

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE Nº 005/2018

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 8350/2018

RELATÓRIO CONSOLIDADO

Audiência Pública

23 de setembro de 2019

**Apresentação dos Estudos de Viabilidade técnica, econômica,
financeira, ambiental, jurídica e da modelagem de viabilização da
implantação de marinas públicas no município de São Sebastião - SP,
sob a forma de parceria público privada.**

Prefeitura Municipal de São Sebastião - SP

Novembro de 2019

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
2. LISTA DE PRESENÇA E REGISTRO FOTOGRÁFICO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA	5
3. APRESENTAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA.....	17
4. PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NA AUDIÊNCIA PÚBLICA.....	19
5. COMPROVAÇÃO DA DIVULGAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA	32
5.1. Diário Oficial de São Sebastião.....	32
5.2. Site da Prefeitura Municipal de São Sebastião	32
5.3. Outros sites	33

LISTA DE FIGURAS

Figura 2-1: Lista de presença na Audiência Pública da Marina de São Sebastião

Figura 2-2: Abertura da Audiência Pública

Figura 2-3: Apresentação

Figura 2-4: Público presente

Figura 2-5: Público presente

LISTA DE QUADROS

Quadro 4-1: Questões de esclarecimentos sobre o projeto Marina Pública de São Sebastião

1. INTRODUÇÃO

A Geo Brasilis é empresa autorizada pela Prefeitura Municipal de São Sebastião, por meio da MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE Nº 005/2018 e do PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 8350/2018, para a elaboração dos Estudos de Viabilidade Técnica, Econômica, Financeira, Ambiental e Jurídica da implantação e Concessão da Marina Pública de São Sebastião.

Dentro do escopo das atividades, no dia 23 de setembro de 2019, foi realizada a Audiência Pública de apresentação dos Estudos de Viabilidade Técnica, Econômica, Financeira, Ambiental e Jurídica da Concessão da Marina Pública de São Sebastião, com a participação de 89 pessoas, como mostra a lista de presença no **Capítulo 2**.

O devido processo de convocação e divulgação da audiência pública foi aplicado e encontra-se no **Capítulo 5**.

A Audiência teve duração de aproximadamente 2 horas e a apresentação técnica dos Estudos de Viabilidade foram divididos em nove assuntos, descritos no **Capítulo 3** e detalhados no **ANEXO I**.

O **Capítulo 4** mostra a formulação de 8 perguntas, cada uma elaborada por um participante, que foram respondidas na Audiência Pública pelo Secretário Municipal de Obras, Sr. Luis Eduardo B. de Araújo e pelo Sócio-Diretor da Geo Brasilis, Sr. José Roberto dos Santos, e estão registradas neste Relatório – **Capítulo 4**.

Neste documento disponibilizamos todas as informações que compõem o processo da Audiência Pública.

2. LISTA DE PRESENÇA E REGISTRO FOTOGRÁFICO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Lista de presença mostra que a Audiência Pública realizada no dia 23 de setembro de 2019 contou com a presença de 89 participantes, como mostra a **Figura 2-1**.

Figura 2-1: Lista de presença na Audiência Pública da Marina de São Sebastião



Audiência Pública
Concessão da Marina Pública de São Sebastião
Lista de presença



Local: Teatro Municipal Endereço: Av. Dr. Altino Arantes, 2 – Centro			Data: 23/ 09/2019		
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
1	MATEUS DRAXLER DAMASCIO		DRAXLER.Pablo@gmail.com	DDD (11) 982961500	
2	RICHARDO CARNEIRO DOS SANTOS		RICHARDOCS@maria.com.br	DDD (12) 981227779	
3	Wagner Damascio		Wagnerpuforgmail.com	DDD (12) 98120-4749	
4	Renata CNE	Instituto Consenso Cidadão	renata@cne.org.br	DDD (11) 98305900	
5	JOSÉ ROBERTO DE SOUZA	P.M.S.P.	JR.Gandi@unilac.com.br	DDD ()	
6	ERIC ANTONIO BALSOTTI	PMSS	ARQUITETO.BALSOTTI@HOTMAIL.COM	DDD ()	
7	José Luiz B. Bocato	PMSS		DDD ()	
8	CESAR HENRIQUE HOSCH DA SILVA	PMSS	ARQUITETO.CESAR@YAHOO.COM.BR	DDD ()	
9	EURIPEDES S.F. NETO	PMSS	ENG.EURIPEDES@GMAIL.COM	DDD ()	
10	Elie Clayton de Oliveira	TCL tecnologia	Elie.Clayton@tcltecnologia.com.br	DDD (11) 91226566	



Audiência Pública
Concessão da Marina Pública de São Sebastião
Lista de presença



Local: Teatro Municipal			Data: 23/ 09/2019		
Endereço: Av. Dr. Altino Arantes, 2 – Centro					
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
11	Luiz Felipe Costa Santos	PMSS/DI Polícos	221000-polcos@ssb.sp.gov.br	DDD (31) 359.363460	
12	Fabiano Paschoal de Matos	PMSS	fabiano.matos@ssb.sp.gov.br	DDD ()	
13	Fernanda Paleumbo Cronenbeld	PMSS		DDD ()	
14	Paulo Alexandre Barbosa		barbosa.riomar@pmss.com.br	DDD ()	
15	Felipe Schmidt		lipeschmidt@vivo.com	DDD ()	
16	PHILIPPE MAEMO	PMSS	401-maemo@pmss.com.br	DDD (12) 982725410	
17	Luís Carlos de Almeida	PMSS	almeida.luis@pmss.com.br	DDD (12) 982725410	
18	Fernando da Costa	PMSS	fernando@pmss.com.br	DDD (12) 982725410	
19	ELSON SANTOS	Meio Ambiente	elson@pmss.com.br	DDD (13) 974 226350	
20	Juliano de Almeida	Pescaport	juliano@pescaport.com.br	DDD (12) 991181018	



Audiência Pública
Concessão da Marina Pública de São Sebastião
Lista de presença



Local: Teatro Municipal Endereço: Av. Dr. Altino Arantes, 2 – Centro			Data: 23/ 09/2019		
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
21	IVAN DE CARVALHO	SEMUNIC	IVAN@SEMUNIC VOL.COM.BR	DDD (12) 99264110	
22	Leonel Mendes	CDSS	Leonel.Mendes@cdss.com.br	DDD (11) 97232319	
23	MARCO BERNARDO V. MACHADO		MARCOBERNARDOMACHADO@GMAIL.COM	DDD (12) 98300151	
24	Natália dos Reis	CAIGCRC		DDD ()	
25	André Luis Rocha Mendes	Sociedade civil	andrepietroni@outlook.com	DDD (12) 981817942	
26	LEANDRO F. DA SILVA	PMSS	LEANDROF.DA.SILVA@GMAIL	DDD (12) 997401687	
27	Rosângela Falt	camara municipal	ROSALATO200@gmail	DDD ()	
28	YHAIS SIMÕES	PMSS	YHAISIMONES@HOTMAIL.COM	DDD (12) 99134054	
29	Carlos Roberto de Souza	PMSS	carlosroberto@outlook.com	DDD (12) 99135551	
30	Clóvis José Cunha de Lima	Phoenix Agência Marinha	clavis.lima@phoenixagencia.com.br	DDD (12) 981580358	



Audiência Pública
Concessão da Marina Pública de São Sebastião
Lista de presença



Local: Teatro Municipal			Data: 23/ 09/2019		
Endereço: Av. Dr. Altino Arantes, 2 – Centro					
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
31	AGIS VARIANI		AGISVARIANI@GMAIL.COM	DDD ()	
32	Adilson F. Vire			DDD ()	
33	Yozel Fegui			DDD ()	
34			lyandadiv@outlook.com	DDD (11) 931637303	
35	FABRÍCIO FERREIRA BNFUT	PMSS	ffcon@talknet.com.br	DDD ()	
36	Luiz Bolina Jr.		LUIZBOLINA@GMAIL.COM	DDD (12) 977416129	
37	WELLINGTON ROCHA		WROCHA043@GMAIL.COM	DDD (21) 954608113	
38	Francisco Siqueira	FESS Arara	MARCO S. Siqueira@GMAIL.COM	DDD (12) 951612881	
39	WILFARDO DA SILVA Siqueira	Parque Larrosa	gunnar@marina-portobello.com.br	DDD (12) 991308014	
40	GUNNAR MÖLLER	MARINA PORTO BELLO	gunnar@marina-portobello.com.br	DDD (12) 997144626	



Audiência Pública
Concessão da Marina Pública de São Sebastião
Lista de presença



Local: Teatro Municipal Endereço: Av. Dr. Altino Arantes, 2 – Centro			Data: 23/ 09/2019		
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
41	Vanderlei Viana	SEESP	vanderlei.viana@seesp.sp.gov.br	DDD (11) 45750238	[Assinatura]
42	Antônio Manoel de Souza	Instituto Superior	antoniomdsouza@insuperior.com.br	DDD (11) 95342-1387	[Assinatura]
43	Rafael Mendes Chaves	SEESP/AVSS	rafael.mendes@seesp.sp.gov.br	DDD (12) 991740119	[Assinatura]
44	Moisés Huguêdo de Silva		moises@huguedo.com.br	DDD (12) 98268359	[Assinatura]
45	Ernanildo Pinna	Canais	ernanildo2000@hotmail.com	DDD (14) 944056869	[Assinatura]
46	Angelica Bustamante	Instituto Ambiental Costeiro	angelica@icac.org.br	DDD ()	[Assinatura]
47	Mathias Combrando	Canais	mathiascombrando@canais.org.br	DDD (12) 33524109	[Assinatura]
48	Monica Gomes Silva	IDeFESP	idefesp@gmail.com	DDD (11) 98185326	[Assinatura]
49	Renaldo A. Moreira Fo	Gruma	renaldo.moreira@gruma.com.br	DDD (12)	[Assinatura]
50	Manoel F. Coelho	Comunidade	manoelcoelho.comunidade@gmail.com	DDD (11) 97099424	[Assinatura]



Audiência Pública
Concessão da Marina Pública de São Sebastião
Lista de presença



Local: Teatro Municipal			Data: 23/ 09/2019		
Endereço: Av. Dr. Altino Arantes, 2 – Centro					
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
51	Yara de Castilho Munda	PHOENIX	Yaracastilha@gmail.com	DDD (12) 91737-2303	
52	Quirino F. Coelho			DDD ()	
53	Cerlos Niro Ono		iticoano@gmail.com	DDD (12) 981140428	
54	Fabiana Inalberto		FABIANA.LIMA@TEM-CONTADOR.COM	DDD (11) 98172565	
55	UBIRATAN MOUTO	PMSS	UBIRATANMOUTO2013@GMAIL.COM	DDD ()	
56	EDUARDO MOURA			DDD ()	
57	Marco A. Pombo Rocha	COOPERPORTS	marcoexecutivo@cooperports.com.br	DDD () 12-974052389	
58	MARCOS MÖLLER	MARINA PORTO ILHOSA	MARCOS@MARINA-PORTOILHOSA.COM.BR	DDD (12) 97403-4565	
59	Eliseu Teixeira Neto	ENVIROPLAN	ETEIXEIRA@ENVIROPLAN.COM.BR	DDD (16) 997783784	
60	LUIS EDUARDO B. ANJO	PMSS	luis_ed@ud.com.br	DDD () 997664344	



Audiência Pública
Concessão da Marina Pública de São Sebastião
Lista de presença



Local: Teatro Municipal Endereço: Av. Dr. Altino Arantes, 2 – Centro			Data: 23/09/2019		
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
61	SANDRA REGINA MOREI	PMSS / SEMAR	sandra.morei@hotmail.com	DDD (11) 971010823	[Assinatura]
62	JILAS WERVEN	ENGENHA	din@engenharia.com.br	DDD (11) 970909918	[Assinatura]
63	GIVANILDO N. SOUZA	PORTAL JOMAR	givanildo@portaljomar.com.br	DDD (11) 98312865	[Assinatura]
64	ERIQUE M. S. HORTAL	PMSS / SEMAR	eriquehortal@pvhoo.com.br	DDD (11) 93522355	[Assinatura]
65	Unilete Mendes	coletivismo	—	DDD (11) 977667552	[Assinatura]
66	Mikael Ayres da Silva	FASS	AYRESmikael@fpass.com.br	DDD (11) 9751774282	[Assinatura]
67	Felipe Aguiar Miranda	FASS	felipeaguiar@fpass.com.br	DDD (11) 9751774282	[Assinatura]
68	Daniel Garrido M. Araújo	PMSS / SEDUC	danielgarrido@macaujoe.com.br	DDD (11) 973370626	[Assinatura]
69	Alexandre Pereira	—	alexandre.pereira@gmail.com	DDD (11) 973351290	[Assinatura]
70	Antonia Cyp. de Franco	mercado - mercado chique	—	DDD ()	Antonia



Audiência Pública
Concessão da Marina Pública de São Sebastião
Lista de presença



Local: Teatro Municipal Endereço: Av. Dr. Altino Arantes, 2 – Centro			Data: 23/ 09/2019		
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
71	FELIX F. DE QUEIROZ	SEC. DE MEIO AMBIENTE	FELIXF22.MAYO@HOTMAIL.COM	DDD (12) 992573201	
72	Gleivison Gaspar	Câmara	ggleivison@gmail.com	DDD (12) 3297-2154	
73	Thiago Motta	FASS	thiagomotta.ilhabela@gmail.com	DDD (11) 91310022	
74	Shirlei Costa Rodrigues	SEDUC	pi.kosser1@uol.com.br	DDD (12) 991310022	
75	Fernando Russ	PT	fernandoruss18@gmail.com	DDD (12) 99132-1414	
76	Alfredo M. Bruck		ALFEDOSBRUCKS@GMAIL.COM	DDD (12) 983200066	
77	Fernando Souza	P. Vole	fernando.225@gmail.com	DDD (12) 952701345	
78	Jorge Costa	Satélite	costa.jorge@gmail.com	DDD (12) 997153939	
79	Fabio Vilela	Pix: SIZUA	FABIO@OSUP.COM	DDD (11) 991034522	
80	TRAUD RENNERT	TAMOIOS NEWS	TRAUD@TAMOIOSNEWS.COM.BR	DDD (12) 991189808	



Audiência Pública
Concessão da Marina Pública de São Sebastião
Lista de presença



Local: Teatro Municipal Endereço: Av. Dr. Altino Arantes, 2 – Centro			Data: 23/ 09/2019		
Item	Nome	Instituição	E-MAIL	Telefone	ASSINATURA
81	Antônio A. Santos	ESTALHEIRO S&C	gri/ouros@loja	DDD () 914057908	
82	Thamisson Oliveira Santos		thamisson@outlook.com	DDD (12) 97554946	
83	Felício	COOPERAQUIM	Support@cooperquim.com.br	DDD (12) 981071811	
84	Heleonor de L. Lopes	SEMANA MISS	heleonor@semanamiss.com	DDD (12) 97444448	
85	MIGUEL PALMEIRENSE			DDD ()	
86	Anderson A. de Souza	SS Profutura	anderson@ssprofutura.com	DDD ()	
87	Sebastião D. L. Costa	Piputura SSP	sebastiao@piputura.com	DDD (12) 981955711	
88	ARTURO JUSTIÇA	AZIMUTH VANTEN	arturo@azimuth.com.br	DDD (12) 992055500	
89	Thamara Gomes Rocha	PMSS/SEB	thamara@pmss-seb.com	DDD (12) 9819073	
90				DDD ()	

Figura 2-2: Abertura da Audiência Pública



Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Figura 2-3: Apresentação do estudo de viabilidade



Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

Figura 2-4: Público presente



Figura 2-5: Público presente



3. APRESENTAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

A apresentação da Audiência Pública, efetuada em arquivo PPT com o conteúdo dos Estudos de Viabilidade, está no **ANEXO I** deste relatório, com 52 slides, e os assuntos tratados foram:

1. Localização e Acessos

- 1.1. Localização e Acessos
- 1.2. Localização e Acessos – Infraestrutura de Apoio Náutico
- 1.3. Localização e Acessos – Relatório de Consulta CETESB

2. Mercado/Demanda

- 2.1. Mercado/Demanda – Estudos promovidos Governo de São Paulo
- 2.2. Mercado/Demanda
- 2.3. Mercado/Demanda – Geo Brasilis
- 2.4. Mercado/Demanda – Benchmarking

3. Aspectos Naturais

- 3.1. Aspectos Naturais - 1º Relatório do Tanque de Provas Numérico (USP) – 2018/2019
- 3.2. Aspectos Naturais - Carta Náutica e Batimetria no Porto de São Sebastião
- 3.3. Aspectos Naturais – Córrego Outeiro

4. Método Construtivo

- 4.1. Método construtivo – Opções de métodos construtivos analisados
- 4.2. Método construtivo – escolhido estaca prancha

5. Licenciamento e Aspectos Ambientais

- 5.1. Licenciamento e Aspectos Ambientais

6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade

- 6.1. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – 4 alternativas
- 6.2. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – área de apoio comum
- 6.3. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – alternativa ESCOLHIDA
- 6.4. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – novo píer público

7. Estudo de Viabilidade Econômica

- 7.1. Estudo de Viabilidade Econômica – Premissas Gerais
- 7.2. Estudo de Viabilidade Econômica – CAPEX (Investimentos)
- 7.3. Estudo de Viabilidade Econômica – OPEX (Despesas ou Custos Despesas)
- 7.4. Estudo de Viabilidade Econômica – RECEITAS
- 7.5. Estudo de Viabilidade Econômica - Cenário 1 - 490 vagas

8. Modelagem Jurídica e de contratação

8.1. Modelagem jurídica e de contratação

9. Cronograma Geral

4. PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Participantes apresentaram sugestões, questionamentos e pedidos de esclarecimentos ou mais informações, conforme **Quadro 4-1**.

