

TERMO DE REFERÊNCIA CONCORRÊNCIA 04/2020

1. JUSTIFICATIVA

A Lei Orgânica do Município de Canela, em seu art. 95, prevê a possibilidade do uso de bens por particulares mediante concessão, por meio de autorização legislativa e concorrência, desde haja interesse público, devidamente justificado.

O interesse público para a concessão de áreas públicas da Casa de Pedra e entorno, encontra-se devidamente justificado por diversas razões.

Primeiro, destaca-se que o local se encontra interditado pelo Corpo de Bombeiros de Canela (CBMRS) desde o ano de 2018, em razão da inexistência de Plano de Proteção Contra Incêndio (PPCI) vigente. O Município, dessa forma, considerando a sua interdição, realizou levantamento a fim de verificar as adequações estruturais necessárias à liberação do Alvará, sendo que o valor a ser investido nas reformas da estrutura para atender à legislação vigente é inviável para ser custeado pelos cofres públicos.

Sendo assim, e tendo em vista a autorização legislativa conferida pela Lei Municipal nº 4.300/2019 e pela Lei Municipal 4.448/2020, é que se pretende a **CONCESSÃO REAL DE USO DE BENS IMÓVEIS, POR TEMPO DETERMINADO, DE IMÓVEIS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CANELA/RS.**

Além disso, importante destacar a relevância cultural da Casa de Pedra para a comunidade canelense que, desde a paralisação de suas atividades por motivos de força maior, conforme acima exposto, anseia pelo retorno ao funcionamento do local.

A forma encontrada pelo poder público, então, a fim de viabilizar a reabertura de tão importante espaço cultural, foi a concessão de uso do imóvel, a fim de que possa receber investimentos da iniciativa privada para o seu funcionamento, da forma como a comunidade de Canela merece.

Além disso, importante salientar que a concessão de uso ainda prevê uma série de novos investimentos, que renovarão o destaque de Canela no cenário cultural, no local considerado o coração pulsante da cidade, agregado a outros espaços públicos já revitalizados como a Praça João Corrêa e a Estação de Trem.

Dentre as melhorias, destacam-se a revitalização do prédio principal e sua manutenção, durante todo o período da concessão, em plenas condições de funcionamento, atendimento e segurança, respeitando as características e identidade histórica do prédio. A estrutura interna do prédio também deverá ser adequada para abrigar área de recepção, bilheteria, sanitários, saguão e espaço de exposições e outras atividades artísticas e culturais, principalmente com melhorias na iluminação, climatização e acessibilidade.

A área do Teatro da Casa de Pedra também deverá passar por reformas, que adequarão o espaço de acordo com as normas técnicas e legislação vigente, proporcionando melhores condições de conforto, acessibilidade e segurança para os frequentadores. O Teatro ainda deverá contar com capacidade mínima de 150 lugares, além de capacidade técnica para a realização de espetáculos, apresentações, eventos, reuniões e demais atividades pertinentes ao uso adequado do espaço, incluindo toda a estrutura e equipamentos necessários.

Todo esse espaço revitalizado poderá ser utilizado gratuitamente, por período determinado, pelo Município de Canela ou por entidade, instituição, empresa privada, e promotor de eventos indicados, conforme calendário de uso do espaço.

Além disso, a empresa deverá disponibilizar gratuitamente ao Município de Canela, durante todo o prazo de concessão, instalações adequadas para exposição e comercialização

do artesanato local, por meio da criação de uma área de artesanato, com cobertura fixa, de, no mínimo, 300 metros quadrados, incluindo espaços de comercialização, circulação dos clientes, paisagismo e urbanismo.

Por fim, a concessionária do espaço deverá construir e manter em pleno funcionamento um conjunto de sanitários públicos junto ao imóvel.

Dessa forma, por meio da concessão da área referente à Casa de Pedra, Canela passará a contar com um espaço adequado para atividades artísticas e de artesanato local, com toda a infraestrutura necessária, incluindo logística e segurança adequada para o recebimento da comunidade canelense e dos milhares de turistas que a cidade atrai anualmente.

2. O OBJETO

2.1 A presente licitação tem por objeto a **CONCESSÃO REAL DE USO DE BENS IMÓVEIS, POR TEMPO DETERMINADO, DE IMÓVEIS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CANELA/RS**, identificados a seguir, envolvendo obras de revitalização e benfeitorias, com exploração comercial pelo concessionário, tendo como finalidade a instalação de um Boulevard no entorno do prédio da Casa de Pedra e instalações adequadas para exposição e comercialização do artesanato local.



Foto 1: Imagem Aérea da Área de Concessão



Foto 2: Vista Leste do prédio da Casa de Pedra

O conjunto de imóveis ofertados, é definido como:

IMÓVEL I: UM TERRENO com área de **714.00 m²**, situado nesta cidade, zona urbana, constituído dos lotes nº 6 e 9, da quadra B, da Vila Sonelli, tendo as seguintes confrontações e dimensões: frente, a oeste, com a RUA C, em cujo alinhamento mede 15.50m; outra frente, ao norte, formando esquina, com o leito do extinto ramal férreo Canela-Taquara, medindo no respectivo alinhamento 35.20m; ao sul, onde mede 30.00m, com os lotes nº s. 3, 4, 5; e a leste, divide com os lotes nº s. 7 e 8, na extensão de 30,50 metros, matriculado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Canela sob o número 17.323, anexo I



