

Programa João Pessoa Sustentável

Parceria. Prefeitura Municipal de João Pessoa e Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)

Estudo de Viabilidade para Introdução de Espaços Comerciais (varejistas) nos 3 Novos Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda no Complexo Beira Rio.

Junho.2020
Consultora. Larissa Garcia Campagner



“O desafio de inovar em habitação popular e urbanização: as propostas de João Pessoa”¹

O uso misto e seus rebatimentos socio-territoriais – Atividades Varejistas



¹ 06/02/2020 por Clementine Tribouillard | Esperanza González-Mahecha

Dados do Contrato

Informações Gerais do Projeto		
Nome/Descrição:	Consultoria Individual para elaboração de proposta de viabilidade de espaços comerciais em 3 Conjuntos Habitacionais do Complexo Beira Rio.	ID:02.001/2020 – UEP/GAPRE
Fiscal do Contrato:	Dalliana Ferreira Brito Grisi	Órgão: UEP/GAPRE
Portaria:	Nº 01/2020-CG/UEP/GAPRE	
Período de 23.05.2020 a 24.06.2020		

Produtos / Serviços Entregues
3º Produto do Termo de Referência: Estudo de Viabilidade para Introdução de Espaços Comerciais (varejistas) nos 3 Novos Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda no Complexo Beira Rio.

Dados			
Consultor	Larissa Garcia Campagner		
CPF	260634358-16	Inscrição Municipal	
CAU	A31512-5	ART de Execução	
NIT/PIS/PASEP	125.46127.89.8	Ordem de Serviço	06/2020
Dados Bancários	ITAU	Ag: 7066	C/C: 00269-7
			1

Documentos Anexos
<ul style="list-style-type: none">Estudo de Viabilidade para Introdução de Espaços Comerciais (varejistas) nos 3 Novos Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda no Complexo Beira Rio.



SUMÁRIO

Introdução	06
(I) Proposta Comercial: Aspectos de Arquitetura e Urbanismo	
<u>Escala Cidade (para entender a região)</u>	
Caracterização Geral	09
População	10
Renda	12
Macro acessibilidade	14
Centralidades	19
Atividades Varejistas	24
<u>Escala Área Foco</u>	
Caracterização Geral Área de Intervenção e Área Foco	29
População	32
Renda	34
Micro Acessibilidade	35
Centralidades	37
Atividades Varejistas	38
<u>Escala Empreendimentos</u>	
Caracterização Geral dos lotes em questão	50
Novas Intervenções e demandas	58
Atividades varejistas desejadas (e possíveis) em terrenos residenciais	60
Características, dimensionamento e aspectos relevantes para os espaços	62
(ii) a montagem econômico-financeira	
Demanda de consumo estimada conforme ramo de atividade	73
Estimativa de valores para locação das áreas de varejo	78
Potencial de arrecadação	80
Considerações gerais	89



(iii) o arranjo institucional e jurídico

Aspectos já definidos	91
Chamamento Público	
Minuta para Edital de Seleção e Anexos	93
Permissão Onerosa	101
Minuta do Termo de Permissão Onerosa do Direito de Uso dos imóveis destinados a atividade varejista	
Gestão e pós uso das áreas varejistas	110
Considerações Finais	114
Materiais de Referência	119
Anexos	120
I. Tabela atividades varejistas conforme classificação da PMJP	
II. Indicação das características detalhadas da intervenção, cuja descrição será inserida nos TDRs do projeto arquitetônico	
III. A folha de rota detalhada a ser seguida pela Prefeitura para a concretização da intervenção também deverá ser inserida no produto	
IV. Relatório Fotográfico – Unidades Comerciais - Av. Min. José Américo De Almeida (Beira Rio)	



Introdução

O Estudo de Viabilidade para Introdução de Espaços Comerciais (varejistas), nos 3 (três) novos empreendimentos a serem realizados para reassentamento de famílias que vivem em áreas de risco em comunidades do Complexo Beira Rio (CBR), aqui apresentado procura apontar as questões relativas a demanda (ou não) para instalação destas atividades nos lotes em questão, bem como apresentar os quantitativos e detalhamentos (número de estabelecimentos, dimensões, custos e outros) referente aos espaços projetados para inserção destas atividades.

O Estudo tem como foco principal considerar a inserção das atividades varejistas nos empreendimentos com a finalidade, que concede a iniciativa o caráter social, de equilibrar financeiramente custos provenientes da vida em condomínio. A meta ideal será de que os valores arrecadados com a cessão de imóveis varejistas possam cobrir os custos condominiais, sem que os moradores precisem pagar por estes custos. A manutenção de empreendimentos de interesse social no país é uma das questões que ainda se mostra desafiadora.

O Estudo aborda a questão sob os pontos de vista urbanístico, econômico/ financeiro e os apontamentos jurídicos e institucionais para realização e gestão destes empreendimentos considerando o uso misto de atividades (habitação, comércio e serviço e, institucional). Ainda, considera outros aspectos relevantes, especificamente para estas atividades como concorrenciais e público alvo.

Vale destacar a iniciativa do Programa João Pessoa Sustentável, no que diz respeito aos 3 novos empreendimentos de possível uso misto e, ao olhar para a importância desta possível inclusão de atividades varejistas no escopo deles. Infelizmente, ainda são raros em nossos país, os casos de empreendimentos mistos para baixa renda. Isto se dá a diversos fatores como dificuldade no financiamento, propriedade, cessão e gestão destes espaços. Existem inclusive, alguns exemplos em que estas unidades varejistas estão construídas, mas, encontram-se há muitos anos vazias. Assim, iniciativas como esta, da parceria entre a Prefeitura de Joao Pessoa e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), poderão auxiliar na mudança de paradigmas e apontar alguns caminhos para realização de outros empreendimentos como estes.

Do ponto de vista urbanístico está difundida por diversos autores a importância de se pensar a cidade com a diversidade, de usos, gêneros, rendas, dentre outros. O projeto em questão propõe cidade. É uma intervenção que muda a dinâmica urbana e da vida das pessoas daquele lugar e de parte do município. A intervenção propõe novos espaços públicos (em especial o parque linear), melhoria dos espaços e das condições urbanas existentes, novos empreendimentos, novas moradias, novos equipamentos públicos.

Já sob o aspecto dos usos varejistas, apesar de desejável para o contexto urbano do uso misto, nem sempre ele é pertinente. Isto pois não há demanda para que todos os térreos da cidade sejam ocupados com comercio e serviço. Assim, estudos de viabilidade se fazem necessários para indicar se, em cada um dos lugares em questão, há demanda e qual é a

demanda para implantação destes usos. Vale destacar que, terrenos comerciais construídos e desocupados por ausência de demanda (ou qualquer outra questão como gestão, por exemplo), podem ter o efeito contrário do ponto de vista urbano e da qualidade do lugar.

A decisão de localização varejista é influenciada por diversos aspectos, que devem ser considerados para concluir-se se haverá sucesso na abertura de lojas e espaços em determinado local. Dentre eles podemos citar especialmente presença do público alvo (densidade qualificada), acessibilidade ao lugar e concorrência. Outros fatores como disponibilidade de imóveis, facilidades para o uso, legislação compatível e, diversos outros devem ser considerados.

A respeito das atividades que estão sendo aqui estudadas, é importante esclarecer que se trata de atividades varejistas que incluem comércio (venda de produtos) e serviço (venda de serviços) destinados ao consumidor final.

O presente estudo irá considerar o cenário atual e o cenário pós intervenção concluída, pois este poderá alterar significativamente a dinâmica urbana, bem como o possível público alvo para as atividades varejistas dos novos empreendimentos. Considerará também que há um compromisso com as atividades de varejo que hoje acontecem nos locais de risco a serem reassentados (11 imóveis, indicados no Plano Diretor de Reassentamento e Relocalização - PDRR,2017).

A Viabilidade está estruturada em módulos que abordam cada um dos aspectos relevantes para o entendimento da questão. Cada um deles traz apontamentos finais a respeito daquele assunto e, ao final, as principais conclusões estão apresentadas no módulo de considerações finais. Os três módulos principais abordam:

- (I) Proposta Comercial: Aspectos de Arquitetura e Urbanismo
- (II) Montagem econômico-financeira
- (III) Arranjo institucional e jurídico

O primeiro módulo tem por objetivo reunir toda a pesquisa necessária para entender a demanda por atividades varejistas neste local. Está organizado em três escalas de aproximação, para cada um dos temas: Escala Cidade, Escala Área Foco e Escala Empreendimentos. Elas são necessárias para conclusão a respeito da dinâmica que acontecerá no local após as intervenções que, como dito anteriormente, terão influência e uso da população destas três escalas, conforme veremos. Os dados deste capítulo serão utilizados para a elaboração dos cálculos e estudos do segundo módulo.

Para as Escalas Cidade e Área Foco serão analisados os itens População, Renda, Acessibilidade, Centralidades e Perfil do Varejo. Já a Escala Empreendimentos considerará os aspectos territoriais ligados aos 3(três) lotes em questão e as novas Intervenções Propostas pelo Projeto, detalhamento das atividades varejistas desejadas (e possíveis) em terrenos residenciais(com as considerações específicas para o caso do empreendimento HIS) e, finalmente aborda os aspectos

relevantes para a respeito de inserção dos espaços varejistas no local (peculiaridades do loteamento a ser proposto, localização destes espaços, acessos, áreas comuns, dentre outros).

O segundo módulo apresenta a montagem econômico-financeira, considerando aspectos referentes ao dimensionamento da intervenção, metragem dos espaços a serem construídos (que terão como principal base as unidades comerciais na região e nas comunidades), características detalhadas da intervenção, avaliação de custos, estimativas de lucro, relação custo-benefício e nível de risco do investimento.

O módulo três aborda o arranjo institucional e jurídico. Inicialmente aborda os itens que já estão definidos conforme a parceria entre a PMJP e o BID como financiamento e propriedade dos novos imóveis. Em seguida aponta os aspectos relevantes a se considerar do ponto de vista da seleção de interessados a ocupar os espaços varejista, bem como aspectos ligados a Cessão e Gestão dos imóveis. As minutas para o chamamento público e para a cessão de imóveis constam neste módulo.

Ao final, como anexos, são apresentadas ainda a indicação das características detalhadas da intervenção, cuja descrição será inserida nos TDR do projeto arquitetônico e, folha de rota detalhada a ser seguida pela Prefeitura para a concretização da intervenção.

Assim, a partir deste estudo espera-se ser possível apontar os principais aspectos relativos aos espaços varejistas nos empreendimentos de habitação de Interesse social em questão, possibilitando a reinstalação e desenvolvimento dos casos de atividades econômicas instaladas das edificações que se encontram hoje em área de risco, bem como novos espaços para este uso, que poderá agregar qualidade de vida e melhoria do ambiente urbano nos locais em questão.

(I) Proposta Comercial: Aspectos De Arquitetura E Urbanismo

Escala Cidade. Caracterização Geral

"João Pessoa é uma cidade de médio porte, capital do Estado da Paraíba, localizada na Região Nordeste do Brasil.

Extensão territorial - 210 km²

População 723.515 habitantes (IBGE 2010)

269.608 endereços urbanos

1.261 rurais

Densidade demográfica de 34,21 hab./Hec" fonte. PDDR

"Indicadores sociais e de condições de vida (2010):

a) terceira menor posição em renda per capita;

b) quarta maior posição em taxa de analfabetismo e;

c) quarta posição no ranking do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH)." fonte. PDDR

"No início dos anos 1960, praticamente, não havia favelas na cidade, mas seu crescimento começou a ganhar significativa expressão do início para o final da década de 1970, quando passaram de 16 para 31 nucleações, tendo proliferado ainda mais a partir de 1980, nas faixas de domínio da rodovia de ligação com Cabedelo (BR-230) e em outras áreas carentes de infraestrutura e inadequadas para moradias (vales dos rios, mangues, regiões de topografia acidentada, linhas de transmissão de energia elétrica, entre outros), de forma que em 1989 a cidade já contava com 150 núcleos urbanos informais." fonte. PDDR

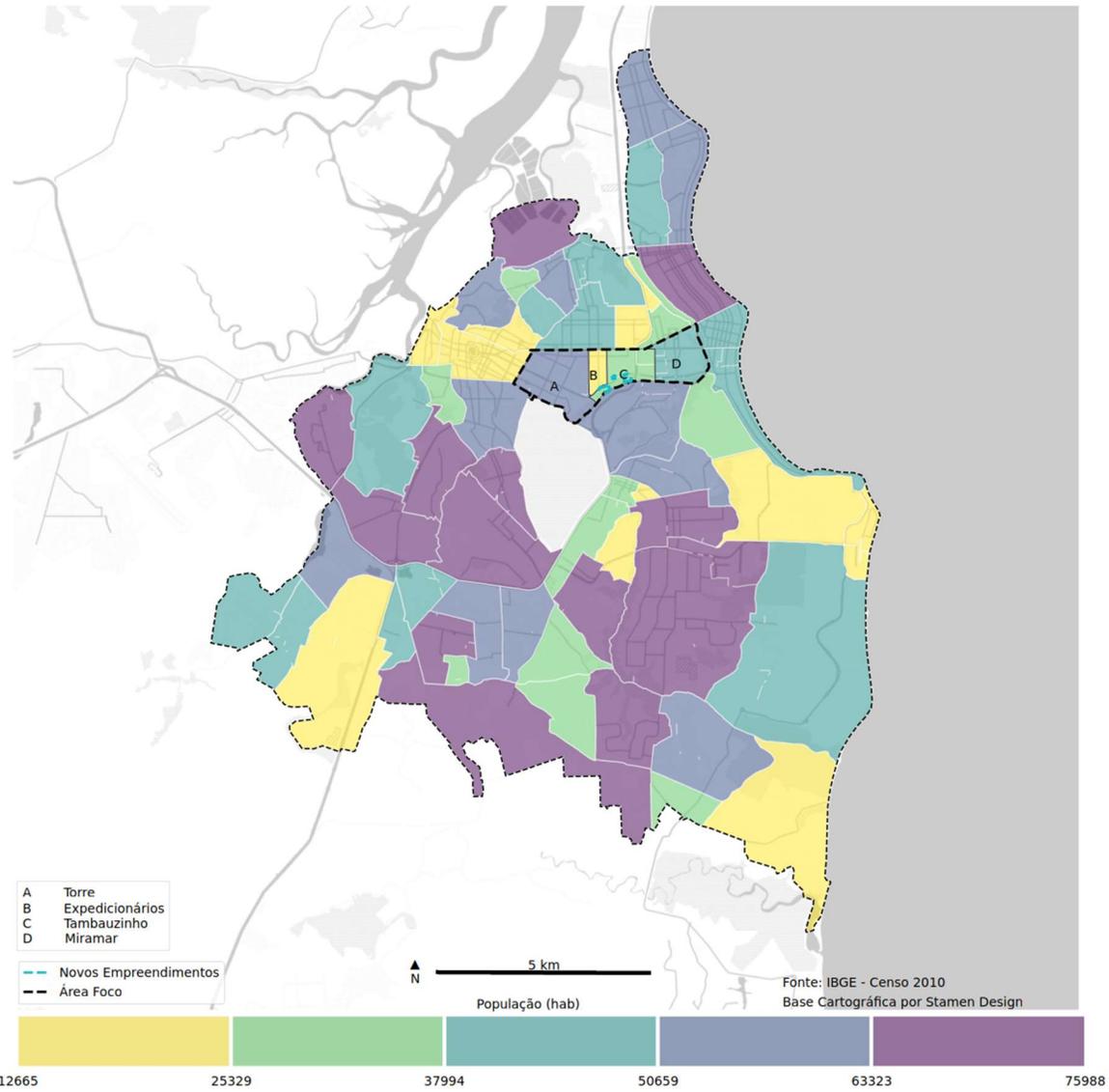
"IBGE (censo 2010):

