



**PORTO DO RECIFE**  
**Complexo Integrado Comercial,**  
**Hoteleiro, de Convenções e**  
**Exposições**  
**Termo de Referência**

# Sumário

<u>INTRODUÇÃO</u> .....	3
<u>Justificativa</u> .....	3
<u>Objetivo</u> .....	3
<u>Estrutura do Trabalho</u> .....	4
<u>Outras Observações</u> .....	4
<u>INFORMAÇÕES BÁSICAS</u> .....	8
<u>Introdução</u> .....	8
<u>Memorial Descritivo</u> .....	8
<u>Descrição da Área</u> .....	8
<u>Descrição Sucinta das Instalações</u> .....	10
<u>Descrição das Facilidades Portuárias</u> .....	12
<u>Descrição dos Equipamentos</u> .....	12
<u>Condições de Operacionalidade e de Manutenção</u> .....	13
<u>Descrição dos Negócios</u> .....	13
<u>Descrição das Atividades dos Negócios</u> .....	14
<u>Descrição de Pessoal</u> .....	14
<u>Descrição de Programa de Manutenção</u> .....	14
<u>Responsabilidades: Investimento e Meio-Ambiente</u> .....	16
<u>Investimento</u> .....	16
<u>Meio Ambiente</u> .....	17
<u>Previsão para Expansões</u> .....	18
<u>ANTE-PROJETO DE ENGENHARIA E OPERAÇÃO</u> .....	20
1. <u>Introdução</u> .....	20
2. <u>Análise de Mercado do Negócio</u> .....	20
3. <u>Obras e Instalações</u> .....	20
4. <u>Modelo de Exploração do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de</u> <u>Convenções e Exposições Porto do</u> <u>Recife</u> .....	21
5. <u>Meio-Ambiente</u> .....	22
<u>DISPOSIÇÕES FINAIS</u> .....	24
<u>CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO</u> .....	26

## ANEXO II - Termo de Referência

### Porto do Recife - Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Revitalização de Áreas Portuárias (Não Operacionais)

#### *Introdução*

O presente ANEXO II compõe o Termo de Referência para implantação de Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições no Porto do Recife, compreendendo o arrendamento de áreas não operacionais direcionadas para atividades de revitalização, nos termos do Decreto 4.391/02, sendo o total de área portuária considerada de 34.244,92 m<sup>2</sup>. O presente Termo de Referência contém os elementos e conceitos básicos necessários e suficientes para caracterizar as atividades e serviços, obras e aparelhamento do referido Centro Integrado para orientação dos licitantes na elaboração do Ante-Projeto de Engenharia e de Operação.

O empreendimento a ser instalado em área portuária denominada Área de Revitalização Portuária do Porto de Recife (aqui denominada de Complexo Integrado Comercial, Cultural, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife, situa-se em área do Porto Organizado do Recife, no município de mesmo nome, Estado de Pernambuco. Está previamente considerado, compatível e adequado ao Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto do Recife, autorizado pelo Conselho de Autoridade Portuária do Porto do Recife – CAP/Recife (Ata da Reunião Ordinária nº 155 de 02/08/2007).

#### Justificativa

A justificativa para o presente ANEXO II é o atendimento às disposições legais exigidas para promoção de arrendamentos de áreas portuárias no âmbito dos portos organizados, no caso, o Porto Organizado do Recife, em particular às Leis Federais 8.630/93 e 8.666/93, e demais alterações. Também atende ao Decreto Federal 4.391/02 e à Resolução ANTAQ - 055/02, e suas alterações, adaptado no que couber.

#### Objetivo

É objetivo do presente ANEXO II estabelecer as condições e referências a serem consideradas no Edital de Concorrência para a implantação e exploração do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e

Exposições do Porto do Recife, **sob regime de arrendamento, nos termos da Lei 8.630/93 e Decreto 4.391/02, e suas alterações posteriores.**

## Estrutura do Trabalho

Para o desenvolvimento da proposta, estão apresentados os seguintes itens:

I - Informações Básicas: sobre as quais o anteprojeto de engenharia e operação deverá estar embasado. Estão apresentadas em 5 (cinco) itens assim descritos:

- a) *Memorial descritivo da área e instalações a serem arrendadas, acompanhado das representações em planta de localização e de situação, incluindo as benfeitorias e facilidades (adaptado do Art 10, inciso I da Resolução Antaq-055/02 e suas alterações);*
- b) *Condições operacionais e estado de conservação das instalações e facilidades (adaptado do Art 10, inciso VII da Resolução Antaq-055/02 e suas alterações);*
- c) *Principais responsabilidades da arrendatária, quanto a investimento e proteção ao meio-ambiente (adaptado do Art 10, inciso VI da Resolução Antaq-055/02 e suas alterações);*
- d) *Discriminação da natureza e projeção das quantidades de negócio, que serão implantadas na área e instalações a serem arrendadas, por tipo e natureza do negócio, durante o período do arrendamento (adaptado do Art 10, inciso II da Resolução Antaq-055/02 e suas alterações);*
- e) *Previsão de eventuais expansões da instalação arrendada (adaptado do Art 10, inciso IX da Resolução Antaq-055/02 e suas alterações).*

II – Ante-Projeto de Engenharia e Operação: compreendendo o Projeto Básico que deverá ser proposto pelas Licitantes para a implantação e exploração do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife. **Estão dispostos os seguintes itens, que deverão apresentar as informações adiante descritas:**

- 1) Introdução
- 2) Estudo de mercado do negócio
- 3) Programa de investimentos das obras e instalações a serem implantadas;
- 4) Modelo de exploração do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife.
- 5) Meio ambiente

## Outras Observações

1. Buscar-se-á no Ante-Projeto de Engenharia e Operação a proposição da Licitante, o mais rigorosamente possível, para o desenvolvimento e organização das atividades orientadas para a exploração de negócios na área disponibilizada, agregadas às facilidades operacionais que ali existem.

