



**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA REFERENTE AO PROCESSO DE LICITAÇÃO, O QUAL VISA A CONCESSÃO DE USO PARA A INSTALAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE ENTRETENIMENTO NOS ESPIGÕES DA AVENIDA RUI BARBOSA E DA AVENIDA DESEMBARGADOR MOREIRA, LOCALIZADOS NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA, BEM COMO A EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADES INERENTES, ACESSÓRIAS OU COMPLEMENTARES, POR MEIO DE DELEGAÇÃO À INICIATIVA PRIVADA.**

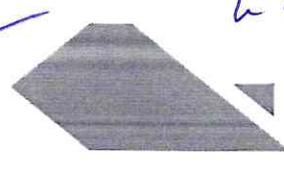
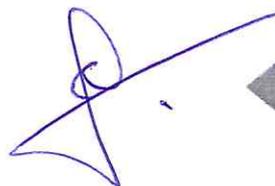
Aos vinte e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove, às dezenove horas, no auditório do Paço Municipal de Fortaleza, localizado à Rua São José, nº 01, Centro, realizou-se a abertura da audiência pública referente ao processo de licitação, o qual visa à concessão de uso para a instalação, gestão, operação e manutenção de empreendimentos de entretenimento nos espigões da Avenida Rui Barbosa e da Avenida Desembargador Moreira, localizados no Município de Fortaleza, bem como a exploração de atividades inerentes, acessórias ou complementares, por meio de delegação à iniciativa privada, cuja convocação foi publicada no endereço eletrônico <https://desenvolvimentoeconomico.fortaleza.ce.gov.br/pppfor/consultas-e-audiencias.html>, bem como no Diário Oficial do Município de Fortaleza nº 16.598, veiculado no dia 30 de setembro de 2019. Compôs a mesa dos trabalhos Rodrigo Nogueira Diogo de Siqueira, Coordenador da Coordenadoria de Fomento à Parceria Público-Privada; Erick Benevides de Vasconcelos, Secretário Executivo da Secretaria Municipal do Turismo de Fortaleza; Vandesvaldo de Carvalho Moura, Superintendente da Secretaria de Patrimônio da União no Ceará; e Felipe Augusto Siqueira Costa, Procurador Adjunto do Município de Fortaleza. Iniciando os trabalhos, o Coordenador Rodrigo Nogueira, comunicou que a audiência pública estava aberta para todos os interessados, pessoas físicas e jurídicas. Informou que, ao final da apresentação, em ordem de inscrição, concederia dois minutos para quem quisesse se manifestar, e os que não foram inscritos, poderiam enviar as dúvidas, sugestões e questionamentos para o endereço eletrônico: [ueppp@fortaleza.ce.gov.br](mailto:ueppp@fortaleza.ce.gov.br), em sede de consulta pública, disponível até o dia primeiro de novembro de dois mil e dezenove. Ato contínuo, explicou que o projeto objeto da audiência pública teve início com o Procedimento de Manifestação de Interesse, cujas fases foram a publicação do edital de chamamento em 20 de março de 2019, a autorização dos interessados em 30 de abril de 2019, a entrega dos estudos em 30 de julho de 2019, o que culminou com a audiência pública realizada na presente data. Reforçou ainda que através do Procedimento de Manifestação de Interesse, três empresas desenvolveram e apresentaram modelagens de engenharia e arquitetura, operacional, socioambiental, econômico-financeira e jurídica. Em seguida, destacou que o estudo escolhido apresentou um questionário sobre o diagnóstico socioambiental da área da concessão, com a participação da população no desenvolvimento dos estudos, através de um levantamento de dados em campo em que, 200 (duzentos) entrevistados indicaram as atrações preferidas a serem instaladas nos espigões. Restou verificado que mais de 70% (setenta por cento) dos entrevistados prefere que sejam implantados bares e restaurantes, indicando também que 79% (setenta e nove por cento) reconhece que haverá um aumento de renda no comércio e turismo, bem como 67% (sessenta e sete por cento) entende que o projeto é muito importante para a cidade.