64 bairros

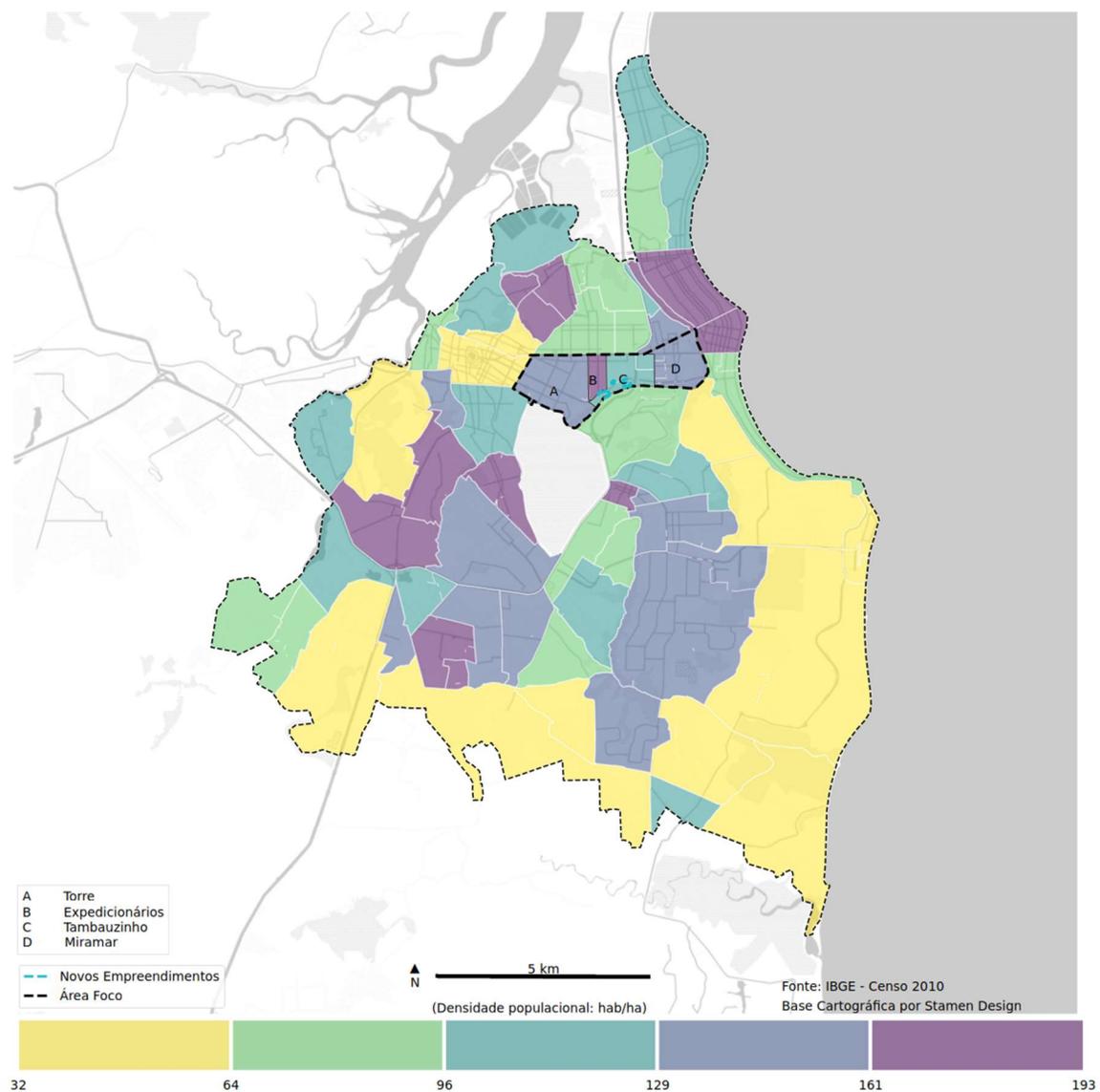
Núcleos urbanos informais (favelas) em 59 bairros

Representa 12,7% da população da Capital mais de 100 mil habitantes." – Fonte. PDDR

Escala Cidade. População

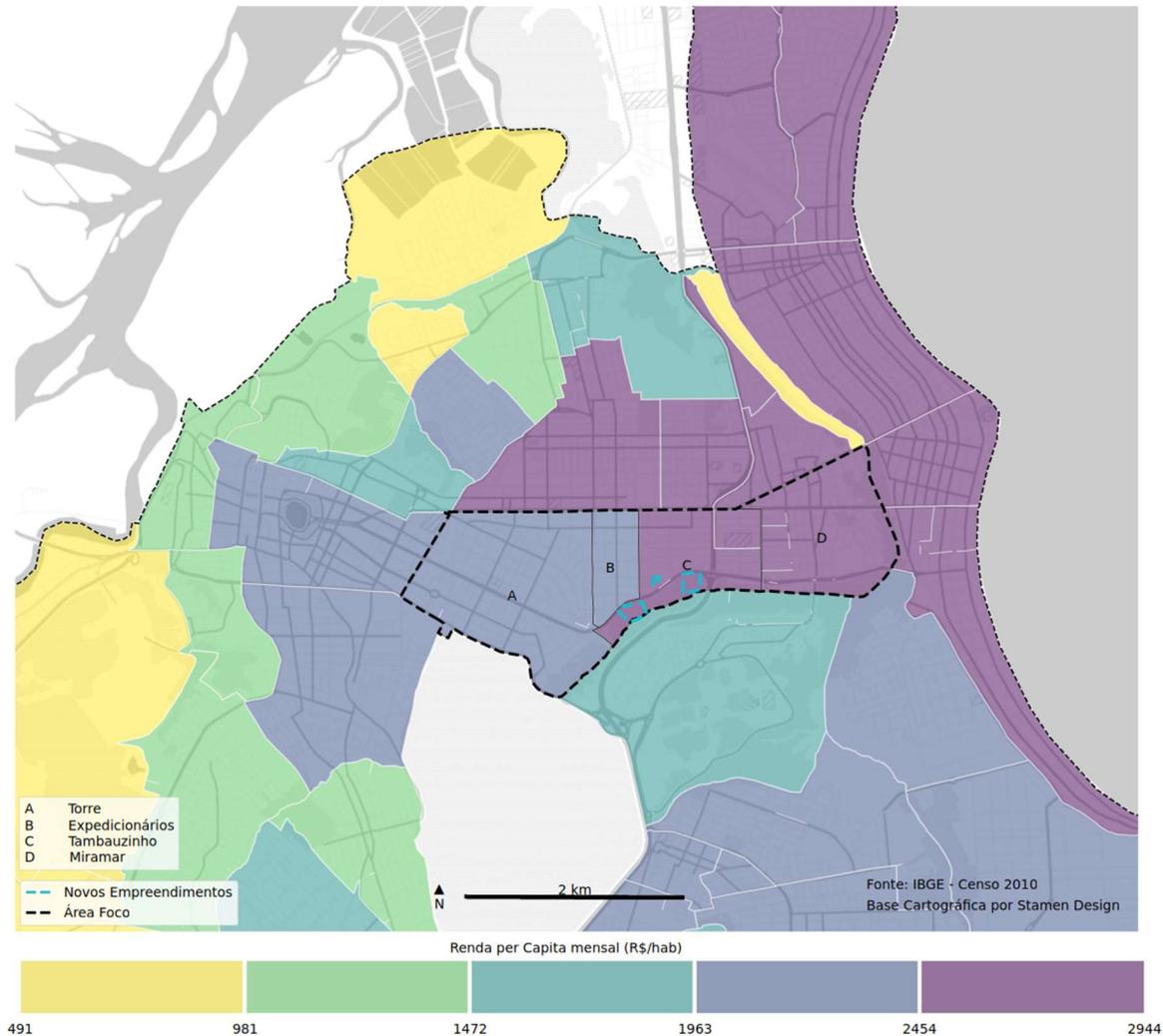


População Residente por bairros. Cidade de Joao Pessoa
Fonte. IBGE.2010 | Elaboração. Consultoria



Densidade Populacional por bairros. Cidade de Joao Pessoa
 Fonte. IBGE.2010 | Elaboração. Consultoria

Escala Cidade. Renda



Renda Moradores. Cidade de Joao Pessoa
Fonte: IBGE.2010 | Elaboração. Consultoria

A partir das informações podemos entender que a área foco encontra-se em bairros de densidade populacional média a alta, para os padrões da cidade de João Pessoa. O mapeamento referente ao número absoluto de habitantes irá apoiar a

definição quantitativa ligada as demandas atuais por atividades varejistas. Quanto a renda da população residente, os dados aqui apresentados são retomados e utilizados para os cálculos de demanda.

A partir da sobreposição de dados de população e renda serão aferidas informações fundamentais para o dimensionamento da demanda por atividades varejistas nos empreendimentos.

Escala Cidade. Macro acessibilidade



Macro acessibilidade Lotes Novos Empreendimentos
Fonte. PMJP; Google Earth Pro | Elaboração. Consultoria

Obstáculos Urbanos

Os elementos destacados no mapa se constituem como obstáculos urbanos, do ponto de vista da acessibilidade de um lado a outro. Eles fracionam o território e podem levar a características de uso e ocupação do solo diferentes, o que podemos observar para o território em questão. Destaca-se especialmente, neste caso específico, o Viário Estrutural (Macro acessibilidade) e o Rio Jaguaribe (Vale).



Contexto Urbano do Entorno dos Lotes dos Novos Empreendimentos
Fonte. PMJP; Google Earth Pro | Elaboração. Consultoria

Conforme cada um dos obstáculos urbanos destacados, é possível verificar diferentes características de ocupação do solo, como densidade Construtiva, Gabarito de Altura das edificações e parcelamento do solo. Estas condicionantes impactarão também no uso do solo, do ponto de vista de atividades, bem como na apropriação do espaço pelos usuários e cidadãos.

Macroacessibilidade (características do logradouro)

Por outro lado, apontam vias estruturais importantes no contexto da cidade. Ao Sul a Av. Beira Rio (Ministro José Américo de Almeida), com trânsito de passagem e, ao Norte, a Avenida Epitácio Pessoa, com trânsito de maior intensidade, mas não apenas de passagem. Abaixo características de ambas as vias que interferem no tipo de varejo que pode ali se localizar.

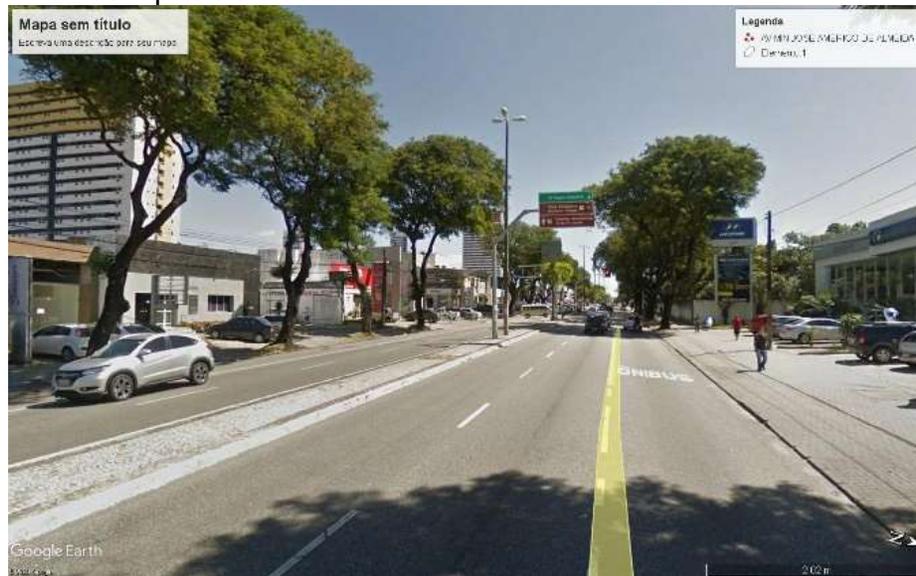
Avenida Beira Rio (trecho entre o Complexo Beira Rio)²



Duas faixas de leito carroçável em cada sentido;
Não há faixa exclusiva para transporte público
Não há condição de estacionamento na via
Existência de Ciclovias,

² Esta avenida sofreu requalificações e encontra-se com calçadas renovadas. As calçadas foram requalificadas, entretanto, em especial nesse trecho que abrange o Complexo da Beira Rio, não foi possível alarga-las devido aos índices de ocupação dos imóveis, diferentemente da parte mais acima onde encontram-se as lojas de equipamentos para automóveis.

Avenida Epitácio Pessoa



Três faixas de leito carroçável em cada sentido;
Há faixa exclusiva para transporte público
Não há condição de estacionamento na via (mas há na maioria dos lotes)
Não há Ciclovia

Rio Jaguaribe

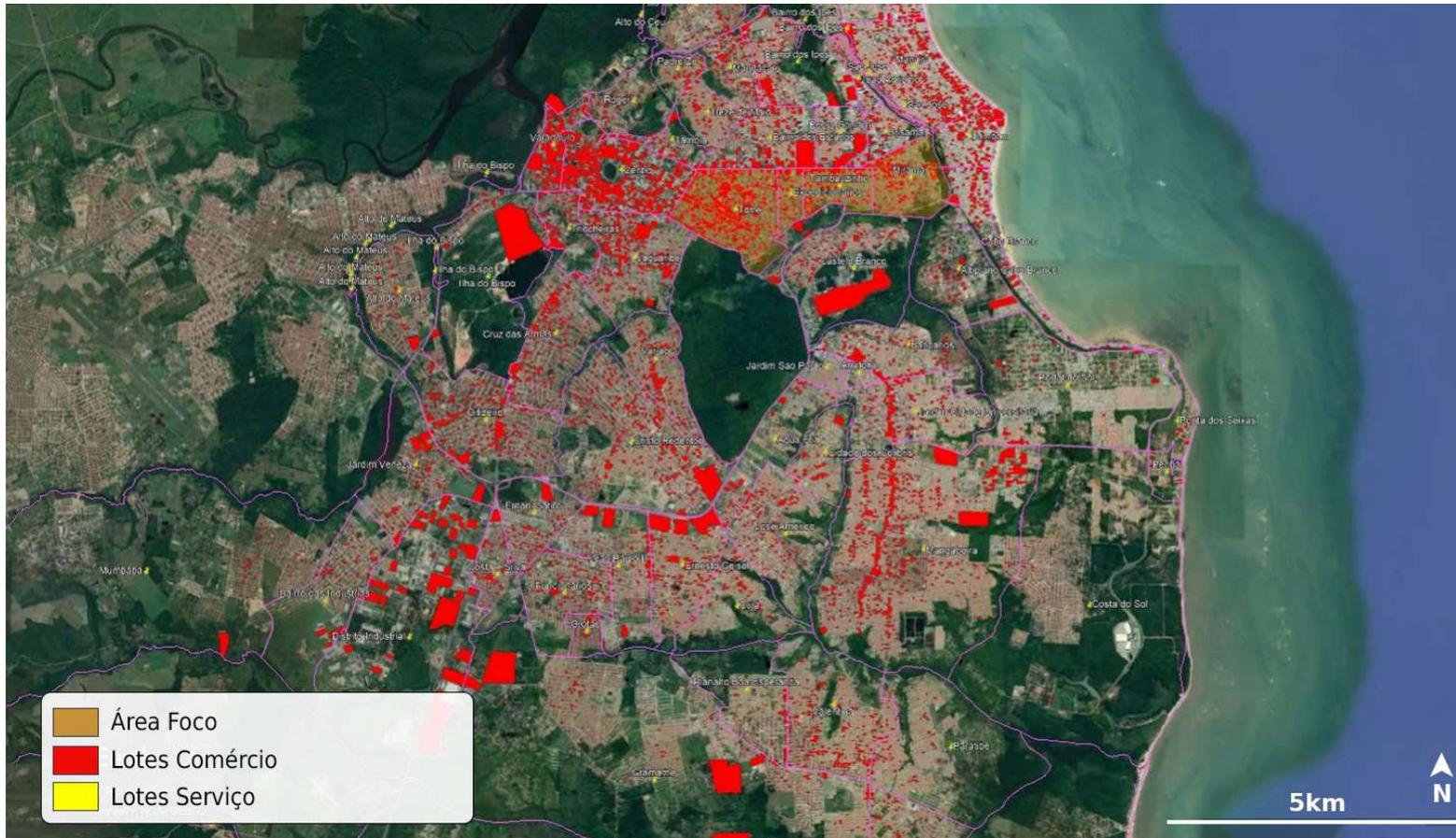
Quanto ao rio destaca-se que se encontra em situação de vale, sendo o relevo mais um elemento que direciona o uso e ocupação do solo. O próprio corpo d'água aflorado impede o fluxo de pessoas de um lado a outro e não há parcelamento significativo de solo entre a Avenida Beira Rio e o Rio Jaguaribe, o que distancia o bairro Castelo Branco, mais ao sul, agravado pela passagem da Rodovia Transamazônica (BR-230), apesar de lindeiro territorialmente.