Quadro 4-1: Questões de esclarecimentos sobre o projeto Marina Pública de São Sebastião

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
1	Eduardo Melchert MOPRESS	ecmelchert@gmail.com.br		Fala: Cita que trabalhou no canal por 35 anos, formou vários velejadores, viajou para o exterior e conheceu várias marinas públicas. Informou que S. Sebastião fez em 1999 – 2000 um concurso de idéias para revitalização do centro histórico e construção de uma marina, citando o projeto do Magalhães. Citou a interação da marina de Barcelona com o visual do lugar por estar em um plano inferior às edificações. A de Cascais está na curva de uma estrada antes da praia, o que faz que não seja vista pelos banhistas. As duas marinas apresentam rampas de concreto de uso público para acesso das embarcações. A marina da Bahia também não tem impacto visual. A pergunta é se o concessionário irá construir um muro impedindo o acesso. Informa que a marina precisa ser democrática,	Secretário de Obras Luiz Eduardo B. Araújo informou: A Audiência tem o intuito da participação de todos e ainda estão sendo colhidas as ideias para a finalização do projeto. As contribuições ainda podem ser feitas pelo site da prefeitura. Esclarece que a Marinha do Brasil participou e efetivamente coordenou os trabalhos da USP. Todo regimento e normas foram ditadas pela Marinha num trabalho com participação da Petrobrás, da Capitania dos Portos, da Prefeitura, contratado pela Petrobrás e a cópia deste trabalho está à disposição na prefeitura como um trabalho público. Quanto ao meio ambiente, uma das indicações da Cetesb para modelagem da marina, foi justamente que ela fosse por molhes, ou seja, paredes com contenção da área da marina fechada, apenas um ponto de entrada. Foram discutidas várias formas de construção, porém para que não ocorra um desassoreamento constante, que seria muito mais prejudicial ao meio ambiente, foi indicada a

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
				formar pessoas para trabalhar, valorizar os restaurantes do centro, deve interagir com a cidade, e que a quantidade de vagas molhadas é muita coisa e vai contra o interesse de se tirar os barcos da água através de travel lift e se fazer trabalhos neles de forma eficiente. O espaço para trabalho nos barcos é mínimo e a estrutura de vagas molhadas não interessa aos barcos. Deve-se repensar para que a cidade ganhe com tudo e não apenas com a outorga. Contribuição escrita: 1 – Será feito um muro na frente? 2 – Os restaurantes permanecem? 3 – É preciso formar pessoas para trabalhar na Marina 4 – 490 vagas molhadas não é bom.	construção por molhes, de modo a minimizar a manutenção e ter menor impacto com a fauna marinha. A preocupação da diretoria de urbanismo da prefeitura é conciliar a marina com o centro histórico de São Sebastião. A ideia é de se revitalizar o centro e não de se criar mais um atrativo turístico isolado. O projeto Magalhães foi amplamente discutido e atualizado, sendo que o que baliza o projeto hoje é a viabilidade financeira e ambiental. Objetivo é conciliar a parte técnica e ambiental com a viabilidade econômica, sem perder tempo discutindo projetos utópicos, de modo a se conseguir a concessão do espelho d'água e um produto com retorno para o município. A constituição da marina irá alavancar o crescimento econômico, turístico e principalmente recuperar o centro histórico, essas são as premissas. Pretende-se chegar num estudo modelo através de reuniões e das contribuições que serão recebidas, lembrando que trata-se de objeto conceitual para se fechar o edital. O objetivo é justamente garantir a participação popular no projeto que está sendo desenvolvido através de empresa gabaritada, através de chamamento público e vencedora da concessão. Todas as respostas serão enviadas por e-mail e a prefeitura irá dar visibilidade ao processo e disponibilizar as informações para consulta no site da prefeitura. Será

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
					analisado cada tópico e as contribuições são extremamente bem vindas, inclusive posteriormente à audiência. José Roberto dos Santos da Geo Brasilis informou: ... Outra coisa importante é a formação da mão de obra, que é essencial. Há três anos foi feito um estudo para a prefeitura de Bertioga de uma escola de formação de M.O. para marina, bem na entrada do canal, e realmente deve ser considerado. A questão urbanística da relação da rua da praia com a marina sempre foi uma preocupação, apesar que aqui não está todo o detalhamento, mas esse é um ponto que o próprio IPHAN e a Cetesb exigiram, é importante e tem que ser considerado também. ...
2	Humberto Messias - Pescador	Não indicou e-mail e nem telefone no formulário e não assinou a lista de presença.		Fala: Informa que é pescador e pergunta se depois que calçar a marina pública as embarcações dos caiçaras poderão ficar na praia? Informa que os caiçaras que não puderem pagar a marina irão perder sua embarcação pois em outros lugares é assim. Os caiçaras mantêm seus ranchos na beira da praia e querem manter a tradição. Eles não tem condições de pagar imposto e já que a marina não irá pagar	Secretário de Obras Luiz Eduardo B. Araújo informou: ...Quanto às vagas para a população caiçara, porto para a população do Bonete e outras comunidades isoladas, foi pensado num píer ao lado da marina e a quantidade de vagas está sendo definida assim como outros pontos que requerem a participação da população para fechar o projeto... José Roberto dos Santos da Geo Brasilis informou: A questão de recolhimento das embarcações (de pescadores) não foi considerada no projeto, a resposta que o Luís deu cabe bem o que é o processo.

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
				por isso e aquilo que englobe o imposto também. Contribuição escrita : Não registrou anotação	...
3	Rafael Mendes SEESP/ AVSS	rafalaser@bol.com.br	(12) 99174-0119	Fala: Primeira pergunta é relacionada a questão da estimativa de embarcações que são vendidas durante o ano e potencial das vagas, quantas serão ofertadas realmente (achou excessivo). Segunda pergunta se existe alguma contrapartida de qualificação, capacitação e aproveitamento da mão de obra local. Terceira pergunta, se existem potenciais investidores para o respectivo projeto. Quarta pergunta, se existe previsão de parceria entre projeto e as escolas locais, Fatec / Etec. Contribuição escrita: 1-Estimativa de vendas de embarcações na atualidade e potencial de ocupação das vagas - Será ofertado algum atrativo financeiro e técnico pelas vagas? 2-Existe alguma contrapartida de qualificação, capacitação e aproveitamento da mão-de-obra local?	Secretário de Obras Luiz Eduardo B. Araújo informou: A Audiência tem o intuito da participação de todos e ainda estão sendo colhidas as idéias para a finalização do projeto. As contribuições ainda podem ser feitas pelo site da prefeitura. ... José Roberto dos Santos da Geo Brasilis informou: ... Outra coisa importante é a formação da mão de obra, que é essencial. Há três anos foi feito um estudo para a prefeitura de Bertioga de uma escola de formação de M.O. para marina, bem na entrada do canal, e realmente deve ser considerado. ... Resposta Técnica: A prefeitura entende que a pergunta e a proposta são pertinentes e irá incluir no edital de concessão a preferência pela contratação de mão de obra local, bem como a estruturação de um espaço para a formação de mão de obra local. Potencialmente, em contato com a Fundação Paula Souza, responsável pelos cursos técnicos, será possível alocar cursos. A prefeitura acredita que o projeto será de interesse da iniciativa privada em decorrência do mercado náutico

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
				3-Existem potenciais investidores para o respectivo projeto? 4-Existe a previsão da parceria entre o projeto e as escolas técnicas e faculdades (Etec/Fatec)?	existente no Litoral Norte de SP, bem como o reduzido número de novos projetos de marinas, permitirão a atração de investidores ao projeto. .
4	Fernando Puga – PT	fernandopuga13@gmail.com	(12) 99182-1417	Fala: Informa que representa o Partido dos Trabalhadores e é suplente de vereador. Informa que o projeto é marina pública, e sendo do povo não vê que a presença do povo não seja só como mão de obra e participar da marina de alguma forma. Cita o povo do Bonete que desembarca sempre ali perto do TEBAR e questiona por que o povo do Bonete não pode ter abertura de estar participando e usar essa marina pública como apoio de sua atividade, já que é um povo de comunidade isolada. Também pode-se ver que é um projeto com total desconexão com a cidade, como bem lembrou o Eduardo, tem-se o projeto vencedor de concurso nacional dos melhores escritórios de arquitetura do Brasil que simplesmente foi desconsiderado. Foi apresentado na audiência pública um projeto que acontece na água, é preciso respeitar a população que tem interesse e detalhar qual	Secretário de Obras Luiz Eduardo B. Araújo informou: A Audiência tem o intuito da participação de todos e ainda estão sendo colhidas as idéias para a finalização do projeto. As contribuições ainda podem ser feitas pelo site da prefeitura. Esclarece que a Marinha do Brasil participou e efetivamente coordenou os trabalhos da USP. Todo regramento e normas foram ditadas pela Marinha num trabalho com participação da Petrobrás, da Capitania dos Portos, da Prefeitura, contratado pela Petrobrás e a cópia deste trabalho está à disposição na prefeitura como um trabalho público. Quanto ao meio ambiente, uma das indicações da Cetesb para modelagem da marina, foi justamente que ela fosse por molhes, ou seja, paredes com contenção da área da marina fechada, apenas um ponto de entrada. Foram discutidas várias formas de construção, porém para que não ocorra um desassoreamento constante, que seria muito mais prejudicial ao meio ambiente, foi indicada a construção por molhes de modo a minimizar a manutenção e ter menor impacto com a fauna marinha. Quanto às vagas para a população caíçara, porto para a população do Bonete e outras comunidades isoladas, foi pensado num píer ao lado da marina e a quantidade de vagas

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
				será o impacto disso no centro histórico. O projeto que foi vencedor, foi vencedor porque conversava com o centro histórico. Esse projeto não conversa com ninguém, parece até que tinha uma área de 20mil/m2 que se contava em utilizar e agora não se conta mais e agora vai se utilizar o que? Não se sabe que parte, que tipo de volume dentro do aterro da rua da praia, qual vai ser o impacto projeto? Sendo a favor de novas atividades, o que é público deve ser entendido como público. O povo deve participar, a cidade deve participar e pessoas como o Eduardo teriam de ser chamadas para dar palpites. Vê uma desconexão muito grande e espera que dê tempo de retomar essa postura com a sociedade civil sebastianense, com os caiçaras, com os povos tradicionais. Contribuição escrita: Não escreveu a questão no formulário.	para a população está sendo definida assim como outros pontos que requerem a participação da população para fechar o projeto. A preocupação da diretoria de urbanismo da prefeitura é conciliar a marina com o centro histórico de São Sebastião. A idéia é de se revitalizar o centro e não de se criar mais um atrativo turístico isolado. O projeto Magalhães foi amplamente discutido e atualizado, sendo que o que baliza o projeto hoje é a viabilidade financeira e ambiental. Objetivo é conciliar a parte técnica e ambiental com a viabilidade econômica, sem perder tempo discutindo projetos utópicos, de modo a se conseguir a concessão do espelho d'água e um produto com retorno para o município. A constituição da marina irá alavancar o crescimento econômico, turístico e principalmente recuperar o centro histórico, essas são as premissas. Pretende-se chegar num estudo modelo através de reuniões e das contribuições que serão recebidas, lembrando que trata-se de objeto conceitual para se fechar o edital. O edital trará que a marina pública terá "x" vagas para a população caiçara e preservará um píer para a população tradicional. Quanto aos ranchos, a prefeitura de São Sebastião está recuperando diversos ranchos caiçaras e evidentemente isso será mantido. Elas são concorrentes, as vagas dos ranchos com as da marina. Não se pretende jamais extinguir os ranchos que a prefeitura está reformando e

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
					construindo e forçar os caixas irem para a marina. Esta situação não existe. O objetivo é justamente garantir a participação popular no projeto que está sendo desenvolvido através de empresa gabaritada, através de chamamento público e vencedora da concessão. Todas as respostas serão enviadas por e-mail e a prefeitura irá dar visibilidade ao processo e disponibilizar as informações para consulta no site da prefeitura. Será analisado cada tópico e as contribuições são extremamente bem vindas, inclusive posteriormente à audiência.
5	Izaneide Sales (Caixas)	Não indicou e-mail, nem telefone no formulário e não assinou a lista de presença		Fala: Informa que tem um manguezal ali do lado, que parece que não vai impactar, mas vai impactar. Esqueceram do mangue que está bem ali na cara de tudo. Se realmente tiver de ser feito e se use a praça, que seja feito um mercadão onde a população possa usar e deve lutar por isso. Não que venha gente de fora para lucrar porque já estarão perdendo uma vez que as embarcações que estão sendo colocadas, a menor tem 40 pés e a maioria das embarcações dos pescadores tem 15 pés. Quer dizer a mesma coisa sendo feita pra eles, e sim para os outros. Em primeiro lugar fala do meio ambiente, que esta na cara de todo mundo e	Secretário de Obras Luiz Eduardo B. Araújo informou: A Audiência tem o intuito da participação de todos e ainda estão sendo colhidas as idéias para a finalização do projeto. As contribuições ainda podem ser feitas pelo site da prefeitura. ... O edital trará que a marina pública terá “x” vagas para a população caixa e preservará um píer para a população tradicional. Quanto aos ranchos, a prefeitura de São Sebastião está recuperando diversos ranchos caixas e evidentemente isso será mantido. Elas são concorrentes, as vagas dos ranchos com as da marina. Não se pretende jamais extinguir os ranchos que a prefeitura está reformando e construindo e forçar os caixas irem para a marina. Esta situação não existe.

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
				ninguém falou sobre isso, sendo esse seu questionamento sobre o empreendimento. Contribuição escrita: Não escreveu a questão no formulário.	
6	André Luís Rocha Pierobon	andrepierobon@hotmail.com	(12) 98181-7942	Fala: Informa que é membro da sociedade civil organizada e pôde observar no projeto que há uma delimitação de área do terminal num raio de 500m, sendo que essa delimitação deve ser no tocante a preservação do meio ambiente. Quer deixar destacado: qual é o posicionamento da Marinha do Brasil, em especial a NPCP (Normas e Procedimentos para as Capitania dos Portos) onde diz taxativamente que a 500m do Terminal Almirante Barroso não pode-se haver fundeio nem navegação das embarcações. Sendo assim, a NPCP será alterada ou o projeto terá mais de um terço afetado. Levando em consideração que aquela área por ser centro tem um projeto do governo do estado de transpor a travessia por balsas. No tocante à segurança da navegação, vê como principal órgão a Marinha do Brasil e não a USP, sendo	Secretário de Obras Luiz Eduardo B. Araújo informou: ... A Marinha do Brasil participou e efetivamente coordenou os trabalhos da USP. Todo regimento e normas foram ditadas pela Marinha num trabalho com participação da Petrobrás, da Capitania dos Portos, da Prefeitura, contratado pela Petrobrás e a cópia deste trabalho está à disposição na prefeitura como um trabalho público. José Roberto dos Santos da Geo Brasilis informou: ... A questão da consulta à Marinha do Brasil, no estudo da USP, realmente a Capitania dos Portos participou do processo conforme foi dito pelo Luís. ... Resposta Técnica: Desde 2018 a Prefeitura de São Sebastião iniciou as tratativas com a Transpetro, Capitania dos Portos e Cia Docas de SS para

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
				que esta não foi consultada, conforme o escopo apresentado, e seria a entidade com maior representatividade para deliberar sim ou não neste tema. Solicita esclarecimento sobre esta questão. Contribuição escrita: Sabedores que somos, a NPCP no item 0510 - Outras restrições alínea "f" áreas de segurança, item "4" não é permitido o tráfego e fundeio de embarcações a menos de 500 metros do Terminal Almirante Barroso (TEBAR), como será respeitada essa exigência no projeto?	avaliação conjunta quanto a melhor forma de operação conjunto. A Transpetro contratou o Tanque de Provas Numérico da POLI/USP, que elaborou o Estudo da Influência da Marina Pública da Rua da Praia de São Sebastião no Acesso de Navios Petroleiros ao Terminal Almirante Barroso (TEBAR), na forma de RELATÓRIO TÉCNICO. Este estudo indicou raio de 500 m de distância entre as operações da futura Marina e o TEBAR, não indicando outro óbice contrário ao empreendimento.
7	Felipe Santana (Zangado) PMSS	Não indicou e-mail e nem telefone no formulário		Fala: Pergunta em relação á questão do percentual de retorno, pois ficou parecendo que aquele 1% está relacionado ao ISS e deu a entender na palestra que não. 1% é retorno da parte financeira a ser conseguida no decorrer da exploração do negócio e no que tange ao ISS, permanece o que está 5% na lei municipal. Solicita esclarecimento. Contribuição escrita: Não escreveu a questão no formulário.	Resposta Técnica: O Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Financeira que foi efetuado indica que o projeto apresenta indicadores financeiros de viabilidade, como TIR e VPL.

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
8	Reinaldo Moreira Câmara – Vereador	reinaldo_amf@hotmail.com		Fala: Preocupa-se com a questão da relação da rua da praia com o visual em direção à Ilha Bela e mostrar como isso vai entrosar com terra de modo que não fique uma outra rua da praia. A questão dos empregos, que é muito importante e poucos lembram que há uma obra de grande porte na Queiroz Galvão, a qual encontra-se parada e houve uma organização para a obra da serra e esta obra irá ser desmobilizada pois está com 62% concluída, fala-se da ampliação do porto, e há mais de 40 anos que não consegue sair do papel e imagina-se que está bom para o trabalhador, morador. Quais obras ou quais novos investimentos que gerarão novos empregos. Essa é uma das saídas que temos que é um emprego estável, pois nos últimos tempos só gerou-se empregos instáveis. Gera emprego de obra, faz a obra, três anos depois manda todo mundo embora, e volta todo mundo para o mercado de trabalho. Esse é um mercado de de trabalho para gerar emprego estável, porém tivemos em alguns exemplos uma falta de formação, porque sabemos desde já que os empregos que serão gerados em	Secretário de Obras Luiz Eduardo B. Araújo informou: A Audiência tem o intuito da participação de todos e ainda estão sendo colhidas as idéias para a finalização do projeto. As contribuições ainda podem ser feitas pelo site da prefeitura. Esclarece que a Marinha do Brasil participou e efetivamente coordenou os trabalhos da USP. Todo regramento e normas foram ditadas pela Marinha num trabalho com participação da Petrobrás, da Capitania dos Portos, da Prefeitura, contratado pela Petrobrás e a cópia deste trabalho está à disposição na prefeitura como um trabalho público. Quanto ao meio ambiente, uma das indicações da Cetesb para modelagem da marina, foi justamente que ela fosse por molhes, ou seja, paredes com contenção da área da marina fechada, apenas um ponto de entrada. Foram discutidas várias formas de construção, porém para que não ocorra um desassoreamento constante, que seria muito mais prejudicial ao meio ambiente, foi indicada a construção por molhes de modo a minimizar a manutenção e ter menor impacto com a fauna marinha. Quanto às vagas para a população caíçara, porto para a população do Bonete e outras comunidades isoladas, foi pensado num píer ao lado da marina e a quantidade de vagas para a população está sendo definida assim como outros pontos que requerem a participação da população para fechar o projeto.