Foto 3: Imóvel I - Vista Frontal – Rua Baden Powell

IMÓVEL II = UM TERRENO sob nº 8. da quadra B. situado nesta cidade. na Vila Sonelli. zona urbana. sem benfeitorias. com a área superficial de **667.00m²**. medindo e confrontando: 25.50m de frente a leste. à rua B. ou Melvin Jones: 18.50m nos fundos. a oeste. confrontando com o lote nº 9. da mesma quadra: tendo por um lado. da frente aos fundos. a extensão de 31.10m ao norte. confrontando com propriedade da RFFSA: e. pelo outro lado. da frente aos fundos a extensão de 30,00m, ao sul, confrontando com o lote nº 7, da mesma quadra, matriculado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Canela sob o número 955, anexo II;



Foto 4: Imóvel II – Vista Frontal (Parcial) Rua Serafim Dias

IMÓVEL III = UMA FRACÇÃO de terras. denominada ÁREA 27. sem edificação. com a área de **1.097.00m²**. situada nesta cidade. zona urbana e com as seguintes dimensões e confrontações: uma frente a leste. onde mede 20.30m de extensão. confronta com o alinhamento da rua MELVIN JONES. lado dos números pares. outra frente a oeste. com 17.00m de extensão. confronta com o alinhamento da rua BADEN POWEL. lado dos números ímpares. ainda a oeste. com 1.25m de extensão. confronta com propriedade do Município de Canela. por um lado ao sul. na extensão de 66.30m. confronta com terras de propriedade do Município de Canela e pelo outro lado. ao norte. em dois segmentos de 44.00m e 19.00m. confronta ambos os segmentos. também com propriedade do Município de Canela. Quarteirão: Ruas Melvin Jones. Danton Corrêa da Silva, Baden Powell e avenida Osvaldo Aranha, matriculado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Canela sob o número 11471, anexo III;



Foto 5: Imóvel III – Vista Frontal (Parcial) Rua Serafim Dias

IMÓVEL IV = UM TERRENO. situado no Município de Canela. zona urbana. Bairro Centro. com área de **841.03m²**. no quarteirão formado pelas ruas Baden Powell. Melvin Jones. Avenida Osvaldo Aranha e Serafim Dias. com as seguintes confrontações e dimensões: ao norte por dois segmentos retos de 37.10m e 11.45m. respectivamente na direção oeste-leste e 23.35m. em curva. junto ao alinhamento da Avenida Osvaldo Aranha: ao sul por três segmentos retos de 24.34m. 1.25m e 44.00m respectivamente na direção oeste-leste onde confronta com propriedade do município de Canela: a oeste. 20.09m. junto ao alinhamento da Rua Baden Powell. em fase de regularização conforme processo administrativo número 15/2020, matriculado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Canela sob o número 23.866

Existente sobre o imóvel IV, importante edificação, denominada **CASA DE PEDRA**, prédio histórico e cultural, conforme descrição da ficha número RS/18 – 00003, a seguir apresentada

“A Casa de Pedra de Canela foi construída no ano de 1953 pela Associação Rural de Canela. Foi construída com pedras basálticas e na parte interna revestida com madeira.

A área total de 700 m², serviu inicialmente para abrigar a referida Associação e suas atividades técnicas e sociais junto aos produtores rurais, que ficou muitos anos no local.

Após este período, a Prefeitura Municipal de Canela instalou-se no local até o ano de 1990 e, no ano de 1992, a Câmara de Vereadores de Canela, ocupou o espaço como sua sede.

O prefeito da época desativou a Casa de Pedra e sugeriu um projeto para implantação de um restaurante panorâmico no local. No entanto, o projeto não foi concretizado e a Casa de Pedra ficou desativada até 1999, ano em que o prédio passou por uma grande reforma para que pudesse ser implantado o projeto que visava a instalação de um cine/teatro no local.

Após as adequações, foi instalado o Teatro Casa de Pedra, com capacidade para aproximadamente 190 pessoas, um complexo com salas de cinema, espaço múltiplo para artes, comércio de souvenirs e chocolates e o largo da Casa de Pedra, utilizado para “eventos externos.”