2. É premissa básica que as tarifas portuárias devidas pelo uso das infra-estruturas aquaviária e terrestre, se couber, são rigorosamente mantidas.
3. A área do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife não está incluída em Zona Primária do Porto, entretanto, normas rígidas de tráfego e permanência de embarcações, de quaisquer tipos, obrigatoriamente deverão ser cumpridas em especial à observância ao estabelecido no Plano de Segurança Pública Portuária PSP/ISPS Code do Porto do Recife.
4. A Arrendatária deverá apresentar o Projeto Executivo, em plena consonância com sua proposta de Ante-Projeto de Engenharia e Operação, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a assinatura do Contrato.
5. As licitantes deverão levar em consideração, quando da apresentação de suas propostas e anteprojeto de engenharia e operação, o atendimento à legislação municipal vigente, atentando inclusive para a disponibilização de vagas de estacionamento para atendimento aos diversos equipamentos que constituirão o empreendimento.
6. A empresa Porto do Recife S.A. deverá se manifestar com relação ao referido Projeto Executivo, apresentado pela Arrendatária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após sua entrega.
7. As obras objeto do Projeto Executivo, devidamente licenciadas, deverão ter início no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a aprovação pela Porto do Recife S.A., e concluídas nos prazos estabelecidos na proposta, com limite máximo de cinco (5) anos após a assinatura do contrato, quando todas as obras e instalações propostas deverão estar concluídas e em efetiva operação.
8. A execução de obras nas áreas públicas no entorno do empreendimento (faixa de cais, pátios entre os armazéns 10, 11, 12, 13 e 14), necessárias à acessibilidade, serão de responsabilidade da Porto do Recife S.A., ficando a sua manutenção sob a responsabilidade da arrendatária.
9. Os valores a serem propostos no Ante-Projeto de Engenharia e Operação, para as áreas arrendadas não podem ser inferiores aos valores abaixo discriminados:

Quadro de Valores Mínimos de Arrendamento após o início de operação

Negócio	Área arrendada	Valor área arrendada
Conjunto de Escritórios	3.943,57m <sup>2</sup>	R\$ 2,63/m <sup>2</sup> .mês
Festival Center	5.708,58m <sup>2</sup>	R\$ 2,63/m <sup>2</sup> .mês
Hotel/Marina	10.745,17m <sup>2</sup>	R\$ 2,63/m <sup>2</sup> .mês
Centro de Convenções	13.847,60m <sup>2</sup>	R\$ 2,63/m <sup>2</sup> .mês

No período de implantação do empreendimento, que não poderá ser superior a 60 (sessenta) meses, a arrendatária pagará, no mínimo, o valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor acima referenciado, ou seja, R\$ 0,26/m<sup>2</sup>. mês.

# 1

## *Informações Básicas*

## *Informações Básicas*

### Introdução

As informações básicas compreendem o conjunto de dados disponibilizados pela Porto do Recife S.A. sobre o Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife, considerados relevantes para o desenvolvimento do Ante-Projeto de Engenharia e Operação. Elas disponibilizam os quadros atuais da instalação portuária, objeto do arrendamento, suas dimensões, seus estados de conservação e operacionalidade atuais. Também apresentam condutas normativas quanto aos cuidados que a Arrendatária deverá tomar com relação ao meio-ambiente.

A instalação Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife constitui bem da União Federal, estando sob a gestão da Porto do Recife S.A, e como tal obrigatoriamente está submetida às determinações da Lei 8.630/93 (Lei de Modernização dos Portos).

Estão anexadas plantas de localização, situação e de cadastro, para as benfeitorias e facilidades atualmente existentes ao longo da área de revitalização, objeto do presente arrendamento.

### Memorial Descritivo

#### Descrição da Área

A área destinada para o Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife encontra-se dentro da área do Porto Organizado de Recife, espaço físico abrangido pela superfície total do Porto de Recife, na qual estão compreendidas instalações portuárias, vias de circulação interna, molhes de abrigo e demais infra-estruturas de proteção, conforme Portaria 1.031, de 20.11.93, do Ministério dos Transportes.

A área do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife está localizada na zona sul das instalações do Porto do Recife, próxima às margens das bacias Pina e do rio Capibaribe, conforme Plano de Desenvolvimento e Zoneamento (PDZ) aprovado para o Porto de Recife, parte integrante do presente Termo de Referência.

A área tem cerca de 34 hectares (34.244,92 m<sup>2</sup>) e está compreendida do Armazém 10 ao Armazém 18 (Armazéns 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18;

Pátio 15 Norte; Pátio 14 Sul; Instalações da CONAB; Área contígua aos Armazéns 16 e 17), contando com acesso pavimentado e com iluminação pública.

A área em questão é beneficiada com acessos à área externa do Porto Organizado de Recife, tanto rodoviário como ferroviário, sendo o primeiro proporcionado pelas Avenidas Sul e Alfredo Lisboa e o segundo por ramal de Recife que chega a partir da Estação de Cinco Pontas.

O acesso rodoviário é pavimentado em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), com plataforma de 12m, sistema de drenagem pluvial, e dispendo ainda de iluminação pública. O ramal ferroviário lateral ao Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife tem bitola métrica e tem ligação com as instalações de açúcar a granel ao norte do porto.

A área ainda conta com beneficiamentos diversos proporcionados por infraestrutura, serviços públicos e comunitários, a saber:

- Distribuição de água potável;
- Distribuição de eletricidade (luz e força);
- Telefonia;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;
- Bancos;
- Repartições públicas;
- Shopping center;
- Faculdades;
- Outros.

