

## **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N°. 001/2024/CINEP**

**Alienação de 01 (uma) área de imóvel integrantes da área denominada Distrito Industrial do Turismo - DITur, localizado no município de João Pessoa, Estado da Paraíba, destinado à implantação de empreendimento voltado à hospedagem, animação, comércio e serviços.**

### **ANEXOS DO EDITAL**

#### **I.2. Regras para o Masterplan e Sondagem SPT**

João Pessoa, 22 de agosto de 2024.

## MASTERPLAN

O MASTERPLAN é um documento, em formato de arquivo PDF, devendo conter informações relevantes a respeito do projeto apresentado, incluindo informações importantes a sua viabilização, além da parte gráfica propriamente dita (plantas/projetos). Devendo, para tanto, conter, no mínimo, as seguintes informações:

### 1. Justificativa e Proposta do Mix de Produtos Turísticos para a Área

Descrição da lógica e do conceito por trás da escolha dos atrativos turísticos e parques temáticos. Deve abordar a demanda turística na região, o perfil dos visitantes esperados e como os produtos escolhidos se alinham com o potencial da área e as tendências do mercado.

### 2. Modelagem Urbanística

**2.1. Conceção Geral:** Apresentação da visão macro do projeto, abordando o conceito arquitetônico e urbanístico geral do complexo e como ele se integra com o entorno.

**2.2. Zoneamento:** Definição das diferentes zonas dentro dos 13 hectares, indicando as áreas de lazer, áreas comerciais, áreas de serviços, zonas verdes, entre outros. Deve conter uma planta de implantação detalhada mostrando a disposição espacial de cada zona.

Por se tratar de um lote com múltiplas possibilidades de uso, dever-se-ão ser levados em consideração, obrigatoriamente, os seguintes parâmetros (o não atendimento as referências mínimas ou máximas implicam em desclassificação da proposta):

**a. Áreas de projeção das edificações (total mínima):** 12,5% da área bruta total do terreno.

**b. Hotel:** A área destinada a hotéis deve representar entre 0% e 20% da área total de projeção;

**c. Parques e atrativos turísticos:** A área destinada a parques deve representar entre 50% e 80% da área total de projeção;

**d. Comércio/Mall/Eventos:** A área destinada a comércio deve representar entre 20% e 50% da área total de projeção.

<b>Área do Terreno</b>	<b>131.874 m<sup>2</sup></b>	
<b>Item</b>	<b>Mínimo</b>	<b>Máximo</b>
Área total do Projeto (projeção da construção)	12,50%	25,00%
	16.484 m <sup>2</sup>	32.968 m <sup>2</sup>

Faixa (% do total do Projeto)		Equipamento	Valores Mínimos absolutos
0%	20%	<b>Hotel</b> (projeção da construção, não computadas áreas de piscinas e estacionamentos)	0,0%
			0
50%	80%	<b>Parques e atrativos turísticos</b> (projeção da construção e "áreas de segurança" <sup>1</sup> destinadas aos equipamentos)	50,0%
			8.242 m <sup>2</sup>
20%	50%	<b>Comércio/Mall/Eventos</b> (projeção da construção)	20,0%
			3.297 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Entende-se por área de segurança a poligonal delimitada do terreno na qual o equipamento esteja inserido e que seja considerada como área de segurança dele.

**2.3. Proposta Urbanística:** Apresentação do design urbanístico, com enfoque em acessibilidade, sustentabilidade e integração com o meio ambiente. As peças gráficas do Masterplan deverão ser enviadas exclusivamente em formato PDF, devendo ser apresentado em, no mínimo, 06 (seis) pranchas no formato A1.

**2.6. Principais Equipamentos:** Deverá ser apresentada uma lista detalhada de todos os equipamentos propostos para o empreendimento (“brinquedos” e equipamentos temáticos), acompanhada de suas respectivas fichas técnicas, contendo especificações como dimensões, capacidade e outros aspectos relevantes.

**2.7. Maquete Eletrônica:** deverão ser geradas no mínimo 8 imagens renderizadas, sendo uma referente à implantação geral, de forma a ser possível a compreensão do projeto como um todo, bem como das suas diversas áreas.