Foto 6: Imóvel IV – Vista a leste da Casa de Pedra – Rua Melvin Jones

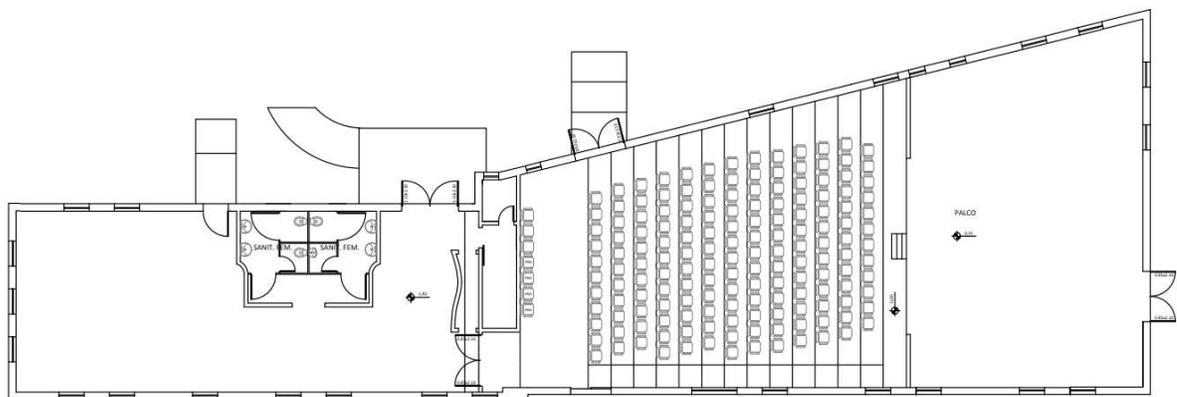


Foto 7: Imóvel IV– Vista Casa de Pedra – Rua Paden Powell

Foto 8: Imóvel IV– Vista Casa de Pedra – Rua Paden Powell esquina Osvaldo Aranha



Foto 9: Imóvel IV– Vista Casa de Pedra – Rua Osvaldo Aranha



PLANTA BAIXA
ÁREA: 190,00m²



Planta baixa do Prédio Casa de Pedra



Foto10: Imóvel IV– Vista Casa de Pedra



Foto 11: Imóvel IV– Vista Casa de Pedra – Rua Osvaldo Aranha

2.2. A concessão real de direito de uso de bem imóvel e que trata o item 2.1. retro, deverá contemplar projetos arquitetônicos, estruturais, elétrico e lógica, hidráulico, sanitário, detalhamentos e projetos complementares pertinentes a obra, acompanhados de memoriais descritivos, memória de cálculo, especificações técnicas, relatórios fotográficos, cronogramas físico financeiro e de execução, bem como ART's ou RRT's. os projetos serão elaborados conforme descrição da lei 8666/93:

IX – Projeto Básico – conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar a obra ou serviço, ou complexo de obras ou serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegurem a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento

to, e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, devendo conter os seguintes elementos:

- a) desenvolvimento da solução escolhida de forma a fornecer visão global da obra e identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;
- b) soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a minimizar a necessidade de reformulação ou de variantes durante as fases de elaboração do projeto executivo e de realização das obras e montagem;
- c) identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações que assegurem os melhores resultados para o empreendimento, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;
- d) informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e condições organizacionais para a obra, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;
- e) subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendendo a sua programação, a estratégia de suprimentos, as normas de fiscalização e outros dados necessários em cada caso;
- f) orçamento detalhado do custo global da obra, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados;

Após a aprovação dos projetos básicos, deverão ser entregues os projetos executivos das obras.

Os projetos serão entregues em mídia eletrônica e uma via impressa, contendo as seguintes características:

As etapas das obras de revitalização, são:

ETAPA 1 – OBRAS DE RECUPERAÇÃO/ADEQUAÇÃO DO CANAL DO ARROIO SANTA TEREZINHA: apresentação de projeto de recuperação do canal em alvenaria de pedra, localizado próximo aos imóveis a serem concedidos;

ETAPA 2 – OBRAS DE REVITALIZAÇÃO/REFORMA/ADEQUAÇÕES DO PRÉDIO DA CASA PEDRA, mantendo suas características em todo seu aspecto histórico, cultural, paisagístico e turístico.

ETAPA 3 – OBRAS DO BOULEVARD CASA DE PEDRA, SALAS E ESPACOS COMERCIAIS, SANITÁRIOS PÚBLICOS E ÁREA DE ARTESANATO (*), espaço de uso público coberto.

(*) Reserva e destinação de área de, no mínimo, 300m² (trezentos metros quadrados) - art. 6º da Lei Municipal nº 4.300 de 4 de julho de 2019, para “área de artesanato” onde deverão ser construídas, no mínimo, dezesseis (16) edículas com no mínimo 12m² cada uma, mantendo-a de acordo com o paisagismo e urbanismo do entorno e sua integração e vinculação com o objeto do Edital. Esta área deverá ser disponibilizada ao Município no mesmo prazo da concessão real de direito de uso de bem imóvel e deverá ser totalmente coberta.

2.2.1. Após a aprovação dos projetos básicos referidos pela comissão dignada e pelos órgãos competentes, a empresa vencedora do certame apresentará, no prazo de 30 (trinta) os projetos executivos e complementares.

2.2.2. Os projetos deverão ser apresentados com a proposta no momento da licitação.

2.2.3. Deverão os projetos atender ao descrito no artigo 2º. da Lei Municipal 4.300/2019 e Lei Municipal 4.448/2020.

2.3. O prazo de **CONCESSÃO REAL DE USO DE BENS IMÓVEIS, POR TEMPO DETERMINADO, DE IMÓVEIS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE CANELA/RS**, será de 20 anos a contar do início da operação comercial da concessão, não podendo ultrapassar 24 (vinte e quatro) meses da assinatura do termo de Concessão Real de Uso.

2.4. Após o prazo de concessão previsto no item anterior, retornarão ao município, todas as obras, construções e benfeitorias realizadas pela concessionária a partir da data de assinatura do Termo de Concessão Real de Uso.

2.5. A Comissão Especial de Licitação, nomeada pela Portaria XXXX, de XXXX de XXXXX de 2020, receberá os documentos de habilitação e as propostas técnicas dos interessados em participar da presente Licitação até às 14 horas do dia xx/xx/2020, na sala de Licitações, sito na Rua Dona Carlinda, 455, Centro, em Canela/RS, Prédio da Prefeitura Municipal de Canela. Após o horário acima indicado, dar-se-á por encerrado o ato de recebimento dos documentos de habilitação, das propostas técnicas dos concorrentes.