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
				grande escala ou maiores proporções para que tenhamos um município que consiga formar esses empregadores desde já e qualificar esses futuros trabalhadores para que possam amanhã possam ter a munição para acessar esse mercado de trabalho que sabemos que é muito impulsivo no Guarujá e no Rio de Janeiro. O grande empresário irá buscar M.O. qualificada e não irá encontrar aqui. Quanto a questão da viabilidade de negócio, tem que deixar como é em diversas marinas pelo mundo e também o Yate clube de Ilha Bela, um braço público, algo que a comunidade, a população tem que saber utilizar e dando o exemplo de que há as embarcações de um lado e do outro vários barcos de pesca inclusive até para abastecer no posto, pois tem de ter essa contrapartida, para que a comunidade possa utilizar-se do mesmo píer. Preocupa também conseguir deixar todos os sinais claros desta apresentação para que não reste dúvida, afinal podem haver discordâncias pois nem todo mundo pensa igual, é o rito de uma audiência pública, obviamente, mas que se possa dar a garantia que todos que fizeram questionamentos possam ter uma resposta.	A preocupação da diretoria de urbanismo da prefeitura é conciliar a marina com o centro histórico de São Sebastião. A idéia é de se revitalizar o centro e não de se criar mais um atrativo turístico isolado. O projeto Magalhães foi amplamente discutido e atualizado, sendo que o que baliza o projeto hoje é a viabilidade financeira e ambiental. Objetivo é conciliar a parte técnica e ambiental com a viabilidade econômica, sem perder tempo discutindo projetos utópicos, de modo a se conseguir a concessão do espelho d'água e um produto com retorno para o município. A constituição da marina irá alavancar o crescimento econômico, turístico e principalmente recuperar o centro histórico, essas são as premissas. Pretende-se chegar num estudo modelo através de reuniões e das contribuições que serão recebidas, lembrando que trata-se de objeto conceitual para se fechar o edital. O edital trará que a marina pública terá "x" vagas para a população caíçara e preservará um píer para a população tradicional. Quanto aos ranchos, a prefeitura de São Sebastião está recuperando diversos ranchos caíçaras e evidentemente isso será mantido. Elas são concorrentes, as vagas dos ranchos com as da marina. Não se pretende jamais extinguir os ranchos que a prefeitura está reformando e construindo e forçar os caíçaras irem para a marina. Esta situação não existe. O objetivo é justamente garantir a participação popular no projeto que está sendo desenvolvido através de empresa gabaritada, através de chamamento público e vencedora da

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
				Contribuição escrita: 1- Geração de empregos. 2- Viabilidade do negócio. 3- Pensar nos empregos que possivelmente irão gerar.	concessão. Todas as respostas serão enviadas por e-mail e a prefeitura irá dar visibilidade ao processo e disponibilizar as informações para consulta no site da prefeitura. Será analisado cada tópico e as contribuições são extremamente bem vindas, inclusive posteriormente à audiência. José Roberto dos Santos da Geo Brasilis informou: ... Outra coisa importante é a formação da mão de obra, que é essencial. Há três anos foi feito um estudo para a prefeitura de Bertioga de uma escola de formação de M.O. para marina, bem na entrada do canal, e realmente deve ser considerado. A questão urbanística da relação da rua da praia com a marina sempre foi uma preocupação, apesar que aqui não está todo o detalhamento, mas esse é um ponto que o próprio IPHAN e a Cetesb exigiram, é importante e tem que ser considerado também... Resposta Técnica: Serão gerados postos de trabalho durante as fases de implantação e operação do empreendimento, mas com perfis distintos. Fase de implantação: previsão de XX postos de trabalho ao longo dos 24 meses de implantação. Fase de operação: previsão de cerca de 2 postos, em média, para cada vaga ocupada, incluindo-se funções administrativas.

Questão	Nome/ Instituição	E-mail	Telefone	Solicitação/Contribuição	RESPOSTAS
					O Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Financeira que foi efetuado indica que o projeto apresenta indicadores financeiros de viabilidade, como TIR e VPL.

Elaboração: Geo Brasilis, 2019

5. COMPROVAÇÃO DA DIVULGAÇÃO DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Audiência Pública foi divulgada nos seguintes meios de comunicação:

- Diário Oficial de São Sebastião;
- Site da Prefeitura;
- Outros sites.

5.1. Diário Oficial de São Sebastião

Data da publicação e página: 05 de setembro de 2019 - Edição nº 563



5.2. Site da Prefeitura Municipal de São Sebastião



Data da publicação: 06 de setembro de 2019

http://www.saosebastiao.sp.gov.br/marina_publica.asp

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Data da publicação: 17 de setembro de 2019

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSezlvPo7CPsOW2dSr-Oaux8elzveOyqsYU0NETmDC-kkWnSHQ/viewform>



Data da publicação: quarta-feira, 25 de setembro de 2019

<http://www.saosebastiao.sp.gov.br/noticia.asp?id=N2592019152849>

5.3. Outros sites

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar – cj 51
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490 | 11 3816-1050

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Data da publicação: 11 de setembro de 2019

<https://obandeirante.com.br/?p=3874>



Data da publicação: 08 de setembro de 2019

<https://www.tamoiosnews.com.br/noticias/cidades/sao-sebastiao/prefeitura-realiza-audiencia-publica-sobre-marina-publica-de-sao-sebastiao/>

ANEXO I

- **Arquivo em PPT com os slides contendo os estudos de viabilidade, que foram apresentados na Audiência Pública.**

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Estudos de Viabilidade Técnica, Ambiental, Econômica, Financeira e Jurídica para
concessão de serviço público precedida de obra pública

Marina Pública de São Sebastião

Prefeitura Municipal de São Sebastião

Realização:



23 de Setembro de 2019

Elaboração:



SUMÁRIO

1. Localização e Acessos
2. Mercado/Demanda
3. Aspectos Naturais
4. Método Construtivo
5. Licenciamento e Aspectos Ambientais
6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade
7. Estudo de Viabilidade Econômica
8. Modelagem Jurídica e de contratação
9. Cronograma Geral



Motivações:

A Prefeitura de São Sebastião, visando atender a vocação turística do município e as diversas atividades marítimas já desenvolvidas em seu território, planeja implantar uma Marina Pública de Uso Misto na faixa litorânea do centro histórico, em frente à Praça de Eventos na Av. Dr. Altino Arantes.

Este projeto irá oferecer a via marítima como alternativa para atrair mais visitantes, incluindo o município em novos roteiros turísticos nacionais e internacionais, além de promover o crescimento econômico e consequentemente a geração de novos empregos.

Formato de elaboração dos estudos:

Chamamento Público de Estudos - conforme prevê a legislação federal pertinente (Lei Nº 8.987/95) e Decreto Federal no 8.428 de 2 abril de 2015.

Para subsidiar o Poder Público Municipal nesta ação, a Prefeitura de São Sebastião autorizou, por meio do Edital de Chamamento Público nº 005/2018, a empresa **Geo Brasilis Consultoria, Planejamento, Meio Ambiente e Geoprocessamento Ltda. (www.geobrasilis.com.br)** a proceder com os Estudos de Viabilidade Técnica, Econômico-Financeira, Ambiental e Jurídica para a concessão da Marina Pública de São Sebastião.

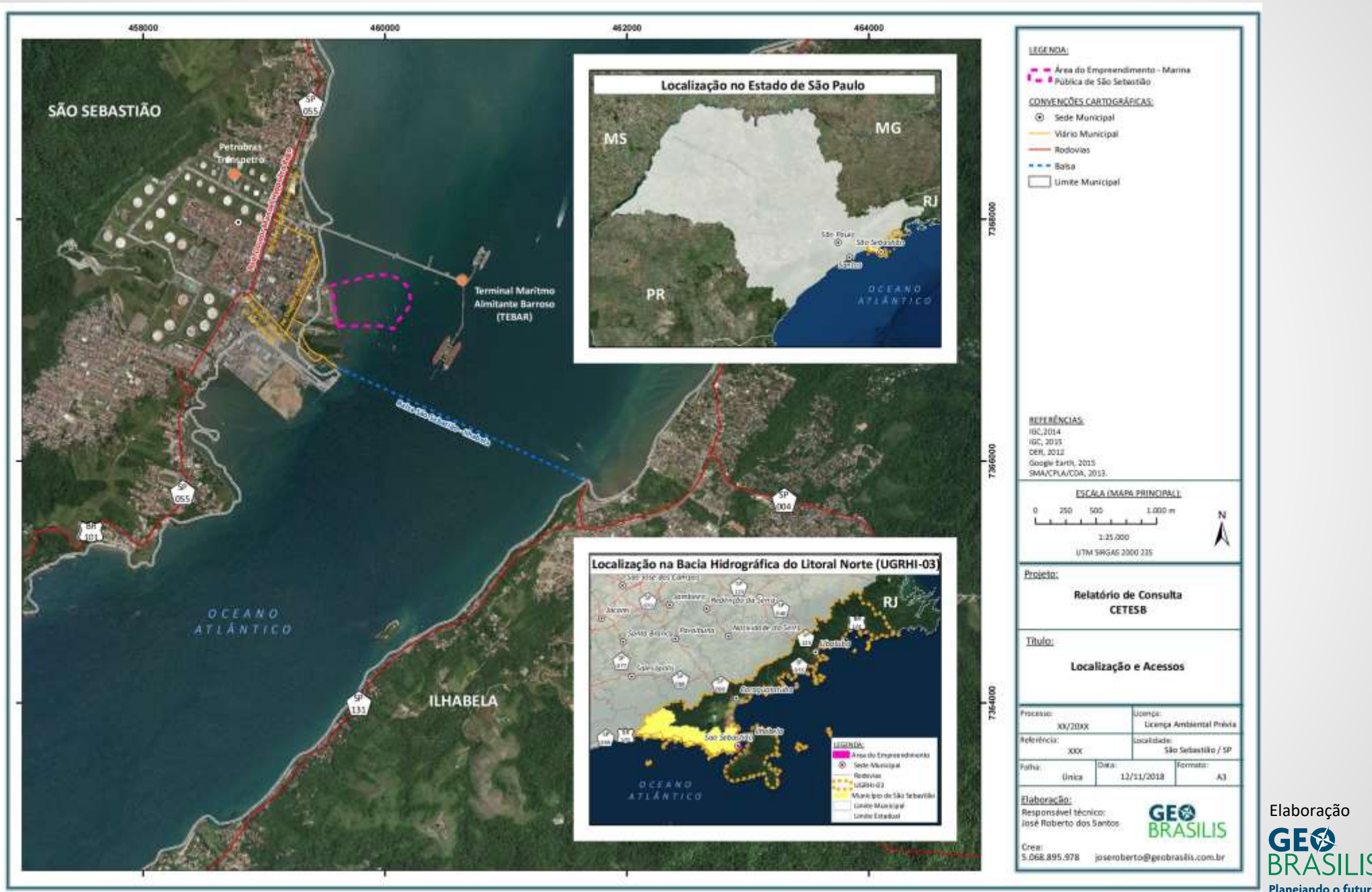
Realização



Elaboração



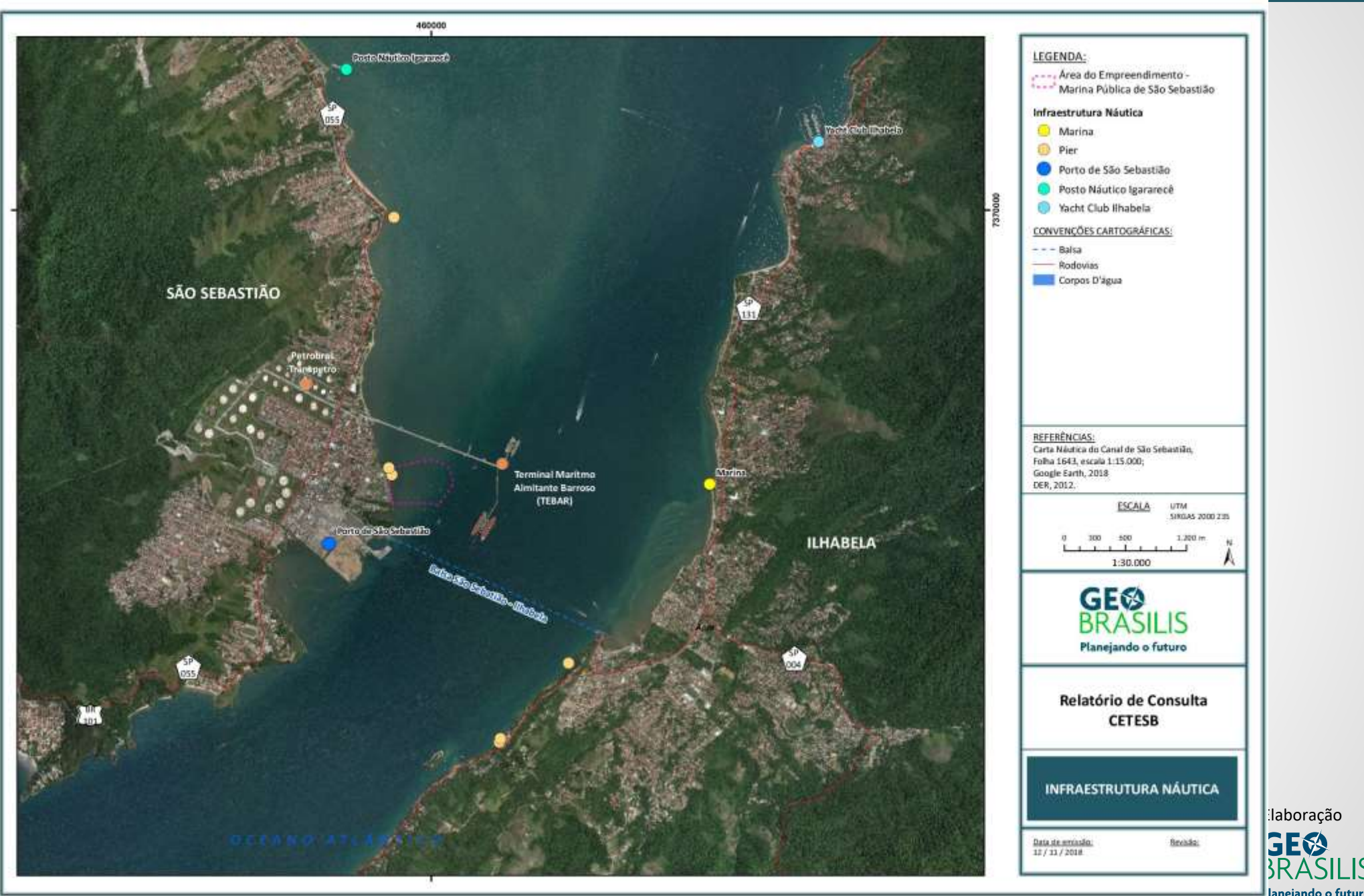
1. Localização e Acessos



1. Localização e Acessos – Infraestrutura de Apoio Náutico

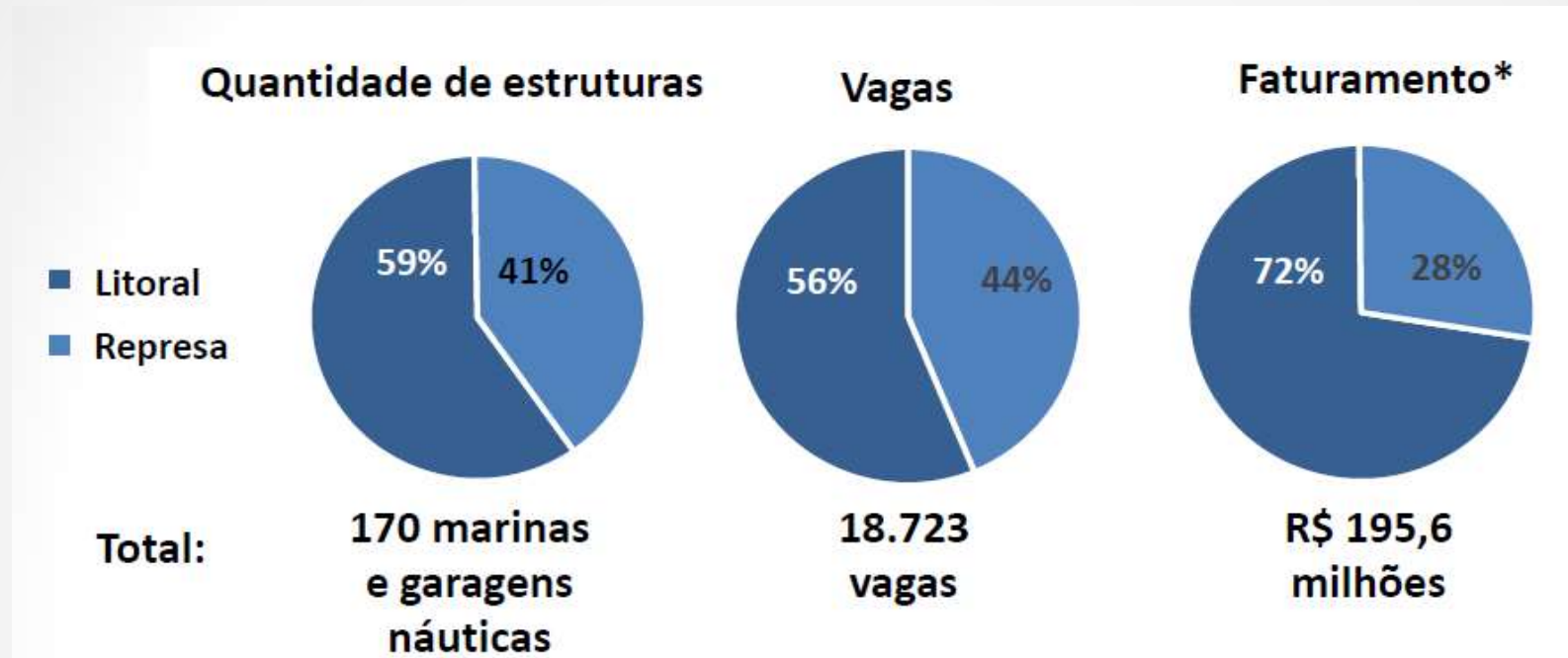


1. Localização e Acessos – Relatório de Consulta CETESB



2. Mercado/Demanda – Estudos promovidos Governo de São Paulo

Grandes números do setor náutico paulista, 2017



Dados do Litoral Paulista:

- 100 marinas
- 10.485 vagas
- Faturamento de R\$ 141 milhões

Dados do Litoral Paulista:

- Média de 105 vagas/marinas
- Média de faturamento por marina R\$ 1,4 milhão
- Média de faturamento por vaga R\$ 13.448,78

Realização



Elaboração

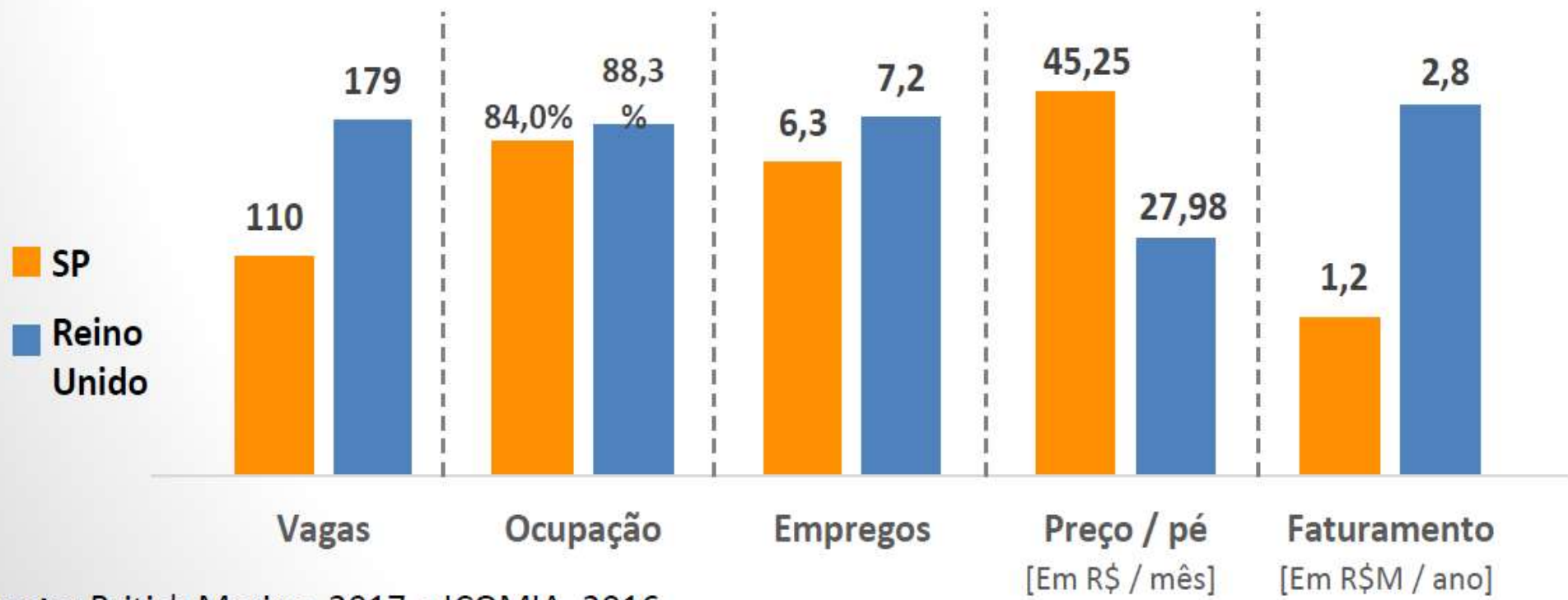
GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

2. Mercado/Demanda – Estudos promovidos Governo de São Paulo

Comparativo das estruturas de apoio náutico do Estado de São Paulo e Reino Unido - 2017

Perfil das estruturas de apoio náutico

Informações para uma estrutura média



Fonte: British Marine, 2017 e ICOMIA, 2016

Fonte: Fórum Náutico Paulista, 2018.