**2.8. Sistema de Mobilidade Urbana Interna:** Descrição detalhada dos sistemas de transporte e mobilidade dentro do complexo, incluindo soluções para pedestres, ciclovias, transporte interno e estacionamentos.

**2.9. Integração com o Boulevard dos Ipês:** Como se sabe, a área objeto do presente Edital faz parte de um complexo turístico planejado, denominado Polo turístico Cabo Branco. Neste, há uma importante via, o boulevard dos Ipês, que tem como função principal, ser uma grande praça linear que reunirá todos os turistas de todos os equipamentos do complexo (hotelaria, eventos, parque aquático, parques temáticos, etc.). Por essa razão, torna-se imprescindível a interação do projeto objeto do presente edital com a referida via. Nesse sentido, no Masterplan, deve ser reservado um tópico para descrever tecnicamente as principais conexões do projeto proposto com a aludida via. Projetos que não se integrem com o boulevard dos Ipês poderão ser desclassificados.

**2.10. Estimativa de fluxo turístico:** O Polo Turístico Cabo Branco foi pensado para a união de equipamentos que tem o condão de atrair turistas dos mais diversos segmentos: negócios, eventos, parques aquáticos (lazer), hospedagem, etc. Nesse contexto, a área objeto do presente edital tem como objetivo na referida atração de turistas ao Estado. Por essa razão, deve ser apresentado uma estimativa total de turistas para todo o projeto proposto, com respectivas memórias justificativas das quantidades apresentadas. Na citada justificativa, podem ser juntadas documentação de fluxo para equipamentos turísticos semelhantes, no Brasil ou fora dele, fontes oficiais de representatividade (SINDEPAT, ABRASEL, ABIH, ADIBRA, ABR, ABRASCE, etc.). Este item poderá ser objeto de diligência por parte da equipe que analisará as propostas por parte da CINEP. Na hipótese de não comprovação/aceitação dos quantitativos apresentados pela referida equipe da CINEP, a proponente não pontuará na matriz indicada na Resolução de Diretoria nº 10/2019, relacionado a este item.

### **3. Modelagem Econômica (Plano de Financiamento do Negócio)**

**3.1. Fontes de Financiamento e Estrutura de Funding:** Apresentação de um plano detalhado das fontes de financiamento previstas para o projeto, incluindo e destacando cada componente em relação ao montante total do projeto (indicado na carta consulta), a saber:

- **Recursos Próprios:** Montante a ser disponibilizado pela própria empresa ou grupo empresarial, com uma participação mínima de 20% para este componente, sob pena de desclassificação da proposta.
- **Investidores, Fundos de Investimentos, etc.:** Identificação de investidores e parceiros estratégicos.
- **Financiamento Bancário:** Linhas de crédito negociadas ou em negociação.

**3.2. Cronograma de desembolso de Investimentos:** Apresentação de um cronograma mensal detalhado dos desembolsos dos investimentos previstos, associando e destacando cada componente à respectiva fonte de

financiamento, indicado no tópico anterior. O cronograma deve guardar relação com o cronograma do empreendimento apresentado junto com a carta consulta.

**3.3. Estruturação de Garantias:** Em situações onde os recursos próprios não forem utilizados para financiar 100% do investimento necessário para o projeto, deverá ser apresentada uma modelagem, também, no tocante à estruturação de garantias que lastreie os valores requeridos, conforme indicados na estruturação de Funding, em suas exatas medidas. Essas garantias são comumente solicitadas pelas instituições financeiras (BNB, SUDENE, etc.) e podem incluir, mas não se limitam a hipotecas, fianças bancárias, seguros de performance, e outros instrumentos que assegurem a disponibilidade dos recursos na exata medida.

## **CONCEITOS**

### **Parque e Atrações Turísticas**

Equipamentos do tipo parque e atrações turísticas referem-se a espaços de entretenimento projetados para oferecer uma variedade de atividades recreativas e culturais ao público. Esses parques podem incluir temáticas específicas, como parques de diversão, zoológicos, parques naturais, etc. Atrações turísticas são componentes desses parques que proporcionam experiências únicas, como montanhas-russas, shows, áreas interativas, etc.