Em seguida, apresentou a área da concessão, indicando que o Espigão da Avenida Rui Barbosa possui aproximadamente 3.876,00m<sup>2</sup> (três mil, oitocentos e setenta e seis metros quadrados) de área total, enquanto o espigão da Avenida Desembargador Moreira possui cerca de 4.658,00m<sup>2</sup> (quatro mil, seiscentos e cinquenta e oito metros quadrados) de área. Foram apresentadas imagens dos espigões, bem como projeção da área do seu entorno após a requalificação da Avenida Beira-Mar, que já encontra-se em andamento. Ademais, expôs que os objetivos que norteiam a concessão consistem em: Disponibilização de serviços para os fortalezenses e turistas, desenvolvimento urbano da área da concessão, expansão das atividades econômicas e criação de novas oportunidades para a população, aumento do fluxo turístico e de toda a cadeia do turismo, bem como o retorno financeiro direto e indireto para a Prefeitura. Apontou ainda que as premissas da concessão reconhecem a necessidade de compatibilização com o termo de adesão do município de Fortaleza, junto à União, para a transferência da gestão das praias urbanas, em que são estabelecidas as condições para a gestão dos espaços litorâneos, ensejando uma melhoria continuada, uso racional e a qualificação urbanística desses territórios. No tocante às premissas técnicas, restou indicado que os projetos a serem apresentados no procedimento licitatório devem priorizar a integração urbanística com a área do entorno (requalificação da Avenida Beira-Mar) e a promoção da acessibilidade universal. Em continuidade, reconheceu-se a importância da adoção de tecnologias e soluções sustentáveis, efetivadas através da preferência por metodologias construtivas de baixo impacto ambiental. Dessa forma, conforme apontado no projeto referencial, as premissas técnicas são norteadas pela utilização de containers, culminando em obras limpas e rápidas, bem como no alargamento dos espigões através de estruturas em balanço. Assim, através de micro estacas pode-se obter um resultado em que não haverá influência no espelho d'água, em obediência às diretrizes estabelecidas no termo de adesão anteriormente mencionado. Continuando sua exposição, acerca das premissas básicas da proposta comercial, ressaltou a existência do limite de área bruta locável em 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) na área da concessão. Nesse aspecto, ao apresentar detalhes sobre o projeto referencial, destacou a possibilidade de exploração de receitas através da locação para operação de lojas e quiosques, locação para operação de bares e restaurantes, locação para eventos e publicidade. Além disso, como estimativa dos investimentos privados a serem realizados nos espigões, tem-se um CAPEX que compõe-se das obras estruturais, ampliação de lajes e infraestrutura, bem como da implantação e adaptação de containers, o que representa um valor estimado em R\$13.928.091,00 (treze milhões, novecentos e vinte e oito mil, noventa e um reais). Em seguida, apresentando os indicadores econômicos do projeto referencial, apontou uma Taxa Interna de Retorno – TIR Nominal em 10,52% (dez inteiros e cinquenta e dois décimos por cento), Payback de 9,5 (nove anos inteiros e cinco décimos) e WACC Real, ou seja, o Custo Médio Ponderado de Capital, de 10,50% (dez inteiros e cinquenta décimos por cento). Prosseguiu apontando as fontes de despesas operacionais, indicadas no projeto, que consistem em administração, manutenção, limpeza e zeladoria, segurança e serviços essenciais. Além disso, destacou que o concessionário deverá efetuar pagamento de outorga fixa à Prefeitura, a qual deve respeitar o montante mínimo correspondente ao percentual de 2%