Ainda estão disponibilizados serviços de combate a incêndio, fiscalização tributária, fiscalização aduaneira e fiscalização sanitária, situados próximos àquelas instalações.

A área está situada a 8°03'22" de latitude ao sul do Equador e 34°51'57" de longitude oeste de Greenwich.

A planta designada por "*Planta de Geral do Porto do Recife*" registra a posição relativa da área com relação a outras instalações existentes no Porto do Recife, incluindo os acessos ao cais, os acessos rodoviário e ferroviário e demais aspectos anteriormente descritos.

O Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife, considerado para o presente estudo, incorpora várias instalações portuárias não apropriadas para os diferentes negócios, nos termos do Decreto 4.391/02, referidos a atividades comerciais, sociais, culturais e recreativas. Isto significa que adaptações construtivas devem ocorrer, sem que o espaço ora ocupado pelas mesmas seja ampliado em quaisquer direções.

A área está subdividida basicamente em 4 subáreas, onde o quadro a seguir indica cada uma delas:

Quadro Resumo das Áreas a serem arrendadas (em m<sup>2</sup>)

Negócio	Área arrendada	Instalações Atuais
Conjunto de Escritórios	3.943,57	Arm 10 e Arm 11.
Festival Center	5.708,58	Arm 12, Arm 13 e Arm 14 .
Hotel/Marina	10.745,17	Pátio 15 Norte, Arm 15, CONAB.
Centro de Convenções	13.847,60	Arm 16, Arm 17, área entre os armazéns e áreas de contorno ao sul.

As quatro subáreas apresentam vários aspectos a considerar:

- *Instalações existentes* no Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife, **consideradas de uso não operacional e designadas para revitalização de área portuária**;
- *Facilidades portuárias existentes* **para o** Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife, **consideradas de uso público** (faixa do cais, pátios entre os citados armazéns – passeio público).

A planta já referida como “*Planta Geral das Instalações do Porto do Recife*” registra as principais instalações e facilidades acima registradas.

Descrição Sucinta das Instalações ( a serem arrendadas, de uso público e acessibilidade ao empreendimento)

Armazéns, Prédio, Pátios e Áreas contíguas (objeto de arrendamento)

- Armazém 10 – concluído em 1917: Área de construção: 1.976,66m<sup>2</sup> (100,85m x 19,60m), estrutura metálica, fundação direta, paredes em concreto armado, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação carga geral diversificada. Carga admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
- Armazém 11 – concluído em 1917 e reconstruído na década de 1970-1979: Área de construção de 1.966,91m<sup>2</sup> (100,35m x 19,60m), estrutura em concreto armado, fundação em estacas Franki, paredes em alvenaria, cobertura em cimento amianto. Carga admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
- Armazém 12 – concluído em 1925: Área de construção: 1.666,48m<sup>2</sup> (85,68m x 19,45m), estrutura em concreto armado, fundação direta, paredes em alvenaria, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação sacaria. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
- Armazém 13 – concluído em 1925: Área de construção: 1.666,48m<sup>2</sup> (85,68m x 19,45m), estrutura em concreto armado, fundação direta,

- paredes em alvenaria, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação sacaria. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
- Armazém 14 - concluído em 1929: Área de construção: 2.375,62m<sup>2</sup> (122,21m x 19,44m), estrutura em concreto armado, fundação em estacas de madeira, paredes em alvenaria, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação carga frigorificada. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
  - Armazém 15 - concluído em 1929: Área de construção: 1.643,71m<sup>2</sup> (85,61m x 19,20m), estrutura metálica, fundação direta, paredes em concreto armado, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação pescados. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
  - Ruínas de prédio em estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria, com 8 pavimentos, área construída aproximada de 2.880 m<sup>2</sup>, onde funcionou o frigorífico da extinta Cibrazem, na retaguarda do cais 15, localizado em área aproximada de 5.033,60 m<sup>2</sup>.
  - Armazém 16 – concluído em 1938: Área de construção: 3.656,03m<sup>2</sup> (150,33m x 24,32m), estrutura metálica, fundação direta, paredes em concreto armado, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação sacaria de açúcar. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
  - Armazém 17 – concluído em 1937: Área de construção: 7.175,37m<sup>2</sup> (185,41m x 38,70m), estrutura metálica, fundação direta, paredes em concreto armado, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação sacaria de açúcar. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
  - Pátio 15 Norte e áreas contíguas - Concluído em 1923: Área de 4.067,86m<sup>2</sup>, descoberta, pavimentação em paralelepípedos. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
  - Área entre os Armazéns 16 e 17: trecho de rua exclusiva para os armazéns (não urbana), descoberta, pavimentação em paralelepípedos e áreas contíguas, somando 3.016,21m<sup>2</sup>.

#### Pátios e outras (de acessibilidade e uso público)

- Pátio 10/11 - Concluído em 1917: Área de 468,00m<sup>2</sup> (24,00m x 19,50m), descoberto, pavimentação em paralelepípedos. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
- Pátio 12/13 - Concluído em 1925: Área de 468,00m<sup>2</sup> (24,00m x 19,50m), descoberto, pavimentação em paralelepípedos. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
- Pátio 13/14 - Concluído em 1923: Área de 477,50m<sup>2</sup> (25,00m x 19,10m), descoberto, pavimentação em paralelepípedos. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
- Vias de Circulação Rodoviária: Duas vias principais, a Avenida Alfredo Lisboa e a Avenida Beira do Cais, ambas pavimentadas com asfalto. Na faixa do cais compreendida entre os armazéns 10 a 11, 12 a 14, 15, a pavimentação é em paralelepípedos.