À

UMPRAUM Arquitetos Associados S/A  
Rua Frei Mansueto, 1026, Meireles – Fortaleza/CE

Relatório RSP 050.23-00

# SONDAGEM SPT

Sondagem de Simples Reconhecimento com SPT para Investigação  
Geotécnica de Campo

Obra  
Projeto Urbano Integrado  
Local  
Urbanismo Polo Turístico Cabo Branco, Costa do  
Sol – João Pessoa/PB

João Pessoa, março de 2023

Revisão 00 – emissão inicial (14/03/2023)

---

CNPJ 09.192.105/0001-64 Insc. Est. 16.075.95-2 Rua Josita Almeida, 240. Ed. Parthenon Home & Business.  
Sala 33 e 34 Altiplano, João Pessoa/PB - CEP 58046-490 Fones: (83) 3222 0100/3241 5944 - [www.solo.eng.br](http://www.solo.eng.br)



Assinado com senha por [CIN106511] [SENHA] HENRIQUE CANDEIA FORMIGA em 22/08/2024 -  
20:59hs.  
Documento Nº: 5700758.45966312-1021 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5700758.45966312-1021>



CINOFN202400762A

Relatório RSP 050.23-00

João Pessoa, 14 de março de 2023

Ilmo(s) Sr(s),  
UMPRAUM Arquitetos Associados S/A

Assunto: Sondagem de Simples Reconhecimento  
Ref. Projeto Urbano Integrado  
Local: Urbanismo Polo Turístico Cabo Branco,  
Costa do Sol – João Pessoa/PB

Prezado (a) Senhor (a):

Em atenção à solicitação de V.Sª. a Concesolo emite relatório técnico, em uma (01) via sobre assunto em referência. A fim de facilitar seu manuseio o documento está dividido em seções, conforme segue.

### 1. Introdução

Este documento apresenta o resultado de seis (06) ensaios de Sondagem SPT na forma de perfil geotécnico individual.

Cada perfil mostra, pontualmente, as seguintes informações: determinação do tipo de solo e suas respectivas profundidades de ocorrência, simbologia das amostras, posição do nível d'água, os índices de resistência à penetração ( $N_{SPT}$ ), cota do furo em relação a um RN adotado e demais informações pertinentes.

A última folha mostra planta de localização das sondagens e posição da referência de nível (RN).

O método de execução dos ensaios segue os critérios da NBR 6484/2020 Solo - Sondagem de simples reconhecimento com SPT – Método de ensaio.

### 2. Documentos de Referência

- NBR 6484/2020 Solo - Sondagem de simples reconhecimento com SPT – Método de ensaio
- NBR 6502/2022 Rochas e Solos - Terminologia
- NBR 13441/2021 Rochas e Solos - Simbologia

### 3. Sondagens

No início da Sondagem SPT, o avanço da perfuração é feito com trado concha de 4" e instalação de tubo de revestimento. Atingindo-se o lençol freático, material muito resistente ou mesmo solo não aderente ao trado, o processo de perfuração passa a ser com circulação de água utilizando-se trépano de lavagem como ferramenta de escavação. Lama de estabilização (bentonita) é usada na ocorrência de furo instável.

A cada metro de profundidade, interrompe-se a perfuração e é executado o ensaio de penetração (SPT). O ensaio fornece os índices de resistência à penetração do solo, que são obtidos através da anotação dos



números de golpes necessários para fazer o amostrador padrão ( $\bullet_{\text{ext}} 2''$ ;  $\bullet_{\text{int}} 13/8''$ ) penetrar 45 cm no solo devido aos golpes de um martelo de 65 kg caindo de uma altura de 75 cm.

Os 45 cm de penetração são divididos em três trechos de 15 cm. Em cada um são anotados os números de golpes de cravação do amostrador. O índice de resistência à penetração ( $N_{\text{SPT}}$ ) é a soma dos dois últimos trechos de 15 cm, isto é, dos 30 cm finais de cravação. Seu resultado é apresentado na forma de um gráfico ao longo da profundidade.

As amostras de solo são coletadas desde o início do furo e são recuperadas dentro do amostrador. Devem ser representativas dos materiais atravessados e livres de contaminação. São acondicionadas em caixas para o transporte e armazenagem em laboratório.

