



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Secretaria Municipal de Coordenação Governamental

R. Afonso Cavalcanti, 455 – Cidade Nova

Rio de Janeiro - RJ - CEP 20211-110

CONCORRÊNCIA CO SMCG Nº 01 / 2023

ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA

**CONCESSÃO DE USO E GESTÃO COM ENCARGOS DE REVITALIZAÇÃO,
OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DA ÁREA MUNICIPAL CONHECIDA COMO
JARDIM DE ALAH**

Sumário

| | |
|--|----|
| 1. INTRODUÇÃO ----- | 3 |
| 2. JUSTIFICATIVA ----- | 3 |
| 3. O JARDIM DE ALAH ----- | 5 |
| 3.1. Caracterização ----- | 5 |
| 3.2. Legislação vigente ----- | 8 |
| 4. DIRETRIZES DA CONCESSÃO ----- | 9 |
| 4.1. Premissas do Projeto ----- | 10 |
| 4.2. Programa para os novos Espaços Edificados ----- | 13 |
| 4.3. Conteúdo mínimo da proposta ----- | 14 |
| 4.4. Critérios objetivos para avaliação das propostas apresentadas ----- | 15 |
| 5. CONTRAPARTIDAS OBRIGATÓRIAS ----- | 15 |
| 5.1. LIMPEZA, MANUTENÇÃO E ZELADORIA ----- | 15 |
| 5.2. SEGURANÇA ----- | 16 |
| 5.3. CANAL ----- | 16 |
| 5.4. ESTACIONAMENTO ----- | 16 |
| 6. SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO ----- | 18 |
| 6.1. METODOLOGIA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO ----- | 18 |
| 6.2. DESCRIÇÃO DOS INDICADORES DE DESEMPENHO ----- | 20 |
| 7. DISPOSIÇÕES FINAIS ----- | 29 |

1. INTRODUÇÃO

- 1.1. O presente documento tem por objetivo apresentar as diretrizes que deverão subsidiar e guiar os licitantes na elaboração de suas Propostas Técnicas para a concessão da área pública conhecida como Jardim de Alah, precedida de projeto e obras para revitalização da área.
- 1.2. Este documento reflete as premissas de projeto estabelecidas e os critérios de ocupação do espaço do Jardim de Alah, área pública localizada entre os bairros de Ipanema e Leblon, e entre a Praia do Leblon e a Lagoa Rodrigo de Freitas, e os parâmetros gerais relacionados aos encargos obrigatórios de segurança, manutenção, limpeza e conservação do conjunto de praças e seus jardins, monumentos e equipamentos urbanos.
- 1.3. As informações evidenciam os potenciais do contexto urbano, no sentido de retomar a área do Jardim do Alah como espaço público de interação social, restabelecendo todo seu potencial urbano enquanto área verde de lazer, ampliando seu uso pela população, além de restabelecer seu papel crucial de conexão entre a Orla Marítima e a Lagoa Rodrigo de Freitas e entre os bairros Ipanema e Leblon.
- 1.4. No que se refere ao Programa de Necessidades apresentado neste documento, deverá balizar a elaboração pelos licitantes do anteprojeto de urbanismo, paisagismo e luminotécnico, arquitetura e infraestrutura, devendo fornecer as diretrizes para a elaboração da Proposta Técnica a ser apresentada pelas empresas que participarão do certame.

2. JUSTIFICATIVA

- 2.1. O Jardim de Alah é um complexo de áreas verdes compreendidas entre as Avenidas Epitácio Pessoa, Borges de Medeiros, Delfim Moreira e Vieira Souto. Foi construído em 1938, a partir de projeto de autoria do engenheiro-arquiteto José Silva Azevedo Neto, considerado um dos mais notáveis

arquitetos paisagistas cariocas. O nome do jardim é alusivo a um filme de grande sucesso na época, dirigido por Richard Boleslavski e estrelado por Rodolfo Valentino.

- 2.2. A área do Jardim de Alah, objeto deste edital, engloba as Praças Almirante Saldanha, Grécia, Poeta Gibrán e Paul Claudel. Essas praças são produto do projeto do sanitarista, o Engenheiro Saturnino de Brito que buscou, nos anos 20 do século passado, organizar e controlar a conexão das águas da Microbacia da Lagoa Rodrigo de Freitas, alimentada pelos rios Macacos, Rainha e Cabeça, e sua chegada ao mar.
- 2.3. O Jardim de Alah, que na década de 50 e 60 era utilizado intensamente como área de lazer dos cariocas, veio perdendo sua função ao longo das últimas décadas como decorrência da mudança nas dinâmicas urbanas e do uso dos espaços públicos na cidade do Rio de Janeiro.
- 2.4. Sua privilegiada localização, entre dois importantes bairros da Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro e reconhecidos pontos de atração de cariocas e turistas, sugere um olhar cuidadoso do poder público, buscando alternativas que contribuam para a conservação desta paisagem e que estimule a sua boa utilização pela população.
- 2.5. Novos usos podem ser propostos também, redefinindo suas potencialidades enquanto área de lazer, de forma a destinar áreas a programas de atividades esportivas, socioculturais e educacionais, além de espaços para exposições de arte, plantas e gastronomia.
- 2.6. Com os devidos investimentos na melhoria dos espaços públicos, será, enfim, possível atrair uma gama de pessoas de diversos hábitos culturais, consolidando a apropriação deste espaço por um número significativo de visitantes, além de potencializar o cumprimento pleno de sua função social.
- 2.7. Do ponto de vista físico, o Jardim de Alah sofreu diversas intervenções ao longo do tempo. A mais recente foi decorrente das obras de implantação da Linha 4 do metrô e a execução da estação que leva o nome do local. Apesar de ainda preservar trechos originais do projeto de urbanização que as criou, é necessária a adoção de medidas de requalificação, conservação e melhoramentos, que permita renovação condizente com sua importância

urbanística.

- 2.8. Este edital pretende viabilizar a requalificação urbana e paisagística que deve preservar o acesso público e universal e aumentar as áreas livres com um programa adequado para o local, capaz de contribuir para o bom uso do espaço, reforçando a identidade da paisagem urbana local e a visibilidade de suas estruturas naturais.
- 2.9. O presente procedimento de licitação tem por fim a concessão de uso e gestão dos espaços do Jardim de Alah a um ente privado que possua capacidade técnica e financeira para promover a revitalização ambiental e paisagística do espaço por meio da refuncionalização estratégica de suas praças, de forma a promover uma nova dinâmica urbana, estimulando o uso adequado e sustentável pela população.

3. O JARDIM DE ALAH

3.1. Caracterização

- 3.1.1. A área conhecida como Jardim de Alah é um espaço público situado entre os bairros de Ipanema e Leblon, ladeando um canal navegável entre a Orla de Ipanema e Leblon e a Lagoa Rodrigo de Freitas. O passeio pela área proporciona visadas para o Oceano Atlântico ao Sul e para o Corcovado ao Norte, que está bem ao eixo entre as construções lindeiras voltadas para os jardins.



Figura 01 _ delimitação da Área de Intervenção Direta (AID)

3.1.2. A **Área de Intervenção Direta** do Jardim de Alah, definida como o espaço disponível da concessão para proposições de intervenções e componentes do anteprojeto de cada licitante, é delimitada ao Norte pela Avenida Borges de Medeiros, ao Sul pela Avenida Delfim Moreira, ao lado do bairro do Leblon pela Avenida Borges de Medeiros e ao lado do bairro de Ipanema pela Avenida Epitácio Pessoa. A área é formada por três ambientes abertos: a Praça Almirante Saldanha da Gama, Praça Grécia, Poeta Gibrán e Praça Paul Claudel, tendo como elemento comum a proximidade do canal de conexão entre a Lagoa Rodrigo de Freitas e o mar. Ajudam a ambientar as praças alguns elementos arquitetônicos históricos, tais como o monumento em homenagem ao almirante Saldanha da Gama, o obelisco alusivo à vitória brasileira na batalha do Riachuelo, um busto do marechal Eurico Gaspar Dutra e as esculturas “Proteção” e “Mulher e Felino”. O perímetro inclui também a quadra da Escola Henrique Dodsworth na Praça Paul Claudel, buscando integrá-la à nova área de cultura e lazer.