3. ETAPAS DO OBJETO

As obras previstas neste termo de referência, deverão ser executadas conforme as etapas a seguir:

3.1 ETAPA 01 – RECONSTRUÇÃO/ADEQUAÇÃO DO CANAL DO ARROIO SANTA TEREZA

3.1.1 Próximo as áreas concedidas, encontra-se o canal em alvenaria de pedra do arroio Santa Terezinha, que compõem a bacia hidrográfica de mesmo nome. A vencedora deverá apresentar projeto executivo de reconstrução/adequação do canal existente, que será aprovado pela equipe da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, urbanismo e Mobilidade Urbana (SMMAUMU). O projeto deverá seguir a legislação pertinente, normas técnicas e orientações da SMMAUMU e apresentação, conforme caderno de encargos do Departamento de Esgotos Pluviais (DEP) de Porto Alegre. É necessário a apresentação de estudos hidrológicos da bacia de contribuição do Arroio Santa Terezinha.

O prazo para execução desta etapa será de 180 (cento e oitenta) dias.

3.2. ETAPA 02 – OBRAS DE REVITALIZAÇÃO/REFORMA/ADEQUAÇÕES DO PRÉDIO DA CASA PEDRA

3.2.1. Nesta ETAPA, a CONCESSIONÁRIA, por força da Lei Municipal nº 4.300 de 4 de julho de 2019, e deste termo de referência, deverá revitalizar o Prédio da CASA DE PEDRA executando:

- a) Reconstrução total do telhado do prédio, inclusive com substituição de materiais, telhas, madeiramento, em consonância com a legislação municipal e normas da ABNT.
- b) Revitalização e reforma, do prédio da Casa de Pedra, deverá ocorrer conforme a Legislação que autoriza a concessão, Lei Municipal 4.300/19 e Lei Municipal 4.448/20.



Foto 12: Imóvel IV- Prédio da Casa de Pedra – Vista do telhado existente

- c) Reformar e/ou substituir e/ou adequar todas as esquadrias do prédio, mantendo forma e padrão e materiais existentes, além do tipo do vidro;



Foto 13: Imóvel IV- Prédio da Casa de Pedra – Detalhamento das esquadrias

- d) Reconstruir a porta e o acesso externo ao público, do Prédio da Casa de Pedra, com frente para a Avenida Osvaldo Aranha, onde originalmente era situada;



Foto 14: Imóvel IV- Prédio da Casa de Pedra – Vista Rua Osvaldo Aranha

- e) Revitalizar, qualificar e manter a estrutura interna do prédio, em especial a área de recepção, bilheteria, sanitários, saguão e espaço de exposições e de outras atividades artísticas e culturais, com destaque para substituição e melhoria das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- f) Instalação de sistema de climatização no prédio;
- g) Revitalizar, reformar e manter o espaço de apresentações, adequando-o em conformidade com as normas técnicas e legislação vigente, de forma a possibilitar conforto, acessibilidade e segurança aos usuários, observando, necessariamente, o seguinte:
 - Capacidade mínima da plateia do espaço de apresentações: 150 (cento e cinquenta lugares), reservando-se o número de vagas para pessoas com deficiência na forma da lei. Considerando que ali serão realizadas atividades culturais e artísticas, tais como: dança, teatro, música e atividades culturais.
 - O espaço de apresentações também deverão ser dotados de estruturas e equipamentos de sonorização, iluminação, cenografia, caixa cênica completa, coxias nas duas laterais do palco, camarim com lavabos, cabine de som e luz e gerador automático de energia. Capacidade mínima da plateia do espaço de apresentações: 150 (cento e ao seu uso e destinação, incluindo: estruturas e equipamentos de sonorização, iluminação e cenografia¹, caixa cênica completa, com coxias nas duas laterais, camarim com lavabos, cabine de som e luz, climatização e gerador automático e independente de energia²

1 Os valores respectivos a esses bens não compõem os 5 milhões, tem que estar disponíveis e não necessariamente adquiridos

2 Lei Municipal 4300/19 - art. 4º, no que concerne ao prédio da Casa de Pedra, deverá prever os seguintes requisitos mínimos. - b) o Teatro deverá ter capacidade técnica para realização de espetáculos, apresentações, eventos, reuniões e demais atividades pertinentes ao uso adequado do espaço, incluindo estruturas e equipamentos de sonorização, iluminação e cenografia, caixa cênica completa, com coxias nas duas laterais, camarim com sanitários, cabine de som e luz, climatização e gerador automático de energia, que deverão ser especificados no edital do processo licitatório.

- O CONCESSIONÁRIO, deverá equipar o espaço multiuso com, no mínimo, os equipamentos³ e elementos técnicos, os quais ficarão sob sua inteira responsabilidade durante todo o regime de concessão real de direito de uso de bem imóvel, devendo substituí-los sempre que necessário por elementos de igual ou superior capacidade e tecnologia.

- h) Após a aprovação dos projetos, para início das obras, será realizado termo de vistoria e responsabilidade, firmado entre concessionária e vencedora da licitação, com vistas a documentar todos os materiais dispostos no prédio e entorno.

Ao término das obras, o local deverá ser totalmente limpo e com as ligações definitivas executadas.

O prazo máximo para execução desta etapa será de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.

3.3. ETAPA 03 – OBRAS DO BOULEVARD CASA DE PEDRA, SALAS E ESPAÇOS COMERCIAIS, SANITÁRIOS PÚBLICOS E ÁREA DE ARTESANATO.

Deverá ser construída área aberta porém coberta, compatíveis com o uso de materiais e técnicas que remetam às características construtivas da região, suportadas por estruturas metálicas seguindo o padrão arquitetônico de todo o conjunto. A área coberta para exposições deverá ter pé direito compatível a eventos de pequeno e médio porte e grande vão livre entre pilares, criando na área central, um espaço para instalação de um palco. Estas áreas deverão ter pavimentação com materiais já utilizados nos outros espaços do entorno e conter pontos de ajardinamento com elementos e vegetação de pequeno porte característicos da região. Toda área deverá ser iluminada de forma adequada tanto para uso funcional como para decorativo, devendo ser de baixo consumo energético. A edificação deverá seguir as práticas sustentáveis. Esta cobertura será o elo entre as Ruas Baden Powell e Melvin Jones.