O ensaio é paralisado como “limite de sondagem” no caso de profundidade definida *a priori*, ou de acordo com os critérios de paralisação de resistência do solo. Na condição em que não é possível o avanço da perfuração o ensaio é paralisado e definido como “impenetrável à percussão”.

Os furos são nivelados em relação a um RN, admitido na cota 0,00 m, e indicado na planta de locação.

#### 4. Amostras de Solo

A classificação do solo é feita através de análise tátil-visual das amostras coletadas. Sua identificação inicia-se pela granulometria, classificando-as em duas grandes divisões: solos grossos e finos. Em seguida realizam-se testes de mobilidade da água intersticial, em que são avaliadas a consistência e desagregação da pasta (solo mais água).

A descrição das amostras é acompanhada pela indicação da cor. O termo variegado é usado para amostras que apresentem mais do que duas cores.

A compacidade (solos granulares grossos) e consistência (solos finos) são medidas pelo ensaio de penetração em função do valor de  $N_{\text{SPT}}$ .

As amostras de solo foram identificadas seguindo os preceitos da NBR 6502 (Rochas e Solos – Terminologia) e NBR 13441 (Rochas e Solos – Simbologia). Os símbolos para argila, silte, areia e pedregulho são mostrados na Figura 1.

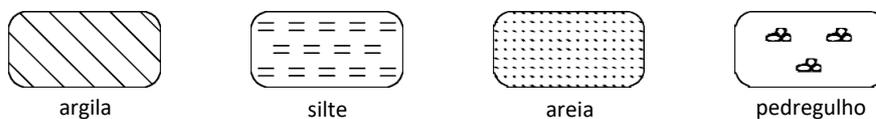


Figura 1. Símbolos dos tipos de solo

As amostras ficam armazenadas em laboratório, à disposição de V. S<sup>a</sup>, pelo período de 30 dias a contar da data de entrega do relatório.



## 5. Resultados

Os resultados dos ensaios são apresentados na seção seguinte, em forma de perfis individuais, na escala vertical de 1:100. A profundidade alcançada é mostrada na tabela 1.

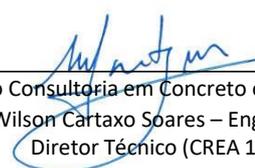
Tabela 1. Profundidade dos furos de sondagem

Ensaio	Profundidade (m)
SP 01	9,10
SP 02	8,07
SP 03	17,70
SP 04	7,30
Total	42,17

A Concesolo, através de seu corpo técnico, fica à disposição de V. S<sup>a</sup> para atender quaisquer dúvidas e esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nada mais havendo, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