3.1.3. As três praças ocupam um espaço com áreas permeáveis compostas por canteiros e áreas de saibro, além de calçadas e passarelas, totalizando **76.071,90 m²** (linha azul na planta da figura 2). As praças são rodeadas por gradis de ferro e vegetação arbórea de porte, e ocupam uma área

rebaixada em relação ao nível da calçada que as circundam. Ao redor das praças também existem vagas de estacionamento nas vias, com capacidade para 122 vagas, e uma ciclovia que conecta a Lagoa à Orla pelos dois lados do Jardim de Alah.

3.1.4. O quadro abaixo resume a distribuição de áreas existentes no local:

JARDIM DE ALAH*CARACTERIZAÇÃO POR TIPO DE ÁREA*

| | EXISTENTE (m²) | % |
|---------------------|-----------------------|-------------|
| Calçadas | 25.654,6 | 34% |
| Áreas Permeáveis | 23.521,0 | 31% |
| Canal | 10.141,1 | 13% |
| Vias | 7.624,4 | 10% |
| Ciclovias e escadas | 2.826,7 | 4% |
| Estacionamento | 2.667,9 | 4% |
| Área construída | 2.514,9 | 3% |
| Escola | 1.121,3 | 1% |
| | 76.071,9 | 100% |

3.1.5. A **Área de Intervenção Ampliada** perfaz uma área de **93.620,9 m²** e foi delimitada conforme imagem abaixo (linha vermelha na planta da figura 2) no intuito de incluir parte do sistema viário lindeiro, bem como as conexões da área com a Lagoa Rodrigo de Freitas, a Orla da praia e com os bairros de Ipanema e Leblon. A AIA deverá ser tomada como perímetro onde os serviços a título de encargos previstos neste Termo de Referência também deverão ser prestados no âmbito da concessão, como forma de ampliar às calçadas de edificações vizinhas os serviços de limpeza, manutenção e zeladoria a serem prestados pela nova CONCESSIONÁRIA.



Figura 02 _ delimitação da Área de Intervenção Ampliada (AIA)

3.2. Legislação vigente

3.2.1. Sobre a área em questão não incidem parâmetros urbanísticos, uma vez que é constituída de logradouro público e praças, conforme caracterização anterior.

3.2.2. As praças que compõem o Jardim de Alah receberam um tombamento, tendo sido incluídas no perímetro da APAC Leblon e Ipanema, com restrições definidas pelo Instituto Rio Patrimônio da Humanidade – IRPH, órgão de patrimônio municipal, através do Decreto Municipal nº 20.300/2001¹ complementado pelo Decreto nº 28.223/2007.

3.2.3. O conceito de Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC, definido na Lei Complementar nº 111/2011, consiste na demarcação de *“territórios de domínio público ou privado, que apresentam conjunto edificado de relevante interesse cultural, cuja ocupação e renovação devem ser compatíveis com a proteção e a conservação de sua ambiência e suas características sócioespaciais identificadas como relevantes para a memória da cidade e para a manutenção da diversidade da ocupação*

¹ <http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4722991/4121999/186DECRETO20300APACLeblon.pdf> :

Art. 3º Ficam tombados definitivamente, nos termos do art. 4º da Lei nº 166, de 27 de maio de 1980, os seguintes bens localizados no bairro do Leblon - VI R.A.: - Escadaria no final da Rua General Urquiza que dá acesso para a Rua Capitão César de Andrade; - Jardim de Alah, inclusive as praças Almirante Saldanha da Gama, Grécia e Poeta Gibran; - Praça Atahualpa e as pontes sobre o canal da Avenida Visconde de Albuquerque.

urbana constituída ao longo do tempo”. Além disso, podem ser compostas por zonas e subzonas com estabelecimento de restrições volumétricas e de utilização para os bens e espaços públicos nela contidos.

- 3.2.4. O Jardim de Alah encontra-se também em área de entorno de bens tombados municipais e federais: Escola Municipal Henrique Dodsworth (Bem Tombado Municipal, Decreto nº 14.924/96), Clube Monte Líbano (Bem Tombado Municipal, Decreto nº 28.223/2007) e o Conjunto Paisagístico da Lagoa Rodrigo de Freitas (Processo IPHAN 878-T-73, inscrição 121 no Livro Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico).
- 3.2.5. Por se tratar de área lindeira a corpo hídrico que compõe sistema de escoamento das águas, as licitantes deverão observar a Faixa *Non Aedificandi* – FNA, respeitando assim as legislações ambientais e de ordenamento urbano que definem faixas de proteção de corpos hídricos, tanto na esfera municipal como estadual e federal.
- 3.2.6. Outros regramentos devem ser observados conforme legislações vigentes, tanto municipais como estaduais e federais, além da ABNT NBR 9050, que garante a acessibilidade universal nos espaços abertos e fechados.

4. DIRETRIZES DA CONCESSÃO

4.1. Considerando as necessidades de melhorias na infraestrutura e nos serviços de conservação e manutenção da área do Jardim de Alah, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro decidiu adotar um modelo de política pública a ser implantada por meio de Concessão, conforme será descrito ao longo deste Termo de Referência, que tem por objetivos principais:

- Contribuir para melhor integração entre os bairros de Ipanema e Leblon, bem como para a conexão entre a Lagoa Rodrigo de Freitas e a Orla da Praia;
- Favorecer a integração física e visual entre as diferentes cotas de implantação do parque, aumentando a fruição entre seus espaços e eliminando áreas de difícil acesso, pontos cegos, impedâncias à fruição

do pedestre ou existência de espaços residuais;

- Reordenar o fluxo viário da região e a localização de vagas de estacionamento, privilegiando o transporte público e modos ativos de deslocamento;
- Contribuir para a integração social dos moradores do entorno através dos programas de uso apresentados e distribuição dos novos espaços;
- Contribuir para o bom uso das áreas públicas bem como para processos mais sustentáveis de conservação do Jardim de Alah;
- Melhorar a qualidade ambiental da área através do aumento de sua área permeável, do cobrimento vegetal e da diversidade de fauna e flora;
- Ampliar a gama de usos disponíveis na área através da implantação de quiosques, lojas, restaurantes, áreas para eventos e exposição;
- Melhorar a segurança dos usuários do Jardim de Alah e estimular a utilização do espaço pela sociedade;

4.2. Premissas do Projeto

4.2.1. As premissas apresentadas a seguir contêm os elementos mínimos para a elaboração do anteprojeto, o qual deverá ser parte integrante da Proposta Técnica a ser apresentada pelos licitantes:

Praças

4.2.2. Como principal elemento que estrutura o espaço público do Jardim de Alah, as áreas das praças existentes deverão ser restabelecidas enquanto tal, de forma a permitir o uso público da população em sua totalidade. A principal premissa de projeto deverá ser a apresentação de solução urbanística que favoreça a integração física e visual entre as diferentes cotas de implantação das praças atuais, aumentando a fruição entre seus espaços e eliminando áreas de difícil acesso, pontos cegos, impedâncias ou existência de espaços residuais.

4.2.3. Novas arquiteturas podem ser propostas na Área de Intervenção Direta e

com **76.071,90 m²**.