## Descrição das Facilidades Portuárias

Entre as principais facilidades portuárias para o funcionamento do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife, consideradas de uso público, estão incluídas:

1. *Cais Interno Público*: cais tipo gravidade, construído na primeira metade do século XX, compreendendo os berços 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 comprimento linear total de 996,17m permitindo a atracação/detracção de navios de 10.000 TDW (valor de projeto), equipado com 35 cabeços (distância média de 30m entre eles), defensas, escadas, tomadas de distribuição de água, energia, entre outros.
2. *Faixa de Cais*: permitindo as operações de embarque/desembarque em área imediatamente contígua ao cais com 12m de largura (área de  $996,17 \times 12 = 11.954,04m^2$ ), pavimentada em *blokret* e/ou paralelepípedos.

## Quadro Resumo das Facilidades Portuárias

Destinação	Localização	Cais (m)	Faixa de Cais (m <sup>2</sup> )
Conjunto de Escritórios	Arm 10, 11 e Pátio 10/11.	229,10	2.749,20
Festival Center	Arm 12, 13, 14 e Pátios.	344,50	4.134,00
Ampliação	Pátio 14 Sul	113,00	1.356,00
Hotel & Marina	Arm 15, Pátio 15 Norte e CONAB.	309,57	3.714,84
Centro de Convenções	Arm 16 e 17	Nihil	Nihil
Ampliação	Amz 18	Nihil	Nihil
Total		996,17	11.954,04

## Descrição dos Equipamentos

Não existem equipamentos portuários de cais e/ou de pátio para movimentações de embarque/ desembarque de carga, disponibilizados para o presente Termo de Referência.

## Condições de Operacionalidade e de Manutenção

A **análise operacional do** Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife **envolve vários aspectos de ordem não operacional:**

1. *Descrição dos Negócios*
2. *Descrição das Atividades dos Negócios*
3. *Descrição de Pessoal – quantitativos de postos de trabalho diretos e indiretos.*
4. *Descrição de Programa de Manutenção*
5. *Responsabilidades: Investimento e Meio Ambiente.*

### Descrição dos Negócios

O Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife **deverá ser estruturado para acolher vários segmentos de negócios, todos tendo como objetivo a exploração exclusiva de atividades sociais, culturais, recreativas e comerciais afins, dando ênfase à revitalização de áreas portuárias degradadas, tecnologicamente obsoletas, conforme Decreto 4.391/02.**

Assim a proposição de revitalização de instalações portuárias deve ser exclusivamente referenciada enquanto indutoras e mantenedoras das atividades produtivas acima referidas, tendo complemento nos elementos náuticos existentes no porto para os mesmo segmentos sociais, culturais, recreativos e/ou comerciais.

**Devem estar garantidos:**

1. *Ampla disponibilidade de espaço para acesso e permanência aos empreendimentos propostos e aos passeios públicos estabelecidos para a faixa de cais.*
2. *Adequada capacidade de suporte da área aos impactos de tráfego, compatibilizando os novos empreendimentos aos segmentos produtivos não operacionais existentes em seu entorno.*
3. *Intervenção urbana auto-sustentável, proporcionando a remuneração atrativa para investidores, e para a geração de múltiplos benefícios sociais em termos de trabalho e renda.*
4. *Adequada disponibilidade de espaço para estacionamento de veículos que demandarão ao empreendimento, tanto de uso privativo quanto público.*

É terminantemente proibida a proposição de segmentos produtivos que não sejam de caráter social, cultural, recreativo ou comercial, nos termos da

legislação cabível em vigor, para revitalização de áreas portuárias degradadas. Os segmentos produtivos de comércio obrigatoriamente devem ser compatíveis e complementares com atividades recreativas, sociais e culturais.

#### Descrição das Atividades dos Negócios

São atividades permitidas aquelas direcionadas para os segmentos produtivos sociais, culturais, recreativos e comerciais, nos termos do Decreto 4.391/02.

#### Descrição de Pessoal

O pessoal a ser recrutado e selecionado será direcionado para dois tipos de atividades:

1. Operacional: que envolve o pessoal que trabalha diretamente nos empreendimentos.
2. Apoio: que envolve o pessoal que trabalha nas atividades e que proporcionam sustentação à continuidade e controle.

Para o dimensionamento do quadro geral de pessoal serão considerados os quantitativos de pessoal com contrato fixo e com contrato terceirizado. Como premissa para a apresentação de pessoal o Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife deverá estar apto a operar 24 horas/dia, 07 dias/semana, 52 semanas/ano, nominalmente.

Deverá ser apresentado organograma para cada empreendimento proposto e cronograma físico-financeiro de implantação.

#### Descrição de Programa de Manutenção

As instalações portuárias objeto do presente Termo de Referência apresentam as seguintes condições operacionais e estados de conservação, de acordo com os critérios a seguir apresentados.

##### Verificação das condições operacionais:

1. Condição Operacional Muito Boa (5 pontos cada): apresenta instalações adequadas e suficientes para a operação;
2. Condição Operacional Boa (4 pontos cada): apresenta instalações adequadas e não suficientes para a operação;
3. Condição Operacional Regular (3 pontos cada): apresenta instalações não adequadas e suficientes para a operação;
4. Condição Operacional Ruim (2 pontos cada): apresenta instalações não adequadas e não suficientes para a operação;
5. Condição Operacional Muito Ruim (1 ponto cada): não apresenta condição operacional.