Situação dos Lotes dos Novos Empreendimentos em relação ao Vale do Rio Jaguaribe

Fonte. PMJP; Google Earth Pro | Elaboração. Consultoria

Escala Cidade. Centralidades

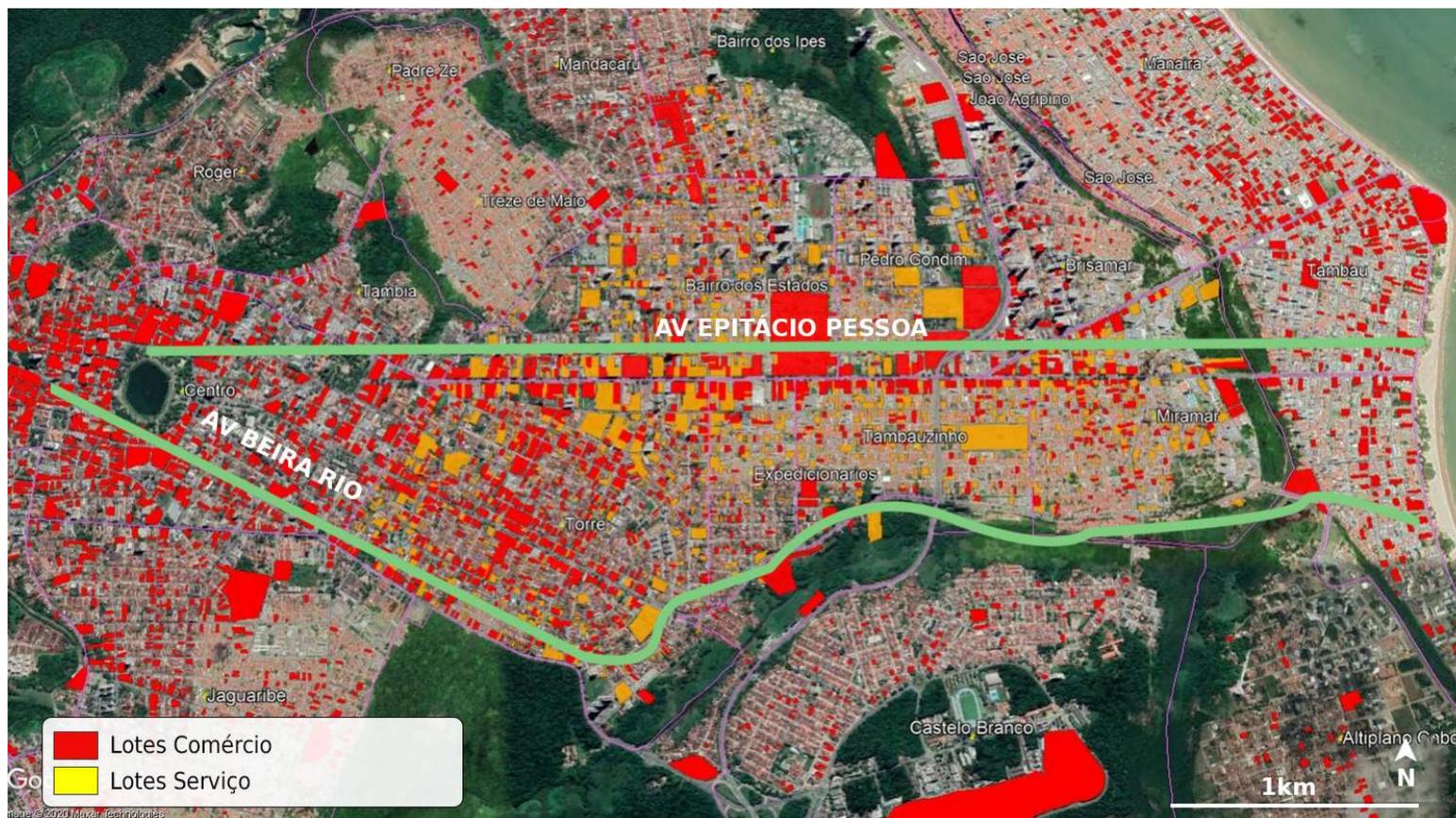


Centralidades a partir da localização dos lotes com uso de comércio ou serviços. Cidade de João Pessoa
Fonte. PMJP; Google Earth Pro | Elaboração. Consultoria

É possível observar que a área de estudo se encontra no centro expandido da cidade, reunindo concentração de atividades comerciais

A partir da observação da concentração de atividades de comércio e serviços, aliadas ao viário estrutural, é possível identificar as centralidades algumas centralidades principais: Área central, Orla Marítima e as Avenidas já citadas acima

(Avenida Beira Rio (trecho Torres) e Avenida Epitácio Pessoa. Já o trecho da Avenida Beira Rio, não apresenta a mesma vitalidade de atividades varejistas³.



Centralidades a partir da localização dos lotes com uso de comércio ou serviços. Centro Expandido da Cidade de João Pessoa
Fonte. PMJP; Google Earth Pro | Elaboração. Consultoria

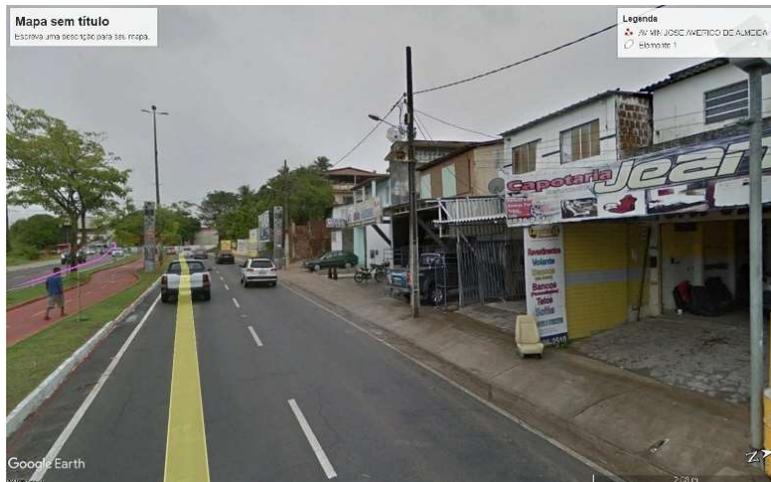
Abaixo apresenta-se algumas características das centralidade da Avenida Epitácio Pessoa e da Avenida Beira Rio, dívida em dois trechos.

³ Importante considerar que é possível que aconteçam atividades informais e, o mapeamento parte das atividades formais existentes no município. Fonte PMJP.

Av. Beira Rio – Trecho Complexo Beira Rio⁴



Grandes extensões sem ocupação, declive do lado que vai em direção ao rio Jaguaribe Fonte. Google Earth Pro Street View



Comércios com residências em cima, de pequeno porte, com recuo no lote para estacionamento. Calçada estreita. Fonte. Google Earth Pro Street View

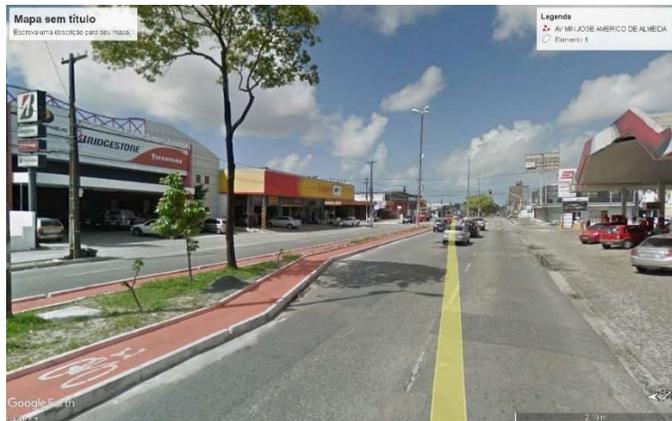
⁴ Esta avenida sofreu requalificações e encontra-se com calçadas renovadas, porém não foi possível acesso as imagens atuais.

Av. Beira Rio – Trecho Torre (mais próximo ao centro)⁵

Ocupação em ambos os lados e maioria dos lotes ocupados



Escala urbana de ocupação lote a lote, calçada utilizada como estacionamento



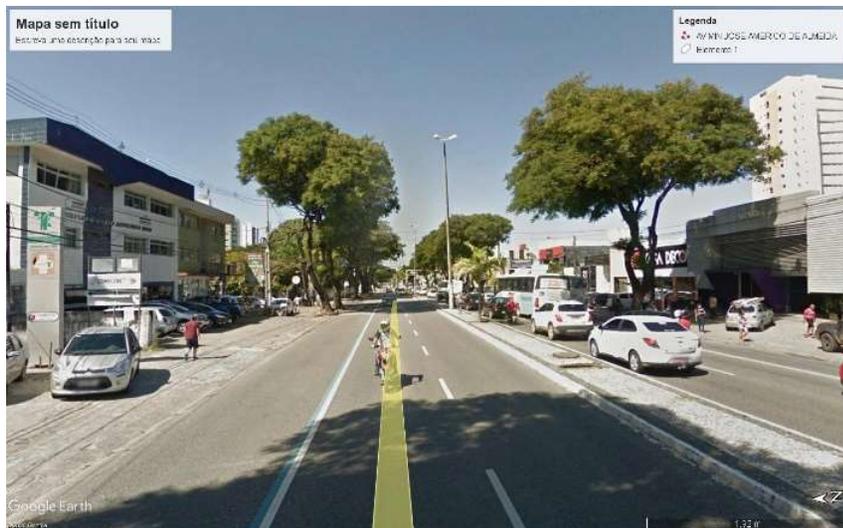
Varejo "Big Boxes" em alguns trechos

⁵ Esse trecho já possui calçada requalificada com acessibilidade e padronizada. Com a requalificação das calçadas ficaram mais bem definidos os acessos para estacionamentos em frente aos estabelecimentos.

Avenida Epitácio



Calçadas um pouco mais largas e comércio de escala local
Fonte. Google Earth Pro. Street View



Estacionamento no recuo das edificações e parte com comércio de big boxes
Fonte. Google Earth Pro. Street View

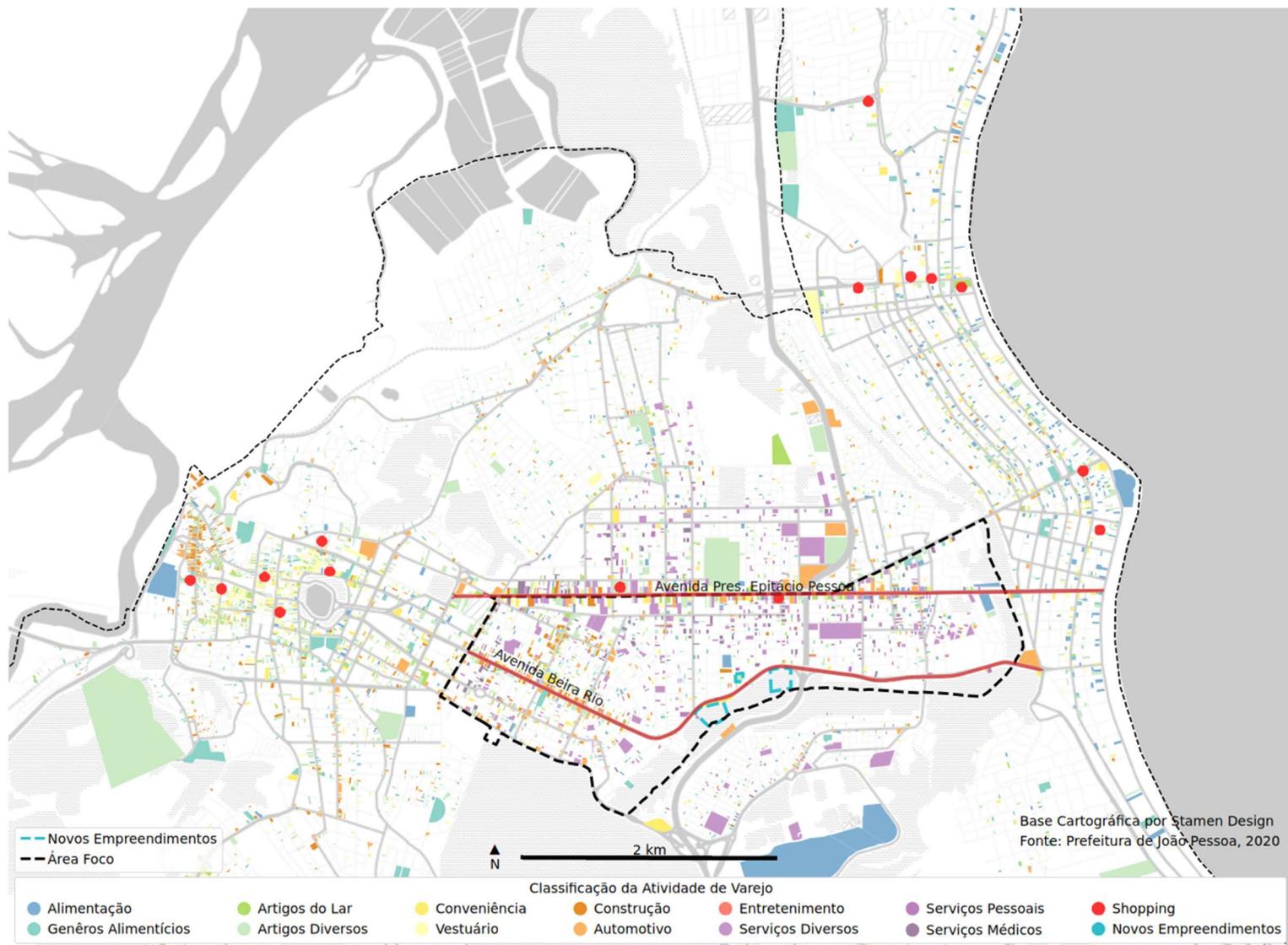
Escala Cidade. Atividades Varejistas

Para este estudo utilizamos o seguinte agrupamento de atividades de atividades varejistas, conforme ramos de atividade⁶⁶:

COMÉRCIO
Artigos Diversos
Artigos do Lar
Alimentação
Gêneros Alimentícios
Conveniência
Vestuários
Entretenimento
SERVIÇOS
Serviços Diversos
Serviços Médicos
Serviços Pessoais
AUTOMOTIVO
CONSTRUÇÃO

Os setores automotivos e construção civil são considerados de maneira separada, em geral, em estudos sobre varejo, fazem parte do chamado varejo ampliado. Devido também a grande presença de atividades destes segmentos, será benéfico ao estudo considerá-los separadamente. Para o setor automotivo, conforme listagem abaixo, estão incluídas atividades de comércio e serviços.

⁶⁶ Vide anexo 1 com as atividades incluídas em cada ramo de atividade, segundo classificação da PMJP.



Atividades de comércio e serviços varejistas por segmento. Centro expandido de João Pessoa
Fonte. PMJP | Elaboração. Consultoria

A partir da observação do mapeamento das atividades por ramo de atividade, é possível verificar a localização de certa predominância de tipos de atividades conforme as centralidades destacadas anteriormente:

Centralidade Área Central

Vestuário e de Shopping centers (ou galerias/ centro comerciais)

Centralidade Orla

Alimentação

Centralidade Epitácio

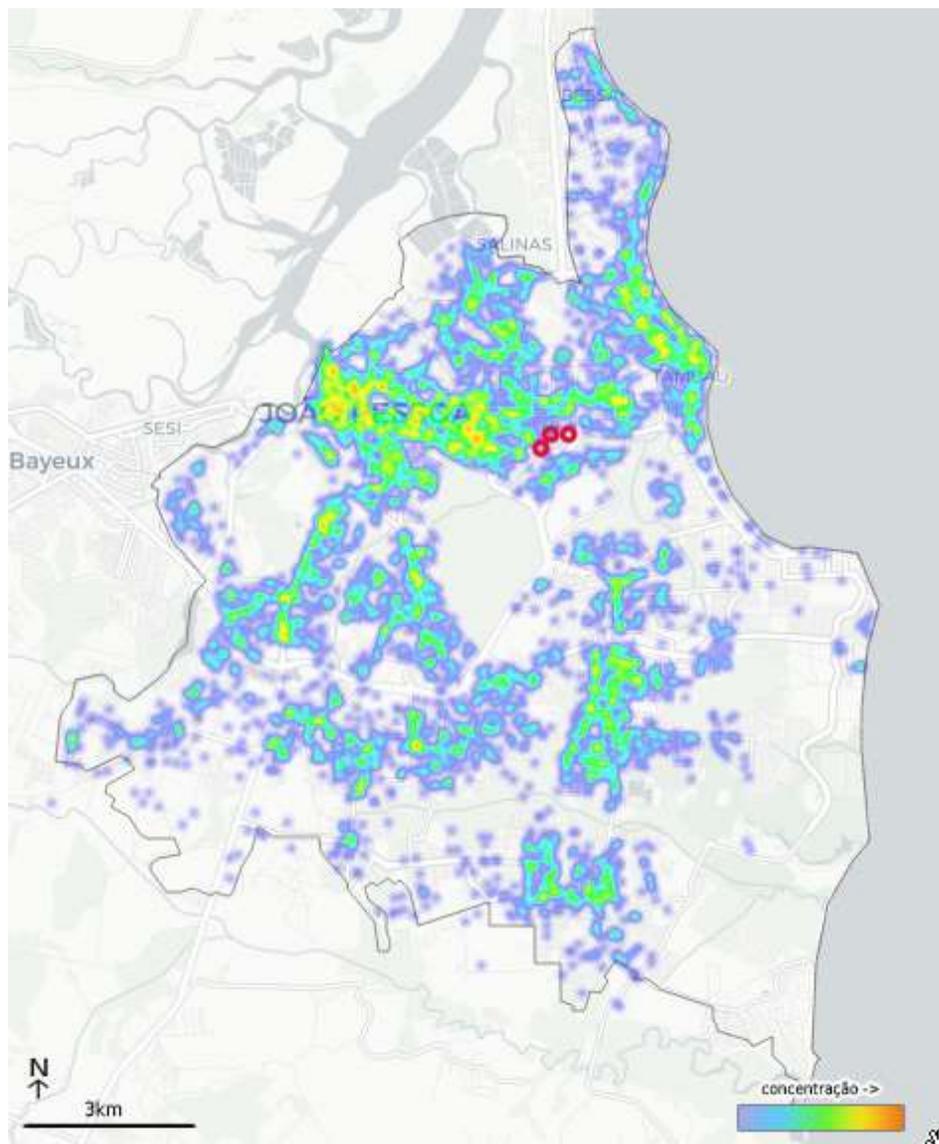
Automotivo e Construção, além de todos os tipos de serviços

Centralidade Beira Rio (Trecho Complexo Beira Rio)

Variado, mas em pouca quantidade (dispersos)

Centralidade Beira Rio (Trecho Torre)

Automotivo e Construção



Concentração de Atividades de comércio, cidade de João Pessoa
Fonte. PMJP | Elaboração. Consultoria

Ao observarmos os elementos acima apresentados, que dizem a respeito à escala de uma visão da área em questão em relação a cidade como um todo, algumas considerações iniciais são possíveis. A área de intervenção (Complexo Beira Rio) tem uma localização privilegiada na cidade do ponto de vista da acessibilidade, centralidade, proximidade ao centro, proximidade a bairro de media densidade demográfica, proximidade a conveniências e amenidades e, portanto, pode assumir papel relevante no tecido da cidade, a partir da intervenções urbanísticas e habitacionais propostas.