Áreas de suporte à visitação das praças

4.2.4. Deve ser proposta a instalação de equipamentos de suporte à visitação das praças tais como bebedouros, sanitários e outros equipamentos importantes à qualificação do espaço. Estes elementos devem ser franqueados à utilização pública, e será vedada a cobrança para a sua utilização. Estes elementos devem ser distribuídos em quantidade e proporção que atendam às normas da ABNT, e deverão ser quantificados na área total construída.

Canal

4.2.5. A qualquer tempo deverá ser permitido o acesso ao Canal pela Fundação Rio-Águas para eventual dragagem ou execução de qualquer serviço necessário a sua manutenção.

4.2.6. Deverá ser garantida área permeável na faixa *non aedificandi*, respeitando assim as legislações ambientais e de ordenamento urbano que definem faixas de proteção de corpos hídricos.

Conexões Urbanas e Mobilidade

4.2.7. A principal premissa a ser seguida pelas propostas a serem apresentadas pelas licitantes deverá ser a apresentação de soluções urbanísticas que contribuam para melhorar a integração entre os bairros de Ipanema e Leblon, bem como a conexão entre a Lagoa Rodrigo de Freitas e a Orla da Praia, favorecendo infraestruturas verdes e o transporte ativo. Novas travessias para pedestres sobre o Canal poderão ser previstas.

4.2.8. A intenção é que o Jardim de Alah realize sua função de integração entre suas áreas lindeiras em toda sua potencialidade, priorizando os pedestres e os meios de mobilidade ativa.

Estacionamento

4.2.9. É permitida a realocação das vagas existentes no entorno imediato, bem como criação de novas, até o limite de 200 vagas, mediante proposta de ampliação do número de vagas justificada por estudo específico que leve em consideração as constantes mudanças de modais de transporte, a existência de uma estação de metrô e a de outros modais nas proximidades, a ser aprovada pelo órgão competente.

Calçadas, Ciclovias, Percursos pedonais e novas praças.

4.2.10. É permitida a mudança na configuração e desenho das calçadas no entorno imediato das praças que compõem a região denominada Jardim de Alah, bem como a criação de novas praças, acessos, áreas de piso seco e percursos. Ciclovias e percursos pedonais existentes devem ser observados e não devem ser suprimidos, podendo ser alterados e/ou acrescidas novas soluções.

Paisagismo e Meio Ambiente

4.2.11. Deverá ser observada a aderência do projeto ao contexto ambiental existente, sobretudo às áreas verdes e a arborização de porte entre ambiente lagunar e litorâneo.

4.2.12. A utilização de espécies arbóreas e arbustivas nativas da região é de grande importância, assim como utilização de espécies com portes diversificados.

4.2.13. Tais soluções contribuirão para a ampliação das áreas sombreadas de média e longa permanência, corroborando assim para redução das ilhas de calor.

4.2.14. A utilização de soluções paisagísticas e infraestrutura que diminuam a velocidade de escoamento das águas pluviais para a rede

pública e para os exutórios locais também deverão ser incorporadas nos projetos.

Mobiliário Urbano e Sinalização

4.2.15. O mobiliário urbano a ser utilizado deverá incluir todos os elementos urbanos necessários à qualificação dos novos espaços, incluindo postes de iluminação pública e semaforicos, bancos, mesas, bicicletários, balizadores, lixeiras, brinquedos infantis, pergolados e mais os que se fizerem necessários.

4.2.16. A sinalização gráfica informativa dos novos espaços deve fazer parte da proposta, e deverá incluir sinalização viária horizontal e vertical para veículos e pedestres, bem como sinalização semaforica se for necessária.

Infraestrutura

4.2.17. Apresentação de solução de sistema de drenagem que se utilize de mecanismos de reuso de água e de mitigação dos efeitos de grandes contribuições pluviométricas.

4.2.18. Proposta de infraestrutura e instalações prediais que privilegiem soluções de troca de calor passivo e baixo consumo de energia.

4.2.19. Programa para os novos Espaços Edificados

- A proposta de revitalização do Jardim de Alah prevê a possibilidade de edificações de arquitetura efêmera ou não, com atividades econômicas relacionadas a cultura, educação, meio ambiente, prática de esportes, gastronomia, turismo, lazer e estacionamento;
- As futuras arquiteturas devem ter como partido a leveza e transparência garantindo a visibilidade da paisagem que a norte descortina o Corcovado e a Sul as praias de Ipanema e Leblon;
- Os programas devem vir demonstrados em diagramas e quadro de áreas dos espaços abertos e fechados;

- Priorizar e promover ações para a revitalização dos principais espaços de permanência nas praças e dos seus caminhos, estimulando o uso dos espaços públicos pela população;
- Prever espaços para realização de atividades esportivas e culturais para a comunidade e para os alunos da Escola Municipal Henrique Dodsworth;
- Prever construção de Espaço de Desenvolvimento Infantil – EDI como contrapartida ao Município, seguindo como parâmetros mínimos para sua construção uma área de 1.200 m² em pavimento único, contendo ao menos 6 salas de aula e compartimentos correlatos. Sua localização dentro da Área de Influência Direta deverá ser parte da proposta urbanística de cada Licitante;
- As áreas deverão ser abertas ao público todos os dias do ano, salvo em situações que possam comprometer a segurança dos usuários;
- Não deverá haver cobrança, de qualquer tipo, aos usuários para acesso aos espaços públicos;
- Deverão ser implantados na área da concessão equipamentos e brinquedos acessíveis às crianças com necessidades especiais e mobilidade reduzida;
- As grades que circundam as praças que compõem o Jardim de Alah deverão ser removidas;
- O piso de todas as áreas deve obedecer aos critérios de resistência atentando à máxima permeabilidade do solo possível;
- O projeto deverá prever área restrita para animais domésticos, conhecidos como “parcão”, garantindo limpeza e manutenção adequadas.

4.3. Conteúdo mínimo da proposta

4.3.1. A Proposta Técnica a ser apresentada por cada licitante para a reconfiguração urbanística e revitalização do Jardim de Alah no âmbito de

sua concessão deverá ser composta por peças gráficas e planilhas orçamentárias, as quais deverão ser compostas minimamente pelos seguintes documentos:

- Diagnóstico urbanístico com caracterização da área e de seu entorno, incluindo usos do solo, equipamentos públicos, sistema viário;
- Plantas, cortes e elevações, em escala adequada, que permitam a completa compreensão da proposta urbanística e arquitetônica, bem como das demais disciplinas complementares como paisagismo, infraestrutura, usos do solo, pavimentação e sistema viário;
- Perspectivas dos espaços internos e externos, apresentadas a partir de imagens ilustrativas elaboradas a partir de maquetes eletrônicas;
- Plano de Negócios que apresente o projeto de exploração comercial da concessão, detalhando receitas, custos e despesas, tributos, investimentos e financiamentos, bem como projeção de resultados financeiros e indicadores de viabilidade do Projeto;
- Cronograma de implantação e orçamento previstos.

4.4. Critérios objetivos para avaliação das propostas apresentadas

4.4.1. Os Critérios de Avaliação das propostas estão listados no Anexo II deste Termo de Referência, e seguem as diretrizes apresentadas ao longo deste documento.

5. CONTRAPARTIDAS OBRIGATÓRIAS

5.1. LIMPEZA, MANUTENÇÃO E ZELADORIA

5.1.1. Os serviços de limpeza, manutenção e zeladoria da AIA ficarão a cargo da CONCESSIONÁRIA, devendo esta realizar limpeza e manutenção periodicamente nas áreas de visitação, incluindo as praças, equipamentos esportivos e coletores de lixo.