Verificação do estado de conservação:

6. Condição de Conservação Muito Boa (5 pontos cada): apresenta instalações portuárias novas, em funcionamento e sem necessidade de manutenção corretiva em curto prazo;
7. Condição de Conservação Boa (4 pontos cada): apresenta instalações portuárias usadas, em funcionamento e sem necessidade de manutenção corretiva em curto prazo;
8. Condição de Conservação Regular (3 pontos cada): apresenta instalações portuárias usadas, em funcionamento parcial e com necessidade de manutenção corretiva em curto prazo;
9. Condição de Conservação Ruim (2 pontos cada): apresenta instalações portuárias usadas, sem funcionamento e com necessidade de manutenção corretiva imediata;
10. Condição de Conservação Muito Ruim (1 ponto cada): não apresenta condição de conservação.

A combinação dos critérios estabeleceu a condição global de adequabilidade de cada instalação portuária considerada para a implantação do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife. Como resultado da aplicação dos critérios, apresenta-se o “Quadro Geral de Avaliação Operacionalidade x Conservação”, por instalação e por facilidade, cujo resultado final é o seguinte:

Quadro Geral de Avaliação Operacionalidade x Conservação

Destinação	Instalação Portuária	Operação	Conservação
Conjunto de Escritórios	Arm 10	1	2
	Pátio 10/11	3	3
	Arm 11	3	3
	Contornos	-	-
Festival Center	Arm 12	4	4
	Pátio 12/13	3	3
	Arm 13	1	1
	Pátio 13/14	3	3
	Arm 14	1	2
	Contornos	-	-
Expansão	Pátio 14 Sul	2	2
	Contornos	-	-
	Arm 18	4	4
	Contornos	-	-
Hotel & Marina	Pátio 15 Norte	2	2
	Arm 15	2	2
	CONAB	1	1
	Contornos	-	-
Centro de Convenções	Arm 16	1	2
	Arm 17	3	3
	Área entre armazéns	1	1
	Contornos	-	-

## Responsabilidades: Investimento e Meio-Ambiente

Para garantir a operacionalidade do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife de forma sustentável, como já foi visto, algumas adaptações deverão ocorrer, sendo as mais significativas à adequação das instalações portuárias disponibilizadas para tal. Por outro lado a verificação das condições operacionais e de conservação atuais nas instalações e facilidades portuárias, através de critério de avaliação lançado em vistoria *in loco*, por inspeção visual, também traduz a necessidade da realização de completa estruturação sobre aqueles bens ali dispostos.

Em função do acima exposto, os aspectos descritivos dos investimentos exigidos para o funcionamento do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife e os aspectos quanto à proteção do meio-ambiente deverão ser apresentados em dois itens:

- Investimento: apresentando o “*Quadro de Investimentos Básicos*” com as aquisições e serviços necessários, e valores financeiros respectivos;
- Meio-Ambiente: resumindo os cuidados com que as instalações e facilidades portuárias deverão ser operacionalizadas com vistas à proteção ao meio-ambiente.

### Investimento

Como se verifica no “*Quadro Geral de Avaliação Operacionalidade x Conservação*”, alguns bens necessitam adequar seu estado de conservação/operação para atender às demandas do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife de modo mais eficiente.

O “*Quadro de Investimentos Básicos*”, a seguir apresentado indica os quantitativos mínimos a serem providenciados, sem os quais as instalações portuárias ficarão comprometidas para os resultados esperados. Os valores apresentados tomaram como base as áreas de construção civil estimadas em função da volumetria e o custo unitário básico de construção - CUB do mês de setembro de 2007 para projetos comerciais - CSL-16A (comercial salas e lojas, padrão de acabamento alto), no valor de R\$ 924,55/m<sup>2</sup> (novecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e cinco centavos por metro quadrado).

### Quadro de Investimentos Básicos

Destinação	Instalação Portuária	Investimentos Mínimos R\$
Conjunto de Escritórios	Arm 10	R\$ 12.213.564,37
	Arm 11	
Festival Center	Arm 12	R\$ 8.310.003,33
	Arm 13	
	Arm 14	
Hotel & Marina	Pátio 15 Norte	R\$ 22.064.709,34
	Arm 15	
	CONAB	
Centro de Convenções	Arm 16	R\$ 12.277.358,32
	Arm 17	
	Área entre armazéns	
	Contornos	
TOTAL		R\$ 54.865.635,36

#### Meio Ambiente

A análise das condutas operacionais no sentido de resguardar o meio-ambiente já se encontra presente em estudo amplo e geral, realizado pela empresa Porto de Recife S.A., para toda a área de abrangência do porto, que engloba a área onde o Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife **será alocado**.

As intervenções necessárias à implantação e ao funcionamento do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife **deverão levar a consideração, a minimização dos impactos negativos que porventura venham a ser causados ao meio ambiente: ampliações sobre os espaços aqui disponibilizados poderão ser propostas, levando em consideração o uso das áreas a seguir definidas como de expansão do empreendimento.**

Será rigorosamente exigido que nenhuma alteração sobre as atuais instalações portuárias aqui consideradas, poderá ser realizada, sem a autorização expressa da Autoridade Portuária, a vista de estudos ambientais específicos para tal.

## Previsão para Expansões

A condição para expansão do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife **deve considerar** que, face às atuais ocupações que lhe são contíguas sob responsabilidade de terceiros, é precária: todos os espaços adjacentes estão ocupados por terceiros, públicos ou privados, ou ainda elementos molhados.

As alternativas de expansão, a serem levadas em consideração pelas Licitantes em suas propostas, são representadas pelo Armazém 18 e suas áreas contíguas, bem como pelo pátio 14 sul, únicas e atuais possibilidades de ampliações futuras em áreas contíguas.

Alternativas outras que possam vir a ser apresentadas são exclusivamente para áreas de expansão não contíguas: alternativa possível e inteiramente provável, desde que não conflitem com os espaços urbanos e portuários existentes.