Por outro lado, é necessário considerar os aspectos ambientais ligados à área, com a presença de corpo d'água e espaços verdes, apesar de não invalidarem a construção dos empreendimentos de uso misto. Estes aspectos elencados parecem apontar para uma área, inicialmente propicia a receber atividades varejistas, se consideradas as peculiaridades específicas deste contexto, além do que se apresenta adiante.

(i) Proposta Comercial: Aspectos de Arquitetura e Urbanismo

Escala Área Foco. Caracterização Geral

Neste módulo apresentamos a caracterização, dos mesmos itens acima já apresentados, mas aqui na escala da área foco deste estudo de Pré-viabilidade.

Vale esclarecer, além da área foco, existem outras áreas aqui apresentadas ou consideradas para os estudos, conforme a necessidade do item que se avalia, a saber:

Área de intervenção – Área do Projeto Joao Pessoa Sustentável com 8 comunidades do Complexo Beira Rio

Área Foco – Área definida por este estudo como aquela onde estão os usuários e futuros usuários (público-alvo) das áreas varejistas dos novos empreendimentos. Bairros: Torre, Expedicionários, Miramar e Tambauzinho.

Área Foco Expandida – utilizada especialmente para as análises de atividades varejistas e centralidades existentes. Área foco acrescida dos Bairros Pedro Godim e Bairro dos Estados.



Áreas de Intervenção, Foco e Foco Expandida

Fonte. PMJP; Google Earth Pro | Elaboração. Consultoria

Inicialmente apresenta-se a caracterização geral da Área de Intervenção e, em seguida o detalhamento, por subitens, da área foco.

Área de Intervenção (Fonte PDDR)

Complexo Beira Rio – 8 Comunidades - 291.250 m²

Brasília de Palha, Cafofo/Liberdade, Miramar, Tito Silva, Padre Hildon Bandeira, Vila Tambauzinho, Santa Clara e São Rafael, compreendendo os bairros Expedicionários, Torre, Miramar, Tambauzinho e Castelo Branco⁷ + Margens do Rio Jaguaribe, para implantação de um Parque Linear.



Áreas de intervenção do Complexo Beira Rio com aproximação

Fonte: SEMHAB, 2015. (Edição consultoria)

⁷*Possuem, todas elas, mais de vinte anos de ocupação, e este tempo é indicador de alto grau de enraizamento social com o território;*

Área foco - Caracterização

Para o estudo de viabilidade para Introdução de Espaços Comerciais (varejistas) nos 3 Novos Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda no Complexo Beira Rio se faz necessária a definição da Área Foco, ou seja, onde estão os possíveis usuários (público alvo) destas novas atividades varejistas. Inicialmente considerou-se:

Público de passagem (característicos da Avenida Beira Rio);

Público já residente no entorno (bairros e comunidades);

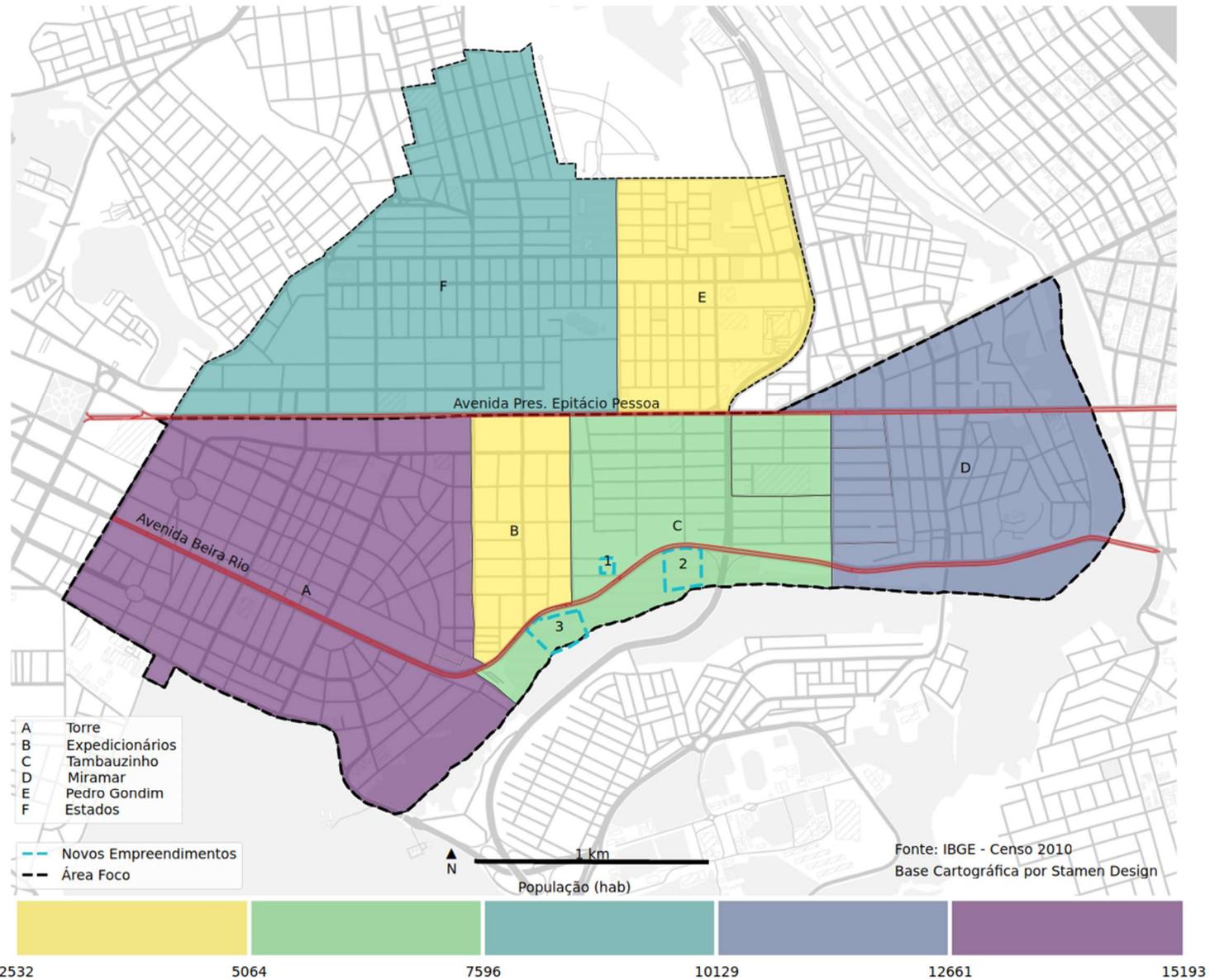
Público novo para utilização dos futuros equipamentos públicos nos 3 empreendimentos HIS de uso misto, além daquele usuário do futuro parque linear.

Quanto ao público de passagem duas possibilidades aparecem para área em questão: a. poderia haver aumento da oferta das atividades já utilizadas hoje por esse público, b. novas atividades ligadas a conveniência poderão acontecer, conforme oferta de diferenciais como estacionamentos adequados. Entretanto, não parece ser o principal foco para as atividades desejadas em empreendimentos residenciais, em especial para o primeiro caso, pois são atividades ligadas ao setor automotivo principalmente.

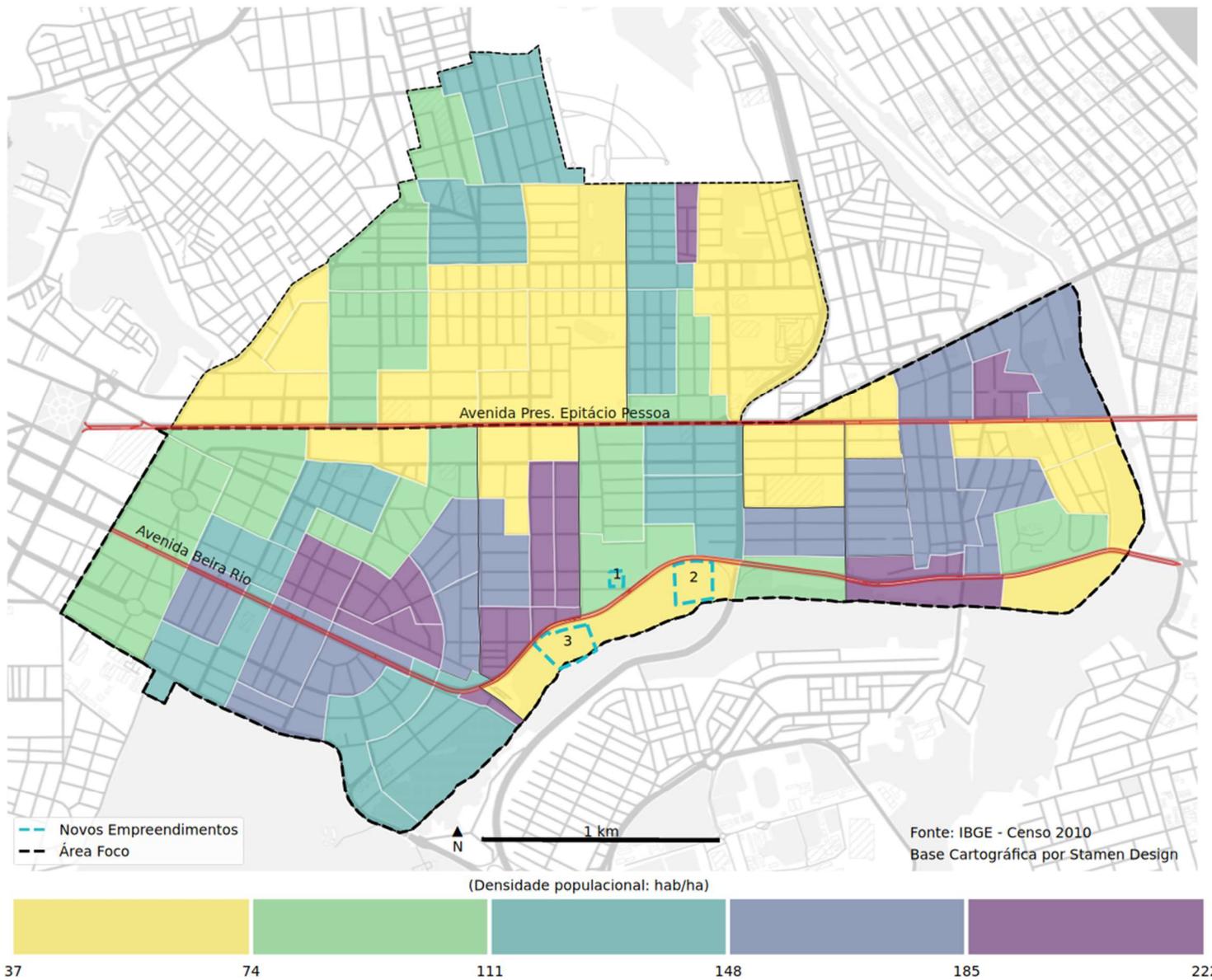
Quanto aos novos usuários faremos as considerações adiante, em “Novos Empreendimentos e Intervenções Urbanísticas”.

Já o público residente é o que aqui se analisa, juntamente com outros aspectos relevantes para a implementação de novos espaços varejistas, a partir da identificação da área foco. A área foco foi definida a partir da leitura territorial dos seguintes aspectos: Perfil da População, Características urbano-territorial que influenciam o comportamento de usabilidade dos espaços públicos (Acessibilidade, Características Logradouro e seus espaços públicos, obstáculos urbanos, outros) bem como, das Centralidades Existentes (e os aspectos ligados a presença de concorrência de atividades, que indicaram saturação e tendência).

Escala Área Foco. População

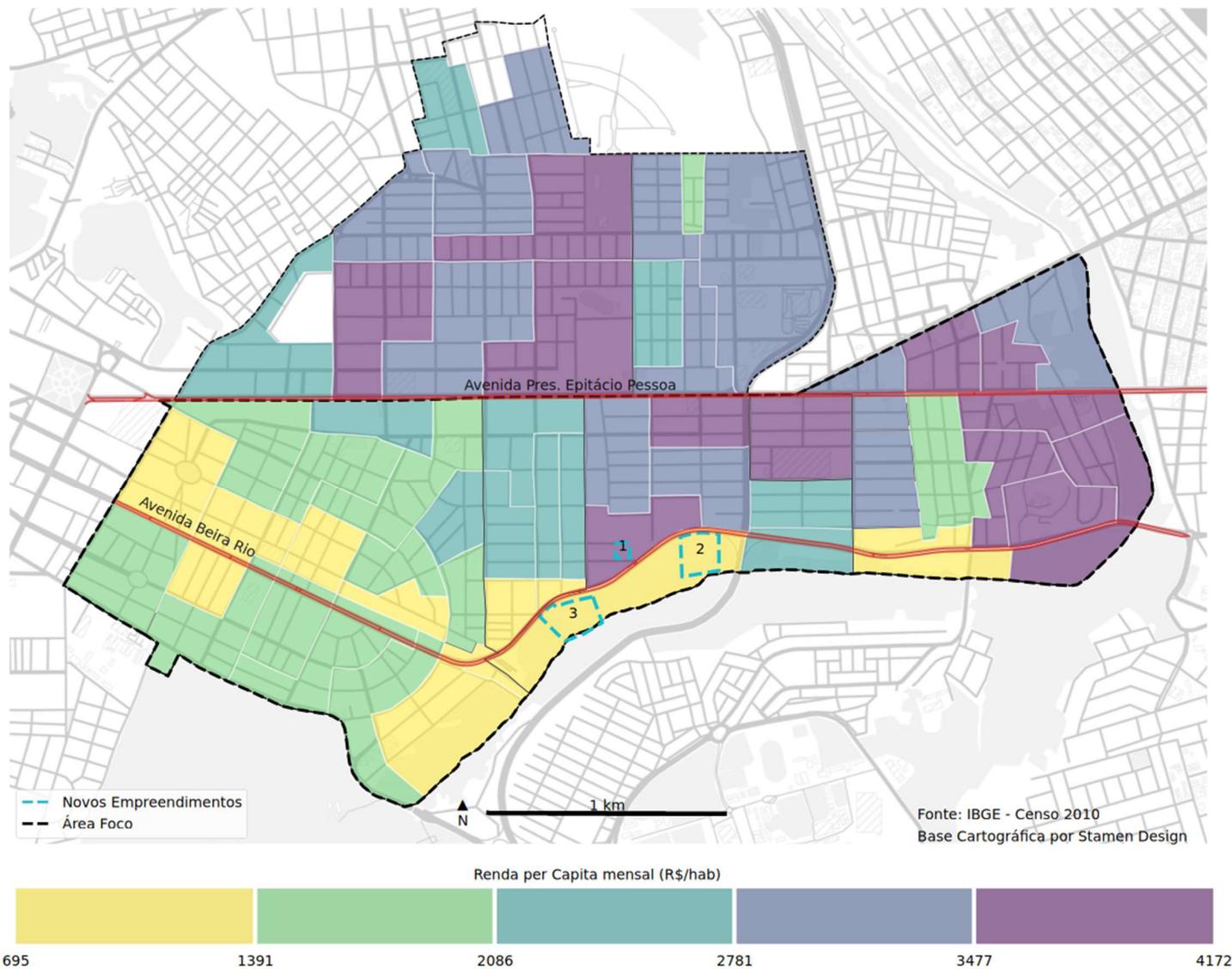


População absoluta por bairros
 Fonte. IBGE.2010 | Elaboração. Consultoria



Densidade Populacional por setor censitário
 Fonte. IBGE.2010 | Elaboração. Consultoria

Escala Área Foco. Renda



Renda população Residente por setor censitário
Fonte. IBGE.2010 | Elaboração. Consultoria