5.1.2. A CONCESSIONÁRIA será responsável por prover material, equipamentos e pessoal para a realização dos serviços de acordo com a

demanda para todas as áreas.

5.1.3. A limpeza deverá ser realizada com frequência compatível com o uso, incluindo a coleta de lixo e sua reciclagem.

5.1.4. A CONCESSIONÁRIA deverá ser responsável por gestão e manejo de resíduos na AIA, garantindo a correta destinação dos resíduos gerados durante a obra e a operação por todo o prazo do contrato.

5.2. SEGURANÇA

5.2.1. Deverão ser promovidas ações de segurança e vigilância, no limite da competência da CONCESSIONÁRIA, resguardando o patrimônio e os usuários em toda a AIA.

5.2.2. Deverá ser instalado sistema de monitoramento por imagens de vídeo, que deverá ser interligado ao Centro de Operações da Prefeitura do Rio de Janeiro, disponibilizando as imagens que forem geradas no sistema de câmeras.

5.3. CANAL

5.3.1. Poderá ser explorado comercialmente com aluguel de equipamentos para prática de esportes aquáticos e pedalinhos ou outros equipamentos de transporte de passageiros com viés turístico com acesso exclusivo pelos embarcadouros existentes, desde que apresentado projeto específico pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelos órgãos competentes.

5.4. ESTACIONAMENTO

5.4.1. As vagas de estacionamento poderão ser exploradas pela CONCESSIONÁRIA através de estacionamento rotativo ou outra forma de auferir receita acessória. As vagas concedidas deverão ser utilizadas exclusivamente como estacionamento de veículos.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Coordenação Governamental
R. Afonso Cavalcanti, 455 – Cidade Nova
Rio de Janeiro - RJ - CEP 20211-110

6. SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

6.1. METODOLOGIA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

6.1.1. Esta seção do Termo de Referência disciplina o Sistema de Mensuração de Desempenho da CONCESSIONÁRIA, destinado a permanente e constante avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, por intermédio dos Indicadores de Desempenho, os quais impactarão na outorga variável, conforme descrito a seguir.

6.1.2. Tal sistema basear-se-á em 04 (quatro) diferentes Indicadores de Desempenho, que são apresentados abaixo e detalhados no capítulo seguinte:

- a) Indicador de Limpeza e Conservação de Áreas Verdes - ILCAV;
- b) Indicador de Manutenção de Ativos – IMATV;
- c) Indicador de Monitoramento do Impacto Ambiental da Visitação - IMIAV; e
- d) Indicador de Experiência do USUÁRIO - IEUSU.

6.1.3. A apuração do desempenho da CONCESSIONÁRIA, por meio dos Indicadores de Desempenho referidos acima, se iniciará no 12º (décimo segundo) mês após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, e se dará em bases trimestrais, considerando-se, para fins de aplicação do mecanismo de impacto na outorga em função do desempenho a seguinte ordem:

- a) no 13º mês, a apuração da nota obtida no 12º mês;
- b) no 14º mês, a média aritmética das notas obtidas no 12º e 13º mês;
- c) no 15º mês, a média aritmética das notas obtidas no 12º, 13º e 14º mês;
- d) no 16º mês, a média aritmética das notas obtidas no 13º, 14º e 15º mês, e assim sucessivamente, assim permanecendo até o término da CONCESSÃO.

6.1.4. A pontuação de cada Indicador de Desempenho poderá variar de 0 (zero) a 4 (quatro), conforme disciplinado neste ANEXO, no Capítulo seguinte. Cada Indicador de Desempenho possuirá um determinado peso, conforme o quadro abaixo:

| Sigla | Indicador de Desempenho | Peso | Nota Final |
|-------|--|------|-------------|
| ILCAV | Indicador de Limpeza e Conservação de Áreas Verdes | 20% | ILCAV x 20% |
| IMATV | Indicador de Manutenção de Ativos | 20% | IMATV x 20% |
| IMIAV | Indicador de Monitoramento do Impacto Ambiental da Visitação | 20% | IMIAV x 20% |
| IEUSU | Indicador de Experiência do Usuário | 40% | IEUSU x 40% |

6.1.5. O desempenho da CONCESSIONÁRIA será aferido por meio da nota final (NF) da avaliação de desempenho, que consistirá no resultado da soma das multiplicações das notas dos Indicadores de Desempenho pelo seu respectivo peso, dividido por 4 (quatro), conforme cálculo abaixo:

$$NF = \frac{(N_{ILCAV} * 20\%) + (N_{IMATV} * 20\%) + (N_{IMIAV} * 20\%) + (N_{IEUSU} * 40\%)}{4}$$

6.1.6. A nota final da avaliação de desempenho (NF) impactará na outorga variável a ser recolhida pela CONCESSIONÁRIA, conforme a tabela abaixo:

| Nota Final da Avaliação de Desempenho (NF) | Penalidade Aplicável |
|--|------------------------------|
| 90,0% a 100% | 0,0% da ROB |
| 75,0% a 89,99% | 1,0% da ROB |
| 50,0% a 74,9% | 2,0% da ROB |
| Abaixo de 50,0% | 3,0% e penalidade contratual |

- 6.1.7. O desempenho da CONCESSIONÁRIA será avaliado trimestralmente, e impactará em penalidade conforme metodologia acima.
- 6.1.8. Os Indicadores de Desempenho serão verificados mediante a análise de documentos e inspeções de campo, a serem conduzidos pelo PODER CONCEDENTE.
- 6.1.9. Os agentes do PODER CONCEDENTE envolvidos na fiscalização, ou seus prepostos especialmente designados, deverão ter livre acesso, em qualquer época, à documentação e aos locais de execução dos serviços delegados à CONCESSIONÁRIA.
- 6.1.10. Para facilitar as tarefas de controle e verificação, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar para o PODER CONCEDENTE todas as informações e documentação necessárias ao cômputo dos Indicadores de Desempenho estabelecidos.
- 6.1.11. O PODER CONCEDENTE deverá justificar e demonstrar, por meio de registros (fotos, medições etc.), sempre que aplicável, todos os tipos de não-conformidades, irregularidades ou inadequações que, porventura, tenham sido identificadas durante o processo de apuração dos Indicadores de Desempenho.

6.2. DESCRIÇÃO DOS INDICADORES DE DESEMPENHO

- 6.2.1. A seguir, são apresentados os Indicadores de Desempenho relativos à Concessão do Jardim de Alah. O mérito destes indicadores, bem como suas métricas, mecanismo de pontuação, medição e periodicidade de apuração, poderão ser debatidos e modificados através de revisões extraordinárias solicitadas por CONCESSIONÁRIA ou PODER CONCEDENTE.

ILCAV

INDICADOR

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DE ÁREAS VERDES

OBJETIVO

Monitorar o cumprimento das rotinas de serviços de limpeza e conservação de áreas verdes contidas na ÁREA DE INFLUÊNCIA AMPLIADA (AIA), sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, por meio da percepção e satisfação dos USUÁRIOS e aferição em campo pelo PODER CONCEDENTE, diretamente ou por meio de VERIFICADOR.

FORMA DE MEDIÇÃO

AFERIÇÃO 01 - Será inspecionado o cumprimento, por parte da CONCESSIONÁRIA, das metas e ações fixadas em um Plano de Gestão de Resíduos (PGR) elaborado por ela e devidamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE, notadamente quanto à existência e efetiva utilização de locais apropriados para armazenamento de resíduos coletados nos núcleos até a destinação para a coleta pública / locais apropriados de destinação final. O cumprimento do PGR corresponderá, portanto, ao índice percentual de cumprimento de suas metas, através de apurações trimestrais com base em relatórios trimestrais elaborados pela CONCESSIONÁRIA. O PODER CONCEDENTE deverá realizar, dentro da respectiva periodicidade do indicador, pelo menos 3 (três) inspeções de campo para acompanhar a execução do PGR e poder verificar seu adequado cumprimento, sem a necessidade de aviso prévio à CONCESSIONÁRIA. Os relatórios trimestrais e as inspeções de campo serão utilizados como base da avaliação do cumprimento ao PGR.