Descrição das áreas disponibilizadas para expansão:

- Pátio 14 Sul - Concluído em 1923: Área de 5.845,00m<sup>2</sup>, descoberto, pavimentação em paralelepípedos. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>.
- Armazém 18 e áreas contíguas - concluído na década de 70: Área de construção: 6.000m<sup>2</sup> (150,00 x 40,00m), estrutura em concreto armado, fundação direta, paredes em alvenaria de blocos de cimento, cobertura em telhas de alumínio sobre estrutura de sustentação de alumínio. Destinação sacaria e carga geral. Carga Admissível 40,0 kN/m<sup>2</sup>. Pátio descoberto de contorno, pavimentação em paralelepípedos, área de 7.014,18m<sup>2</sup>. Carga admissível 40,00 KN/m<sup>2</sup>

# 2

## Ante-Projeto de Engenharia e Operação

## *Ante-Projeto de Engenharia e Operação*

O *Ante-Projeto de Engenharia e Operação* comporá a **Documentação de Habilitação** nos termos do Edital, sobre o qual serão lançadas atribuições de valor, conforme ponderação estabelecida no ANEXO III. O *Ante-Projeto de Engenharia e Operação* deverá ser apresentado em 5 itens assim discriminados:

1. **Introdução:** compreendendo uma introdução geral com demonstração analítica do contexto atual das instalações, facilidades portuárias existentes no Porto do Recife, bem como uma retrospectiva da movimentação de carga nos berços 10, 11, 12, 13, 14, 14 Norte, 15 e 16 nos últimos 05 (cinco) anos. Deve ficar demonstrado neste item o conhecimento do contexto de desativação operacional pelo Licitante, na área portuária objeto do presente Termo de Referência, que também apresentará o objetivo e justificativas gerais para sua proposta. Ainda neste item deverão ser apresentados a Estrutura Organizacional Atual da Licitante até o terceiro nível hierárquico, bem como a Organização da Empresa prevista pela Licitante para execução e exploração dos serviços sob responsabilidade da Arrendatária.
2. **Análise de Mercado do Negócio:** compreendendo uma demonstração do mercado mix do negócio(s) proposto(s), com ênfase para a implantação de similar perfil em portos estrangeiros e nacionais, em particular para portos situados no norte e nordeste do País. A análise de demanda deve também conter os principais fluxos demandados pelo mix de negócio. Deve ficar demonstrado neste item o conhecimento do mercado, com a demonstração inequívoca de existência de mercado promissor para tal proposta. Expressamente deverão estar contidos preços de mercado vigentes, perspectivas mercadológicas da Licitante, para o empreendimento a ser implantado, inclusive no que se refere à geração de novos empregos para o Estado de Pernambuco e para região sob sua influência.
3. **Obras e Instalações:** compreendendo uma descrição sucinta do projeto de engenharia, com plantas e memorial descritivo (podendo ser indicado como anteprojeto, demonstrando apenas o detalhamento dos aspectos mais expressivos, mas que permitam o pleno entendimento do futuro projeto executivo, o qual não poderá ser modificado devendo seguir rigorosamente a proposta do anteprojeto). Devendo ser atendida a estimativa de obras e instalações descritas como mínimas em itens anteriores. Deverá ser anexado quadro indicativo dos custos dos investimentos propostos, bem como cronograma físico-financeiro respectivo. Precede o item, um sumário descritivo geral do anteprojeto. Deve ficar demonstrado neste item o desenvolvimento (bens tangíveis) para a implantação do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife, juntamente com as benfeitorias que forem consideradas indispensáveis para sua plena exploração. Resumindo, devem ser

apresentados sumário inicial do conjunto de obras e instalações propostas, seguido pela descrição do anteprojeto de engenharia, respectivos custos de investimento e cronograma de implantação.

4. Modelo de Exploração do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife: **compreende basicamente a administração gerencial. Deve ficar demonstrado neste item a organização (bens intangíveis) para a exploração do Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife, conjuntamente a organização operacional e a organização de apoio que forem consideradas indispensáveis para sua plena exploração.**

São consideradas *organizações operacionais*:

- *Administração Geral*: compreendendo todos os arranjos organizacionais previstos para dar suporte gerencial às organizações: organograma gerencial, quadro de pessoal, plano de higiene e segurança no trabalho, plano de controle das emergências, plano de segurança patrimonial, plano de controle ambiental, sistemas informatizados de controle, plano de contingência para riscos de segurança pública portuária (ISPS Code) entre outros;
- *Operação propriamente dita*: compreendendo todos os procedimentos de logística operacional pretendida para as atividades recreativas, sociais, culturais e comerciais afins que ali ocorrerão;
- *Manutenção das instalações e edificações*: compreendendo todos os procedimentos de logística de manutenção pretendida para as instalações e edificações que ali estarão disponibilizadas.

São consideradas *organizações de apoio*:

- *Plano de Negócio*: compreendendo todos os procedimentos de ação comercial previstos para dar suporte aos clientes (relacionamento com clientes, estratégias mercadológicas, preços, entre outros).

*Administração Geral*: deverão ser apresentados o quadro mínimo de recursos humanos a serem utilizados, bens patrimoniais a serem agregados, plano de segurança interna (patrimonial e de acesso de pessoal), sistemas de comunicação e informática, e modelos dos relatórios gerenciais mensais, semestrais e anuais a serem encaminhados ao Porto do Recife, conforme exigido no Edital.