Também nesta área, estarão localizadas as salas e espaços comerciais, sanitário público, projetado para atendimento da demanda gerada no entorno e que deverá ter seu horário de funcionamento definido pela municipalidade.

Preservar a araucária existente, incorporando-a ao complexo.

- Deverão ser executadas edículas para comercialização do artesanato local conforme define a Lei Municipal 4300/2019.

Ao término das obras, o local deverá ser totalmente limpo e com as ligações definitivas executadas.

O prazo para execução desta etapa será de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.



Foto 16: Imóvel IV- Prédio da Casa de Pedra



Foto 15: Imóvel IV- Prédio da Casa de Pedra

³ Os valores respectivos a esses bens não compõem os 5 milhões, tem que estar disponíveis e não necessariamente adquiridos



Foto 17: Imóvel III – Local para Execução do Boulevard Casa de Pedra

4. RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

4.1 A CONCESSIONÁRIA deverá cumprir todas as determinações do PODER CONCEDENTE, inclusive aos prazos para início e finalização das obras, previstos.

4.2 A concessão real de direito de uso de bem imóvel, será executada pela CONCESSIONÁRIA, por sua conta e risco sem qualquer aporte financeiro por parte do Poder Público. Conforme a previsão do art. 4º da Lei 4.300/19, as despesas e receitas são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.⁴

4.3 A CONCESSIONÁRIA deverá manter-se de forma adequada ao atendimento dos termos aqui descritos, sendo a rigorosa observância ao Documento de Cessão.

4.4 Incluso, também, nas obrigações do CONCESSIONÁRIO, toda a parte de infraestrutura do empreendimento novo, e do existente, tais como: sistema de iluminação em geral, instalações elétricas, hidro sanitárias, pluviais, gás central canalizado, esgoto, coleta de lixo e demais necessidades das instalações e do empreendimento.

4.5 Deverá prever também para o empreendimento do “BOULEVARD CASA DE PEDRA”, vagas de estacionamentos, para as salas e espaços comerciais, sendo possível apresentar soluções externas ao empreendimento;⁵

4.6 Deverá apresentar os projetos específicos de interiores dos locatários, acompanhado de RRT ou ART dos responsáveis técnicos, quando da locação dos espaços para aprovação da Comissão de Fiscalização.

⁴ As despesas e receitas são provenientes da operação do empreendimento. Por exemplo custos operacionais gerais, marketing. As receitas, são provenientes especialmente da locação dos espaços. São incluídas nas despesas os impostos (IPTU, ISSQN, e eventualmente outros que possam a vir incidir no empreendimento)

⁵ Imperativo a existência de estacionamentos haja vista previsão do plano diretor municipal.

5. DA PROPOSTA TÉCNICA

A proposta técnica deverá ser apresentada seguindo os seguintes critérios:

5.1. As propostas deverão estar baseadas nos requisitos previamente previstos na Lei Municipal nº 4.300/2019 e Lei Municipal nº 4.448/2020.

5.2 O valor referencial “mínimo” é de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para o investimento contemplado⁶

5.3 O projeto básico e a proposta de negócios a ser apresentada ao Município de Canela deverá contemplar e conter:

5.3.1 caracterizações das tecnologias aplicadas, no concernente aos equipamentos principais;

5.3.2 critérios dos projetos civis e arquitetônicos;

5.3.3 plantas, desenhos, memoriais, licenças, especificações técnicas e cronogramas, prazos e condições para implementação das etapas:

5.3.4 formas de execução do projeto durante as obras;

5.3.5 formas de execução da proposta de negócios e condução executiva do negócio ao longo dos vinte (20) anos;

5.3.6 as propostas deverão ser apresentadas com métodos próprios desenvolvidos por cada licitante, segundo critérios de engenharia, arquitetura, urbanismo, mobilidade urbana, turismo, cultura, meio ambiente, considerando e tendo por presente a relevância e aspecto histórico do prédio CASA DE PEDRA.

6. PONTUAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA

A proposta deverá ser integrada com os métodos próprios de engenharia e construção, especialmente, com referência aos métodos de controle de projetos, qualificação arquitetônica e ambiental, considerando especialmente presente a relevância do objeto da concessão ao desenvolvimento turístico da cidade de Canela.

O projeto deverá atender a todas as Normas e Leis vigentes, priorizando os princípios de sustentabilidade que tornará o projeto diferenciado e adequado a normativas ambientais estabelecidas pela municipalidade.

a) - Demonstração de Conhecimento do Objeto e Plano de Intervenções Propostas: Peso 15 pontos

A apresentação pelo licitante de um texto de no mínimo 8 (oito) laudas, em folhas ofício, escrito em espaço 1,5 e letra fonte 12, tendo por referência e encadeamento lógico dos cronogramas das 3 etapas do empreendimento, onde o proponente deverá demonstrar seu conhecimento da realidade arquitetônica, cultural, de infraestrutura e socioeconômico da cidade de Canela e a relevância do objeto deste edital para o seu futuro. Deve também o texto discorrer sobre o plano de Intervenções propostas ao longo do prazo de Concessão e o impacto no turismo e comércio local diante das Intervenções que serão realizadas, conforme objeto deste edital.

b) - Apresentação de Projeto Básico: Peso 65 pontos

O proponente deverá apresentar um Projeto Básico, na forma exigível pelas normas atinentes do CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo e do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, e lei 8666/93, que contemple todas as intervenções no local objeto.

c) - Prazo para execução das obras: Peso 20 pontos

A concessionária através de cronograma físico-financeiro e de execução, apresentará os prazos para execução das etapas das obras a serem realizadas.