AFERIÇÃO 02 - Por meio dos questionários de Pesquisa de Satisfação dos Usuários, onde cada visitante deverá dar nota de 0 a 10 para cada indicador, a CONCESSIONÁRIA deverá capturar a percepção destes quanto aos seguintes indicadores:

- Indicador 1: limpeza e higiene das instalações, espaços e serviços da ÁREA DE INFLUÊNCIA AMPLIADA;
- Indicador 2: manutenção e conservação de calçadas, equipamentos públicos, vias de pedestres e áreas verdes (paisagismo, gramados, vegetação nas trilhas) nas zonas de visitação da ÁREA DE INFLUÊNCIA AMPLIADA.

MECANISMO DE PONTUAÇÃO

AFERIÇÃO 01 - Com base nos relatórios trimestrais contendo os índices percentuais de cumprimento das metas do Plano, serão aplicados os seguintes parâmetros:

| Critério | Pontuação trimestral |
|---|----------------------|
| Cumprimento do plano $\geq 90\%$ | 4 |
| $90\% >$ Cumprimento do plano $\geq 70\%$ | 3 |
| $70\% >$ Cumprimento do plano $\geq 50\%$ | 2 |
| $50\% >$ Cumprimento do plano $\geq 25\%$ | 1 |
| $25\% >$ Cumprimento do plano | 0 |

A pontuação trimestral será aferida conforme a seguinte fórmula:

$$N1 = P_c$$

Onde: P_c = Pontuação trimestral de cumprimento da Aferição 01

ILCAV

INDICADOR

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DE ÁREAS VERDES

AFERIÇÃO 02 - A Nota do Indicador consistirá na média aritmética das pesquisas realizadas junto aos USUÁRIOS ao longo do período de 3 (três) meses, considerados os seguintes parâmetros:

| Quesito | Fórmula – índice de desempenho | Gradação | Pontuação |
|------------------------|--|-----------------|-----------|
| Pesquisa de Satisfação | $NI = \frac{\sum_v \sum_i x_{iv}}{n_i n_v}, \text{ em que:}$ <p>NI = pontuação do indicador satisfação dos USUÁRIOS <i>x_{iv}</i> = Nota do indicador <i>i</i>; e do visitante <i>v</i> <i>n_i</i> = Total de indicadores (no caso, 2) <i>n_v</i> = Total de USUÁRIOS que correspondem à pesquisa</p> | $NI \geq 8$ | 4 |
| | | $7 \leq NI < 8$ | 3 |
| | | $6 \leq NI < 7$ | 2 |
| | | $5 \leq NI < 6$ | 1 |
| | | $NI < 5$ | 0 |

A média aritmética das AFERIÇÕES 01 e 02 consistirá na nota final do Indicador.

RESPONSÁVEIS PELA MEDIÇÃO

CONCESSIONÁRIA, sob a fiscalização do PODER CONCEDENTE e/ou do VERIFICADOR.

MEIO DE VERIFICAÇÃO

Relatório da CONCESSIONÁRIA, inspeção do PODER CONCEDENTE e Pesquisa de Satisfação do Usuário.

ATIVAÇÃO

13º mês da CONCESSÃO

PERIODICIDADE DA APURAÇÃO

Trimestralmente

| IMATV | INDICADOR MANUTENÇÃO DE ATIVOS | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|----------|----------------------|----------------------------------|---|--|---|--|---|--|---|--------------------------------------|---|
| <p>OBJETIVO</p> <p>Monitorar o cumprimento e a efetividade das rotinas de manutenção corretiva, preventiva e preditiva dos ativos instalados, localizados ou operando na ÁREA DE INTERESSE AMPLIADO (AIA) e sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.</p> | | | | | | | | | | | | | |
| <p>FORMA DE MEDIÇÃO</p> <p>Será inspecionado o cumprimento da CONCESSIONÁRIA de metas e ações fixadas em seu Plano de Manutenção de Ativos (PMA), devidamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE, notadamente quanto à capacidade de resposta da CONCESSIONÁRIA às solicitações do PODER CONCEDENTE referentes a serviços de manutenção previstos no TERMO DE REFERÊNCIA. A CONCESSIONÁRIA deverá gerar relatórios mensais com o índice percentual de cumprimento das metas do Plano para apresentá-los ao PODER CONCEDENTE, que deverá realizar pelo menos 3 (três) inspeções de campo mensais para acompanhar a execução do Plano e poder verificar seu adequado cumprimento, sem a necessidade de aviso prévio à CONCESSIONÁRIA. As inspeções de campo serão utilizadas como base amostral da verificação e avaliação do cumprimento ao Plano. Em caso de divergência entre os dados registrados nos relatórios da CONCESSIONÁRIA e as informações coletadas na inspeção de campo, deverá ser feita uma análise técnica pelo PODER CONCEDENTE, com apoio da CONCESSIONÁRIA, se necessário, para determinar a razão desta divergência. Caso se comprove que os registros dos relatórios apresentam erros, estes deverão ser substituídos pelos dados coletados em campo.</p> | | | | | | | | | | | | | |
| <p>MECANISMO DE PONTUAÇÃO</p> <p>Com base nos relatórios mensais contendo os índices percentuais de cumprimento das metas do Plano, gerados pelo SGA, serão aplicados os seguintes parâmetros de pontuação:</p> <table border="1" data-bbox="239 1514 1351 1800"> <thead> <tr> <th>Critério</th><th>Pontuação trimestral</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cumprimento do plano $\geq 90\%$</td><td>4</td></tr> <tr> <td>$90\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 70\%$</td><td>3</td></tr> <tr> <td>$70\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 50\%$</td><td>2</td></tr> <tr> <td>$50\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 25\%$</td><td>1</td></tr> <tr> <td>$25\% > \text{Cumprimento do plano}$</td><td>0</td></tr> </tbody> </table> <p>A pontuação trimestral será aferida conforme a seguinte fórmula:</p> $Nt = Pc$ <p>Onde: Pc = Pontuação trimestral de cumprimento</p> | | Critério | Pontuação trimestral | Cumprimento do plano $\geq 90\%$ | 4 | $90\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 70\%$ | 3 | $70\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 50\%$ | 2 | $50\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 25\%$ | 1 | $25\% > \text{Cumprimento do plano}$ | 0 |
| Critério | Pontuação trimestral | | | | | | | | | | | | |
| Cumprimento do plano $\geq 90\%$ | 4 | | | | | | | | | | | | |
| $90\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 70\%$ | 3 | | | | | | | | | | | | |
| $70\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 50\%$ | 2 | | | | | | | | | | | | |
| $50\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 25\%$ | 1 | | | | | | | | | | | | |
| $25\% > \text{Cumprimento do plano}$ | 0 | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|---|--|--|
| IMATV | INDICADOR MANUTENÇÃO DE ATIVOS | |
| RESPONSÁVEIS PELA MEDIÇÃO CONCESSIONÁRIA, sob a fiscalização do PODER CONCEDENTE e/ou do VERIFICADOR. | MEIO DE VERIFICAÇÃO Relatório da CONCESSIONÁRIA e inspeção do PODER CONCEDENTE. | |
| ATIVAÇÃO 13º mês da CONCESSÃO | PERIODICIDADE DA APURAÇÃO Trimestralmente | |