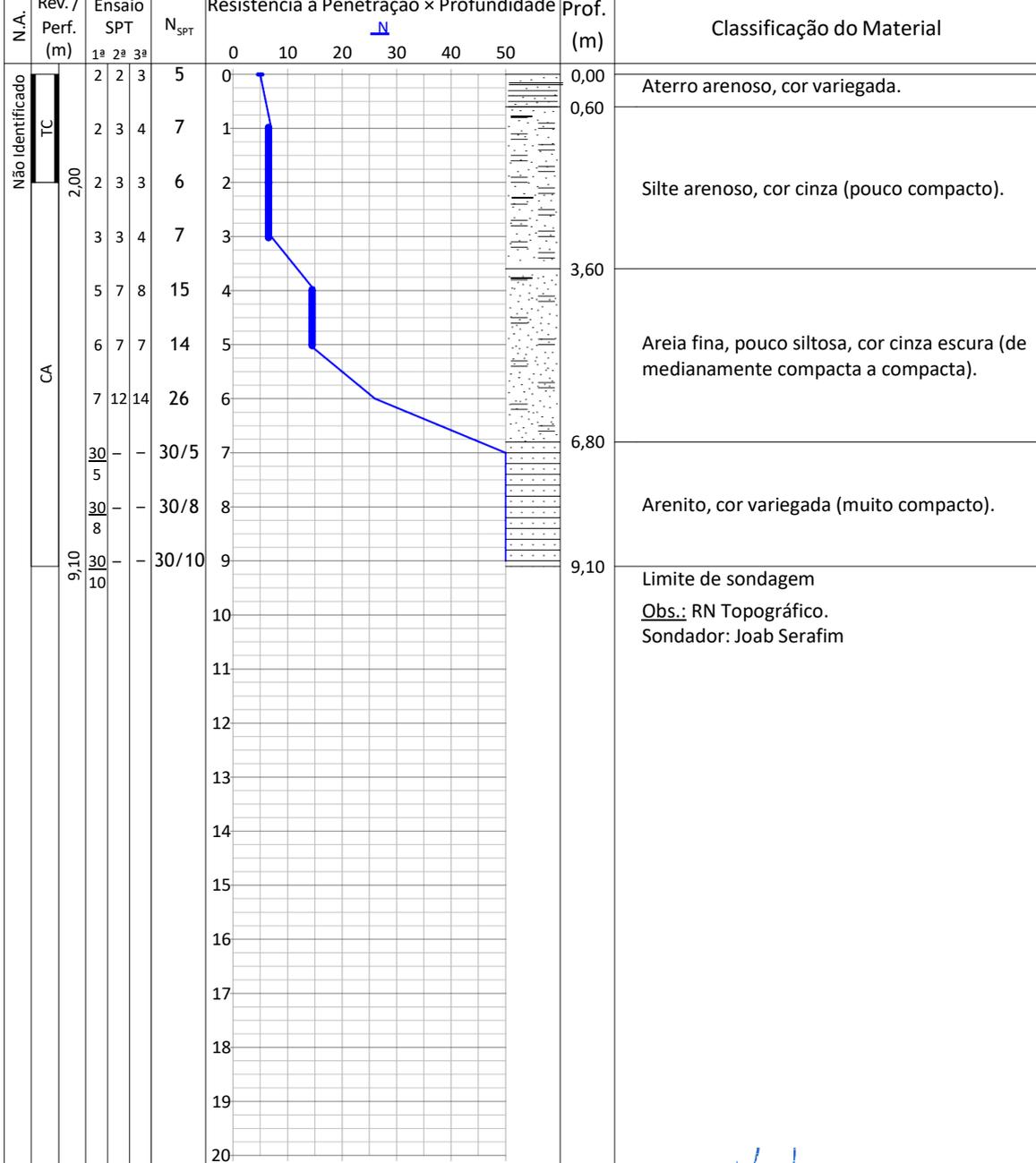
Concesolo Consultoria em Concreto e Solos Ltda.  
Wilson Cartaxo Soares – Eng. Civil D. Sc.  
Diretor Técnico (CREA 1604072091)

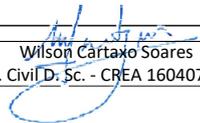


	<b>CONCRESOLO - Consultoria em concretos e solos Ltda.</b>		RSP 050.23-00
	<b>Sondagem de Reconhecimento a Percussão</b>		SP-001
	Cliente: UMPRAUM Arquitetos Associados S/A Obra: Projeto Urbano Integrado Local: Urbanismo Polo Turístico Cabo Branco, Costa do Sol, João Pessoa/PB		Página 1/1 Data 10/03/2023

• Amostrador Ext.: 50,8 mm Int.: 34,9 mm • Revestimento: 63,5 mm	Altura de queda: 75 cm Peso: 65 kgf Escala vertical: 1:100 Sistema: Manual	Cota da boca do furo: 27,86 m Revestimento: 2,00 m Nível d'água: Não Identificado	Ensaio de Avanço por Circulação de Água			
			Início	10 min	20 min	30 min
			-	-	-	-

Perfuração: CA-Circulação de Água TC-Trado Concha



Rua Josita Almeida, 240. Ed. Parthenon Home & Business. Sala 33 e 34 Altiplano, João Pessoa/PB, 58046-490 (83) 3222 0100/3241 5944 www.solo.eng.br	Resp. Técnico  Eng. Civil D. Sc. - CREA 1604072091
---	---