Escala Área Foco. Micro acessibilidade



Loteamento. Padrão de Quadras
Fonte. Prefeitura JP



Loteamento. Padrão de Lotes
Fonte. PMJP | Elaboração. Consultoria



Linhas de Ônibus

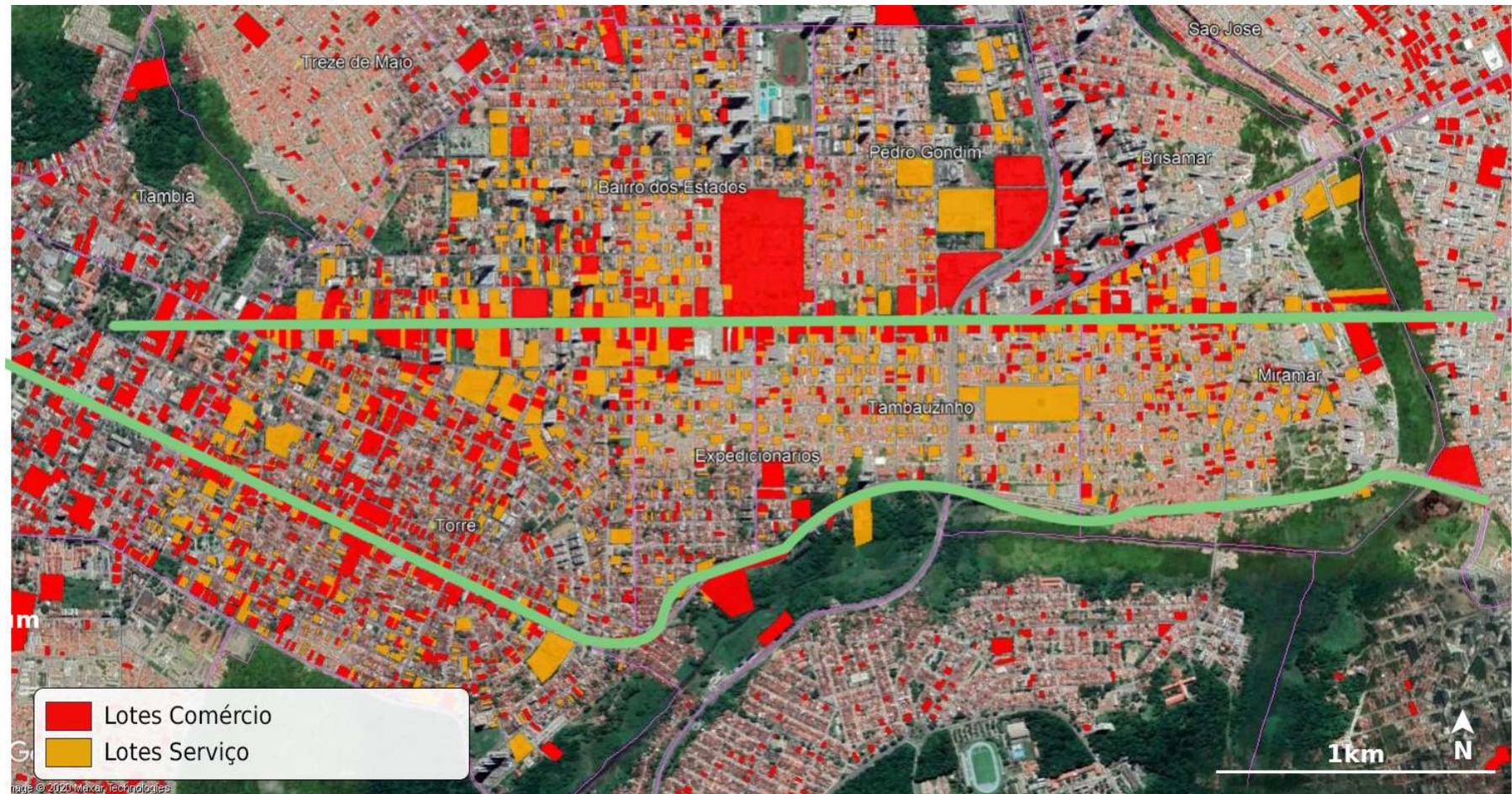
Fonte. PMJP | Elaboração. Consultoria

A acessibilidade é aspecto essencial para análise de potencial de instalação de atividades varejistas em uma determinada área. Do ponto de vista da Macroacessibilidade, a área é servida por linhas de ônibus, que tem diversas paradas inclusive no trecho específico do Projeto.

Já no que diz respeito a microacessibilidade estamos considerando principalmente o usuário de transporte não motorizado (como bicicletas) e o pedestre. Nota-se que, por um lado, a avenida possui calçadas muito estreitas (conforme imagens anteriormente apresentadas), o que dificulta a caminhabilidade ao pedestre mas, por outro, apresenta uma ciclovia em seu canteiro central, o que pode facilitar o acesso deste público ciclista (e especialmente se a ciclovia for utilizada para além de esportes e lazer).

Outro aspecto importante para estes usuários é a questão do parcelamento do solo. O tamanho de quadras e lotes de um tecido urbano tem influência direta no uso dos espaços públicos pelo pedestre. É evidente que na área em questão, onde estão os dois maiores lotes para o empreendimento, não há parcelamento do solo e os lotes possuem grandes dimensões. A alteração destes padrões de ocupação será benéfica para as atividades. Os novos empreendimentos terão significativo papel nisto, pois têm escala para serem precursores destas mudanças.

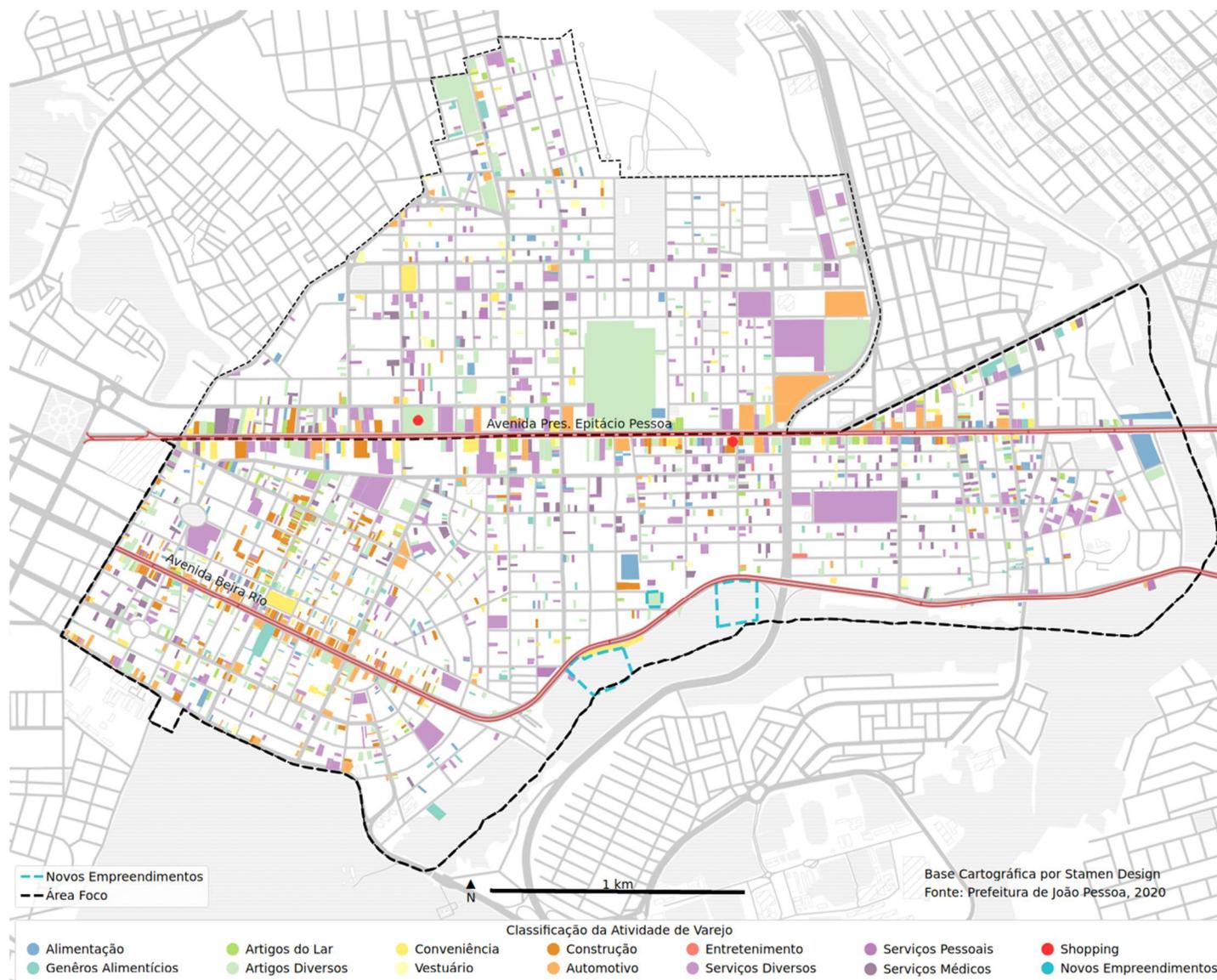
Escala Área Foco. Centralidades



Centralidades a partir da espacialização das atividades de comércio e serviços
Fonte. PMJP. Elaboração. Consultoria

A observação das atividades de comércio e serviços de maneira mais aproximada reforça as duas centralidades lineares principais (Av. Epitácio Pessoa e Avenida Beira Rio (trecho Torre)). É possível observar também uma concentração de serviços nos bairros Expedicionários, Tambauzinho e Miramar, o que em partes pode apontar uma tendência, mas justifica-se parcialmente por estarem no interior dos bairros e não em um viário principal.

Escala Área Foco. Atividades Varejistas



Mapa com atividades Varejistas (comércio e serviços) conforme ramos de atividades
Fonte. PMJP, Elaboração. Consultoria

Para caracterização das atividades varejistas foi considerada a área foco e a área foco expandida. Entender o varejo existente é uma das principais fontes para parte das parametrizações de viabilidade aqui apresentadas.

É possível observar em mais detalhes a diferença no perfil das atividades, com usos misto com serviços na Avenida Epiácio Pessoa e, já um maior em atividades de construção e automotivo na Av. Beira Rio (Trecho Torre). Ainda, é possível observar aglomerações específicas no interior dos bairros e o eixo da avenida Rui Carneiro apontando para uma maior concentração de atividades ligadas a alimentação.

As tabelas a seguir complementam as informações especializadas no mapeamento, quanto aos tipos de atividades predominantes. A respeito das atividades de comércio, há um destaque para as atividades ligadas a bares e, atividades a varejos, que não são especificadas na fonte. Alimentos e bebidas aparecem em quantidade significativa também. Já quanto as atividades de serviços varejistas, estão em destaque as clínicas médicas, seguidas por diversos outros serviços ligados a saúde. Outros serviços em grande número são aqueles ligados a Educação e, também, a setores automotivos.

		subtotal area foco	subtotal norte	total	total	
					%	%
artigos Diversos:	COMERCIO A VAREJO, COMERCIO VAREJISTA	95	30	125	13%	17%
	ARTIGOS DE ARTESANATO,	6	2	8	1%	
	ARTIGOS MEDICOS, HOSPITALARES, ODONTOLOGICO,	7	2	9	1%	
	PRODUTOS QUIMICOS,	1	0	1	0%	
	MAQUINAS, APARELHOS E EQUIP. OU PECAS,	21	1	22	2%	
	ARTIGOS PARA CACA E PESCA E CONGENERES, PRODUTOS ALIMENTICIOS PARA ANIMAIS,	1 1	0 0	1 1	0% 0%	
Artigos Do Lar:	ELETRONICOS OU INFORMATICA,	33	13	46	5%	11%
	MOVEIS EM GERAL,	20	4	24	3%	
	ARTIGOS DE ESPUMA E COLCHOES,	10	1	11	1%	
	ARTIGOS PARA DECORACAO, VIDROS E CONGENERES,	7	1	8	1%	
	ARTIGOS PLASTICOS E DESCARTAVEIS, PRODUTOS D.	3	1	4	0%	
	ART. DE HIGIENE LIMPEZA EM GERAL,	4	2	6	1%	
	ANIMAIS E PRODUTOS VETERINARIOS	6	3	9	1%	
Alimentação:	BAR, RESTAURANTE, LANCHONETE	78	25	103	11%	11%
	SORVETERIA	2	0	2	0%	
Gêneros Alimentícios:	SUPERMERCADO, OU EMPORIO E MERCEARIAS,	24	1	25	3%	11%
	ALIMENTOS, BEBIDAS EM GERAL,	59	13	72	8%	
	FRIGORIFICOS, CARNES E AVES,	6	0	6	1%	
Conveniência:	MEDICAMENTOS, COSMETICOS OU PERFUMES	34	10	44	5%	9%
	PAPELARIA, ARMARINHOS, BOUTIQUE, PRESENTES	13	7	20	2%	
	FLORICULTURA,	5	1	6	1%	
	CINE, FOTO OU SOM,	2	1	3	0%	
	LIVROS JORNAIS OU REVISTAS,	2	1	3	0%	
	MAGAZINE,	0	1	1	0%	
	LOJAS DE DEPARTAMENTOS	9	0	9	1%	
Vestuário:	JOIAS, RELOGIOS, OTICA OU OBJETOS DE ARTE,	5	1	6	1%	7%
	TECIDOS, CONFECÇÕES, CALÇADOS OU ESPORTES,	29	27	56	6%	
	CONFECÇÕES, CALÇADOS BIJUTERIAS E CONGENERES,	7	1	8	1%	
	ARTIGOS DE COUROS E TANANTES	1	0	1	0%	
Entretenim o:	LOTERIAS, JOGOS DE APOSTAS OU BINGOS	2	0	2	0%	1%
	RECREACAO INFANTIL OU PARQUE DE DIVERSAO	1	1	2	0%	
	TEATRO, AUDITORIOS OU GALERIA DE ARTES	1	0	1	0%	
	CASA DE SHOWS, BOITES, DANCETERIAS E CONGENERES	2	1	3	0%	
Automotivo :	CONCESSIONARIAS DE VEICULOS E AUTO PECAS,	29	5	34	4%	14%
	COMBUSTIVEIS, LUBRIFICANTES OU GLP,	20	9	29	3%	
	BORRACHARIA	3	0	3	0%	
	VEICULOS E MAQUINAS PESADAS,	18	1	19	2%	
	PNEUS E ARTEFATOS DE BORRACHA,	13	0	13	1%	
	BICICLETAS, MOTOS E PECAS	1	0	1	0%	
	LOCACAO DE VEICULOS, EMBARCAÇÕES OU AERONAVES, OFICINA MECANICAS OU LANTERNAGENS E PINTURA	12 19	2 2	14 21	1% 2%	
Construção:	MATERIAL DE CONSTRUCAO, MADEIRAS OU PEDRAS,	28	1	29	3%	19%
	EQUIPAMENTOS, APARELHOS, FERRAMENTAS OU PECAS,	82	0	82	9%	
	FERRAGENS, MAT ELÉTRICOS, HIDRAULICOS E CONGENE	31	6	37	4%	
	ADUBOS, TINTAS OU VERNIZES E CONGENERES, PREST.SERV-ARQ.CONST. CIVIL	14 8	2 6	16 14	2% 1%	
	* COMERCIO FECHADO NÃO FOI CONTABILIZADO					
	TOTAL	775	185	960	100%	100%