*Operação e Manutenção*: deverão ser apresentados os planos de manutenção preventiva e corretiva das edificações e instalações, (inclusive com os parâmetros de confiabilidade que são pretendidos alcançar), indicadores de produtividade que possam ser utilizados para avaliação de desempenho, tabela de discriminação dos custos de operação (primeiro ano) e Plano de Controle de Emergência conforme norma NR29 do Ministério do Trabalho, com participação no Plano de Ajuda Mútua do Porto do Recife (PAM-Recife).

*Logísticas*: deverão ser apresentados os sistemas operacionais dos processos de integração entre as diversas atividades propostas, incluindo fluxogramas respectivos, programa de utilização da infra-estrutura

disponibilizada quanto à energia elétrica, água, acessos, entre outros, e, programa de comunicação entre unidades de negócios.

Plano de Negócio: deverão ser apresentados quadros de projeção das ocupações e vacâncias esperadas ao longo do contrato (não serão aceitas taxas incompatíveis com os dados de mercado apresentados), respectivas projeções de receitas e despesas, incluindo tributos devidos, e, por final descrição dos recursos próprios a serem alocados e dos financiamentos prováveis a serem contratados pela Licitante.

Atendimento aos Clientes/ Relacionamento com Terceiros: deverão ser apresentados Programa Básico para obtenção dos Certificados das ISO 9001/2000 e 14000, com indicações do nível de qualidade pretendido para os serviços a serem prestados, através de indicadores sobre horários de atendimento, garantias, informações ao público em geral e usuários, e, descrição da estratégia de relacionamento com terceiros envolvidos obrigatoriamente no negócio (clientes, fornecedores, usuários e parceiros de negócios, no que couber).

5. Meio-Ambiente: compreendendo os programas básicos de atendimento às normas ambientais vigentes no Porto do Recife, e de obtenção e manutenção do Certificado ISO 14000.

# 3

## *Disposições Finais*

## *Disposições Finais*

Aspectos que também devem ser considerados na apresentação da Proposta Técnica:

- 1) Prazo de Arrendamento: o prazo de arrendamento não poderá ser inferior a vinte e cinco (25) anos prorrogáveis por mais vinte e cinco (25).
- 2) No período de operação do EMPREENDIMENTO, a ARRENDATÁRIA pagará no mínimo o valor de R\$2,63/m<sup>2</sup>.mês referente ao arrendamento previsto para o referido período.
- 3) No período de implantação do “complexo integrado comercial, hoteleiro, de convenções e exposições”, que não poderá ser superior a 60 (sessenta) meses, a ARRENDATÁRIA pagará no mínimo o valor correspondente a 10% do valor do arrendamento previsto para o período da operação, ou seja R\$ 0,26/m<sup>2</sup>.mês.
- 4) No período decorrente entre a assinatura do Contrato de Arrendamento e o início das obras do EMPREENDIMENTO, nenhuma remuneração será devida pela ARRENDATÁRIA ao ARRENDANTE, em decorrência de quaisquer impedimentos de ordem legal ou na obtenção das licenças necessárias às obras e serviços, alheios à vontade da ARRENDATÁRIA.
- 5) A exigência de valor mínimo para a oferta prevista acima, objetiva garantir a remuneração do arrendamento e das infra-estruturas colocadas à disposição e efetivamente utilizadas pela ARRENDATÁRIA, voltados ao melhor aproveitamento da potencialidade da área objeto desta Licitação, nos anos de vigência do contrato de arrendamento.
- 6) Como critério objetivo para o julgamento das propostas comerciais a serem apresentadas pelas licitantes, deverá ser levada em conta exclusivamente a maior oferta de remuneração do arrendamento ao longo do contrato trazida a valor presente.
- 7) O não atendimento ao prazo de conclusão das obras de implantação das diversas fases do empreendimento, por motivo não justificado, ensejará o pagamento da parcela integral fixa devida, prevista para a fase operacional, independente das outras sanções que possam vir a serem impostas.
- 8) A ARRENDATÁRIA deverá arcar com investimentos mínimos de R\$ 54.865.635,36 (cinquenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e trinta e cinco reais e trinta e seis centavos) em obras e instalações necessárias à implantação e operação do

empreendimento, de acordo com o já informado anteriormente, na área objeto do arrendamento, tendo como data base o Custo Unitário Básico de Construção para o Estado de Pernambuco – CUB do mês de setembro/2007, para projetos comerciais CSL 16A (comercial salas e lojas, padrão de acabamento alto).

- 9) Os encargos com água, energia, comunicação, coleta de lixo, segurança e obtenção de licenças, impostos e taxas, porventura incidentes, a qualquer tempo, são de responsabilidade da arrendatária. Da mesma forma quaisquer serviços que venham a ser prestados pela Porto do Recife S.A. por solicitação da arrendatária será remunerado mediante a aplicação da tarifa portuária em vigor.
- 10) O Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições Porto do Recife deverá ser construído, implantado, explorado, operado, conservado e melhorado exclusivamente pela Arrendatária.
- 11) Os Projetos Executivos deverão estar em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, no que couber, e atender rigorosamente às exigências dos órgãos licenciadores locais e ISPS Code.