Realização



2. Mercado/Demanda

Marinas e garagens náuticas localizadas no Litoral Norte (2017)

Rótulos de Linha	Garagem náutica	Garagem náutica para Moto Aquática	late Clube	Marina	Total Geral
Caraguatatuba	5			6	11
Ilhabela	2	1	3	1	7
São Sebastião	9		1	5	15
Ubatuba	13		1	3	17
Total Geral	29	1	5	15	50

Fonte: Petrobras, 2017. Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

Realização



2. Mercado/Demanda

Característica das estruturas náuticas de São Sebastião (2017)

Empresa	Tipo	Infraestrutura	Serviços	Local
Marina Porto Seguro	Garagem náutica	Vagas secas, poitas para pernoite, sistema “travel lift” para descer e subir embarcação	Socorro náutico, manutenção, serviços de marinho, limpeza da embarcação e despachante náutico.	Praia Preta
Key Marine	Garagem náutica	Vagas secas, 10 poitas, tratores.	Socorro náutico, charter.	Centro (entre Pontal da Cruz e Arrastão)
Marina Vitória	Garagem náutica	Vagas secas, trator, rampa.	Socorro náutico, subida e descida de embarcação da água, limpeza das embarcações, charter e passeios nas ilhas dos Gatos, das Ilhas e das Couves.	Boiçucanga
Marina Canto do Rio	Garagem náutica	Vagas secas, 2 tratores, rampa, píer.	Socorro náutico, subida e descida de embarcação da água, limpeza das embarcações, manutenção de estofado e casco de fibra, charter e passeios para as ilhas dos Gatos, das Ilhas e das Couves.	Boiçucanga

Fonte: Petrobras, 2017. Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

Realização



2. Mercado/Demanda

Característica das estruturas náuticas de São Sebastião (2017)

Empresa	Tipo	Infraestrutura	Serviços	Local
Clube Náutico Barequeçaba	Garagem náutica	Vagas secas, tratores	Socorro náutico, subida e descida de embarcação da água e limpeza da embarcação	Barequeçaba
Náutica Pontal	Garagem náutica	Oficina	Manutenção de embarcações	Pontal da Cruz
Iate Clube Barra do Una	Iate Clube	Não identificado	Não identificado	Barra do Una
Marina Canoa Barra do Una	Marina	80 vagas de lanchas entre secas e molhadas, 40 vagas de Jet ski, píer, rampa, tratores, restaurante, área de lazer.	Subida e descida de embarcação da água, embarcação para socorro náutico, alimentos e bebidas, lavagem da embarcação (produtos biodegradáveis)	Barra do Una
Marina Igararecê	Marina	Vagas secas e molhadas, 30 poitas homologadas, píer, restaurante, piscina, estacionamento e oficina náutica.	Serviço de bote embarque e desembarque, venda de embarcações, abastecimento combustível, alimentos e bebidas, manutenção de embarcação (inclui pintura), socorro náutico.	Praia do Arrastão

Fonte: Petrobras, 2017. Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

Realização



2. Mercado/Demanda

Característica das estruturas náuticas de São Sebastião (2017)

Empresa	Tipo	Infraestrutura	Serviços	Local
Marina Ondas do Una	Marina	120 vagas secas, vagas molhadas, 4 tratores, píer, piscina e área de lazer, rampa, loja náutica	Socorro náutico, subida e descida de embarcação da água, agenciamento de charter, venda de embarcações para os proprietários, serviço da loja náutica e abastecimento.	Barra do Una
Marinella	Marina	Vagas secas, Píer, rampa	Socorro náutico, subida e descida de embarcação da água, charter e passeios.	Barra do Una
Marina Boreste	Marina	Píer, vagas secas, rampa, tratores, oficina para reparo, piscina e bar, piso impermeável, canaletas e caixas separadoras de água e óleo.	Socorro náutico, subida e descida de embarcação da água, agenciamento de compra venda de embarcações para os proprietários, abastecimento, alimentos e bebidas.	Barra do Una
Náutica Portal da Olaria	Garagem náutica	Não identificado	Não identificado	Portal da Olaria
Náutica Santana	Garagem náutica	Não identificado	Não identificado	Pontal da Cruz
Marina Motor Boat	Garagem náutica	Não identificado	Não identificado	Portal da Olaria

Fonte: Petrobras, 2017. Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

Realização



Participação Média de Barcos nas Marinas / Tamanhos por Faixas

Participação Média de Barcos nas Marinas	Levantamento de mercado	Adotado
Tamanhos por Faixas	% Participação	% Participação
até 40'	25%	54%
40' a 70'	50%	24%
Acima de 70'	25%	21%
Total	100%	100%

2. Mercado/Demanda – Geo Brasilis

Característica do custo médio do aluguel de vagas secas e molhadas na Baixada Santista, São Sebastião e Angra dos Reis¹

Baixada Santista (BS)	São Sebastião (SP)	Angra dos Reis (RJ)
Mais barato de todos	Mais caro que BS	Mais caro que BS e São Sebastião
	Mais barato que Angra	

1 – Dados levantados pela Geo Brasilis.

Preços gerais cobrados vagas molhadas entre Litoral Norte e Litoral Sul (1º semestre 2019):

Faixas dos Barcos		Litoral Sul	Variação entre as Faixas - Litoral Sul	Litoral Norte	Fator - Variação Litoral Sul	Var. % de Preços Litoral Norte x Litoral Sul	Faixas Adotadas	Aluguel Adotado
40' a 50'	R\$ 3.400			R\$ 5.667		67%	40'	R\$ 3.080
51' a 60'	R\$ 3.600		6%	R\$ 6.000	1,06	67%		
62' a 70'	R\$ 4.500		25%	R\$ 6.500	1,25	44%	65'	R\$ 6.770
70'	R\$ 5.500		22%	R\$ 7.944	1,22	44%	80'	R\$ 8.740



2. Mercado/Demanda – Geo Brasilis

Taxa de ocupação média das vagas na alta temporada e na baixa temporada

Temporadas ¹	Taxa de Ocupação %
Alta	80% a 85%
Baixa	65% a 70%

1 – Dados levantados nas Entrevistas de Mercado pela Geo Brasilis.

Taxa de ocupação adotada para as vagas na Marina de São Sebastião

Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Obras	Obras	20%	25%	30%	35%	45%	55%	65%	75% ¹

Ramp up = tendência de evolução/crescimento durante o tempo.

1 – 75% - Premissa *flat* adotada a partir do Ano 6 até o Ano 30.

Realização



2. Mercado/Demanda – Geo Brasilis

Serviços de Apoio Fundamentais aos Usuários

Serviços de Apoio Fundamentais aos Usuários ¹	
Serviços Básicos Essenciais	Vestiários
	Estacionamento
	Restaurante
	Barco de Transporte
	Barco de Resgate
Comércio e Serviços Indiretos (Locações de Espaços)	Despachante
	Broker
	Materiais Náuticos/Regata
Espaço dos Marinheiros	Serviços básicos para marinheiros

1 – Dados levantados nas Entrevistas de Mercado pela Geo Brasilis.

Realização

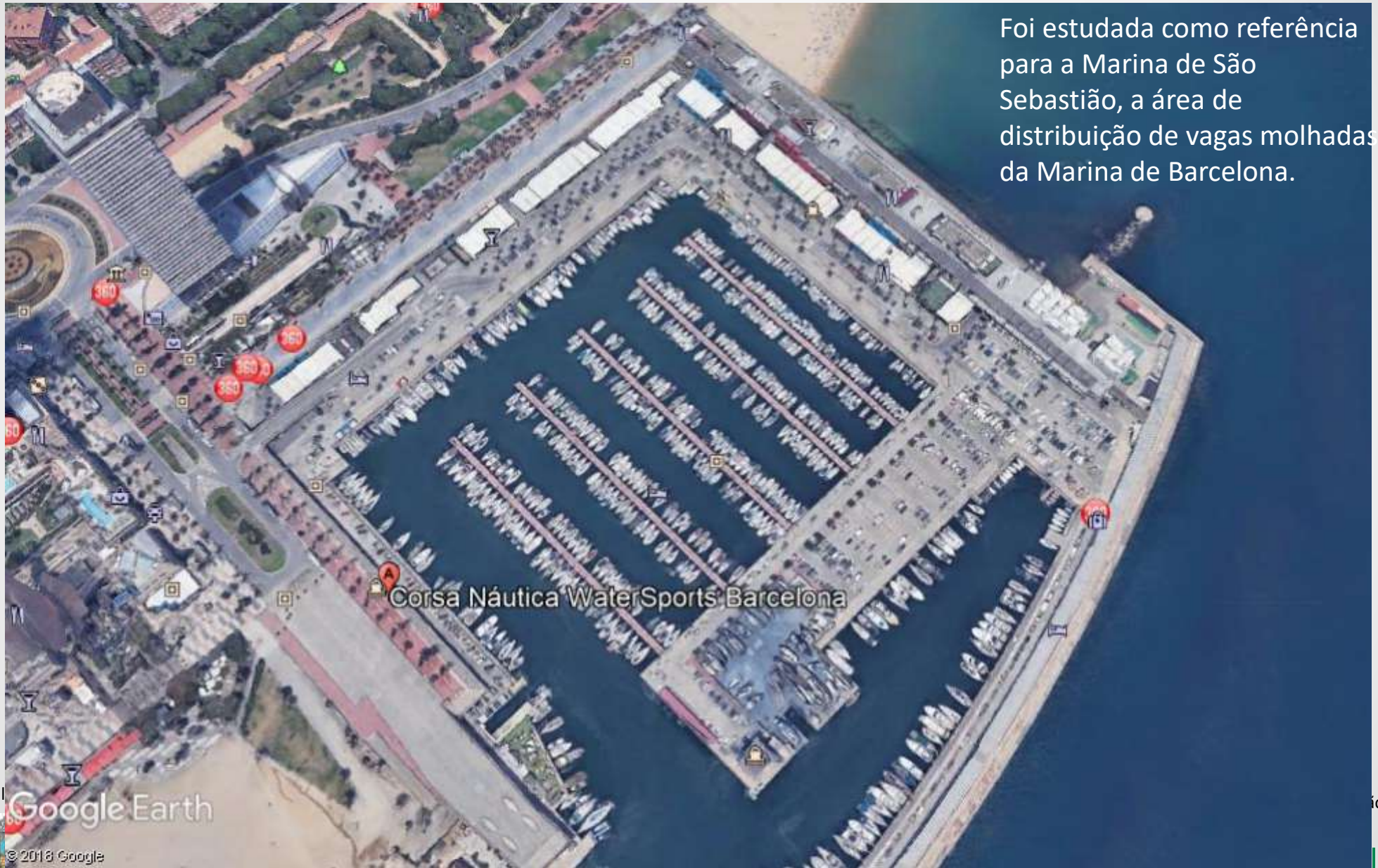


Elaboração

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

2. Mercado/Demanda – Benchmarking

Corsa Náutica Water Sport Barcelona (Marina de Barcelona)



Foi estudada como referência para a Marina de São Sebastião, a área de distribuição de vagas molhadas da Marina de Barcelona.

2. Mercado/Demanda – Benchmarking

Marina de Caiscais



Foi estudada como referência para a Marina de São Sebastião, a área de distribuição de vagas molhadas da Marina de Caiscais.

2. Mercado/Demanda – Benchmarking

Marina Bahia – Salvador BA



Foi estudada como referência para a Marina de São Sebastião, a área de distribuição de vagas molhadas da Marina Bahia.

Realização



Elaboração

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

2. Mercado/Demanda – Benchmarking

Marina Beira Mar – Florianópolis SC – Projeto



Estudo de Viabilidade da Universidade de SC - Centro Tecnológico - Engenharia Civil - Projeto Marina Beira Mara - Florianópolis 2016

Realização



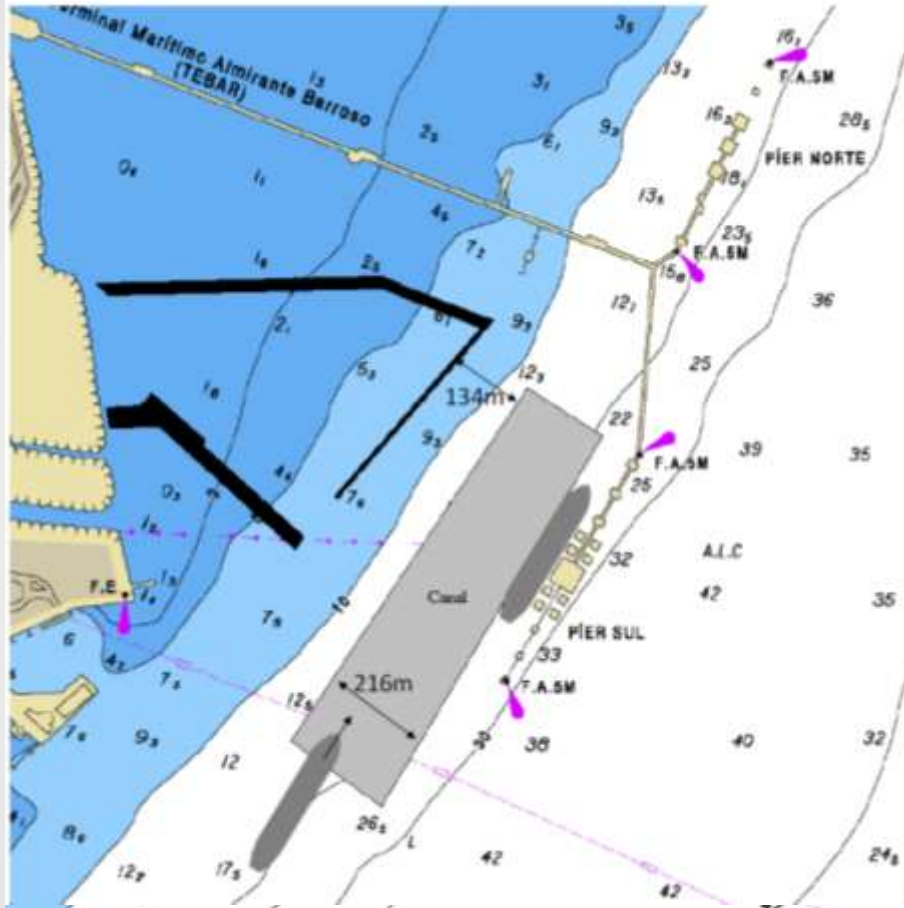
Elaboração

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

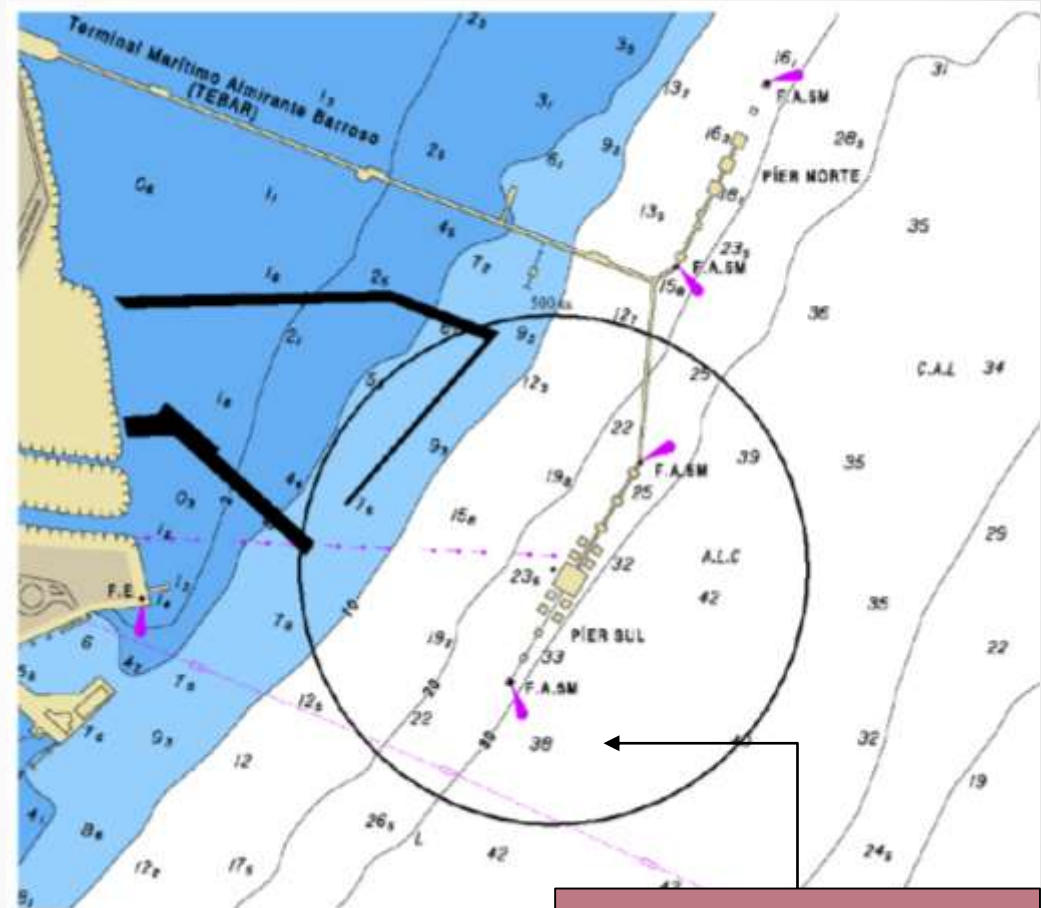
3. Aspectos Naturais - 1º Relatório do Tanque de Provas Numérico (USP) – 2018/2019