| IMIAV | INDICADOR MONITORAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL DA VISITAÇÃO | | | | | | | | | | | | |
|---|--|----------|----------------------|----------------------------------|---|--|---|--|---|--|---|--------------------------------------|---|
| <p>OBJETIVO</p> <p>Monitorar o cumprimento do Plano de Monitoramento de Impacto Ambiental da visitação nas áreas de uso público e sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.</p> | | | | | | | | | | | | | |
| <p>FORMA DE MEDIÇÃO</p> <p>Será inspecionado o cumprimento pela CONCESSIONÁRIA de metas e ações fixadas em seu Plano de Monitoramento Ambiental dos Impactos de Visitação (PMAIV), devidamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE. O cumprimento do PMAIV corresponderá, portanto, ao índice percentual de cumprimento de suas metas. A CONCESSIONÁRIA deverá gerar relatórios trimestrais com o índice percentual de cumprimento das metas do Plano para apresentá-los ao PODER CONCEDENTE, que deverá realizar pelo menos 3 (três) inspeções de campo por trimestre para acompanhar a execução do Plano e poder verificar seu adequado cumprimento, sem a necessidade de aviso prévio à CONCESSIONÁRIA. As inspeções de campo serão utilizadas como base amostral da verificação e avaliação do cumprimento ao Plano. Em caso de divergência entre os dados registrados nos relatórios da CONCESSIONÁRIA e as informações coletadas na inspeção de campo, deverá ser feita uma análise técnica pelo PODER CONCEDENTE, com apoio da CONCESSIONÁRIA, se necessário, para determinar a razão desta divergência. Caso se comprove que os registros dos relatórios apresentam erros, estes deverão ser substituídos pelos dados coletados em campo.</p> | | | | | | | | | | | | | |
| <p>MECANISMO DE PONTUAÇÃO</p> <p>Com base nos relatórios trimestrais contendo os índices percentuais de cumprimento das metas do PMAIV, serão aplicados os seguintes parâmetros de pontuação:</p> <table border="1" data-bbox="242 1485 1353 1771"> <thead> <tr> <th>Critério</th><th>Pontuação trimestral</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cumprimento do plano $\geq 90\%$</td><td>4</td></tr> <tr> <td>$90\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 70\%$</td><td>3</td></tr> <tr> <td>$70\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 50\%$</td><td>2</td></tr> <tr> <td>$50\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 25\%$</td><td>1</td></tr> <tr> <td>$25\% > \text{Cumprimento do plano}$</td><td>0</td></tr> </tbody> </table> <p>A pontuação trimestral será aferida conforme a seguinte fórmula:</p> $N1 = P_c$ <p>Onde: P_c = Pontuação trimestral de cumprimento</p> | | Critério | Pontuação trimestral | Cumprimento do plano $\geq 90\%$ | 4 | $90\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 70\%$ | 3 | $70\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 50\%$ | 2 | $50\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 25\%$ | 1 | $25\% > \text{Cumprimento do plano}$ | 0 |
| Critério | Pontuação trimestral | | | | | | | | | | | | |
| Cumprimento do plano $\geq 90\%$ | 4 | | | | | | | | | | | | |
| $90\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 70\%$ | 3 | | | | | | | | | | | | |
| $70\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 50\%$ | 2 | | | | | | | | | | | | |
| $50\% > \text{Cumprimento do plano} \geq 25\%$ | 1 | | | | | | | | | | | | |
| $25\% > \text{Cumprimento do plano}$ | 0 | | | | | | | | | | | | |

| IMIAV | INDICADOR | |
|---|--|--|
| | MONITORAMENTO DE IMPACTO AMBIENTAL DA VISITAÇÃO | |
| RESPONSÁVEIS PELA MEDIÇÃO CONCESSIONÁRIA, sob a fiscalização do PODER CONCEDENTE e/ou do VERIFICADOR. | MEIO DE VERIFICAÇÃO Relatório da CONCESSIONÁRIA e inspeção do PODER CONCEDENTE. | |
| ATIVAÇÃO 13º mês da CONCESSÃO | PERIODICIDADE DA APURAÇÃO Trimestralmente | |

| IEUSU | INDICADOR |
|--|-------------------------------|
| | EXPERIÊNCIA DO USUÁRIO |
| OBJETIVO Aferir o grau de satisfação dos USUÁRIOS em relação às experiências proporcionadas pela visita no PARQUE, por meio de questionários de satisfação aplicados de forma presencial ou online. | |
| FORMA DE MEDIÇÃO Por meio dos questionários de Pesquisa de Satisfação dos Usuários, a CONCESSIONÁRIA deverá capturar a percepção destes quanto aos seguintes temas: <i>Disponibilidade de Informações</i> <ul style="list-style-type: none">• Sinalização interna na Área de Influência Direta (AID);• Informações sobre os atrativos no espaço físico da AID; e• Informações sobre os atrativos e atividades em outras ferramentas de comunicação e interação com o público. <i>Satisfação Relativa à Qualidade dos Produtos e Serviços</i> <i>Cortesia e Atendimento dos Funcionários da CONCESSÃO</i> <i>Acessibilidade na Área de Influência Direta (AID)</i> <i>Sensação de Segurança dos Usuários (Integridade Física)</i> <i>Manutenção e Conservação de Instalações, Espaços e Serviços de Visitação</i> | |
| MECANISMO DE PONTUAÇÃO A Nota do Indicador consistirá na média aritmética das pesquisas realizadas junto aos USUÁRIOS ao longo do período de 3 (três) meses, considerados os seguintes parâmetros: | |

| IEUSU | | INDICADOR | |
|-------|--|------------------------|--|
| | | EXPERIÊNCIA DO USUÁRIO | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. A fiscalização contratual sobre o cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, incluindo a implantação das intervenções para revitalização do Jardim de Alah, ficará a cargo da Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPAR.

7.2. A CONCESSIONÁRIA, além dos deveres estabelecidos nos itens anteriores, deverá executar as ações e cumprir as obrigações elencadas a seguir:

- Manter bens imóveis concedidos em condições adequadas à sua destinação, assim devendo restituí-los;
- Manter as edificações com limpeza e manutenção constantes garantindo o perfeito estado de suas instalações e conforto ao usuário, incluindo o fornecimento de insumos para tal;
- Realizar a manutenção de todas as áreas do entorno de cada equipamento e dos quiosques, objeto deste termo que corresponde a praças, alamedas e espaços ao redor, conforme a necessidade;
- Obter todos os licenciamentos necessários para implantação do projeto junto aos órgãos públicos, notadamente Prefeitura e Corpo de Bombeiros;
- Implantar coletores de lixo comum e de coleta seletiva no entorno dos equipamentos;
- Apresentar relatório trimestral informando as condições de operação e conservação das áreas objeto desta concessão, incluindo os relatórios de inspeção, as rotinas utilizadas para a manutenção dos equipamentos e para a garantia da segurança dos usuários;
- Apresentar mensalmente relatórios e documentações de suporte para comprovação de faturamento, e apresentar anualmente o balanço financeiro da CONCESSIONÁRIA, com todas as receitas, despesas geradas e lucro,



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Secretaria Municipal de Coordenação Governamental

R. Afonso Cavalcanti, 455 – Cidade Nova

Rio de Janeiro - RJ - CEP 20211-110

assinado por profissional devidamente qualificado;

- Realizar a manutenção de toda a infraestrutura existente, objeto deste Termo de Referência, por todo o tempo que perdurar a concessão;

ANEXO I - Produtos Mínimos e Requisitos

1. Diagnóstico

Trata-se da Análise do Contexto Urbano que vai originar a Proposta Conceitual e o Anteprojeto.