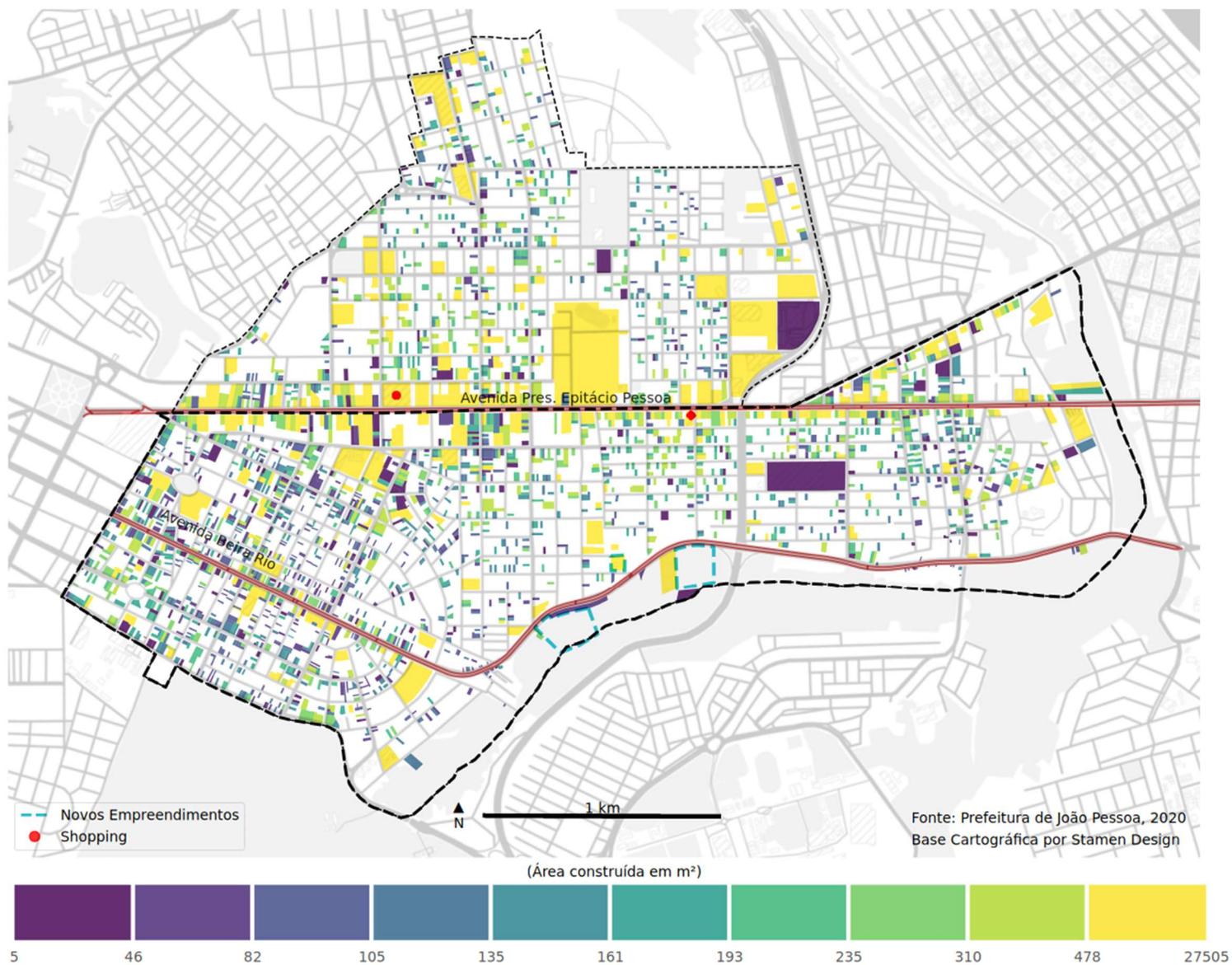
Quantitativo por atividades presentes de Comércio nas Áreas foco 1 e 2

Fonte. Cadastro PMJP | Elaboração. Consultoria

		subtotal area foco	subtotal norte	total	total %	
Serviços Diversos:	AGENCIA DE TURISMO, VIAGENS OU VPASSAGENS,	10	3	13	3%	42%
	ESTUDIO FOTOGRAFICO,	3	2	5	1%	
	ASSISTENCIA SOCIAL, RELIGIOSA OU BENEFICENTE,	9	6	15	3%	
	ENSINO DE 1 GRAU, 2 GRAU OU 3 GRAU,	36	0	36	8%	
	CORRETAGEM DE BENS MOVEIS,	15	4	19	4%	
	INSTITUICOES FINANCEIRAS GERAL,	12	7	19	4%	
	SERVICOS DE BUFFET,	3	3	6	1%	
	CURSOS DE IDIOMAS,	8	1	9	2%	
	MATERNAL INFANTIL OU CRECHES,	13	12	25	5%	
	AUTO-ESCOLA,	3	1	4	1%	
	ENSINO TECNICO, INDUSTRIAL OU COMERCIAL,	6	0	6	1%	
	COPIAS EM GERAL,	5	2	7	2%	
	OFICINA DE FERREIRO - SERRALHERIA,	2	0	2	0%	
	POS-GRADUACAO	2	0	2	0%	
	LOCACAO DE ARTIGOS PARA FESTAS	1	0	1	0%	
	LOCACAO DE FILMES,DISCO,JOGOS OU CDS	5	0	5	1%	
	CONSERV. APARELHOS DOMESTICOS	1	0	1	0%	
SERVICOS POSTAIS E TELEGRAFICOS	1	0	1	0%		
PROFESSOR	5	0	5	1%		
CURSOS PREPARATORIOS	9	0	9	2%		
Serviços Médicos:	FISIOTERAPIA E RECUPERACAO,	12	3	15	3%	40%
	AMBULATORIO OU POSTO DE ENFERMAGEN	16	5	21	5%	
	CONSULTORIO MEDICO,	13	2	15	3%	
	CLINICA MEDICA,	51	8	59	13%	
	CLINICA ODONTOLOGICA,	16	5	21	5%	
	CLINICA DE PSICOLOGIA,	7	4	11	2%	
	RADIOLOGIA,	3	0	3	1%	
	FONOAUDIOLOGIA,	2	3	5	1%	
	POLICLINICA	1	0	1	0%	
	BANCO DE SANGUE,LEITE,SEMEN, OLHOS	0	1	1	0%	
	CASA DE SAUDE,REPOUSO E RECUPERACAO	1	0	1	0%	
	CLINICA VETERINARIA	1	1	2	0%	
	PSICOLOGO	1	1	2	0%	
	PROTESE	1	3	4	1%	
LAB DE ANALISE CLI,MEDICA OU MEDICINA NUCLEAR	7	4	11	2%		
UNIDADE DE TRATAMENTO MOVEL	3	1	4	1%		
CONSULTORIO ODONTOLOGICO	7	1	8	2%		
Serviços Pessoais:	HIGIENE E ESTETICA PESSOAL,	19	9	28	6%	18%
	ESCOLAS DE ESPORTES OU LUTAS,	11	20	31	7%	
	PREST.SERV-HIG.PES.E COND.FIS.,	3	0	3	1%	
	ACADEMIA DE GINASTICA OU MUSCULACAO	8	3	11	2%	
	LAVANDERIA OU TINTURARIA	3	3	6	1%	
LOCACAO DE ROUPAS	2	2	4	1%		
TOTAL	337	120	457	100%	100%	

Quantitativo por atividades presentes de Prestação de Serviços nas Áreas foco 1 e 2

Fonte. Cadastro PMJP | Elaboração. Consultoria



Mapa com atividades Varejistas (comércio e serviços) conforme área edificada
 Fonte. PMJP, Elaboração. Própria

Outra diferença significativa está na área construída ocupada pelas atividades varejistas nas 2 centralidades principais identificadas. A Avenida Epitácio apresenta atividades em imóveis com maiores áreas construídas, o que nos leva a verificar o padrão e público alvo de cada centralidade, além do contexto urbano em que estão inseridas.

O mapeamento acima mostra, para cada uma das graduações, a mesma quantidade de imóveis. Assim, é possível verificar uma variação entre 30 e 500 m² quanto a área construída dos imóveis não residências. Entretanto, mais da metade deles estará até 200 m².

Ao olhar para a área onde estão os nossos lotes, é necessário atenção ao não parcelamento do solo na parte sul da Avenida Beira Rio e na pouca presença de atividades varejistas. Este fato, de um lado é positivo, pois há menos concorrência, por outro lado demanda atenção, pois pode não haver público consumidor suficiente. É importante observar que os lotes são de grande porte e não há oferta de imóveis neste local, o que em parte justifica a menor incidência de atividades varejistas.

Atividades detalhadas da Avenida Ministro José Américo de Almeida⁸

Unidades comerciais da Avenida Min. José Américo de Almeida, nos trechos entre as comunidades Pe Hildon Bandeira e Miramar, 64 estabelecimentos comerciais, detalhados na planilha abaixo⁹.

De acordo com as informações coletadas em campo, a respeito dos valores pagos pelos locatários aos proprietários dos imóveis, foi possível calcular o valor aproximado do aluguel por metro quadrado (m²) dos estabelecimentos comerciais da "Avenida Beira Rio".

Levando em consideração que a área total dos imóveis alugados corresponde a 1.148,41 m², e que o somatório das quantias referentes aos aluguéis é R\$ 20.085,60, podemos afirmar que o valor do m² é R\$ 17,48.

Já as áreas construídas (não há o dado em ABL) por atividade, variam entre 23,99 m² e 433,80m², descartando-se a menor e maior.

⁸Fonte. PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, SECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL, DIRETORIA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - RELATÓRIO – UNIDADES COMERCIAIS - Av. Min. José Américo de Almeida (Beira Rio), levantamento realizado durante os dias 12, 18 e 22 de março de 2019

⁹Vide Anexo: Relatório Fotográfico – Unidades Comerciais - Av. Min. José Américo De Almeida (Beira Rio)

N	TIPO DO COMÉRCIO	
1	Açaí Delivery	1
2	Alfa Servise Impressão	1
3	Amarinho	1
4	Arte Tatto	1
5	Bar	1
6	Barbearia do Japa	1
7	Barraca de Alça	1
8	Borracharia do Vandinho	4
9	Box	6
10	Capotaria do Jean	1
11	Coco Gelado	2
12	Comércio de Gás	1
13	Confecções (Débora Modas)	2
14	Crossfit Beira Rio	1
15	Depósito de Bebidas	2
16	Depósito de Construção	1
17	Disk Galletos	1
18	Doces e Salgados Toque Fino	1
19	Fibra Design Móveis	2
20	Marcenaria	2
21	Moveis Usados	1
22	Flora Paraíba	2
23	Hortifruti Miramar	3
24	Institucional	
25	Instituto de Olhos	1
26	Lucia Variedades	1
27	Mercadinho	3
28	Nando Bass Som	1
29	NJC - Controle de Pragas	1
30	Oficina de carro e/ou moto	6
31	Oficina de Celular	1
32	Oficina de Grades	1
33	Oficina de máquina de lavar	1
34	Oficina Edson do Ar	1
35	Representante Químico	1
36	Serralharia	1
37	Servinox Metalúrgica	1
38	Socorro Cabelereira	1
39	Sucata	1
40	TV Master	1
41	Unidade Mista	1
42	Vidraçaria	1
		64

Atividades nos Imóveis a Avenida Beira Rio, trecho CBR
Fonte. PMJP | Elaboração: Consultoria

Atividades varejistas no Complexo Beira Rio

Dados

Moradores CBR:

Famílias. 1960

Edificações. 1817

Áreas de Risco (a serem relocadas)

Famílias. 851

Edificações. 761

Atividades Econômicas CBR - 182

Misto 144

Exclusivo 38

Atividade Econômicas em Área de Risco (a serem realocadas) - 43

Misto. 32

Exclusivo. 11

- *Cerca de 800 pessoas têm sua renda vinculada a essas atividades econômicas;*
- *Características socio-econômicas*

45% das moradias são chefiadas por mulheres;

70% dos chefes de famílias estão na faixa de 25 a 29 anos;

72% das famílias declararam uma renda de até um salário mínimo e 18% não tem renda, subsistindo apenas com ajuda de subsídios sociais;

70% dos chefes de família estão na categoria Não Alfabetizados, Alfabetizados, e do ensino fundamental incompleto;

Complexo Beira Rio Comunidades	Área de Terreno no CB (m2)		Situação Edificações e Famílias no CB						Uso das edificações no CB					Uso das Edificações nas áreas de Risco				
	Área Total (m2)		Totais por Comunidade (A)		Casos retirados de situações de risco (B)		Beneficiários com requalificação urbanística e regularização fundiária (A-B)		Excl Moradia	Uso misto moradia e ateco	Total como Moradia	Exclusivamente para at econom	Total Edificações	Exclusivo Moradia	Misto (Moradia e Atividades Econômicas)	Subtotal Usadas como moradia	Exclusivamente para desenvolvimento de At. Econ.	Total edificações em situações de risco
	Nº	%	Edificações	Famílias	Edificações	Famílias	Edificações	Famílias	uso nas 8 comunidades					uso nas edificações em área de risco				
Brasília de Palha	14.920	5%	126	124	15	15	111	109	104	19	123	3	126	14	1	15	0	15
Cafofo/Liberdade	3.330	1%	57	67	26	33	31	34	49	4	53	4	57	26	0	26	0	26
Miramar	31.000	11%	256	292	54	63	202	229	218	33	251	5	256	46	8	54	2	56
Tito Silva	34.980	12%	248	285	174	202	74	83	228	17	245	3	248	165	9	174	1	175
Padre Hildon Bandeira	38.500	13%	336	341	176	181	160	160	308	23	331	5	336	174	2	176	2	178
Vila Tambauzinho	3.500	1%	31	32	6	6	26	25	24	5	29	3	32	5	1	6	0	6
Santa Clara	72.870	25%	364	400	123	141	241	260	344	8	352	12	364	123	0	123	6	129
São Rafael	92.150	32%	398	420	187	199	211	221	360	35	395	3	398	176	11	187	0	187
TOTAL	291.250	100%	1817	1960	761	840	1056	1109	1635	144	1779	38	1817	729	32	761	11	772
Fonte : SEMHAB/Departamento Regularização Fundiária- Cálculo por									Fonte Seplan e SEMHAB 2015					95%	4%	99%	1%	100%
													Fonte : Pesquisas campo e pesquisas documentais SEMHAB 2015					

Quanto as atividades varejistas existentes, será relevante entendê-las em seus diversos aspectos, pois parte delas (reassentadas que acontecem em imóveis exclusivamente comercial) deverá ser atendida nos novos empreendimentos e, as demais serão indicadoras do modo como as possíveis atividades de varejo possam acontecer nos novos empreendimentos.

Quanto aos ramos de atividades predominantes atualmente destacam-se: Fiteiro, Mercadinho, Salão de Beleza e Reparo de eletrodomésticos, entre outras.

Ramos de Atividades área de risco	Nº	%
Abatedouro	1	2%
Bar	2	2%
Borracharia	1	2%
Encanador	1	2%
Serralheria	2	5%
Sucata	1	2%
Lanchonete	3	7%
Mercadinho	4	10%
Conserto de eletrodomesticos	1	2%
Venda de roupas	4	10%
Loja de artesanato	1	2%
Salão de beleza	1	2%
Oficina Mecanica/Borracharia	3	7%
Marmitaria	1	2%
Fiteiro	17	40%
Total	43	100%

Ramos de atividades desenvolvidas nas áreas de risco

Fonte: Pesquisas campo e pesquisas documentais. SEMHAB2015

Segundo a PMJP:

As atividades econômicas desenvolvidas na moradia (33 casos) serão tratadas considerando como local preferencial de destino dos casos as moradias construídas em Conjuntos Habitacionais e os sobrados implantados através de Reassentamento Rotativo. Ambas modalidades **contarão com espaço específico para desenvolvimento de atividades consideradas improcedentes para continuar sendo desenvolvidas nas moradias**, seja nos CH, seja no conjunto de sobrados. Adicionalmente ações pós traslado serão desenvolvidas **ações de capacitação para facilitar elaboração de planos de negócio e acesso ao micro crédito**, através de ações conjunta da Secretaria de Trabalho Emprego e Renda com o ELO.

Para apoiar a reinstalação de **atividades econômicas desenvolvidas em imóveis fora da moradia (11 casos)**, a Secretaria de Emprego Trabalho e Renda assume tratamento dos 11 casos incluindo os mesmos em sua programação voltada ao estímulo do desenvolvimento de planos de negócios e acesso a microcrédito. O processo de realocação seguirá os preceitos definidos no PDRR.

(i) Proposta Comercial: Aspectos de Arquitetura e Urbanismo

Escala Empreendimentos. Caracterização Geral dos Lotes em questão

Unidades a serem construídas nos 3 novos empreendimentos (3 glebas):
480 a 565 unidades habitacionais

Das 851 famílias em áreas de risco:

110 construídos em mesmo lote desde que não seja em área de risco
26 casos de indenização
235 compras de casas já prontas

Portanto haverá decréscimo de população moradora de 261 famílias – 13%

Por outro lado, haverá um incremento de equipamentos Institucionais (CRAS, CRECHE, CRJ). Os usuários esperados para estes espaços provavelmente são os próprios moradores do entorno imediato, das regiões que já foram consideradas dentro de nossa área foco. Assim, apesar de não haver atração de quantidade significativa de novos usuários para área, o diferencial é que estes moradores da área foco, ao utilizarem os equipamentos institucionais deverão obrigatoriamente passar pelos espaços não residenciais, gerando fluxo, conveniência e visibilidade os espaços de varejo.

Para a construção destes conjuntos habitacionais serão disponibilizados pela Prefeitura 03 terrenos próximos das comunidades que sofrerão intervenções de reassentamento, respeitando assim a política do BID, de reassentamento involuntário OP-710, evitando que as famílias tenham grandes deslocamentos de sua área de ocupação original. Nestes 03 conjuntos habitacionais deverão ser contempladas unidades com tipologias de 01, 02 ou 03 quartos. A seguir apresenta-se os três lotes em questão e a análise quanto a localização de áreas de varejo nos mesmos¹⁰.

¹⁰A análise dos lotes não considerou a legislação e questões como área não edificáveis e áreas para doação, dentre outras.