CONFORME NBR 6484:2020



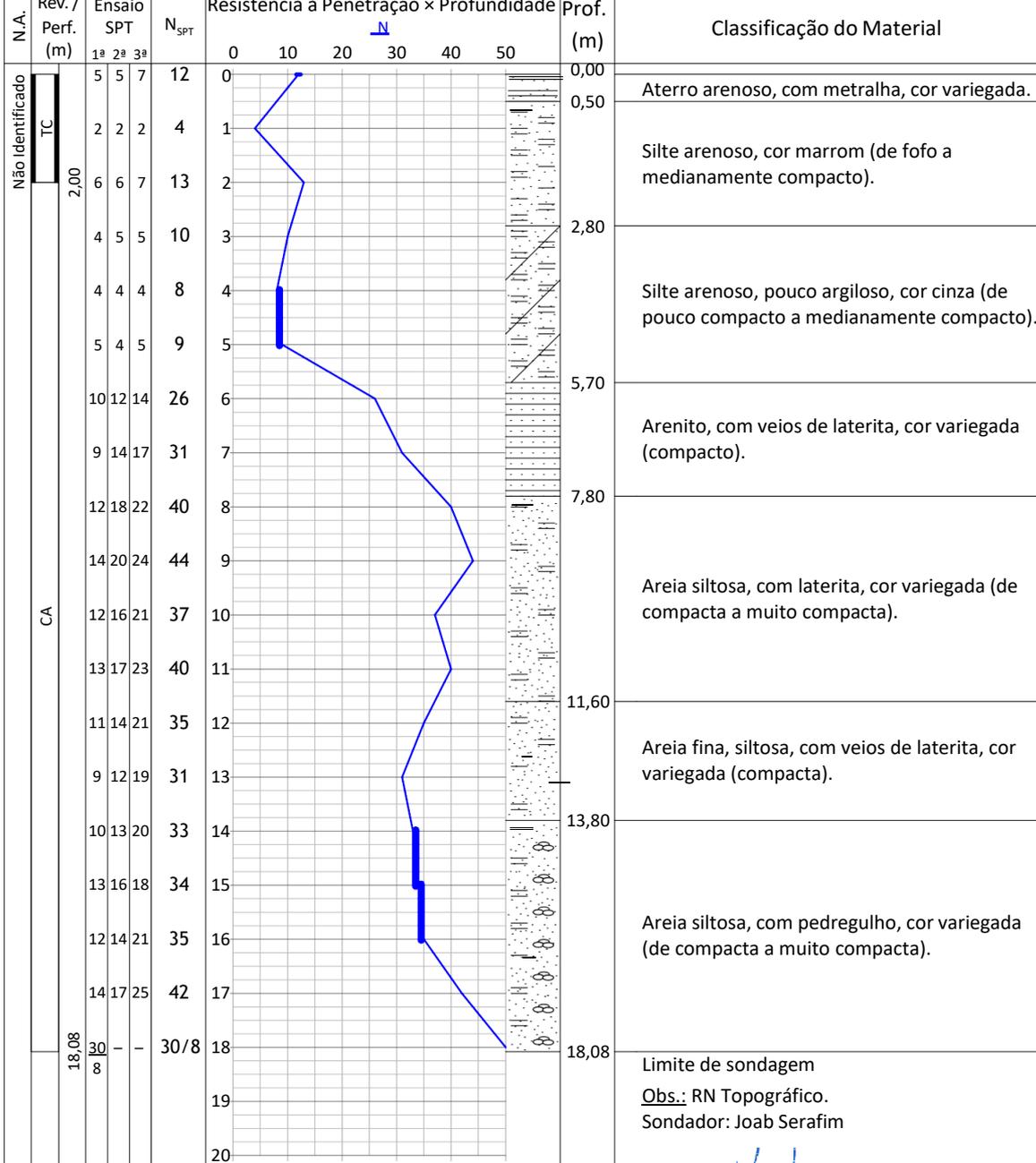
Assinado com senha por [CIN106511] [SENHA] HENRIQUE CANDEIA FORMIGA em 22/08/2024 - 20:59hs.  
 Documento Nº: 5700758.45966312-1021 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5700758.45966312-1021>