- 1.1 Equipamentos Existentes e Programa Atual;
- 1.2 Iluminação Existente e Dados de Segurança;
- 1.3 Levantamento de conexões e fluxos existentes – contendo indicação de hierarquia viária, ciclovias, transporte coletivo, fluxos de pedestres, pólos geradores de viagens, e vagas de estacionamento;
- 1.4 Mapeamento Paisagístico – contendo caracterização, locação e quantificação de indivíduos arbóreos, áreas permeáveis e principais espécies existentes;
- 1.5 Topografia e Infraestrutura Existente; e
- 1.6 Acessibilidade.

2. Anteprojeto

O Conceito deve ser apresentado através de diagramas e desenhos demonstrando o novo programa, as novas Conexões e os fluxos.

Apresentar plantas baixas do Jardim de Alah como um todo assim como de seus trechos ampliados nas diferentes escalas com seções e elevações em escala compatível para o bom entedimento dos projetos apresentando no mínimo

2.1 Memorial Descritivo

2.2. Plantas Gerais de Urbanismo e Paisagismo em escala apropriada.

2.2.1. Fluxos e Conexões (Fluxo operacional x Público; Fluxos peatonais; Fluxos ciclovitários e Veículos e Conexões reforçadas entre os bairros e entre Lagoa e praia).

- 2.2.2 Programa dos espaços livres, áreas esportivas;
- 2.2.3 Localização dos Equipamentos de uso público / coletivo;
- 2.2.4 Proposta Paisagística Geral e de cada Trecho ao longo do Jardim de Alah conforme caracterização do Diagnóstico item
- 2.2.5 Construções a manter, demolir e acrescentar;
- 2.2.6 Proposta Luminotécnica;
- 2.2.7 Acessibilidade
- 2.2.8 Quadro de áreas comparativo, contendo a situação atual x proposta;

3. Paisagismo.

- 3.1 Espécimes arbóreos a manter, suprimir e acrescentar, com especificações e quantitativos;
- 3.2 Desenho de composição dos canteiros e outras áreas permeáveis, com especificação das forrações e quantitativos;
- 3.3 Desenhos de Pisos típicos – Cores e materialidade
- 3.4 Mobiliário Urbano (incluir postes , briqueados, bancos)
- 3.5 Sinalização

4. Infraestrutura

- 4.1 Indicação dos novos pontos propostos para iluminação pública, e principais pontos de conexões com as redes existentes;
- 4.2 Indicação das redes de micro e macro drenagens, e principais conexões com as redes existentes;
- 4.3 Projeto de Terraplenagem, com indicação de áreas de corte e aterro e planilha de quantidades, caso seja relevante para a proposta;

5. Arquitetura

5.1 Plantas, cortes, fachadas e perspectivas das novas edificações com indicação dos seguintes elementos:

5.2 Programa arquitetônico com setorização de usos;

5.3 Sistemas construtivos;

5.4 Materialidade;

5.5 Soluções para redução do consumo energético;

5.6 Soluções para atendimento à acessibilidade universal;

6. Maquete Eletrônica

6.1 Volumetria geral;

6.2 Imagens ilustrativas das principais intervenções.

ANEXO II – Critérios de Avaliação da Proposta Técnica

| Arquitetura e Urbanismo: | |
|---------------------------------|---|
| 1 | <p>Solução urbanística que contribua para melhor <u>integração</u> entre os bairros de Ipanema e Leblon, bem como com a <u>conexão</u> entre a Lagoa Rodrigo de Freitas e a Orla da Praia, favorecendo infraestruturas verdes e transporte ativo;</p> <p><i>Avaliação qualitativa:</i> serão avaliadas as soluções urbanísticas apresentadas a partir de atributos que aprimorem o conforto, a segurança e atratividade dos percursos de transporte ativo (não motorizado), com ênfase no pedestre com restrições de deslocamento (idosos, crianças, portadores de deficiência, gestantes e demais pessoas com condições menos favorecidas).</p> |
| 2 | <p>Solução urbanística que favoreça a <u>integração física e visual</u> entre as diferentes cotas de implantação do parque, aumentando a fruição entre seus espaços e eliminando áreas de difícil acesso, pontos cegos, impedâncias ou existência de espaços residuais, sempre atentando às normas de acessibilidade universal (NBR9050);</p> <p><i>Avaliação qualitativa:</i> serão avaliadas as soluções de desenho urbano propostas para melhor integrar os desníveis existentes no Jardim de Alah, de forma a incentivar o acesso mais direto e franco às áreas de jardim, equipamentos e demais espaços propostos no novo projeto.</p> |
| 3 | <p>Proposta de novos espaços com usos e equipamentos que contribuam para a <u>integração social</u> dos moradores do entorno;</p> <p><i>Avaliação qualitativa:</i> será observada a pertinência dos usos e programas propostos e sua capacidade de contribuir para uma maior integração com a população do entorno, buscando privilegiar soluções urbanísticas que permitam maior integração social.</p> |
| 4 | <p>Propostas arquitetônicas e urbanísticas que apresentem aderência aos preceitos de <u>preservação do ambiente construído</u> do entorno;</p> <p><i>Avaliação qualitativa:</i> será observada a inserção dos elementos a serem construídos e sua relação volumétrica e visual com edificações do entorno bem como com a paisagem existente, visuais e perspectivas da geografia da cidade.</p> |
| 5 | <p>Tectônica da arquitetura – uso de materiais e técnicas construtivas que proporcionem maior <u>integração</u> com a paisagem, privilegiando espaços abertos e uso de soluções de iluminação e ventilação naturais;</p> <p><i>Avaliação qualitativa:</i> será observada a coerência da materialidade proposta com a promoção do conforto ambiental e do baixo consumo energético, com ênfase em soluções arquitetônicas de baixo impacto visual.</p> |
| 6 | Incremento de áreas restritas ao trânsito de pedestres; |

| | |
|-----------|---|
| | <p><i>Avaliação quantitativa:</i> deverá ser apresentado quadro de áreas comparativo, em metros quadrados, informando os totais de áreas restritas ao trânsito de pedestres da situação atual e da proposta.</p> |
| 7 | <p>Utilização de elementos urbanísticos que contribuam para diminuição da velocidade de circulação de automóveis, ampliando a segurança dos pedestres;</p> <p><i>Avaliação quantitativa:</i> será avaliado o uso dos seguintes elementos: Speed tables (unidades), Segregadores (unidades), pavimentação especial (m²), estreitamento de faixas (metros lineares).</p> |
| 8 | <p>Reordenamento e diminuição da quantidade de vagas para automóveis;</p> <p><i>Avaliação quantitativa:</i> deverá ser apresentado quadro comparativo informando os totais de vagas de estacionamento na situação atual e na proposta de intervenção, sendo valorizada a supressão de vagas para automóveis no nível de circulação de pedestres.</p> <p><i>Avaliação qualitativa:</i> será observado o remanejamento das vagas com vistas ao ordenamento espacial, favorecimento dos percursos peatonais e integração dos espaços de lazer e circulação.</p> |
| 9 | <p>Reordenamento do fluxo viário de forma a otimizar a infraestrutura viária, reduzindo-a preferencialmente e priorizando soluções urbanísticas que favoreçam a mobilidade ativa e o transporte público;</p> <p><i>Avaliação quantitativa:</i> Deverá ser apresentado quadro comparativo informando as áreas totais, em metros quadrados, destinadas ao sistema viário e a ciclovias, tanto da situação atual quanto da proposta de intervenção. Serão valorizadas (i) a redução das áreas destinadas aos carros, e (ii) o incremento das áreas destinadas a ciclovias.</p> |
| 10 | <p>Espaços Livres públicos com programa diversificado com áreas infantis, para pets, espaços de permanência, entretenimento, prática de esportes e atividades físicas;</p> <p><i>Avaliação quantitativa:</i> Deverá ser apresentado quadro comparativo informando as áreas totais, em metros quadrados, dos espaços livres públicos destinadas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) recreação infantil; (ii) convivência de idosos; (iii) atividades físicas/esportivas; (iv) eventos / entretenimento; (v) soltura de animais domésticos. |
| 11 | <p>Programas arquitetônicos que contemplem diferentes usos (comércio ligado à natureza, esporte e lazer, serviços gastronômicos, culturais e turísticos);</p> |