(dois por cento) sobre a Planta de Valores Genéricos do Município – PGV, em obediência ao termo de adesão firmado junto à União, o que representou um valor de R\$4.170.661,00 (quatro milhões, cento e setenta mil, seiscentos e sessenta e um reais), ao longo da concessão, no projeto referencial. O Coordenador Rodrigo Nogueira explicou ainda que a concessão deverá obedecer às licenças cabíveis de obras e operação de serviços, conforme procedimentos padrões e legislação vigente, ressaltando que a solicitação de autorização de obra já foi encaminhada à Secretaria de Patrimônio da União - SPU. Em seguida, apresentou o cronograma previsto de obras indicado no projeto referencial, com duração de 08 (oito) meses, aproveitando para ressaltar a importância de que as obras a serem realizadas nos espigões sejam preferencialmente concluídas de forma concomitante àquelas da requalificação da Avenida Beira-Mar. Em sequência, ressaltando a importância da estrutura de garantias, informou que o edital de licitação prevê a existência de garantia de proposta e garantia de execução contratual, as quais representam 1% do valor estimado do contrato e 5% do valor do contrato, respectivamente. Prosseguiu apresentando a Matriz de Riscos, sendo vislumbrados e categorizados em quatro linhas mestras, quais sejam, riscos de construção e engenharia, riscos operacionais, riscos jurídicos e riscos socioambientais. Ressaltou ainda que além das previsões de riscos existentes no contrato, e assumidos pelas partes, conforme anexo à Minuta de Contrato, o equilíbrio econômico-financeiro será preservado por meio de mecanismos de recomposição expressos neste. No tocante à reversibilidade dos bens, esclareceu que serão obedecidas as determinações da legislação em vigor. Em seguida, enfatizou que o procedimento licitatório será estruturado através de uma concorrência, em que o critério de julgamento consiste em maior oferta pelo valor de outorga, na proporção de 40% (quarenta por cento) da nota final, e melhor técnica, na proporção de 60% (sessenta por cento) da nota final. Reforçou ainda que a licitação será mediante lote único, admitida a participação em consórcio, limitada a no máximo 3 (três) integrantes. Na sequência, apresentou as imagens do projeto referencial. Posteriormente, elencou alguns dos resultados e benefícios esperados: Oferta de novos serviços e espaços de lazer e entretenimento; aumento do número de turistas e de sua permanência na cidade; aumento da renda local, inclusive através do aumento da arrecadação de impostos; melhoria no paisagismo urbano e melhoria na qualidade de vida da população. Por fim, apresentou o cronograma previsto para as etapas posteriores à audiência e consulta públicas, com publicação de licitação em novembro do presente ano e assinatura do contrato em janeiro de 2020. O Coordenador de Parcerias Público-Privadas divulgou as diversas formas de acesso às minutas de edital e contrato, bem como as formas contato, através das quais pessoas físicas e jurídicas podem suscitar contribuições, questionamentos, dúvidas e sugestões. Agradeceu e passou a palavra ao Superintendente Vandesvaldo Carvalho, que inicialmente ressaltou a importância do trabalho exercido pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, especialmente a incumbência de fiscalização, vistoria e administração dos patrimônios da União, sendo esta também responsável pela autorização de obras nesses territórios. Para tanto, ressaltou que esta análise é feita à partir de premissas ambientais, econômicas e sociais, aproveitando o ensejo para solicitar que as empresas interessadas em participar do processo licitatório tenham atenção especial para não dificultarem o acesso da população à área da concessão, por tratarem-