Aspectos Técnicos

Restrição do Canal de Aproximação do TEBAR



Restrição da Norma da Capitania dos Portos



Raio de 500 m do TEBAR

**Não é permitido o
fundeio e tráfego de
embarcações**

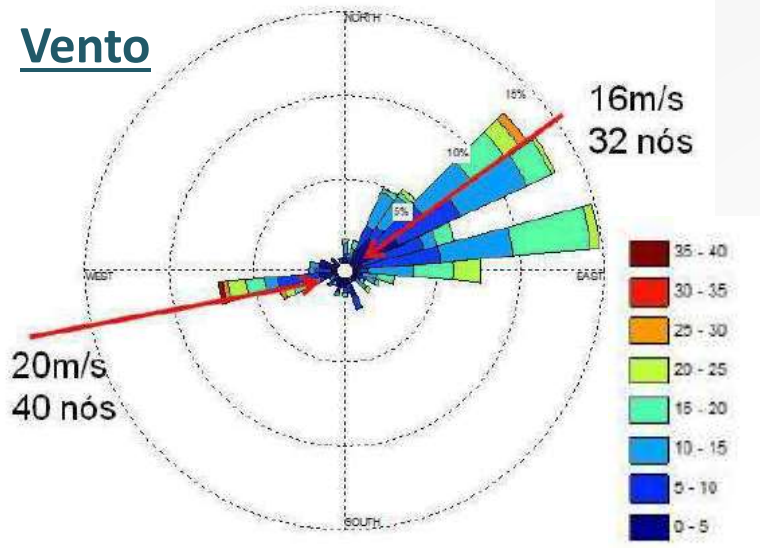
Realização



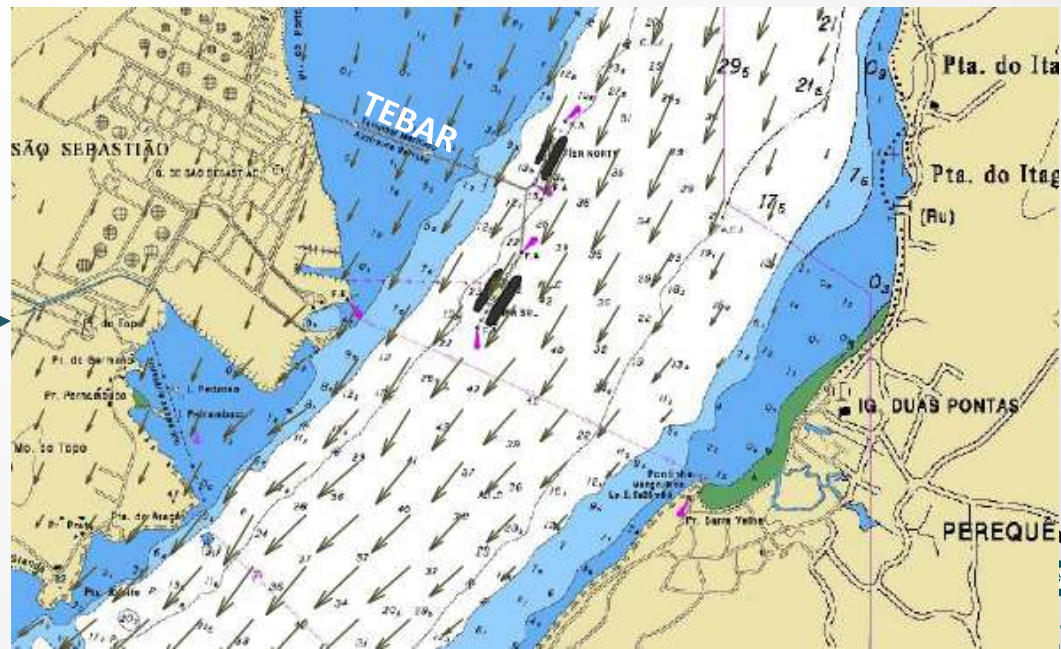
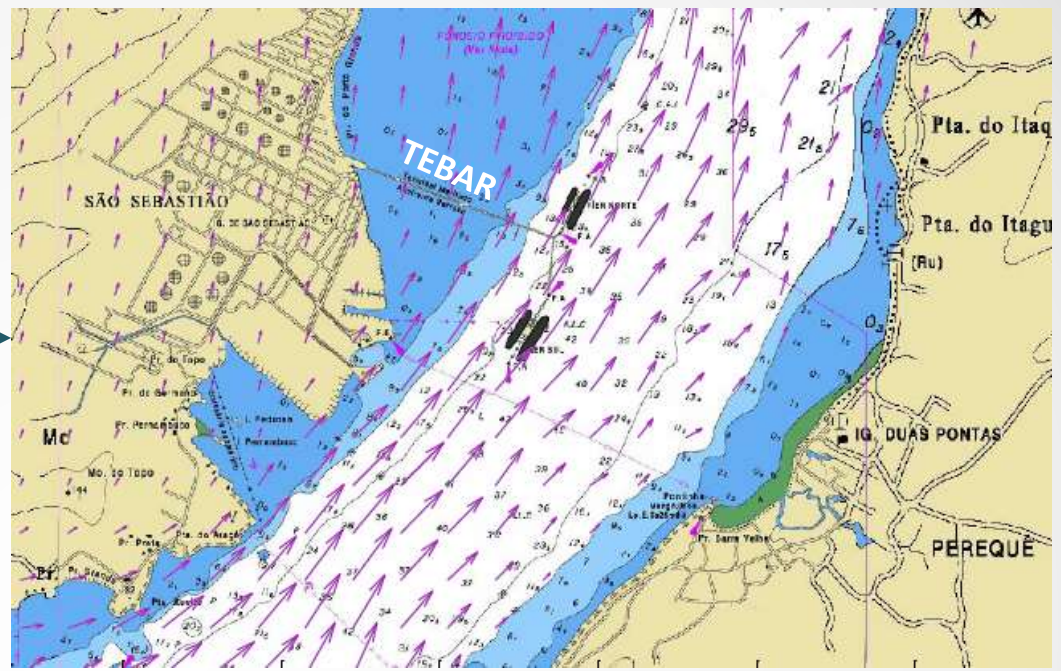
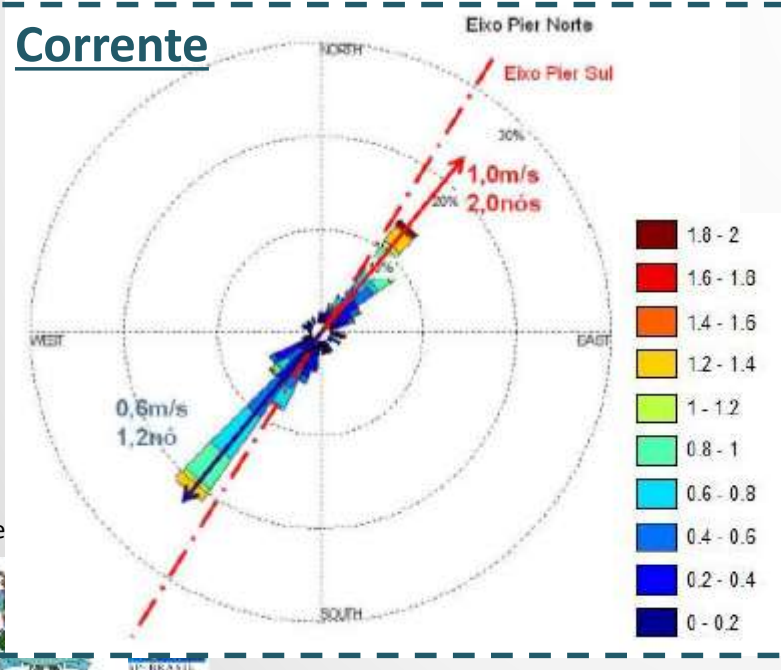
3. Aspectos Naturais - 1º Relatório do Tanque de Provas Numérico (USP)

Aspectos Naturais

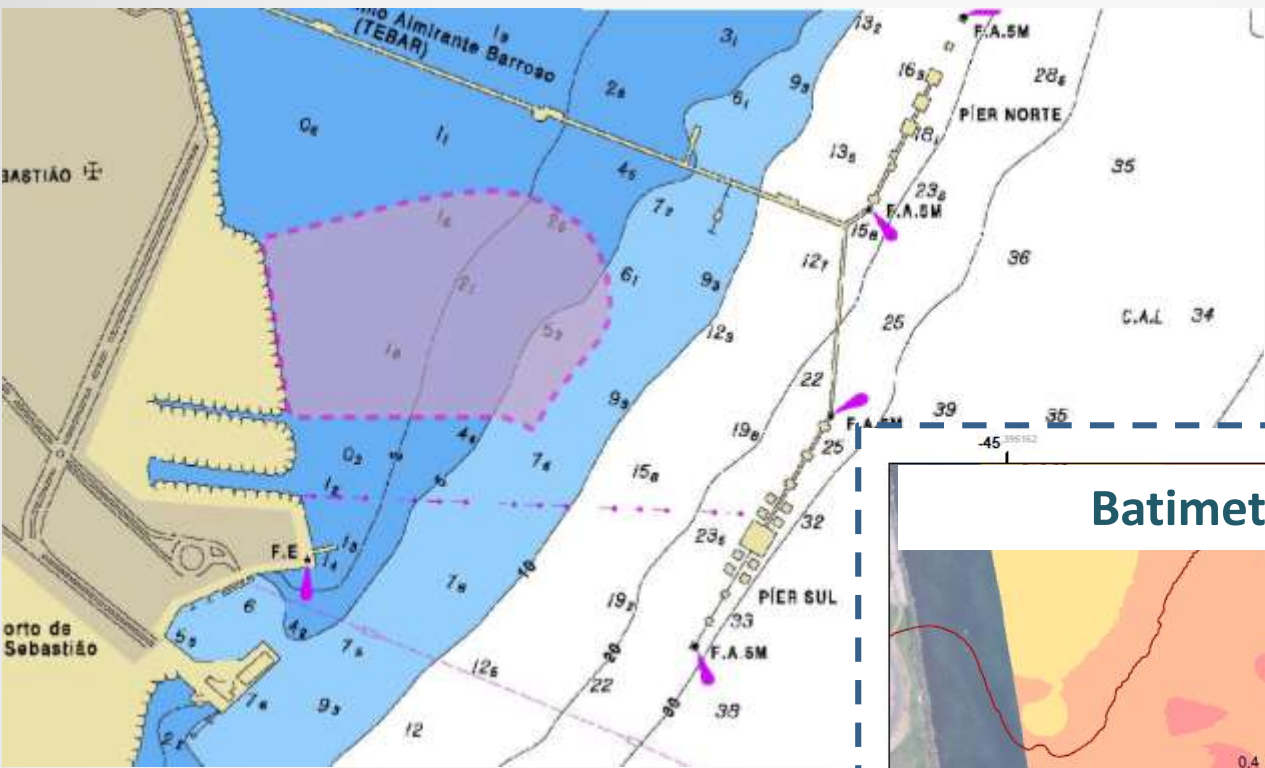
Vento



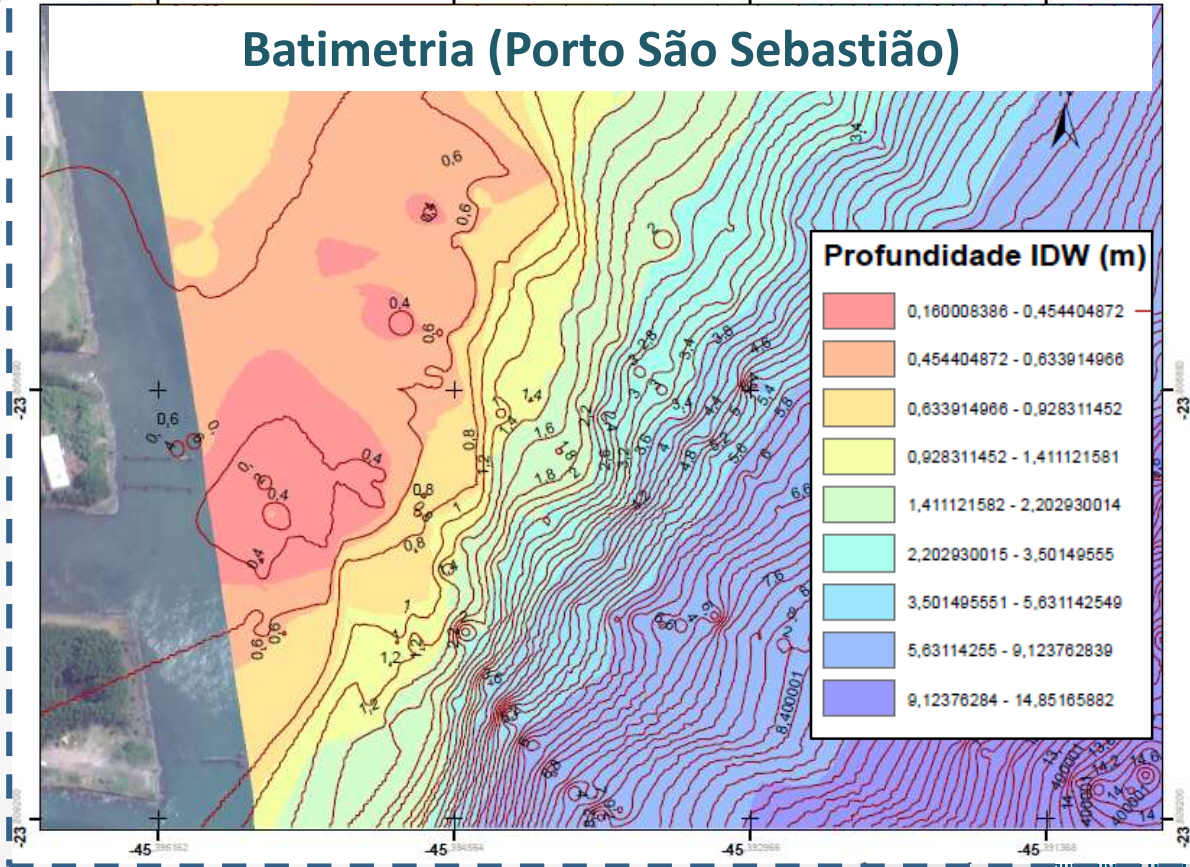
Corrente



3. Aspectos Naturais - Carta Náutica e Batimetria no Porto de São Sebastião



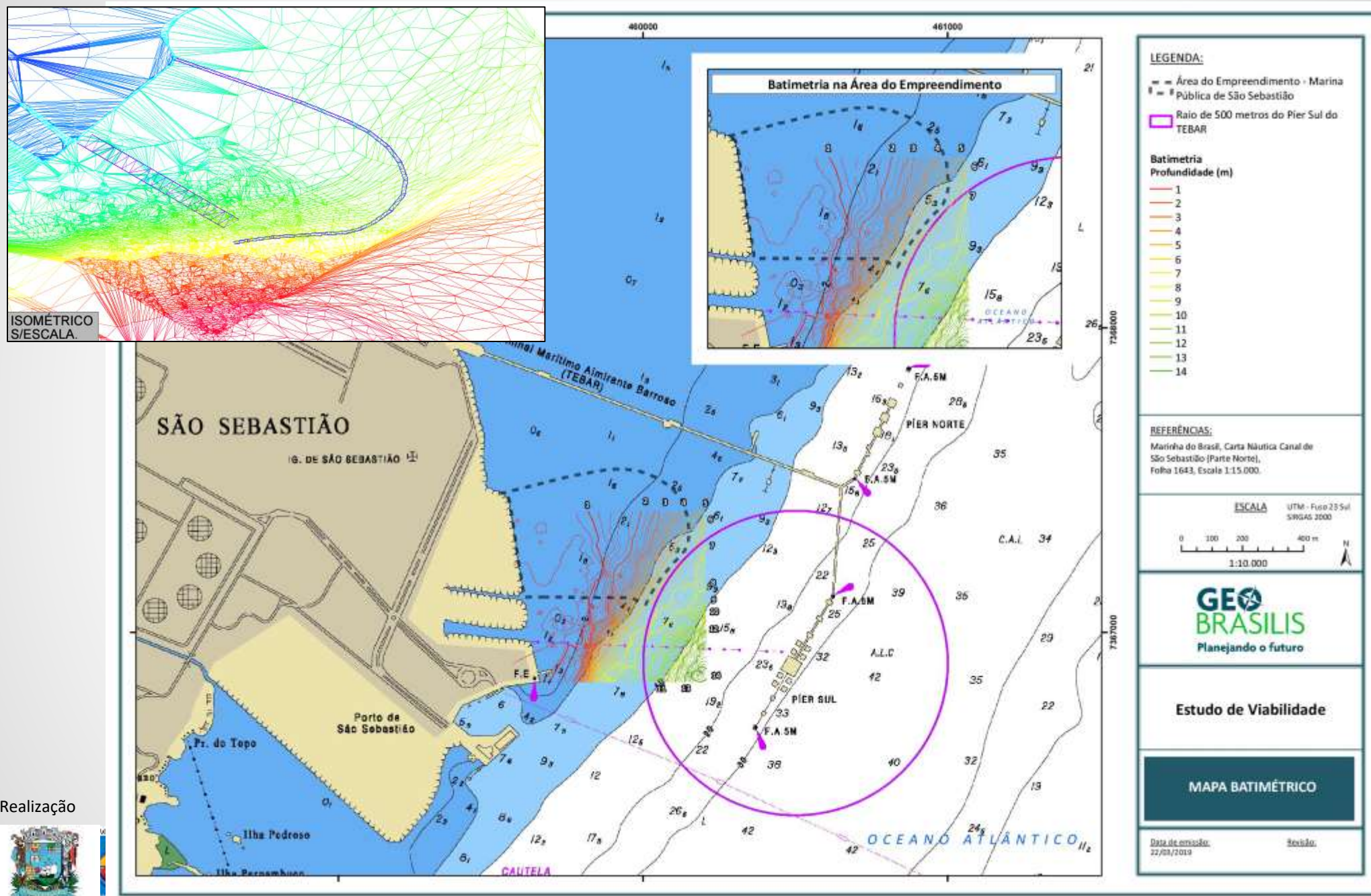
Batimetria (Porto São Sebastião)