As propostas técnicas apresentadas pelos licitantes, e que forem recebidas e validadas pela Comissão Especial de Licitações, segundo os critérios estabelecidos no edital e da Lei Federal nº 8.666/93, Lei Municipal nº 4.300/2019 e Lei Municipal nº 4.448/2020, deverão conter:

a) Implantação da área, contendo todas as edificações propostas e existentes, com indicações de acessos, massas de vegetação e pavimentações (escala pertinente) e equipamentos urbanos;

b) planta baixa esquemática das intervenções (escala pertinente);

c) estudos em 03 D (três dimensões) do complexo, de preferência com animação.

d) memorial descritivo básico descrevendo as tecnologias e materiais aplicados, com ênfase nas soluções inovadoras e de sustentabilidade.

e) relato sobre o cronograma, condições de implementação e forma de condução executiva do projeto.

f) valor estimativo proposto para cada intervenção, com apresentação de planilha orçamentária

AS PROPOSTAS TÉCNICAS, apresentadas pelas LICITANTES, serão avaliadas pela Comissão Especial de Licitação, em função da sintonia com as exigências deste termo de referência. Também serão avaliados a clareza, a objetividade, a coerência e apresentação visual das propostas apresentadas. Serão avaliadas, julgadas e classificadas, mediante parecer fundamentado que obedecerá ao seguinte critério de pontuação:

1) Demonstração do Conhecimento do : 15 Pontos

Excelente: nota 15 (quinze) pontos

Bom: nota 7,5 (sete virgula cinco) pontos

Regular: nota 5 (cinco) pontos

Insuficiente: nota 2,5 (dois virgula cinco) pontos

Nulo: nota 00 (zero) - desclassificado

2) Projeto Básico COMPLETO: 65 Pontos

a) Projeto básico: 20 (vinte) pontos

Excelente: nota 20 (vinte) pontos

Bom: nota 15 (quinze) pontos

Regular: nota 10 (dez) pontos

Insuficiente: nota 5 (cinco) pontos

Nulo: nota 00 (zero) - desclassificado

- b) Emprego de Tecnologias Inovadoras e Sustentabilidade: 15 Pontos
 Excelente: nota 15 (quinze) pontos
 Bom: nota 11 (onze) pontos
 Regular: nota 7 (sete) pontos
 Insuficiente: nota 3 (três)
 Nulo: nota 00 (zero) - desclassificado
- c) Integração com o Tecido Urbano e Características da Cidade: 15 Pontos
 Excelente: nota 15 (quinze) pontos
 Bom: nota 11 (onze) pontos
 Regular: nota 7 (sete) pontos
 Insuficiente: nota 3 (três) pontos
 Nulo: nota 00 (zero) - desclassificado
- d) Valor Proposto: 15 Pontos
 Acima de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões) nota: 15 (quinze) pontos
 Valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões): nota 10 (dez) pontos
 Abaixo R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões): nota 00 (zero) – desclassificado

3) Prazo para execução de obras: 20 Pontos

- Prazo de 365 dias: nota 20 (vinte) pontos
 Prazo de 365 dias a 500 dias: nota 10 (dez) pontos
 Prazo acima de 500 dias: nota 00 (zero) - desclassificado

Máximo de pontos a ser atingido pelo licitante: 100 pontos.

TABELA DA PONTUAÇÃO	
1. Demonstração de Conhecimento do Objeto e Plano de Intervenções Propostas	Máximo 15 pontos
2. Projeto Básico Completo	Máximo 65 pontos
3. Prazo para execução das obras	Máximo 20 pontos
TOTAL	Máximo 100 pontos

7. ZONEAMENTO

O Plano Diretor estabelece o Zoneamento ZM1E para as áreas concedidas.

8. CONDIÇÕES DE USO PARA LICITAÇÃO

A seguir serão apresentadas as diretrizes mínimas para exploração da área objeto de concessão, que deverão ser atendidas pela CONCESSIONÁRIA. Deverão ser observadas ainda, aquilo que for estabelecido no CONTRATO e nos demais documentos que compõem o EDITAL.

Em até seis meses, após a assinatura do Termo de Entrega do Bem Público Concedido, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, ao PODER CONCEDENTE, o Plano de INTERVENÇÃO previsto para áreas concedidas, que poderá ser atualizado de forma periódica.

O Plano de Intervenção deverá apresentar um cronograma global do que será feito.

Para as obras e reformas e adequações, deverá ser apresentado um projeto básico contendo:

1. Memorial Descritivo
2. Desenhos: plantas, cortes, elevações, elétrica e hidráulica

3. Orçamento: planilha de quantidades e custos

Fica facultado ao PODER CONCEDENTE o acompanhamento do atendimento dos encargos previstos para efeito de fiscalização do cumprimento do Plano de Intervenções.