se de patrimônios públicos. Nesta oportunidade, o Coordenador Rodrigo Nogueira ressaltou que o amplo acesso da população aos espigões consiste em premissa fundamental para a concessão, a qual deverá nortear todo o procedimento licitatório. Em continuidade, o Superintendente concluiu sua palavra informando que serão feitos os esforços necessários para acompanhar e dar seguimento aos projetos que, estando tecnicamente compatíveis com as diretrizes existentes, possam contribuir para o Município. Posteriormente, a palavra foi dada ao Secretário Executivo Erick Vasconcelos, que enfatizou a importância do projeto, por fomentar o uso de uma área que vem sendo subutilizada, bem como no contexto dos desafios enfrentados pelas grandes cidades turísticas, especialmente no tocante à pouca estadia dos turistas, os quais preferem destinos turísticos localizados em áreas vizinhas. Dessa forma, destacou que o projeto consiste em um mecanismo capaz de prolongar a permanência dos turistas em Fortaleza, por ofertar novos equipamentos e espaços de lazer e entretenimento, através da requalificação da área. Destacou, ainda, que o projeto facilitará a manutenção e conservação da área, o que hoje consiste em uma responsabilidade do Município. Em seguida, foi dada a palavra para o Procurador Adjunto Felipe Costa, o qual destacou a importância do projeto para a cidade, por ser um instrumento de melhorias sociais, urbanas e turísticas. Ressaltou, ainda, a importância de que o mesmo seja estruturado com a devida segurança jurídica, a fim de concretizar o que foi desenvolvido no âmbito dos estudos preliminares. Após as contribuições da mesa, voltando a palavra ao Coordenador Rodrigo Nogueira, este abriu a possibilidade para manifestação oral dos presentes. Nesta oportunidade, o Sr. Marcelo Marinho pediu a palavra e questionou acerca possibilidade de cobrança de ingressos na realização de eventos fechados nos espigões, eventual fonte de receita do concessionário, no sentido de compreender se esta consistiria em hipótese contrária à premissa de amplo acesso aos mesmos, a qual norteia a concessão. Em resposta, o Procurador Adjunto Felipe Costa esclareceu que o projeto referencial prevê a possibilidade de geração de receitas, em contrapartida aos investimentos a serem realizados pelo concessionário, o que deverá ser apresentado durante o procedimento licitatório, nos planos de negócios dos licitantes. Destacou que poderão existir espaços específicos para a locação privada de áreas e, se for o caso, a cobrança de *tickets* em eventos, desde que seja assegurado o amplo acesso aos equipamentos, de forma que não poderá haver um controle ou cobrança para a entrada, utilização e contemplação nas áreas públicas. Em seguida, o Sr. Marcelo Marinho questionou sobre a possibilidade de implantação de um píer e atracadores. Em resposta, o Coordenador Rodrigo Nogueira informou que eventuais intervenções no âmbito do espelho d'água devem ser objeto de solicitação de autorizações específicas perante a SPU, as quais não estão contempladas no momento. Em seguida, a palavra foi dada à Sra. Bernadeth Vasconcelos, a qual questionou sobre a participação de licitantes através de consórcios. O Coordenador Rodrigo Nogueira esclareceu que a participação em consórcios é permitida, limitada a 3 (três) integrantes, as quais deverão qualificar-se conforme determinações previstas em edital. Continuamente, foi dada a palavra à Sra. Flávia Oliveira, a qual questionou sobre a participação do Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM no procedimento licitatório. Na oportunidade, o Coordenador Rodrigo Nogueira esclareceu que todos os ritos





serão devidamente observados. Foi, por oportuno, repisada, pelo Coordenador Rodrigo Nogueira, a possibilidade de enviar as dúvidas, sugestões e questionamentos para o endereço eletrônico ueppp@fortaleza.ce.gov.br, até o dia primeiro de novembro de dois mil e dezenove, quando se encerra o prazo da consulta pública. Ao final, o Coordenador Rodrigo Nogueira, agradeceu o trabalho de todos que participaram do projeto, assim como a todos que se fizeram presentes. A Audiência Pública foi encerrada às vinte horas e vinte minutos. Nada mais havendo a constar, foi lavrada a presente ata, por mim, Marianna Moreira Amorim Marinho, que, após lida e achada conforme, vai devidamente assinada pelos membros da mesa, aos vinte e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove.

**Rodrigo Nogueira Diogo de Siqueira**

Coordenadoria de Fomento à Parceria Público-Privada

**Erick Benevides de Vasconcelos**  
Secretaria Municipal do Turismo

**Vandesvaldo de Carvalho Moura**  
Secretaria de Patrimônio da União

**Felipe Augusto Siqueira Costa**  
Procuradoria Geral do Município