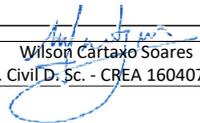


	<b>CONCRESOLO - Consultoria em concretos e solos Ltda.</b>		RSP 050.23-00
	<b>Sondagem de Reconhecimento a Percussão</b>		SP-003
Cliente: UMPRAUM Arquitetos Associados S/A Obra: Projeto Urbano Integrado		Página 1/1 Data 08/03/2023	
Local: Urbanismo Polo Turístico Cabo Branco, Costa do Sol, João Pessoa/PB			

• Amostrador	Ext.: 50,8 mm Int.: 34,9 mm	Altura de queda: 75 cm Peso: 65 kgf Escala vertical: 1:100	Cota da boca do furo: 20,88 m	Ensaio de Avanço por Circulação de Água				
• Revestimento:	63,5 mm	Sistema: Manual	Revestimento: 2,00 m	Nível d'água: Não Identificado	Início	10 min	20 min	30 min
					-	-	-	-

Perfuração: CA-Circulação de Água TC-Trado Concha



Rua Josita Almeida, 240, Ed. Parthenon Home & Business. Sala 33 e 34 Altiplano, João Pessoa/PB, 58046-490	Resp. Técnico	 Wilson Cartaxo Soares Eng. Civil D. Sc. - CREA 1604072091
(83) 3222 0100/3241 5944    www.solo.eng.br		

CONFORME NBR 6484:2020



CINOFN202400762A



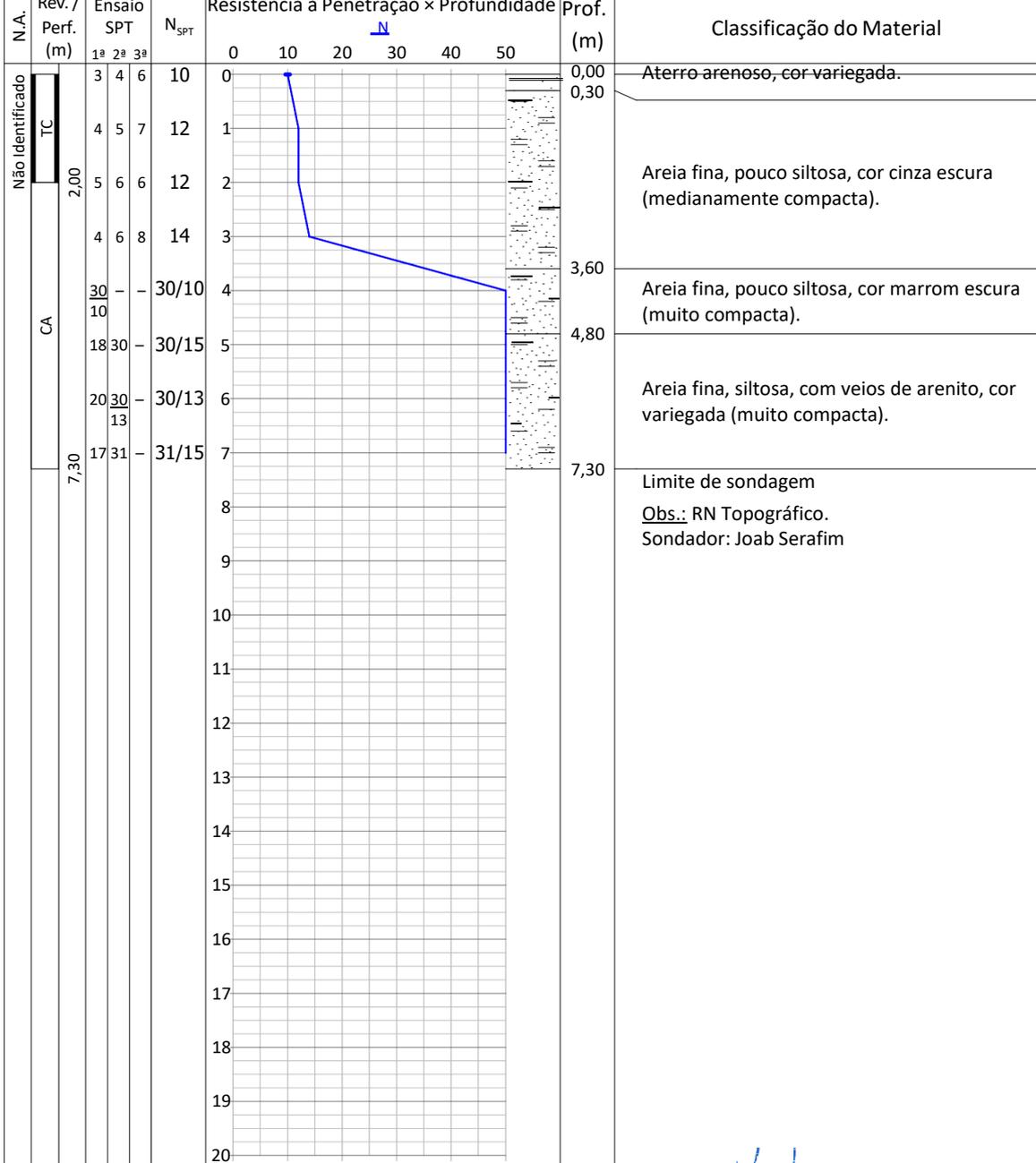
Assinado com senha por [CIN106511] [SENHA] HENRIQUE CANDEIA FORMIGA em 22/08/2024 - 20:59hs.  
 Documento Nº: 5700758.45966312-1021 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5700758.45966312-1021>