Lotes para construção dos futuros empreendimento residências
Fonte. PMJP Elaboração. Consultoria

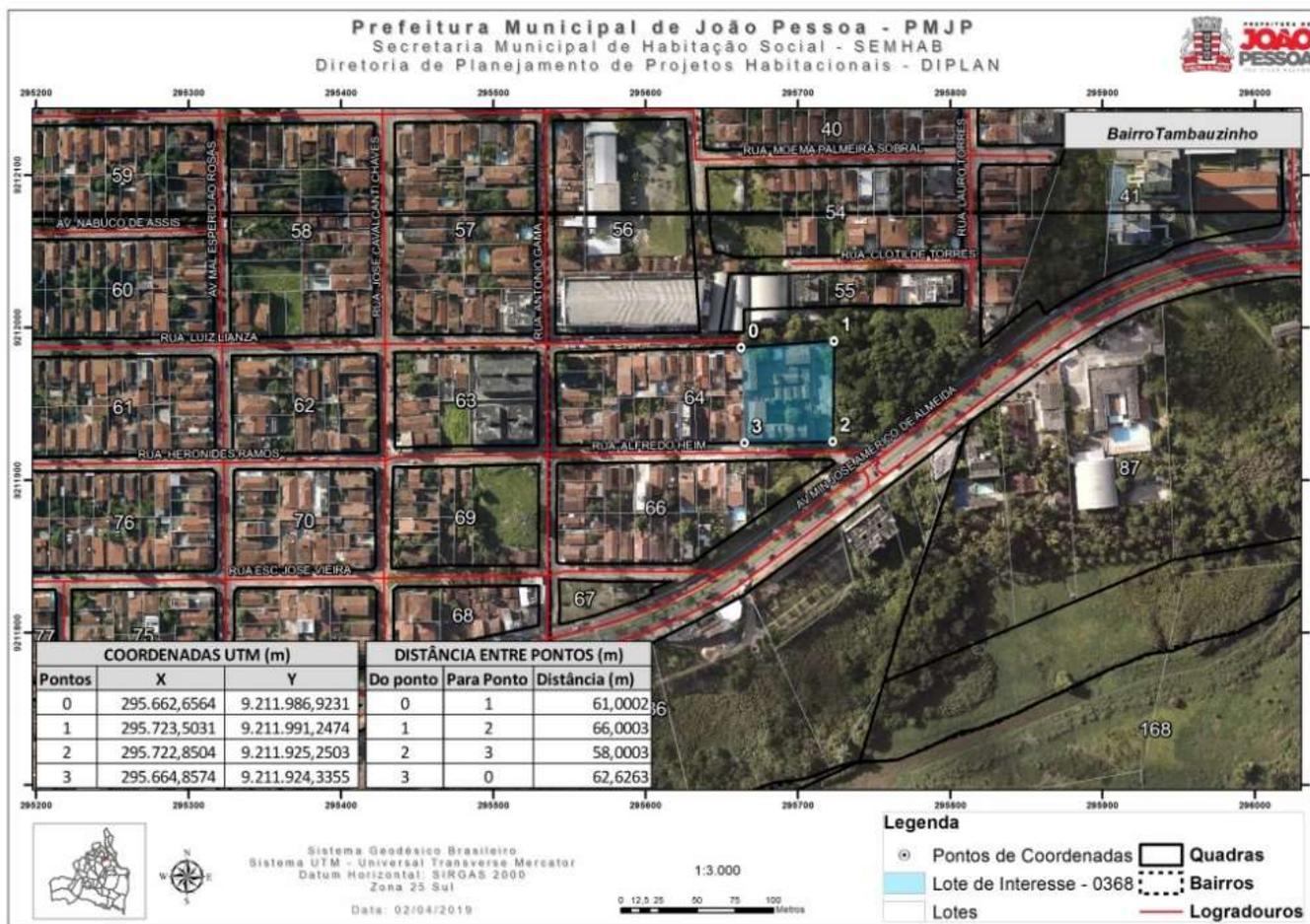
Terreno 01

Rua Alfredo Heim, via com ligação direta para a Avenida Ministro José Américo de Almeida (Av. Beira Rio)

Área de 3.822,34m²

Sem frente pra Avenida

Terreno está abandonado, após demolição de uma escola particular.



Mapa de localização do Terreno 01

Fonte: SEMHAB, 2019.



Imagens Lote 1 por diferentes ângulos, indicado pelas setas azuis
Fonte. Google Earth Pro. Street View

Terreno 02

Avenida Ministro José Américo de Almeida (Av. Beira Rio)

Área de 26.883,66m² situado próximo do Rio Jaguaribe

Frente para Avenida Beira Rio. 165.1 metros

Frente para o Rio. 158.16 metros

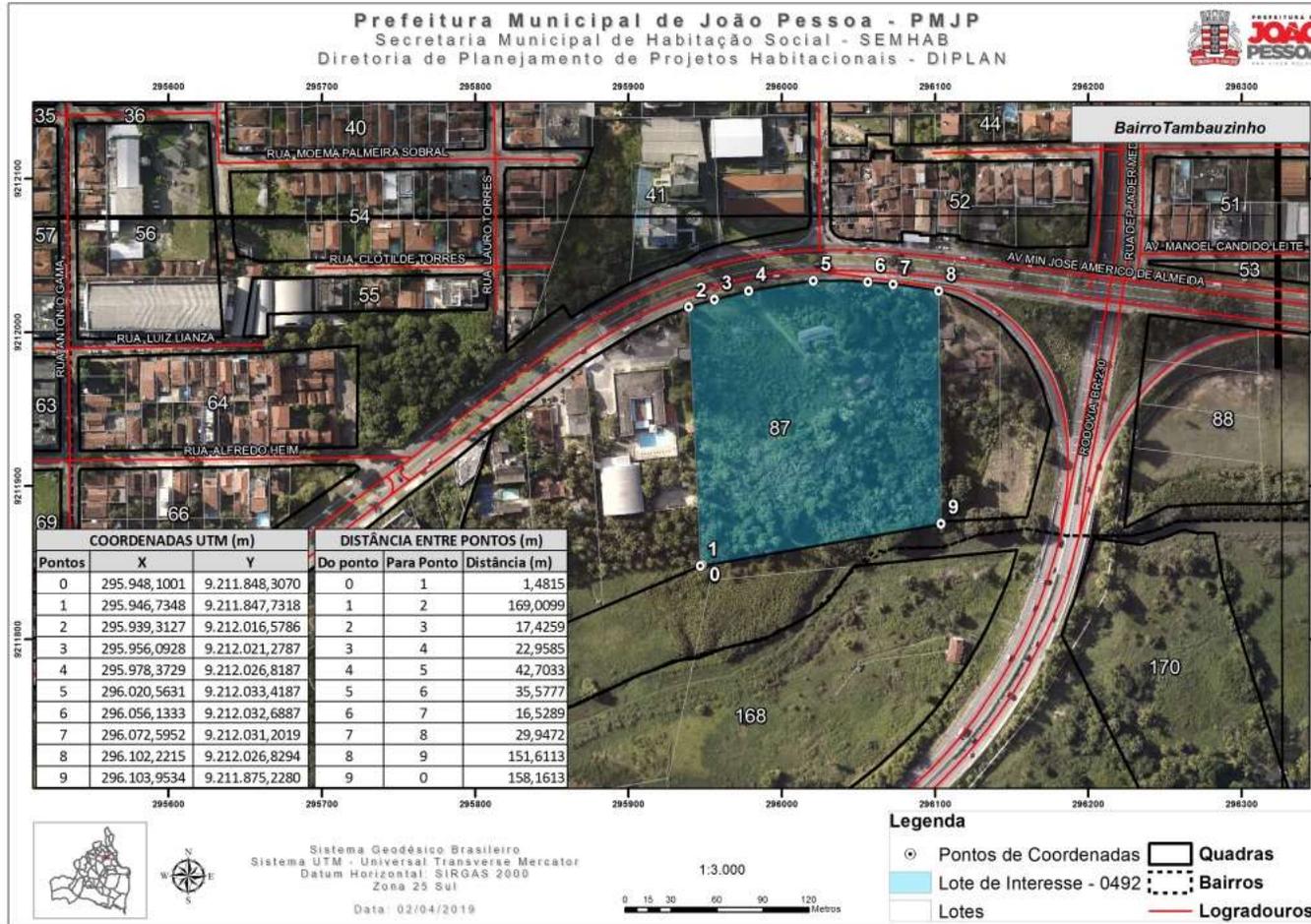


Figura 03 – Mapa de localização do Terreno 02

Fonte: SEMHAB, 2019.



Imagens Lote 2 por diferentes ângulos, indicado pelas setas azuis
Fonte. Google Earth Pro. Street View

Terreno 03

Avenida Ministro José Américo de Almeida (Av. Beira Rio)
 Área de 30.108,59m² e está situado próximo do Rio Jaguaribe
 Frente para Avenida Beira Rio. 78.11 metros
 Frente para o Rio Jaguaribe. 177.22 metros

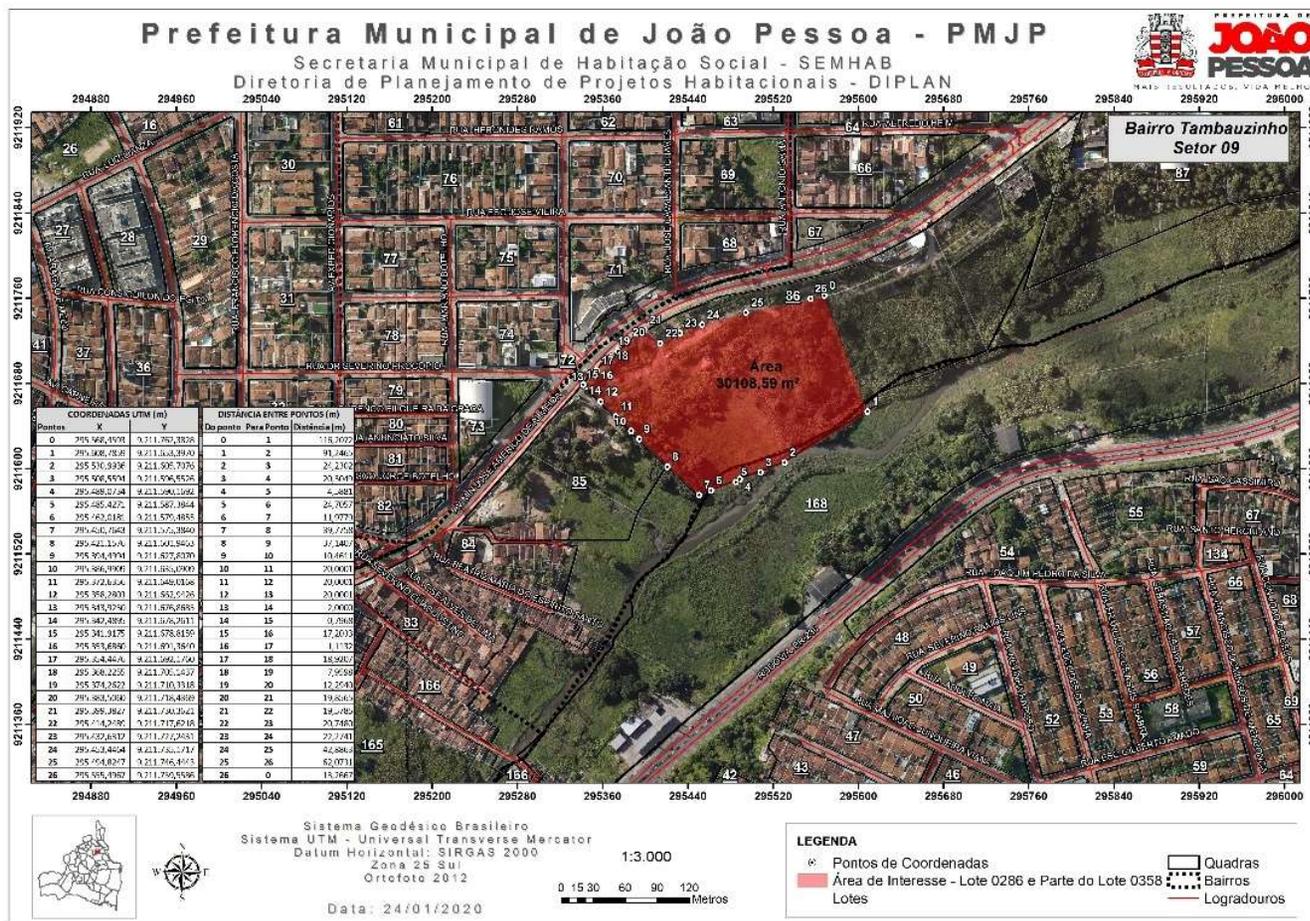
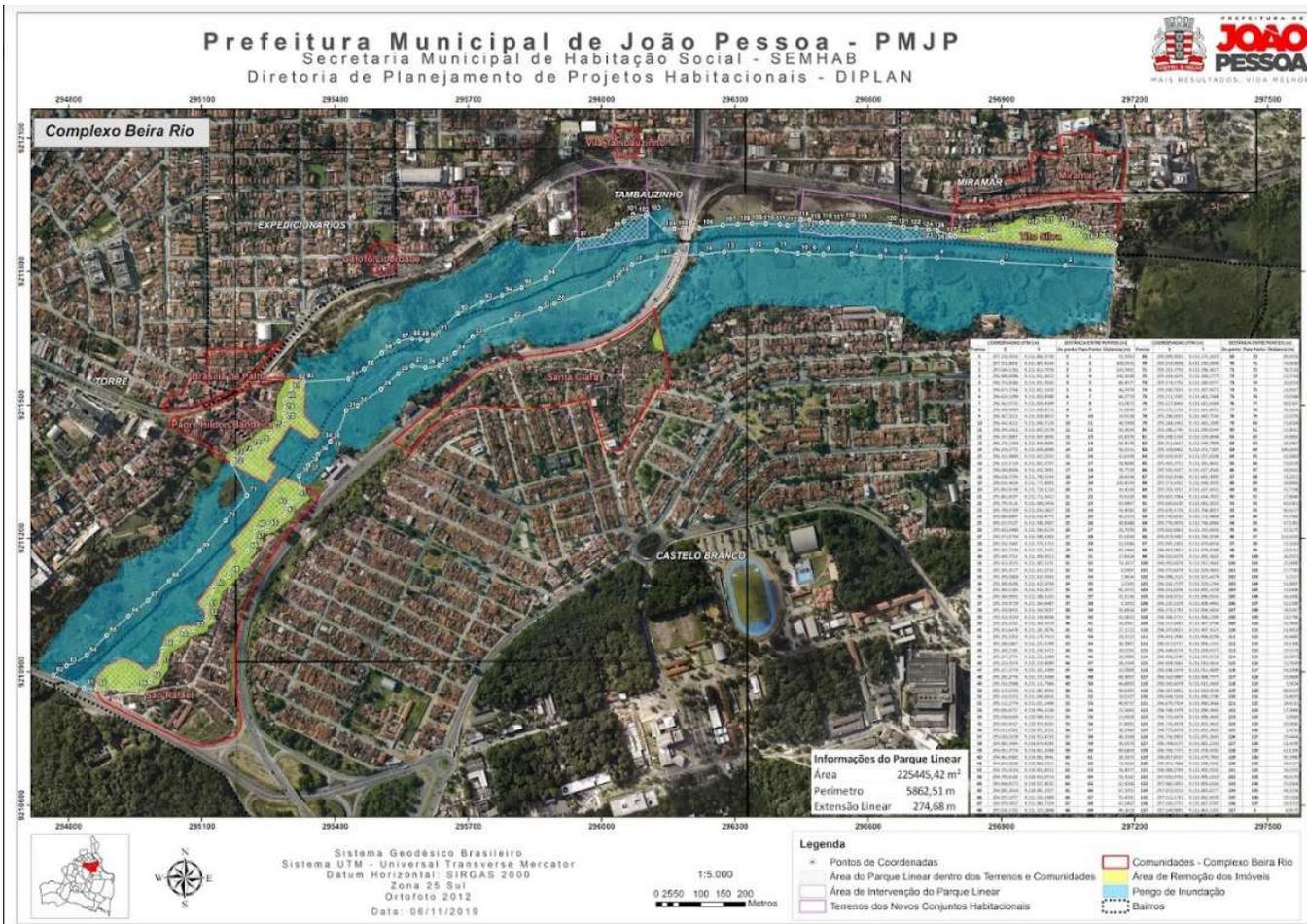


Figura 05 – Mapa de localização do Terreno 03
 Fonte: SEMHAB, 2019.



Imagens Lote 3 por diferentes ângulos, indicado pelas setas azuis
Fonte. Google Earth Pro. Street View

Escala Empreendimentos. Novas Intervenções e demandas



Mapa de localização da área para implantação de parque linear

Fonte: Semhab, 2019

Além da implantação dos empreendimentos, que trarão também novos Equipamentos Públicos, há a previsão da construção de um parque linear as margens do Rio Jaguaribe. Esta intervenção deverá atrair novos públicos flutuantes para utilização da área. Entretanto, será necessário que o Projeto Arquitetônico e Urbanístico dos Empreendimentos e o Projeto de implantação do Parque sejam elaborados em consonância e com a preocupação de conectar o parque linear no fundo do

Vale à área da Avenida Beira Rio, mais acima. Estes novos fluxos, advindos de parcelamento do solo, serão fundamentais para o sucesso de maiores áreas destinadas as atividades varejistas. Os lotes 2 e 3, localizados do lado do Rio Jaguaribe, podem ter seu parcelamento do solo elaborado de maneira a induzir a conexão do Parque linear com a Av. Beira Rio, criando rotas para passagem de pessoas por esses espaços, de maneira a valorizar possível pontos varejistas a serem instalados.