9. ENCARGOS DE GESTÃO

9.1. Vigilância e segurança patrimonial

Prover a vigilância e segurança constante do patrimônio e dos usuários nas áreas de uso público objeto de concessão;

Disponibilizar ao PODER CONCEDENTE quando solicitado, o acesso às imagens de segurança que forem geradas, devendo mantê-las disponíveis por pelo menos 6 (seis) meses;

Comunicar imediatamente à autoridade policial e ao PODER CONCEDENTE, casos de danos ao patrimônio natural e histórico-cultural, ou ainda o flagrante de ocorrência de crimes ambientais e outros delitos.

9.2. Gerenciamento de Resíduos e Limpeza

Prover de forma adequada a limpeza e o gerenciamento de resíduos nas áreas de uso público objeto de concessão;

O gerenciamento deverá tratar da coleta interna, armazenamento e destinação de todos resíduos gerados nas áreas concedidas, observando as melhores práticas de proteção do meio ambiente;

Promover o reuso de resíduos gerados na medida do possível;

Utilizar na medida do possível, coletores e espaços de armazenamento que impeçam o acesso de animais;

Atender as normativas específicas sobre resíduos, em especial legislações aplicáveis sobre geradores comerciais.

9.3. Prevenção e Combate de Incêndio

Observar a legislação e normas vigentes quanto à segurança e proteção contra incêndio, nas infraestruturas e áreas de uso público objeto de concessão;

Considerar as orientações e recomendações estipuladas pelo PODER CONCEDENTE, quanto à participação em oficinas de treinamento, procedimentos preventivos e operacionais de combate a incêndios;

Apresentar relatório de ocorrências anualmente.

9.4. Gerenciamento de Riscos e Contingências

Realizar o Gerenciamento de Riscos e Contingências nas áreas de uso público objeto de concessão, conforme normativas vigentes e documentos de gestão, que estabelecem o roteiro e requisitos para elaboração do Plano de Gerenciamento de Riscos e Contingências;

A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar Plano de Gerenciamento de Riscos e Contingências até 90 dias após a assinatura do contrato, para avaliação e aprovação do PODER CONCEDENTE;

A CONCESSIONÁRIA deverá contratar seguro para os usuários das áreas concedidas, seguro de responsabilidade civil, incêndio e patrimonial.

10. ORIENTAÇÕES PARA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS BÁSICOS

10.1 Objetivo geral

Todas as intervenções de cunho civil ou de infraestrutura a serem propostas pelas empresas interessadas deverão ser apresentadas em forma de Projeto Básico, o qual é composto por: desenhos, memorial e planilhas orçamentárias, especificações técnicas, memórias de cálculo, cronogramas físico financeiro e de execução.

A entrega inicial destes documentos deverá ser plenamente eficiente à compreensão dos resultados pretendidos quanto aos métodos executivos, materiais, acabamentos, programa da edificação. Deverão ser perseguidos e detalhados em projeto os seguintes preceitos:

- Execução dos serviços e obras, sob completo atendimento das normas ABNT, e melhores práticas de Engenharia, obtendo alta qualidade;
- Otimização do reaproveitamento dos materiais;
- Estabelecer planos, efetuar controle e mitigação de riscos de segurança;
- Controle dos resíduos do canteiro e frentes de serviço, incluindo cuidados para não ocorrência de vazamentos, emissões ou lançamento de resíduos e produtos agressivos;
- Planejamento e Controle da logística das obras, incluindo sinalização e interfaces com a população, concessionárias, órgãos públicos;
- Controle da movimentação de veículos e equipamentos, minimizando impactos na rotina das comunidades e suas vizinhanças;
- Atendimento de prazos estabelecidos nos cronogramas;
- Priorizar a definição e futura utilização de materiais ecologicamente adequados, nas obras temporárias (canteiros, acessos provisórios, etc.) ou permanentes

10.1 Legislação e Normas

Deverão ser atendidas todas as normas e legislação vigentes na época da execução do projeto, em especial as descritas a seguir:

- a) Código de Obras e Edificações, e demais legislações pertinentes da Prefeitura do Município de Canela /RS.
- b) Legislação e norma específica de acessibilidade: NBR 9050 da ABNT; Decreto Federal nº 5.296/2004, que regulamenta as Leis nº 10.048/2000, que dá prioridade de atendimento, e nº 10.098/2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência, ou com mobilidade reduzida.
- c) Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros do Município de Canela.
- d) Adotar medidas de redução de consumo e racionalização do uso de água.
- e) Decreto Federal nº 4059/2001 que regulamenta a Lei nº 10.295/2001, que dispõe sobre a Política Nacional de Conservação e Uso Racional de Energia, e dá outras providências; Portaria nº 163/2009 do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial - INMETRO, que estabelece Regulamento Técnico da Qualidade do Nível de Eficiência Energética de Edifícios Comerciais, de Serviços e Públicos (RTQ-C), que contém os quesitos necessários para classificação do nível de eficiência energética do edifício; Portaria nº 185/2009 do INMETRO, que estabelece o Regulamento de Avaliação da Conformidade do Nível de Eficiência Energética de Edifícios Comerciais.
- f) Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas – ABNT. Na inexistência de Normas Técnicas Brasileiras, deverão ser obedecidas as Normas Técnicas Internacionais.
- g) Normas e procedimentos das Concessionárias de serviços locais.
- h) Instruções e resoluções dos órgãos Sistema CREA / CONFEA.
- i) Sem prejuízo de quaisquer outras que se aplicarem

10.3 Definição do projeto

O Projeto Básico deverá apresentar, com clareza, o partido adotado contendo plantas, elevações e cortes em escalas adequadas para visualização da concepção estrutural e/ou das instalações complementares conforme o caso (redes ou sistemas).