Realização



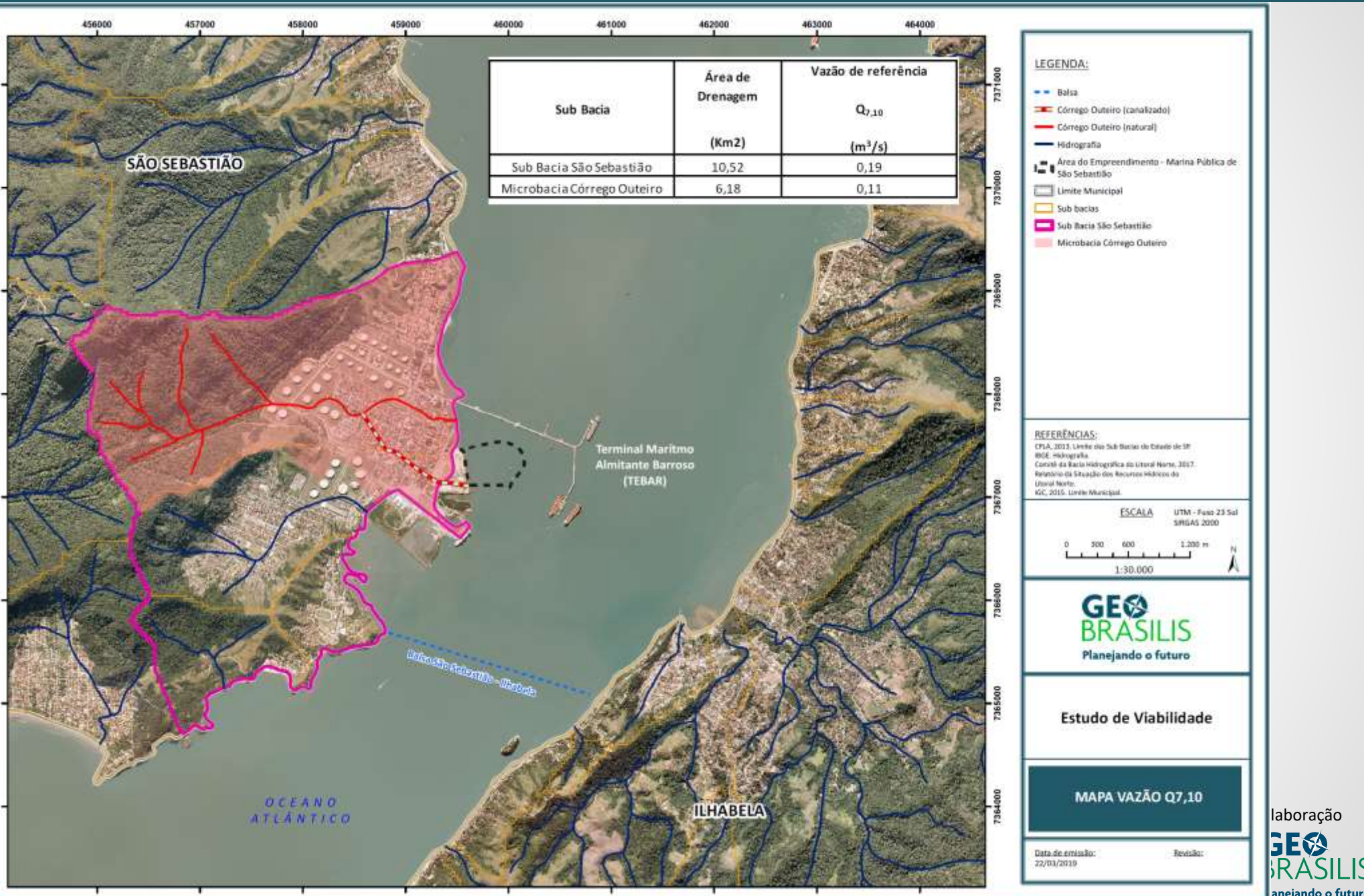
3. Aspectos Naturais - Carta Náutica e Batimetria no Porto de São Sebastião



Realização



3. Aspectos Naturais – Córrego Outeiro



4. Método construtivo – Opções de métodos construtivos analisados

NECESSIDADE DE DRAGAGEM:

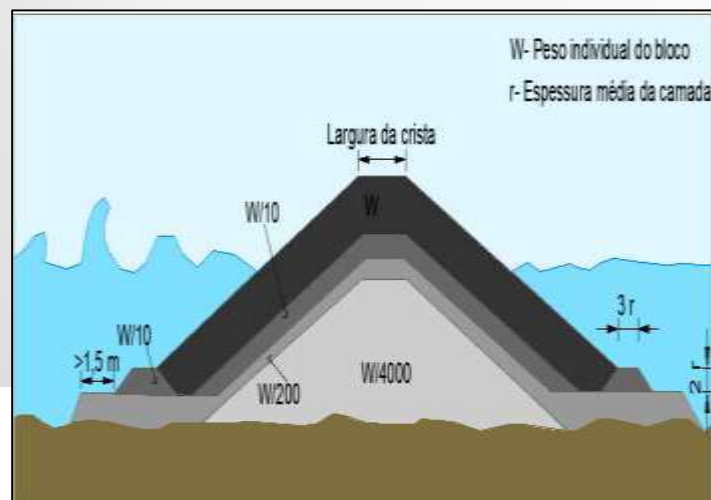
- Implantação de **canal de acesso e calado** com **2,5 a 3,0 m de profundidade**.
- **Aproveitamento do material dragado no interior dos molhes** por meio de métodos construtivos específicos.
- Previsão de medidas para **redução do processo de assoreamento**.

Necessidade de molhe:

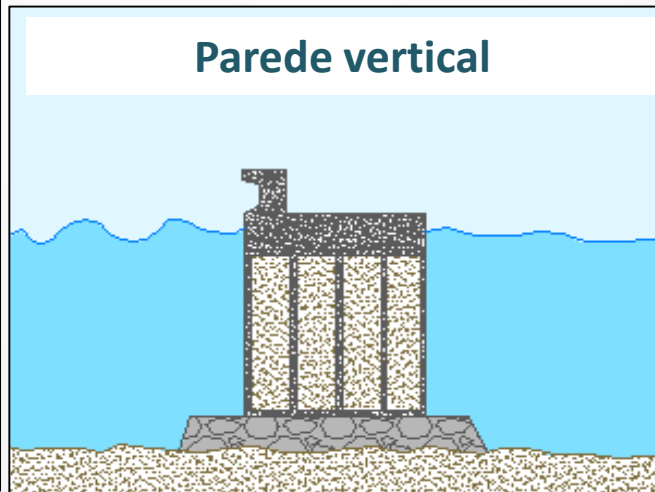


ALTERNATIVAS E MÉTODOS CONSTRUTIVOS

Enrocamento multi camadas



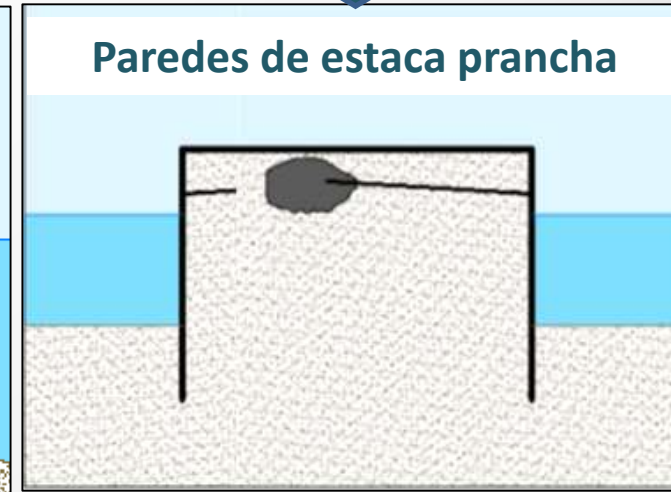
Parede vertical



Opção escolhida para o estudo de viabilidade:



Paredes de estaca prancha



4. Método construtivo – escolhido estaca prancha

1. Os Molhes serão construídos com Estacas Prancha Metálicas cravadas no leito do terreno marítimo.
2. Estudo para cravamento em 2 linhas paralelas.
3. Entre os perfis, será depositado material de dragagem.
4. Para evitar deformação entre os perfis, por flexão, e garantir sua estabilidade geométrica, serão utilizados tirantes/enrijecedores fazendo a ligação entre os blocos estruturais.
5. O tabuleiro de rolamento irá contribuir para a rigidez global do conjunto.
6. No topo das estacas, serão construídos blocos estruturais interligados por perfis metálicos longitudinais que servirão de apoio para a construção da laje de concreto armado.

Estacas prancha cravadas e espaço entre os perfis para colocação de 40% do material dragado.



Fonte: Hammertec - <http://www.hammertecbrasil.com.br/>, 2019.

Cravação de estacas prancha



Fonte: Hammertec -
<http://www.hammertecbrasil.com.br/>, 2019.

Realização



Elaboração

GEOBRASILIS
Planejando o futuro

5. Licenciamento e Aspectos Ambientais

CONSULTA CETESB
Res. CONAMA nº 237/97 e SMA nº 49/14

Protocolo dos documentos na CETESB,
em 19/12/2018

Análise do Setor de Triagem e Acompanhamento de Processos – ITAP/CETESB, concluída em 21/12/2018

Análise do Setor de Avaliação de Empreendimentos Urbanísticos e de Lazer – IEEL/CETESB, recebido em 02/01/2019

Reunião com a Diretoria de Avaliação de Impactos da CETESB, em 02/05/2019

Protocolo de informações complementares/atualização do projeto na CETESB, em 03/05/2019

EMISSÃO DO PARECER TÉCNICO 40/19/IE E ROTEIRO PARA ELABORAÇÃO DO RAP, em 06/05/2019

PARECER TÉCNICO 40/19/IE E ROTEIRO PARA ELABORAÇÃO DO RAP

IV. ANÁLISE E CONCLUSÃO

Considerando o exposto, destaca-se que:

- Conforme o Zoneamento Ecológico Econômico do Litoral Norte vigente, são permitidas no local estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística e lazer náutico, incluindo estruturas náuticas classificadas de I a V;
- O empreendimento será interligado a uma área terrestre urbanizada e com a presença de equipamentos públicos de lazer, turismo, esporte e cultura;
- O Projeto caracteriza-se como empreendimento náutico classe B, conforme a Resolução SMA 102/2013.

No entanto, ressalta-se também que o empreendimento caracteriza-se como uma estrutura de médio porte, com obras de aterro com tratamento e aproveitamento do material dragado, implantação de quebra-mares e estruturas flutuantes para atracação de embarcações, em região que demanda avaliação de impactos, especialmente tráfego, e análise da compatibilidade com os demais empreendimentos e atividades na área de influência do empreendimento como o pier do Terminal Marítimo Almirante Barroso – TEBAR e a Balsa São Sebastião – Ilhabela. A estimativa de viagens das embarcações na alta temporada será de até 720 viagens/dia e o material a ser dragado foi estimado em 222.000 m³.

Desse modo, essa equipe técnica conclui que o licenciamento do empreendimento Marina Pública de São Sebastião deve ser realizado com avaliação de impacto ambiental, por meio de RAP – Relatório Ambiental Preliminar, a ser protocolado junto à Diretoria de Avaliação de Impacto Ambiental, no Departamento de Avaliação de Empreendimentos. O estudo deverá atender ao conteúdo proposto no Roteiro para Elaboração de RAP de Estruturas De Apoio A Embarcações (anexo).

Legenda: ✓ - Etapa concluída



5. Licenciamento e Aspectos Ambientais

CONSULTA IPHAN

Instrução Normativa do IPHAN nº 01/201

Protocolo da Ficha de Caracterização da Atividade – FCA, em 14/12/2018

Análise do IPHAN-SP para emissão do Termo de Referência Específico - TRE

Emissão do TRE nº 12, em 08/01/19,

MANIFESTANDO-SE FAVORAVELMENTE À ANUÊNCIA DAS LICENÇAS AMBIENTAIS E INFORMANDO O ENQUADRAMENTO DO EMPREENDIMENTO NO NÍVEL 1 (Anexo I, IN nº 01/2015).

O Termo de Referência Específico - TRE que segue estabelece o escopo mínimo a ser tratado na elaboração dos estudos ambientais necessários ao licenciamento ambiental do empreendimento no que é afeto ao Patrimônio Arqueológico e visa ao atendimento da legislação vigente e no que tange a proteção do patrimônio acautelado pelo IPHAN, conforme Art. 13 da IN 01/2015.

Concluindo que o empreendimento denominado “**Marina Pública de São Sebastião**”, situado no Município de **São Sebastião**, Estado de São Paulo, **Processo IPHAN nº 01506.005675/2018-54**, referente a equipamento turístico e de lazer que visa atendimento das demandas públicas atreladas ao setor náutico, capaz de realizar atrações das embarcações, e principalmente, possibilitar o embarque e desembarque dos turistas que chegam a região ao longo de todo ano no município com área total de 230.875,67 m², **foi enquadrado no Nível I**, conforme o Anexo I da Instrução Normativa nº 001, de 25 de março de 2015, o IPHAN estabelece o que segue:

Nível I: “De baixa interferência sobre as condições vigentes do solo, localizados em áreas alteradas, não coincidentes com sítios arqueológicos cadastrados. “Apresentação de Termo de Compromisso do Empreendedor – TCE, conforme art. 15.”

Art. 15. Para aos empreendimentos classificados como Nível I na tabela constante do Anexo I, será exigido exclusivamente o Termo de Compromisso do Empreendedor – TCE, conforme modelo constante do Anexo III.

Nos levantamentos quanto a possíveis bens acautelados em âmbito federal, no estado de São Paulo, conforme previsto no Art. 13 da IN 01/2015, **informamos que** na AID, há um bem tombado (Casa de sobrado, com teto pintado, à Avenida Dr. Altino Arantes, 32, Processo 517-T), devendo o interessado submeter ao IPHAN o empreendimento para análise do projeto e concessão de autorização para realização de intervenções em áreas de entorno de bens tombados, conforme Portaria IPHAN 420/2010.

O TCE preenchido, assinado e apresentado a esta Superintendência Regional atesta a ciência e o compromisso de Vossa Senhoria no que se refere às medidas a serem tomadas em caso de achado de bens arqueológicos durante as obras, atendendo às exigências legais para a realização de obras classificadas no Nível I.

Face ao exposto, na perspectiva da Salvaguarda do Patrimônio Arqueológico, **este IPHAN acolhe a solicitação e manifesta-se favoravelmente à anuência das Licenças solicitadas junto aos órgãos ambientais (LP, LI e LO).**

Legenda:  - Etapa concluída

Realização



5. Licenciamento e Aspectos Ambientais

AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Estudo previsto para avaliar a viabilidade ambiental da Marina Pública de São Sebastião no processo PMI

	ASPECTO	DESCRIÇÃO
FÍSICO	Clima	Tropical úmido
	Recursos Hídricos	Canal de São Sebastião
	Qualidade das águas e sedimentos costeiros	Boa e Ótima
BIÓTICO	Vegetação	Não possui vegetação natural
	Fauna terrestre	Baixo potencial de ocorrência
	Fauna aquática	Significativo potencial de ocorrência
	Unidades de Conservação	Zona de Amortecimento Marinha do PE Ilhabela
	Outras Áreas Ambientalmente Protegidas	Não abrange
SOCIOECONÔMICO	Zoneamento Ecológico-Econômico	Compatível (Z5M)
	Equipamentos públicos	Um píer contemplativo que será substituído
	Sistema viário	Fácil acesso à rodovia SP-055 (200 m de distância)
	Patrimônios Histórico-Culturais	Não interfere em bens tombados



Ponto de atenção



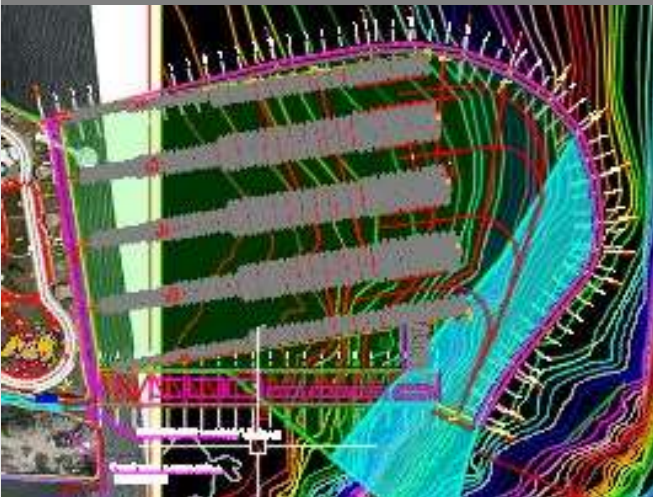
Ponto positivo

Realização



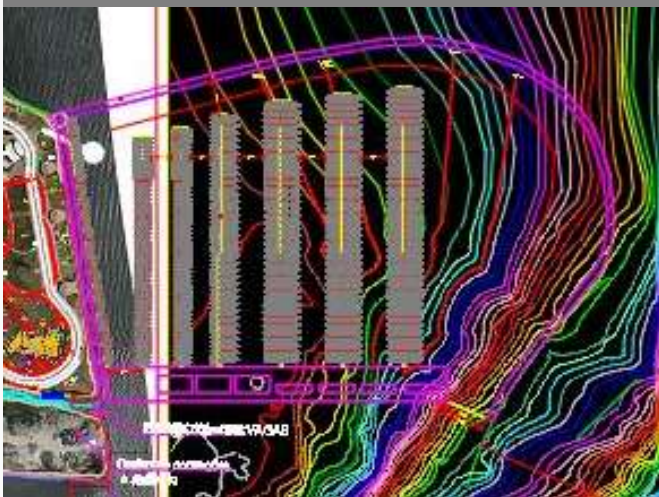
6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – 4 alternativas

ALTERNATIVA 1 - 480 vagas



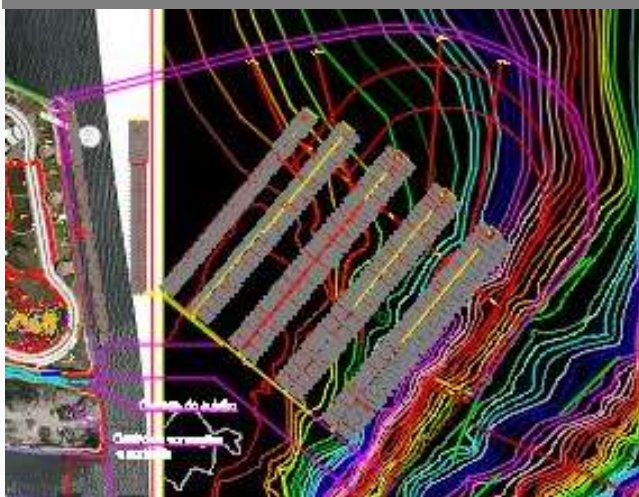
Cotas de projeto: -2,5 a -3,0 metros
Volume de dragagem: 242 mil m³