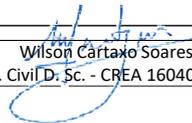


	<b>CONCRESOLO - Consultoria em concretos e solos Ltda.</b>		RSP 050.23-00
	<b>Sondagem de Reconhecimento a Percussão</b>		SP-004
Cliente: UMPRAUM Arquitetos Associados S/A Obra: Projeto Urbano Integrado Local: Urbanismo Polo Turístico Cabo Branco, Costa do Sol, João Pessoa/PB		Página	1/1
		Data	10/03/2023

• Amostrador	Ext.: 50,8 mm Int.: 34,9 mm	Altura de queda: 75 cm Peso: 65 kgf Escala vertical: 1:100	Cota da boca do furo: 20,25 m	Ensaio de Avanço por Circulação de Água				
• Revestimento:	63,5 mm	Sistema: Manual	Revestimento: 2,00 m	Nível d'água: Não Identificado	Início	10 min	20 min	30 min
					-	-	-	-

Perfuração: CA-Circulação de Água TC-Trado Concha



Rua Josita Almeida, 240. Ed. Parthenon Home & Business. Sala 33 e 34 Altiplano, João Pessoa/PB, 58046-490	Resp. Técnico	 Wilson Cartaxo Soares Eng. Civil D. Sc. - CREA 1604072091
(83) 3222 0100/3241 5944	www.solo.eng.br	

CONFORME NBR 6484:2020

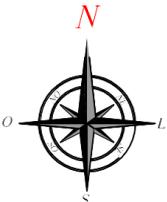
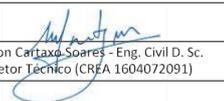


CINOFN202400762A



Assinado com senha por [CIN106511] [SENHA] HENRIQUE CANDEIA FORMIGA em 22/08/2024 - 20:59hs.  
 Documento Nº: 5700758.45966312-1021 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5700758.45966312-1021>



	<b>CONCRESOLO - Consultoria em concreto e solos Ltda.</b>	<b>RSP 050.23-00</b>
	<b>Localização de Sondagem</b>	Escala 1:4000
Cliente: UMPRAUM Arquitetos Associados S/A Obra: Projeto Urbano Integrado Local: Urbanismo Polo Turístico Cabo Branco, Costa do Sol - João Pessoa/PB		Página 1/1 Desenho João Natann
		
		
Furos locados pelo cliente. Imagem do Google earth Data: 01/2021		
Rua Josita Almeida, 240, Ed. Parthenon Home & Business, Sala 33 e 34, Altiplano - João Pessoa/PB (83)3222-0100/ 3241-5944 www.solo.eng.br		Resp. Técnico  Wilson Cartaxo Soares - Eng. Civil D. Sc. Diretor Técnico (CREA 1604072091)



Assinado com senha por [CIN106511] [SENHA] HENRIQUE CANDEIA FORMIGA em 22/08/2024 - 20:59hs.  
 Documento Nº: 5700758.45966312-1021 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=5700758.45966312-1021>



CINOFN202400762A