## *Crêterios de Pontuação*

A pontuação técnica será realizada conforme pontuação a seguir apresentada em quadro geral:

Quadro Geral da Pontuação Técnica

Item	Descrição	Aspecto Analisado	Pontuação	Máximo	Mínimo
I	Conhecimento do Problema (Máximo de vinte e cinco páginas)	Apresentação (pertinência)	50	200	120
		Desenvolvimento	50		
		Coerência	50		
		Completeza	50		
II	Experiência da Empresa na execução de obra similar com no mínimo 55.000 m2 de área construída	Comprovação em um único contrato	300	300	180
III	Experiência do Corpo Técnico (máximo de 2 atestados por profissional) Experiência mínima de 5 anos em atividade compatível com o objeto do negócio	Engenheiro Civil	40	200	120
		Arquiteto	40		
		Economista	40		
		Nível Superior (com experiência ambiental)	40		
		Técnico de Nível Superior com experiência em obras similares	40		
IV	Ante-Projeto	Introdução	60	300	180
		Análise de Mercado do Negócio	80		
		Obras e Instalações	60		
		Modelo de Exploração	60		
		Meio Ambiente	40		
TOTAL (máximo de mil e mínimo de seiscentos pontos)				1000	600

#### Observações:

1) A licitante no Conhecimento do Problema deverá considerar os seguintes aspectos:

- A apresentação (pertinência) que, no mínimo, não fizer constar o objeto da proposta, o número do edital e/ou a descrição dos serviços a realizar, receberá a pontuação zero.
- Menor índice de erros (técnicos ou de digitação) terá a pontuação pelo desenvolvimento de cinquenta pontos; as demais propostas ficarão com 50% da pontuação máxima devida.
- Presença de informações não coerentes dará nota zero no item coerência.
- Maior abrangência de escopo terá a pontuação pela completeza máxima (cinquenta pontos); as demais propostas ficarão com 50% da pontuação máxima devida.

2) A experiência da Licitante será comprovada através da apresentação de atestado de execução de obras e serviços de empreendimentos similares com área de construção mínima de 55.000 m<sup>2</sup> em um único contrato. Os documentos deverão estar registrados em consulados brasileiros (experiência internacional) e conselhos de engenharia, arquitetura e assemelhados (experiência nacional). A pontuação será de 300 (trezentos) pontos para a licitante que atender plenamente ao item e zero ponto se o atendimento for parcial ou inexistente.

3) A Experiência do Corpo Técnico deverá considerar a relação nominal da equipe técnica a ser efetivamente alocada para o projeto executivo a ser apresentado à Autoridade Portuária, e o grau de vinculação, participação e regime de trabalho com a empresa. Deverão ser anexados os currículos profissionais dos técnicos de nível superior (máximo de cinco folhas por técnico profissionais de nível superior) e certidões de acervo técnico (CAT) registradas conforme já citado em item anterior. Cada profissional será avaliado pelo número de anos comprovados mediante certidões de acervo técnico (CAT), em atividades compatíveis com o objeto da licitação, conforme tabela a seguir:

- Dez pontos por certidão apresentada, no máximo de vinte pontos;
- Dez pontos por experiência mínima de cinco anos em atividade compatível com o empreendimento, no máximo de dez pontos;
- Dez pontos por curso de especialização ou mestrado em área compatível com o empreendimento, no máximo de dez pontos.

4) A avaliação do anteprojeto será realizada considerando os seguintes aspectos para cada item indicado:

- Pertinência, indicando que o anteprojeto, em cada um dos itens, é referente ao objeto da licitação de modo explícito.
- Desenvolvimento, indicando que o anteprojeto, em cada um dos itens, não apresenta erros/ falhas técnicas ou de digitação.

- Coerência, indicando conexão entre a proposta apresentada e os diversos segmentos de negócio objetos do empreendimento aqui considerado.
- Completeza, indicando a abordagem de todos os aspectos determinados para apresentação conforme descrito no item anterior “Ante-Projeto de Engenharia e Operação” em seus subitens 1(Introdução), 2(Análise de Mercado do negócio), 3(Obras e Instalações), 4(Modelo de Exploração) e 5(Meio Ambiente).

A matriz decisória obedecerá ao seguinte:

Item	Pontos	Pertinência		Desenvolvimento		Coerência		Completeza	
		Atende	Não Atende	Atende	Não Atende	Atende	Não Atende	Atende	Não Atende
Introdução	60	15	0	15	0	15	0	15	0
Análise Econômica e de Mercado	80	20	0	20	0	20	0	20	0
Obras e Instalações	60	15	0	15	0	15	0	15	0
Modelo de Exploração	60	15	0	15	0	15	0	15	0
Meio Ambiente	40	10	0	10	0	10	0	10	0
TOTAL (máximo)	300	75		75		75		75	
Total Mínimo 60%	180	45		45		45		45	

A licitante que não atingir 60% (sessenta por cento) do total máximo para cada aspecto acima será desclassificada.

- 5) Serão desclassificadas as propostas técnicas das licitantes que não atinjam a nota mínima de 180 (cento e oitenta) pontos no total.

## ANEXO

### PLANILHA PARA JULGAMENTO

EDITAL DE CONCORRÊNCIA N° /07
FIRMA :

ANO	a*A*N (1) (R\$)	b*A*N (2) (R\$)	R (1)+(2) (R\$)	Fator Multiplicador (3)	VPP(*) R * (3) (R\$)
1				1	
2				0,836301	
3				0,764793	
4				0,699399	
5				0,639596	
6				0,584908	
7				0,534895	
8				0,489159	
9				0,447333	
10				0,409084	
11				0,374105	
12				0,342117	
13				0,312864	
14				0,286113	
15				0,261648	
16				0,239276	
17				0,218817	
18				0,200107	
19				0,182997	
20				0,167349	
21				0,153040	
22				0,139954	
23				0,127988	
24				0,117044	
25				0,107036	
<b>Valor Presente Total .....</b>					<b>Soma..... R\$</b>

VPP(\*) = Valor Presente Parcial  
 a= R\$/m²/mês durante a construção  
 A= Área de arrendamento  
 b= R\$/m²/mês em operação  
 R= Valor total do arrendamento anual  
 N= Número de meses

## Revitalização do Porto do Recife Complexo Integrado Comercial, Hoteleiro, de Convenções e Exposições

### Porto do Recife S. A. (Trecho de interesse):