| | |
|----|--|
| | <p><i>Avaliação quantitativa:</i> Deverá ser apresentado quadro comparativo informando as áreas totais, em metros quadrados, dos espaços construídos destinados a:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Comércio; (ii) Serviços; (iii) Cultura; (iv) Educação; (v) Turismo. |
| | |
| | Paisagismo e Meio Ambiente: |
| 12 | <p>Utilização de espécies nativas dos ecossistemas presentes na área e no entorno (Lagoa Rodrigo de Freitas e Orla Marítima);</p> <p><i>Avaliação qualitativa:</i> Deverá ser apresentada listagem com as espécies vegetais a serem implantadas no projeto.</p> |
| 13 | <p>Referência à proposta paisagística do projeto original, preservado por tombamento específico;</p> <p><i>Avaliação qualitativa:</i> A proposta de intervenção deverá integrar o desenho paisagístico existente ao novo desenho urbano e aos novos usos, de forma a manter a memória do passado, mas adequá-lo à demanda atual e futura.</p> |
| 14 | <p>Existência de proposta que contribua para a melhoria da qualidade das águas dos corpos hídricos locais, adaptando o sistema de drenagem com soluções para esse fim;</p> |
| 15 | <p>Aderência do projeto ao contexto ambiental, sobretudo às áreas verdes lindeiras ao canal de conexão entre ambiente lagunar e litorâneo;</p> <p><i>Avaliação qualitativa:</i> Será avaliado a capacidade de integração ambiental do projeto com os ecossistemas existentes na orla marítima e no entorno da Lagoa Rodrigo de Freitas.</p> |
| 16 | <p>Utilização de espécies arbóreas e arbustivas nativas da região, aprovadas pela FPJ, com portes diversificados;</p> <p><i>Avaliação quantitativa:</i> Deverá ser apresentado quadro comparativo com os quantitativos por espécie, da situação atual e da proposta de intervenção.</p> |
| 17 | <p>Ampliação da área permeável;</p> <p><i>Avaliação quantitativa:</i> Deverá ser apresentado quadro comparativo com os totais de área permeável, em metros quadrados, da situação atual e da proposta de intervenção.</p> |
| 18 | <p>Ampliação das áreas sombreadas de média e longa permanência, contribuindo assim para redução das ilhas de calor;</p> |

| | |
|--|---|
| | <i>Avaliação qualitativa:</i> Os projetos paisagísticos serão analisados quanto a sua capacidade de gerar ambientes adequados às condições climáticas e ambientais do local, através de material gráfico / quadro de áreas que demonstrem a ampliação das áreas sombreadas. |
|--|---|

| | |
|-----------|---|
| 19 | Presença de soluções paisagísticas e de engenharia que diminuam a velocidade de escoamento das águas pluviais para a rede pública e para os exutórios locais; <i>Avaliação quantitativa:</i> Deverá ser apresentado quadro contendo (i) áreas totais, em metros quadrados, das soluções de drenagem adotadas (jardins de chuva, bacias de retenção); e (ii) capacidades totais, em metros cúbicos, dos reservatórios de acumulação. |
|-----------|---|

| | |
|-----------|--|
| 20 | Proposição de sistema de captação de águas pluviais para reuso; <i>Avaliação quantitativa:</i> Deverá ser apresentado quadro contendo (i) áreas totais, em metros quadrados, das áreas de captação; e (ii) capacidades totais, em metros cúbicos, dos reservatórios de acumulação. |
|-----------|--|

Engenharia e Infraestrutura:

| | |
|-----------|--|
| 21 | Apresentação de propostas para o Canal do Jardim de Alah relativas à sua preservação, limpeza e conexão entre Lagoa e Mar, em sintonia com as prerrogativas definidas pelos órgãos responsáveis; <i>Análise qualitativa:</i> Deverá ser levado em consideração projetos e mecanismos existentes relativos à função de macrodrenagem do canal. Soluções que contribuam para o sistema de macrodrenagem podem ser propostos, preferencialmente em sintonia com estudos já realizados pelos órgãos competentes. |
|-----------|--|

| | |
|-----------|---|
| 22 | Estudo de Impacto Viário, com propostas alternativas de acesso público, privilegiando o pedestre, meios ativos de mobilidade e o transporte público; <i>Análise qualitativa:</i> será avaliada proposta de readequação viária às soluções urbanísticas apresentadas, de modo a garantir a fluidez do trânsito veicular para além das áreas restritas ou com prioridade ao pedestre. |
|-----------|---|

| | |
|-----------|--|
| 23 | Estudo de movimentação de terra que apresente soluções sustentáveis e adequadas à situação urbana e ao terreno existente; <i>Avaliação quantitativa:</i> Deverá ser apresentado quadro contendo volume de corte e aterro, caso seja necessário à implantação do projeto. |
|-----------|--|

Arte, Esporte, Cultura e Lazer:

- | | |
|----|---|
| 24 | Proposição de atividades de arte e cultura com impacto social, capazes de promover integração social, participação popular e melhoria da qualidade de vida de populações socialmente desfavorecidas do entorno; |
| 25 | Projetos com agenda cultural capaz de atrair a população local, a população carioca como um todo, bem como possa incrementar a agenda turística da cidade; |
| 26 | Projetos de cunho educacional, com integração com as instituições educacionais do entorno e da cidade; |
| 27 | Agenda de atividades voltadas para incremento da Qualidade de Vida e Longevidade da população; |
| 28 | Agenda de atividades voltadas para a educação ambiental; |

Estrutura Econômica Financeira:

- | | |
|----|--|
| 29 | Detalhamento do Plano de Trabalho, que deverá incluir: escopo das intervenções / investimentos propostos, orçamento dos custos de implantação (obras, acabamentos, iluminação, aquisição de equipamentos e mobiliário etc.) e cronograma físico-financeiro; |
| 30 | Discriminação e detalhamento do escopo dos encargos obrigatórios da concessão, que envolvem conservação, segurança, limpeza e manutenção (preventiva, preditiva e corretiva) da área de concessão ao longo do prazo contratual, com as respectivos estimativas de custos e periodicidade; |
| 31 | Plano de Negócios que apresente o projeto de exploração comercial da concessão, detalhando receitas, custos e despesas, tributos, investimentos e financiamentos; |
| 32 | Metodologia e memória de cálculo do Estudo de Viabilidade do projeto, com todas as premissas descritas e apresentação de resultados financeiros através da projeção de Demonstração de Resultado de Exercício e Fluxo de Caixa por todo o prazo do contrato, e dos indicadores de viabilidade (Taxa Interna de Retorno, Payback e Valor Presente Líquido); |
| 33 | Explicação, com memória de cálculo, da estrutura de capital e respectivos custos de capital; |
| 34 | Método e memória de cálculo da Outorga; |
| 35 | Premissas e justificativa sobre financiamento dos investimentos: % de alavancagem, fonte dos recursos, taxa de juros, prazo, carência e sistema de amortização; |
| 36 | Memória de cálculo e justificativa das alíquotas e incidências de tributação sobre as receitas e lucro da CONCESSIONÁRIA; |



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Secretaria Municipal de Coordenação Governamental

R. Afonso Cavalcanti, 455 – Cidade Nova

Rio de Janeiro - RJ - CEP 20211-110