A definição do partido do projeto caberá à contratada, que deve propor intervenções que sejam capazes de melhor desenvolvimento das atividades de uso propostas aliado às responsabilidades técnicas das disciplinas de engenharia e arquitetura com atenção especial a:

Revisão estrutural – deverão ser avaliados os locais que necessitam de recuperação estrutural a fim de garantir segurança total ao uso dos prédios

Proposta de intervenções nos layouts para proporcionar qualidade de ambiente internos, com trocas de revestimentos e acabamentos internos de qualidades estética e de durabilidade.

Recuperação de infraestruturas elétricas e hidráulicas para adequação às normas vigentes, com inclusão de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA em locais desprotegidos.

Poderá ser proposto pelo projetista, melhoria através de intervenções na arquitetura existente. Esses elementos serão complementados por memorial descritivo sumário, com especificações básicas gerais dos materiais e acabamentos a serem utilizados, que permita uma estimativa de custo, além de conter:

a) Especificação de Materiais: definidos no Estudo Preliminar. Os materiais adotados no anteprojeto deverão ser avaliados de acordo com o custo prévio estimado, dando-se preferência àqueles que evitem agressões ao meio ambiente tanto quanto à sua produção, extração como quanto à utilização na obra.

b) Estimativa de Custo da Obra: deve conter a área de construção e o custo de sua execução, com os devidos valores considerados pela empresa, podendo ser adotados boletins referenciais ou valores de mercado, desde que devidamente cotados.

c) Escala para apresentação: 1:100.

d) Estimativa de Custo do Projeto: após o recebimento do Projeto, a comissão técnica, analisará o produto, devendo apresentar parecer à contratada, aprovando ou solicitando correções de **projeto** que entenda pertinente.

10.4 Forma de entrega e Apresentação

O projeto deverá ser entregue na forma de Caderno Técnico em uma via impressa.

Na entrega final, os desenhos deverão ser entregues em (arquivos dwg no caso de desenhos em AutoCAD na versão 2019 ou superior), além de uma cópia (em papel) de cada original, devidamente numerados, datados e assinados.

Os desenhos deverão ser elaborados na escala ideal de compreensão e conter informações técnicas necessárias, de forma clara, sem deixar margem à dúvida, principalmente no que se refere à execução das obras.

Os desenhos deverão ser distribuídos nas respectivas pranchas de maneira que facilite a visualização, tendo lógica sequencial de apresentação e, em outros casos, lógica sequencial de execução de serviços.

Planilhas e memoriais (descritivos e de cálculo) na apresentação final deverão ser entregues em meio digital (gravados em programas Microsoft Excel no caso de planilhas e Microsoft Word para os memoriais, , além de um jogo de cópia formato A4, devidamente numerados, titulados, datados, encadernados e assinados pelos responsáveis técnicos devidamente habilitados.

Os cronogramas físicos deverão ser entregues com proposta dos prazos de execução de cada intervenção, sendo apresentados em folhas tamanho “A4” (com cabeçalho e rodapé), numerados, titulados, datados e assinados pelos responsáveis técnicos

10.5 ART's e RRT's de Responsabilidades

A responsabilidade da elaboração do Projeto Básico deverá ser de um Engenheiro Civil e/ou Arquiteto, devendo ser providenciado, junto ao conselho de classe – CREA/CAU, a emissão de Anotação de Responsabilidade técnica – ART ou Registro de Responsabilidade técnica – RRT, que será entregue junto aos demais documentos. A responsabilidade relativa à etapa de execução de todos os serviços pre-

tendidos deverá constar em nova emissão de ART/RRT e será condicionante à liberação de início dos serviços.

10.6 AS BUILT

Quando do término dos serviços em todas as edificações em que serão feitas intervenções, adequações e manutenções, a contratada deverá elaborar todos os desenhos complementares e os detalhamentos que

tornem plenamente compreensíveis todos os elementos que compõem cada obra exatamente “como construído”, tornando facilitada qualquer intervenção futura. Os projetos deverão conter minimamente:

- Implantação geral
- Planta baixa
- Planta de layout sugerido para atividade proposta
- Planta de cobertura
- cortes
- elevações
- Detalhamento os caixilhos
- Planta hidráulica (água quente e fria e águas pluviais)
- Planta hidráulica (esgoto)
- Planta elétrica de circuitos e quadros de distribuição
- Planta elétrica com pontos de tomada/interruptores
- Planta de luminotécnica
- Planta de SPDA
- Detalhamentos diversos
- Planta de pisos e revestimentos

Deverá seguir a NBR 14645-1: Elaboração de “Como Construído” ou “As Built” para Edificações. O trabalho consistirá no levantamento de todas as medidas existentes, transformando as informações aferidas em desenho técnico e memorial descritivo, de forma a representar a atual situação de todo o empreendimento.

Desta forma, será criado um registro das alterações ocorridas durante a obra, facilitando a manutenção de futuras intervenções.

Este registro deverá conter os desenhos em formato eletrônico DWG, PDF, e todos os documentos deverão ser impressos em papel, em tamanho coerente à escala utilizada, bem como assinados e gravados em mídia digital.

Deverá ser apresentada também planilha orçamentária atualizada contendo os custos efetivamente gastos com a obra, devidamente comprovados através de Contabilidade Específica.

Apresentação do Plano de Negócios Referencial e Estudo de Viabilidade Econômica, conforme definido na lei 4.300/2019.

ANEXOS:

Matricula nº 17.323

Matricula nº 955

Matricula nº 11.471

Matricula nº 23866