ALTERNATIVA 2 – 602 vagas



Cotas de projeto: -2,5 metros
Volume de dragagem: 222 mil m³

ALTERNATIVA 3 – 562 vagas



Cotas de projeto: -2,5 a -3,0 metros
Volume de dragagem: 340 mil m³

Premissa comum: aproveitamento do material dragado no interior dos moles: 100 mil m³

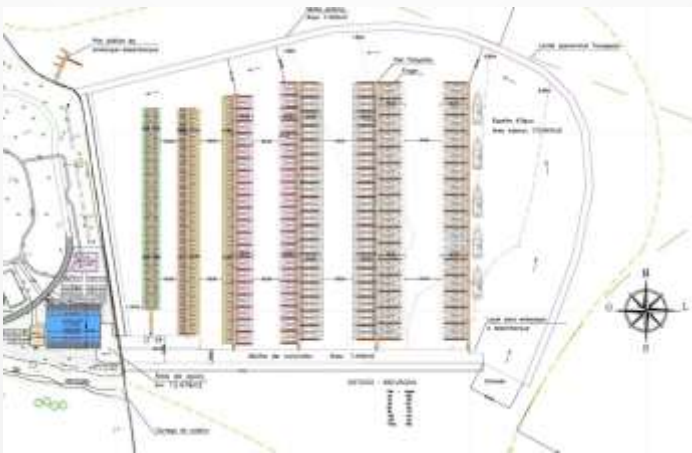
Volume de bota-fora: 142 mil m³

Volume de bota-fora: 122 mil m³

Volume de bota-fora: 240 mil m³

ALTERNATIVA 4 – 490 vagas

Volume de bota-fora: 184 mil m³



Opção escolhida para o estudo de viabilidade:



Realização



6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – 4 alternativas



6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – 4 alternativas



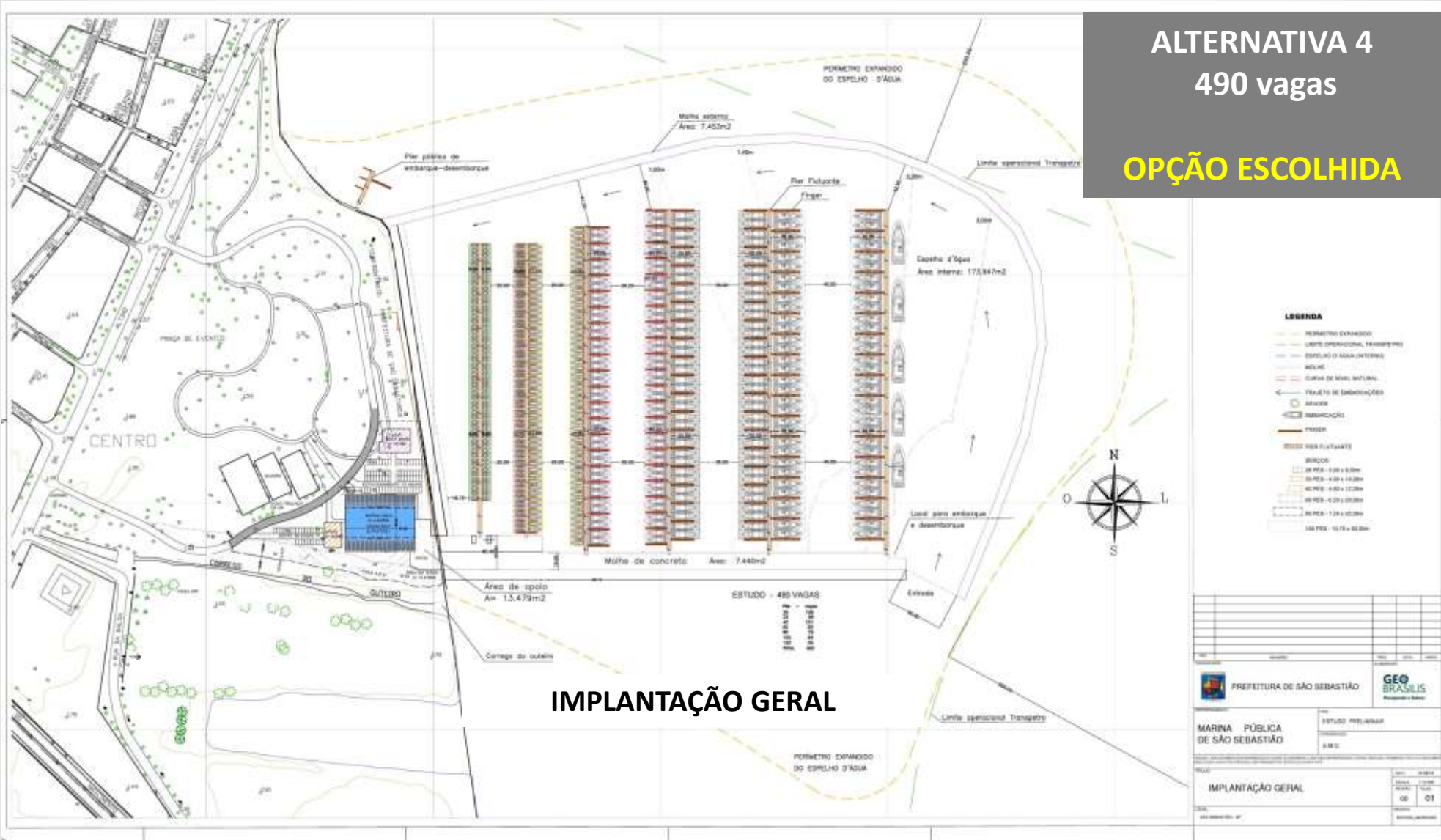
6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – 4 alternativas



6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – área de apoio comum



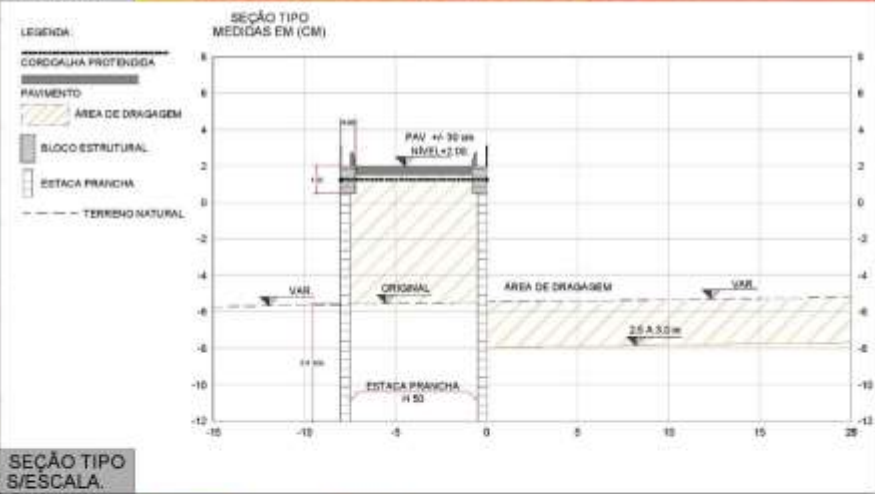
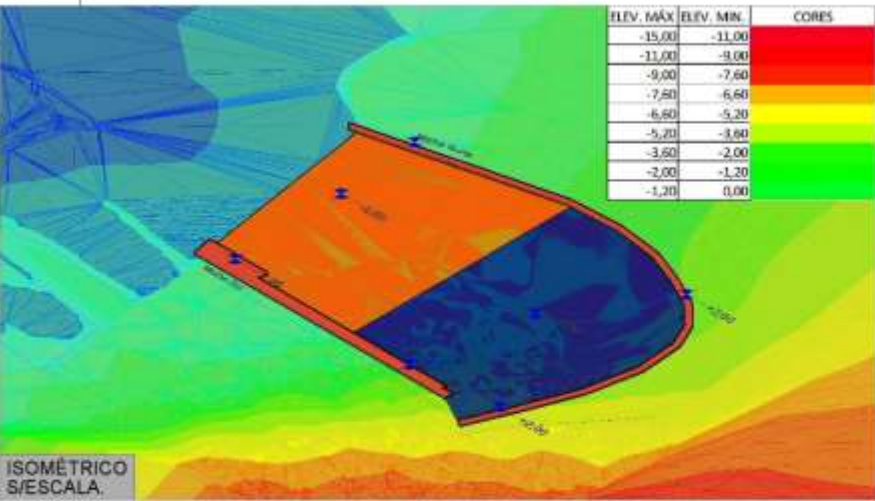
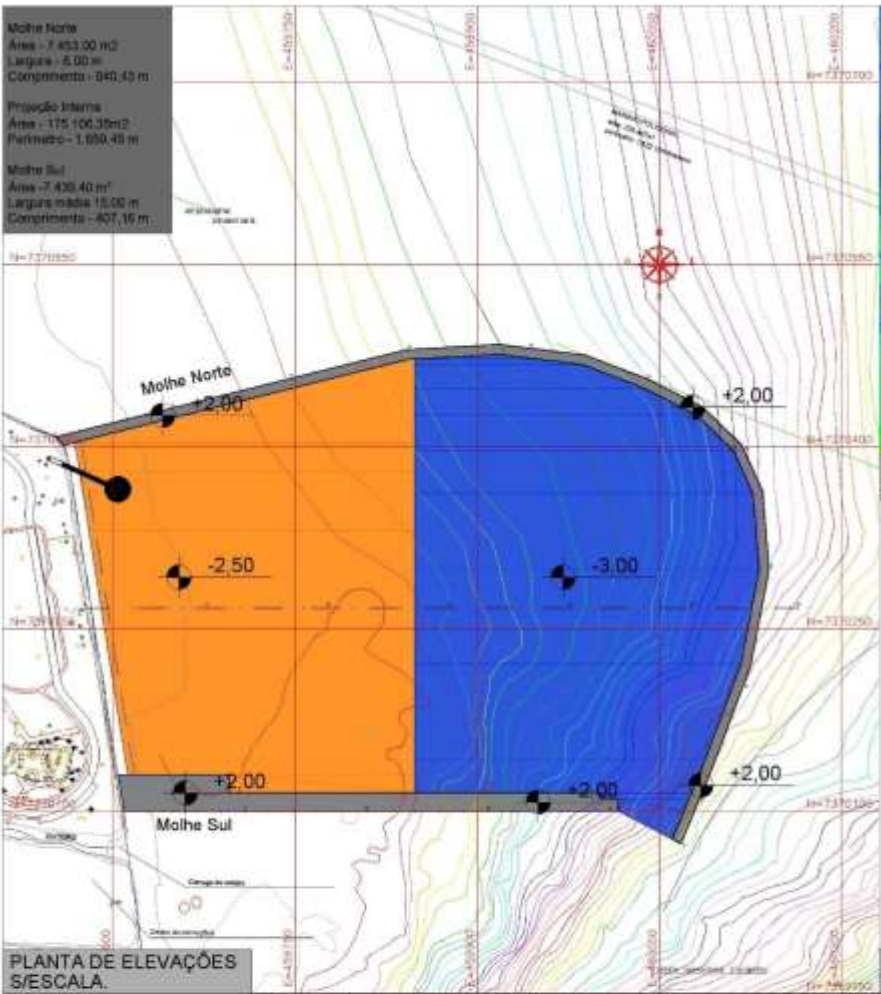
6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – 4 alternativas



Realização



6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – alternativa ESCOLHIDA



			DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA		
			PM03-DE-02-AG-001 - PERFIS LONGITUDINAIS		
			PM03-DE-02-AG-001 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO		
			VERIFICAÇÃO		APROVAÇÃO
			ELAB.	ERIAN MURARO	05/2019
A	EMIÇÃO INICIAL	05/08/2019	DES.	RENAN DANTAS	
Nº	DISCRIMINAÇÃO	DATA	VERIF.	ERIAN MURARO	
REVISÕES			RESP. TEC.	RENAN DANTAS	CREA:

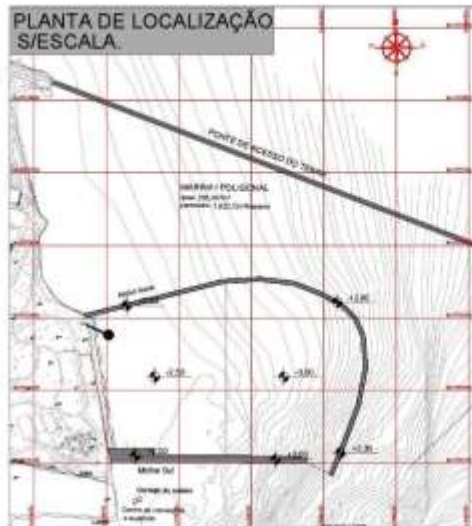


PROJETO: SOLUÇÃO GERAIS
ESTUDO LAYOUT 1

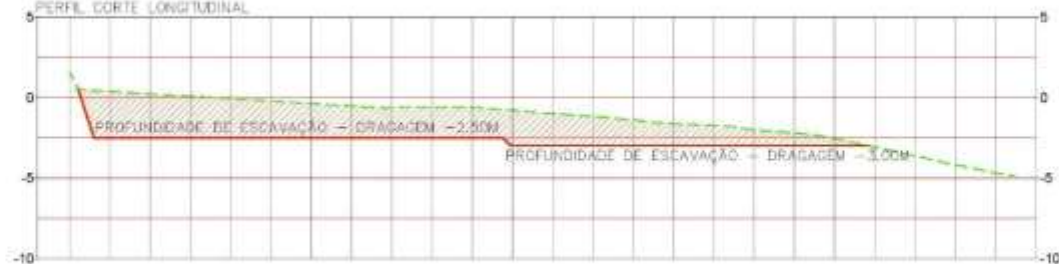
OBJETO: PROJETO CONCEITUAL
MARINA SÃO SEBASTIÃO

ESCALA: INDICADA	CÓDIGO:	PMI02-DE-02-AG-002	REVISÃO: 0	FOLHA: A3
---------------------	---------	--------------------	---------------	--------------

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO S/ESCALA.



PERFIL CORTE LONGITUDINAL



PERFIL MOLHE SUL



LEGENDA:

- TERRENO NATURAL
- TERRENO PROJETADO
- ESTACA PRANCHA
- ÁREA DRAGADA

Molhe Norte - Estaca Prancha
Área total - 15.708,60 m²
Molhe Sul - Estaca Prancha
Área total - 9.014,56 m²

PERFIL MOLHE NORTE



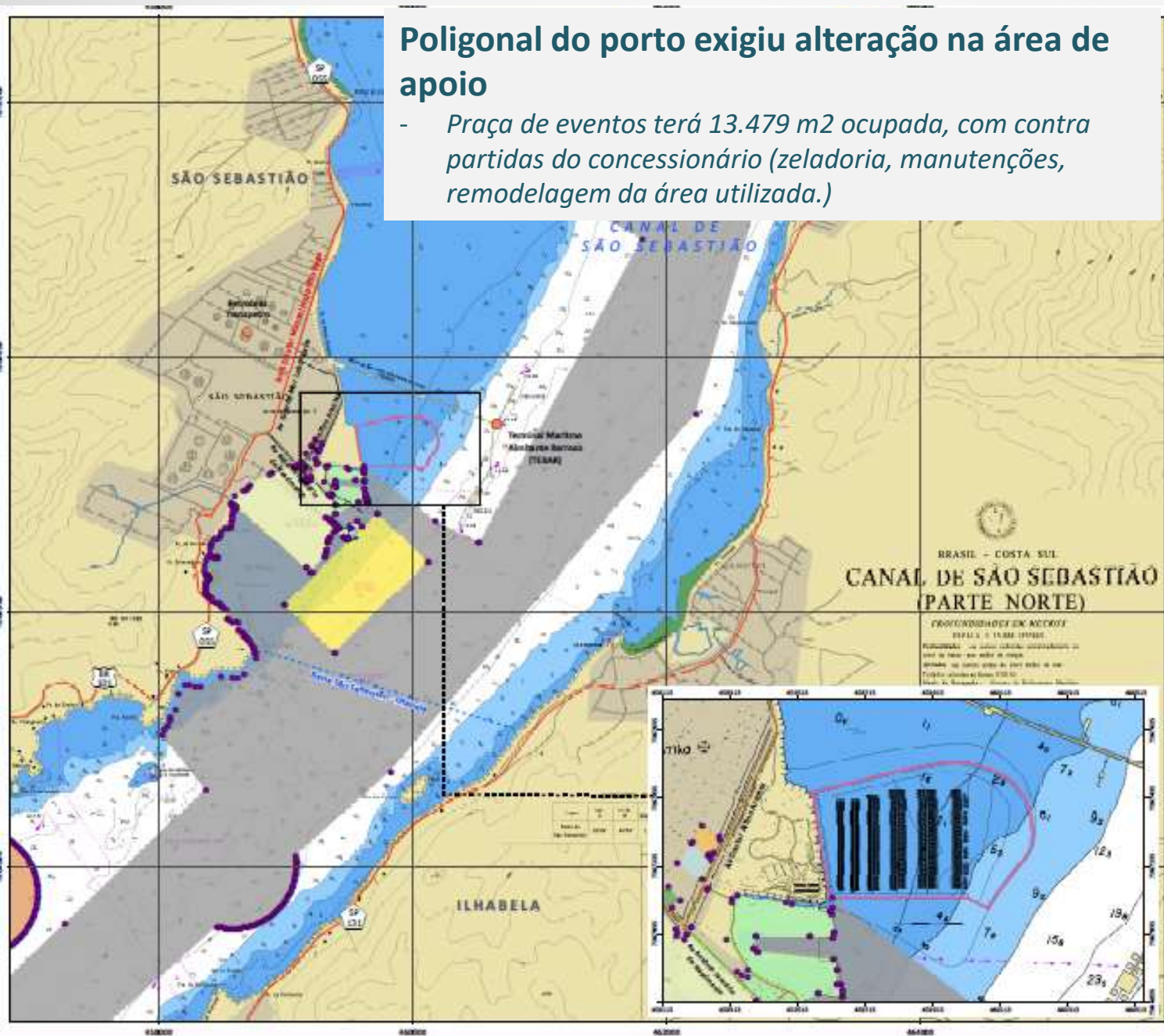
PERFIS LONGITUDINAIS S/ESCALA.

DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA				SÃO SEBASTIÃO SP-BRASIL		GEO BRASILIS Planejando o futuro		BEN	
PM02-DE-02-AG-002 - PLANTA GERAL				PROJETO: SOLUÇÃO GERAIS		PERFIL LONGITUDINAL		OBJETO: PROJETO CONCEITUAL	
VERIFICAÇÃO				APROVAÇÃO		MARINA SÃO SEBASTIÃO		ESCALA INDICADA	
ELAB. ERNANI MURARO				05/2019		CÓDIGO:		REVISÃO	
DES. RENAN DANTAS								FOLHA	
VERIF. ERNANI MURARO								0	
RESP.TEC. RENAN DANTAS				CREA:				A3	
REVISÕES									

6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – área de apoio comum

Poligonal do porto exigiu alteração na área de apoio

- Praça de eventos terá 13.479 m2 ocupada, com contra partidas do concessionário (zeladoria, manutenções, remodelagem da área utilizada.)



LEGENDA:

— Limite da Marinha Pública (Área Projetada)

ACESSOS:

- Rodoviária
- Viário Municipal
- Balsa

Área do Porto Organizado de São Sebastião

- Área I - Área do Porto Organizado de São Sebastião
- Área II - Área do Porto Organizado de São Sebastião
- Área III - Fundeadoiro 3 Barra Sul
- Área IV - Fundeadoiro 4 Barra Sul
- Área V - Fundeadoiro 5 Barra Sul
- Área VI - Ponto de espera do público (entrada Sul)
- Área VII - Poligonal marítima (contempla os Fundeadoiros Barra Norte 1, 2, 3 e 4 e o Fundeadoiro 1 Barra Sul)
- Área VIII - Bacia de Evolução
- Área IX - Poligonal Área 1 (porto de São Sebastião)
- Área X - Poligonal Área 2 (berbante das balsas e vias adjacentes)
- Área XI - Poligonal Área 3 (DOGM e ANVISA)
- Área XII - Poligonal Área 4 (Galpão de manutenção)
- Área XIII - Poligonal Área 5 (Administração do porto organizado de São Sebastião)

BRGSO

REFERÊNCIAS:

Marinha do Brasil (DNH), Carta Náutica NP 1643, Canal de São Sebastião (Parte Norte), escala 1:15.000, 2016.

Marinha do Brasil (DNH), Carta Náutica NP 1644, Canal de São Sebastião (Parte Sul), escala 1:15.000, 2012.

IBGE, Rodovias, 2017;

IBGE, Porto, 2017;

DER, Balsa, 2005;

ESCALA:

0 250 500 1.000 m

1:20.000

UTM SIRGAS 2000 23S

Projeto:

Marina Pública

Título:

Área do Porto Organizado de São Sebastião

Processo Administrativo: 0356/2016	Localidade: São Sebastião / SP
------------------------------------	--------------------------------

Referência:

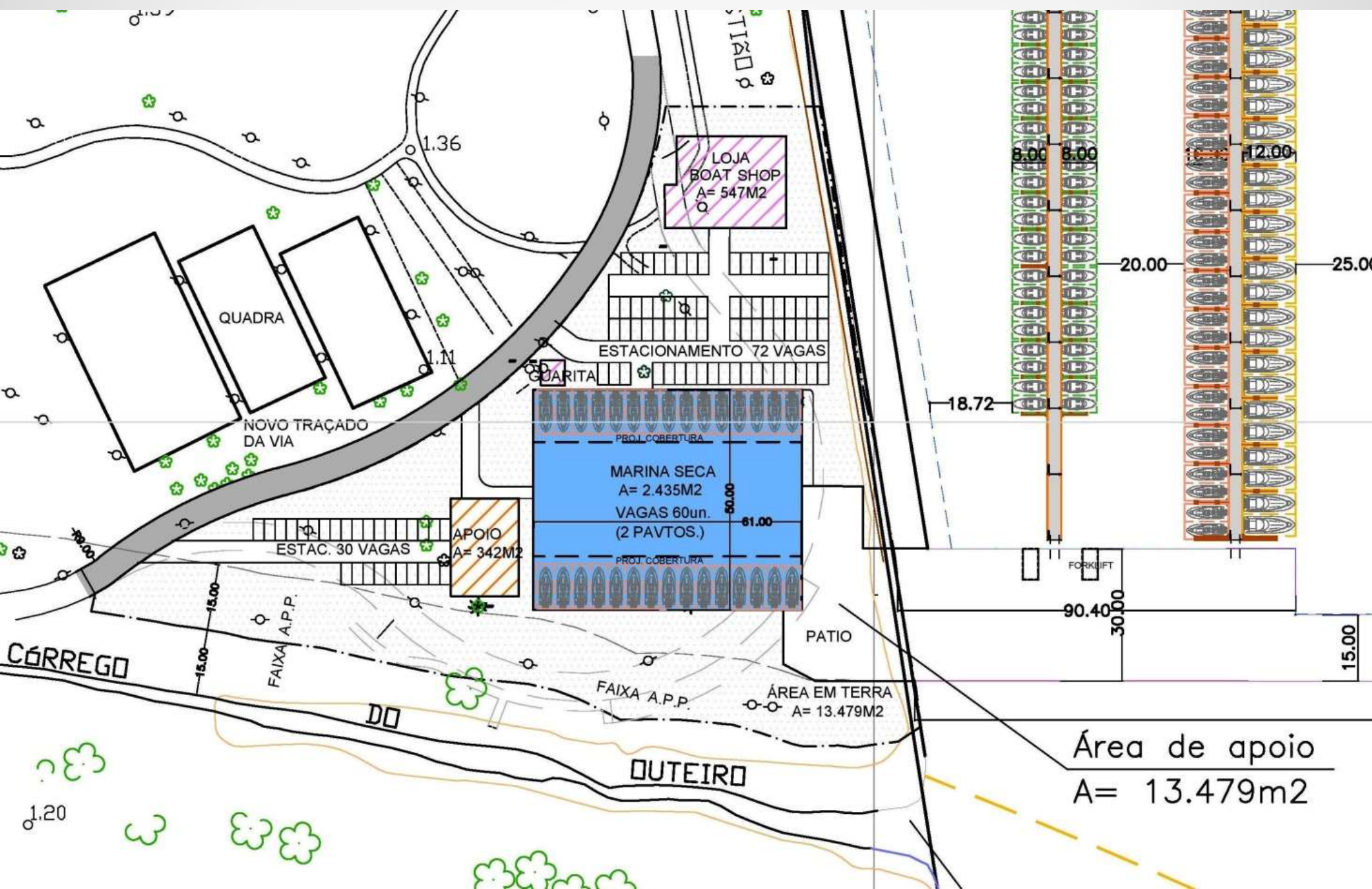
Manifestação de interesse 00/2018 - Estudos de viabilidade técnica, econômica, financeira, ambiental e jurídica.

Folha: Única	Data: 07/08/2019	Formato: A3
--------------	------------------	-------------

Responsável:



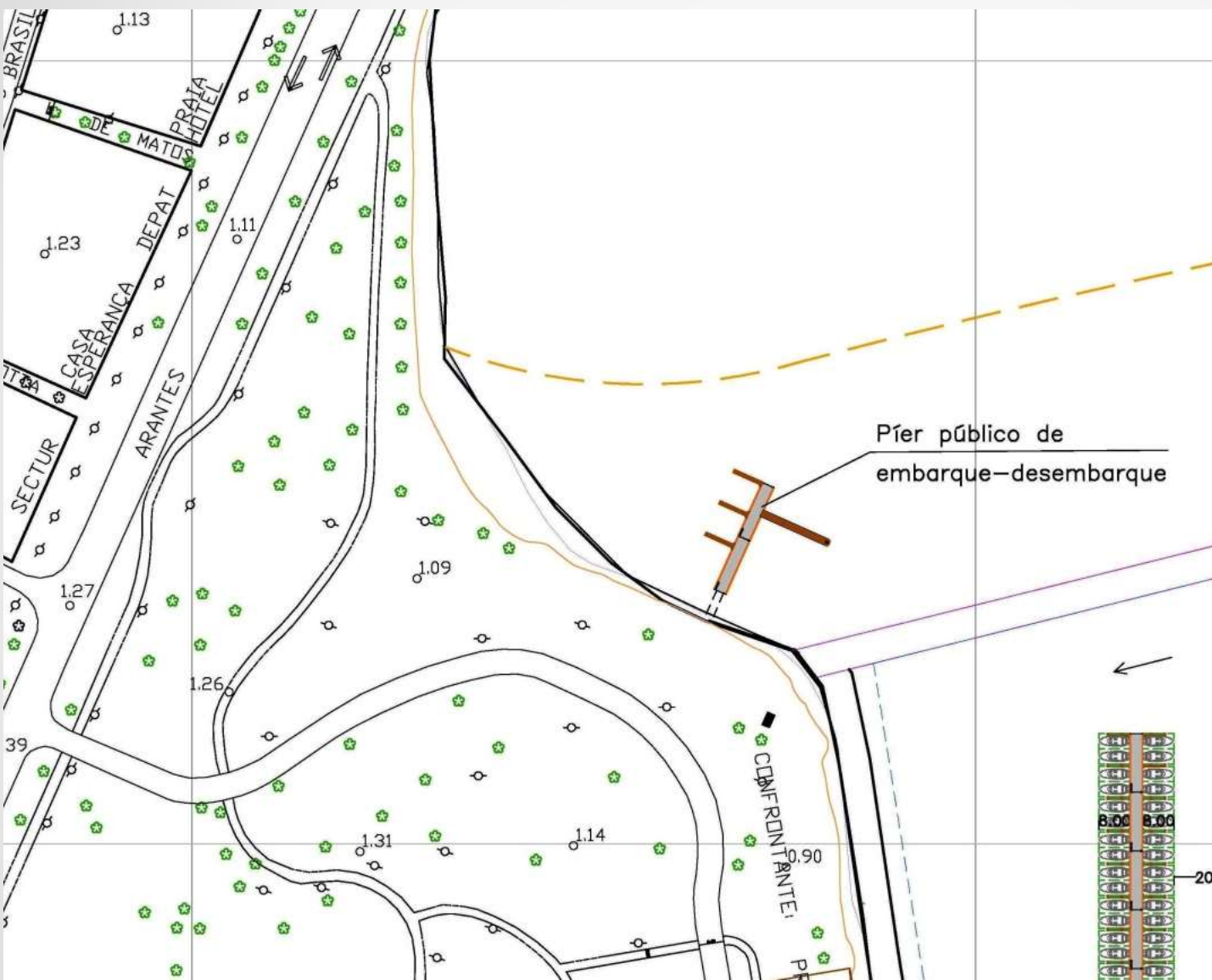
6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – área de apoio comum



6. Pré-Projetos estudados para verificação de viabilidade – novo píer público

Pier público para embarque e desembarque

- Será construído e mantido pelo futuro concessionário.
- Utilização pública



Realização



Elaboração

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

PREMISSAS GERAIS:

- **Prazo para cálculo da EVEF:** *25 anos*
- **Obras e licenças:** *1º e 2º anos iniciais de duração*
- **Dimensionamento do CAPEX:** *foi efetuado pelo máximo de área possível (respeitando o raio de segurança do píer PP2 do TEBAR) e autorizado (SPU), frente as possibilidades de vagas de barcos intra molhes.*
- **Licenciamento Ambiental:** responsabilidade do concessionário (Cetesb indicou RAP em maio de 2019), a partir de projeto básico a ser definido pelo vencedor da concessão.
- **Projeções de ocupação de vagas e valores de locação:** foram utilizadas premissas conservadoras frente ao comportamento do mercado

7. Estudo de Viabilidade Econômica – CAPEX (Investimentos)

RESUMO DE ORÇAMENTO GERAL

MARINA PÚBLICA SÃO SEBASTIÃO/SP

ORÇAMENTO
TOTAL



Item	Descrição	Unid	Quantidade	Custo Unitário	Custo Total	Peso Orçamentário
01	CANTEIRO DE OBRAS				R\$ 2.230.000,00	6%
01.01	MOBILIZAÇÃO / DESMOBILIZAÇÃO+LIMPEZA FINAL	UN	2,00	220.000,00	R\$ 440.000,00	1,18%
01.02	MONTAGEM CANTEIRO	M2	7.000,00	170,00	R\$ 1.190.000,00	3,20%
01.03	MANUTENÇÃO CANTEIRO	MÊS	10,00	60.000,00	R\$ 600.000,00	1,61%
02	SERVIÇOS PRELIMINARES				R\$ 576.955,50	2%
02.01	PROJETOS	UN	1,00	500.000,00	R\$ 500.000,00	1,34%
02.02	LOCAÇÃO TOPOGRÁFICA	M2	10.391,10	5,00	R\$ 51.955,50	0,14%
02.03	BALIZAMENTO	UN	10,00	2.500,00	R\$ 25.000,00	0,07%
03	CONSTRUÇÃO CIVIL				R\$ 34.431.373,00	92%
03.01	FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS				R\$ 10.571.407,00	28,39%
03.01.01	MOLHE NORTE - ESTACAS PRANCHA	M2	15.708,60	300,00	R\$ 4.712.580,00	12,66%
03.01.02	MOLHE SUL - ESTACAS PRANCHA	M2	5.014,56	450,00	R\$ 2.256.552,00	6,06%
03.01.03	OBRAS TEMPORÁRIAS	UN	5,00	350.000,00	R\$ 1.750.000,00	4,70%
03.01.04	PAVIMENTAÇÃO	M²	7.409,10	250,00	R\$ 1.852.275,00	4,97%
03.02	ARQUITETURA E URBANISMO	M³		501.880,51	R\$ 6.784.910,00	18,22%
03.02.01	ARQUITETURA E URBANISMO	UN	7.409,10	100,00	R\$ 740.910,00	1,99%
03.02.02	EDIFICAÇÕES	M2	2.982,00	2.000,00	R\$ 5.964.000,00	16,02%
03.02.03	COMUNICAÇÃO VISUAL	UN	1,00	80.000,00	R\$ 80.000,00	0,21%
03.03	DRAGAGEM	M³	25,34	501.880,51	R\$ 17.075.056,00	45,85%
03.03.01	DRAGAGEM DMT 1KM C/ COMPACTAÇÃO	M3	58.981,80	40,00	R\$ 2.359.272,00	6,34%
03.03.02	BOTA-FORA DMT 10KM	M3	183.947,30	80,00	R\$ 14.715.784,00	39,52%
04	REDES DE UTILIDADES			R\$ 37.238.328,50	R\$ 2.979.066,28	
				TOTAL GE RAL	R\$ 40.217.394,78	

7. Estudo de Viabilidade Econômica – OPEX (Despesas ou Custos Despesas)

ITENS DE DESPESAS
DESPESAS
Despesas Fixas c/ Pessoal
Despesas Variáveis c/ Pessoal
Encargos c/ Pessoal
Despesas Gerais - Operacionais
Serviços Terceirizados
Serviços de Informática
Manutenção
Outras Despesas
Taxas, Impostos e Contribuições
Relações Institucionais
Financeiras
Perdas
Pagamento à Prefeitura
Depreciação
Outorga

Realização



Elaboração

GEO
BRASILIS
Planejando o futuro

7. Estudo de Viabilidade Econômica – RECEITAS

Receitas	Período¹	Total R\$
Operacional – Vagas Molhadas	23 anos	483.192.300
Operacional – Vagas Secas	23 anos	35.709.750
Não Operacional – Receita Área de Apoio	23 anos	629.050
Total		519.531.100

1 – A partir do 3º ano de operação.

Anos 1º e 2º dedicados para obtenção das licenças ambientais e construção do empreendimento.



7. Estudo de Viabilidade Econômica - Cenário 1 - 490 vagas

Resultados Principais:	
VPL	R\$ 28.914.011
TIR (% a.a.)	13,79% (projeto)
Payback (anos)	10

Informações financeiras para os 25 anos da concessão	
Receita operacional	R\$ 519.531.100
Opex - Custos operacionais	R\$ 182.349.890
Capex - Investimentos	R\$ 66.773.516

8. Modelagem jurídica e de contratação

ARCABOUÇO LEGAL PRINCIPAL

- Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.
- Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.
- Decreto Municipal Nº 6755/2017 – dispõem sobre o processo de PMI em São Sebastião
- SPU - Solicitação de Certidão de Disponibilidade de Espaço Físico em Águas Públicas da União
- Lei Municipal Autorizativa para contratação pública e a delegação à iniciativa privada da marina pública do Município, mediante procedimento licitatório prévio

Realização



Elaboração



8. Modelagem jurídica e de contratação

PREMISSAS DA CONCESSÃO:

- **CONCESSÃO de serviço público precedida da execução de obra pública**
- **Modalidade de concorrência pública**, à pessoa jurídica que apresente a proposta de maior valor de outorga para a concessão dos serviços públicos de **obras, manutenção e exploração do espelho de água e área de 13.479 m2 na praça.**
- **Demonstrar capacidade para a sua realização**, por sua conta e risco, de forma que o investimento da concessionária seja remunerado e amortizado no prazo determinado.
- A Concessionária será remunerada por meio das receitas obtidas

Realização



Elaboração



PREMISSAS DA CONCESSÃO

- **Valor mínimo da outorga**
Estudado o valor de R\$ 2.000.000,00
- **Condições de pagamento da outorga**
Anos 1º e 2º de carência (obras). Pagto. em 23 parcelas anuais (corrigidas).
- **Contribuição variável à Prefeitura Municipal de São Sebastião**
1% das receitas totais
- **Prazo da concessão**
25 anos >> renováveis por mais 25 anos
- **Impostos:** IPTU não cobrado >> ISS será cobrado

9. Cronograma Geral

Etapas já realizadas

Próximas Etapas

Autorização dos Estudos
Out/2018

Início da Elaboração dos Estudos Técnicos/EVEF
Protocolo Consulta RAP Cetesb
Nov/2018

Finalização dos estudos Técnicos/EVEF
Junho/2019
Resposta Cetesb RAP
Maio/2019

Preparação Modelagem Jurídica e de contratação
Abril-Agosto de 2019

Preparação Minutas e Edital
Audiência Pública
Convocação e realização
Agosto e Setembro/2019

Consulta Pública
Publicação Edital
Abertura prazo propostas
Setembro - Dezembro/19

1º
Levantamento e diagnóstico geral

2º
Modelagem técnico-operacional

3º
Modelagem econômico-financeira

4º
Modelagem jurídico-institucional

5º
Definição da modelagem de contratação

Realização



Elaboração

PRÓXIMAS ETAPAS

- Realização da Audiência Pública: **23/09/2019**
- Abertura do prazo para consulta pública: **15 dias de prazo após a audiência pública – publicação das minutas de Edital e Contrato**
- Publicação do Edital: **Final de outubro de 2019**
- Acompanhamento do processo licitatório

Setembro até Dezembro de 2019



Secretaria Municipal de Obras (SEO)

(12) 3891-2000

Luis Eduardo B. de Araújo – Secretário
Isabela Galvez - isabelagalvez@gmail.com



José Roberto dos Santos - joseroberto@geobrasilis.com.br
Alessandra Ramos - alessandra@geobrasilis.com.br



55 11 3035-1490



Rua Paulistânia, 154 | Vila Madalena | SP



geobrasilis.com.br

Realização



Elaboração