Importante considerar os Novos equipamentos Públicos propostos e a circulação de público em cada um deles, com atenção ao percentual de novos usuários que poderão atrair para área. Entretanto, parece que a maior parte deles terão uso pela população já residente no local.

Centro de Referência de Assistência Social – CRAS;

Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV

Estima-se que o quantitativo de pessoas no território entre crianças, adolescentes e pessoa idosa, está em cerca de 300 (trezentas) pessoas;

CREI's
220 crianças;

Unidade escolar na educação infantil e fundamental I;

Centro de Referência da Juventude
Dentre outros auditório de 48 lugares.

Importante ressaltar que a escala dos empreendimentos pode ser capaz de promover a transformação sistêmica da região como um todo, especialmente a margem sul da Avenida Beira Rio, ainda carente de diversos itens que conferem urbanidade a um local.

Escala Empreendimentos. Atividades varejistas desejadas (e possíveis) em térreos residenciais

Para a definição de atividades desejáveis ou não em térreos de edifícios comerciais alguns critérios devem ser observados, que se referem a parâmetros de incomodidades (estabelecer limites quanto à interferência de atividades não residenciais em relação ao uso residencial e, as condições de instalação dos usos (estabelecer referências e condicionantes conforme usos e atividades não residenciais para a adequação das edificações). Essas condicionantes devem posteriormente constarem das regras específicas do condomínio, em seu regulamento interno.

Quanto aos parâmetros de incomodidade a serem observados estão: ruído; vibração associada; radiação; odores, gases, vapores e material particulado, dentre outros. Já as condições de instalação devem observar: número de vagas para estacionamento (para automóveis; especiais; motocicletas e bicicletas) quando for o caso, horário de carga e descarga; horário de funcionamento, dentre outro. Vale ressaltar que a legislação municipal de João Pessoa, prevê o quantitativo de vagas de estacionamentos para cada uso comercial específico¹¹.

Para a definição de atividades permitidas em cada empreendimento, além de considerar os parâmetros de incomodidade que cada uma delas gerará, poderão ser definidas conjuntamente com os moradores em assembleias de condomínio ou pequenas audiências públicas. Poderão fazer parte da listagem de atividades aquelas permitidas e aquelas proibidas (considerando tanto a legislação como a conveniência do condomínio). A tabela abaixo lista as atividades indesejáveis (em vermelho) e, a ser verificado caso a caso (em laranja), considerando as incomodidades que cada uma delas gera ou poderá gerar:

¹¹ Os instrumentos que indicam a quantidade de vagas por espaço comercial, são a Lei de Uso e Ocupação do solo e o Plano de mobilidade. Com relação aos tipos de usos o Código de Urbanismo cita quais aqueles possíveis de serem realizados em espaços mistos. Com relação a vagas esses instrumentos indicam que seja 1 vaga por espaço comercial e/ou 1 vaga a cada 50m² de área comercial. Vale destacar que os lotes serão transformados em Zonas Especiais de Interesse Social podendo haver uma flexibilidade com relação a esse número de vagas. Fonte. PMJP

Artigos Diversos	PRODUTOS QUIMICOS,
Artigos do Lar	ANIMAIS E PRODUTOS VETERINARIOS
Alimentação	BAR, RESTAURANTE, LANCHONETE
Entretenimento	CASA DE SHOWS,BOITES,DANCETERIAS E CONGENERES
Serviços Diversos	ENSINO DE 1 GRAU, 2 GRAU OU 3 GRAU,
	SERVICOS DE BUFFET,
	MATERNAL INFANTIL OU CRECHES,
	ENSINO TECNICO, INDUSTRIAL OU COMERCIAL, OFICINA DE FERREIRO - SERRALHERIA,
Serviços Médicos	RADIOLOGIA,
Serviços Pessoais	ESCOLAS DE ESPORTES OU LUTAS,
	PREST.SERV-HIG.PES.E COND.FIS.,
	ACADEMIA DE GINASTICA OU MUSCULACAO
Automotivo	COMBUSTIVEIS, LUBRIFICANTES OU GLP,
	VEICULOS E MAQUINAS PESADAS,
	PNEUS E ARTEFATOS DE BORRACHA,
	BICICLETAS, MOTOS E PECAS
	OFICINA MECANICAS OU LANTERNAGENS E PINTURA
Construção	EQUIPAMENTOS, APARELHOS, FERRAMENTAS OU PECAS,

As atividades selecionadas (ou não) deverão considerar também o potencial delas em atrair o uso varejista de mercado, não apenas os usos já existentes nas comunidades reassentadas, com o foco de que os espaços ocupados pelos varejistas possam trazer recursos financeiros para auxílio na manutenção e conservação dos condomínios de uso misto.

Vale considerar que existem especificidades, no que diz respeito ao uso misto, de um empreendimento de Habitação de Interesse Social, nem sempre possíveis de serem totalmente antevistos. Um deles diz respeito a observação de atividades geradoras de renda já presentes nas comunidades do entorno imediato e, que por vezes, possam estar acontecendo em lugares públicos ou lotes desocupados. É comum observarmos, por exemplo, em empreendimentos HIS parte da ocupação dos espaços de térreos com atividades ligadas a catação de papéis e sucatas. Assim, espaços para possíveis atividades como esta, em especial se já existentes, seria interessante de estarem considerados. Talvez lugares sem usos pré definidos em projeto, que pudessem abrigar uma diversidade de usos espontâneos.

Escala Empreendimentos. aspectos relevantes para instalação das atividades varejistas

A partir dos pontos acima considerados e explicitados, ligados a questões urbanas, a ocupação dos lotes e aos seus usos, neste módulo elencamos itens diversos e, específicos, de serem considerados no projeto de espaços varejistas, de maneira geral e, especificamente para estes empreendimentos em questão.

Parcelamento do solo

Os lotes 1 e 2 apresentam áreas de aproximadamente 30.000 m², sendo aconselhável seu parcelamento. Um aspecto relevante é considerar que haverá um parque linear as margens do rio Jaguaribe e, o novo parcelamento poderá considerar a ligação entre a Avenida Beira Rio e o Parque. Poderá, conforme interesses da PMJP, que estes acessos sejam as opções para acesso de entrada ao parque.

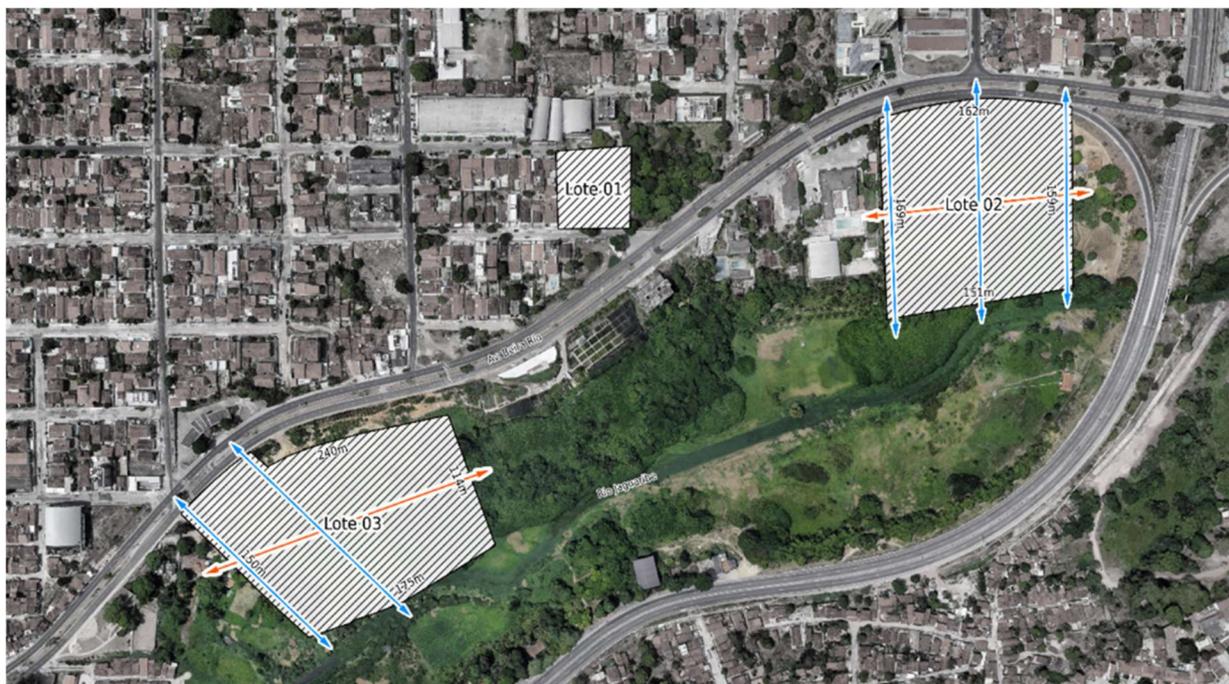
Do ponto de vista do parcelamento do solo, novas vias propostas são de extrema importância para o sucesso de atividades varejistas, em especial aquelas ligadas ao comércio. As novas vias poderão ter trânsito de veículos ou serem apenas peatonais, entretanto, para considerar a possível existência de uma atividade varejista, deve-se considerar o fluxo de pessoas que ali poderá ocorrer, quanto ao seu volume e as suas características de população.

Outro critério que poderá orientar o parcelamento e a definição de quadras de tamanho médio aproximado padrão (1 hectare ou 10.000 m²). Ainda poderão acontecer espaços públicos ou privados de uso público. Entretanto, não parece que seja conveniente imaginar os espaços varejistas como centros comerciais, com circulações internas, devido ao volume de fluxo de pedestres não parecer sustentar a utilização destes espaços. As áreas destinadas ao varejo, portanto, são desejáveis de localizar-se lindeiras as vias públicas.

Os equipamentos institucionais e, alguns usos de serviços de varejo, não dependem do "ponto" e, portanto, podem ser pensados independente de sua frente para o logradouro. Os equipamentos institucionais podem ser utilizados como geradores de rotas e fluxos desejáveis.

Pode ser desejável considerar a necessidade de ampliação das calçadas da Avenida Beira Rio. E, ainda que as quadras não precisam ser loteadas, podendo cada empreendimento ser pensado na escala de uma nova quadra e sem muros, conectado com a cidade.

O parcelamento proposto poderá orientar outros lotes lindeiros que também precisarão ser parcelados para uso, redefinindo o tecido urbano ao sul da Avenida Beira Rio, no trecho em questão. O croquis a seguir sugere, esquematicamente, possíveis novos eixos de vias.

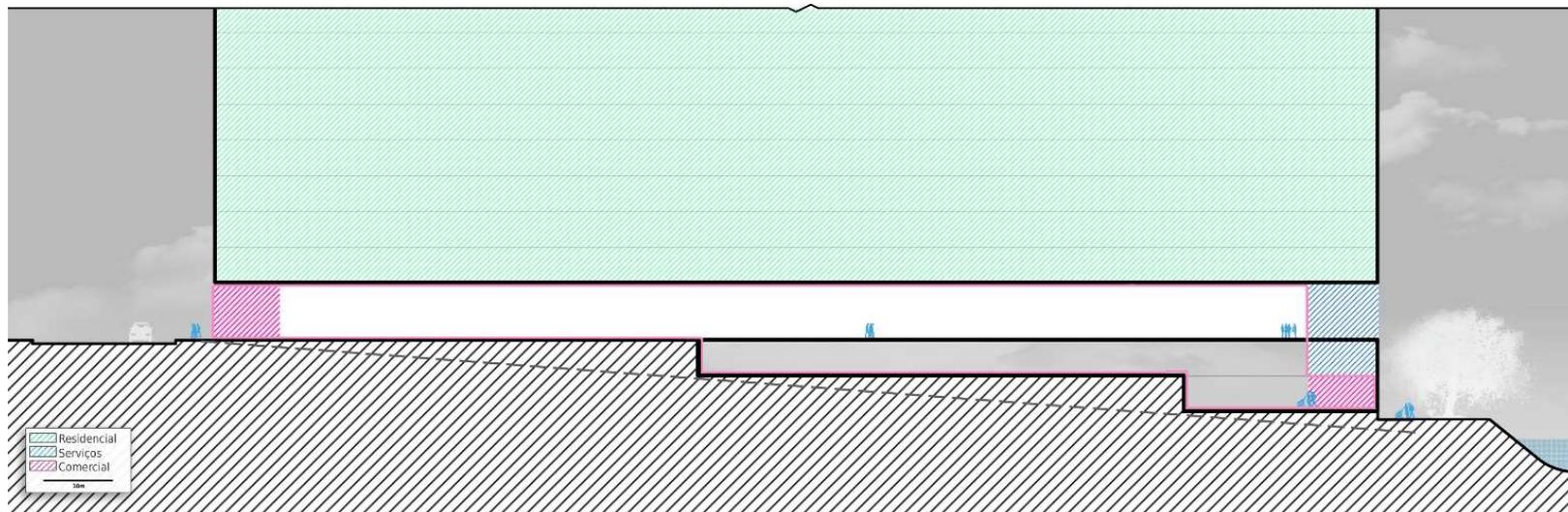


Croquis esquemático par parcelamento do solo
Elaboração. Consultoria

Declividade dos lotes

A declividade dos lotes em questão, em especial os dois maiores, que tem uma de suas frentes para o Rio Jaguaribe, poderá ser considerada como extensão do terreno, a partir de cotas intermediarias e da própria oportunidade de uma nova frente para o parque linear do Rio Jaguaribe. O desnível é apenas estimado.

É importante que estejam pensados os acessos ao empreendimento equacionando os acessos aos usos residenciais e não residenciais, de maneira independente.



Corte esquemático de desnível dos lotes 2 e 3 e potencial de ocupação de pontos comerciais
Elaboração. Consultoria

Ocupação Lote a Lote

Para alguns tipos de atividades, o chamado “ponto comercial” é importante. O ponto comercial diz respeito a locais de tenham bom volume de circulação de pessoas e/ou veículos e, possam gerar atratividade para seu negócio a partir de serem facilmente visualizadas e acessadas. Assim, segue a análise de cada um dos 3 lotes, conforme o seu potencial de ponto comercial. Quanto melhor a localização em relação a circulação e acessibilidade, maior o valor de locação de uma determinada área.

Assim, os lotes foram divididos em 4 tipos de área, conforme o seu potencial de ponto comercial:

Áreas A1. Estão localizadas de frente a Avenida Beira Rio e, portanto, têm a melhor localização relativamente ao ponto comercial;

Áreas A2. Estão nas possíveis novas vias que fazem a ligação entre a Avenida Beira Rio e o Parque Linear do Rio Jaguaribe e, estão logo em seguida as Áreas A1, sob o mesmo ponto de vista;

Áreas A3. Estão localizadas nas possíveis vias locais dos novos loteamentos e, em frente ao Parque Linear¹².

¹² A frente para o Parque Linear foi considerada A3 considerando que o uso do parque será local. Entretanto, caso o Parque venha a ter seu uso ampliado, estas áreas poderão tornar-se A2 ou até A1.

Áreas A4. Não possuem frente para as vias principais ou secundárias. Estão destinadas a usos de apoio as áreas comerciais (como cozinhas e sanitários), atividades de serviços varejistas e, atividades institucionais.

Os croquis que apontam as áreas são aproximados, não considerando em desenho recuos, taxa de ocupação e permeabilidade exigidos pela legislação e que devem ser observados. Do ponto de vista dos recuos frontais é importante analisar a possibilidade de ele não existirem para o melhor contato do comércio com a cidade, através de fachadas ativas¹³. Entretanto, o projeto poderá considerar ampliações das calçadas, conforme descrito no item parcelamento do solo. Também conforme descrito no mesmo item, os croquis abaixo ilustram o que seria Parcelamento do solo mínimo da área.

A seguir, apresenta-se a análise espacial dos lotes sob o foco das áreas potenciais para instalações de atividades varejistas. Para os croquis estimativos, considerou como ABL (área bruta locável) a ser ocupada como área de venda, os 10 primeiros metros a partir da linha de testada. É um valor aproximado e, além dele poderá haver áreas de estoque e apoio, ligadas as lojas que estarão na frente.

¹³ **Fachada Ativa** corresponde à ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos.

Lote 01

Rua Alfredo Heim, via com ligação direta para a Avenida Ministro José Américo de Almeida (Av. Beira Rio)

Área de 3.822,34m²

Sem frente pra Avenida

Terreno está abandonado, após demolição de uma escola particular.

Poderá ter o terreno ocupado preferencialmente por atividades de serviços, que não dependam do ponto comercial em vias de alta circulação de pessoas. Este lote não precisará receber parcelamento e, deverá obedecer apenas aos recuos obrigatórios e áreas permeáveis.



Croquis esquemático de aproveitamento Lote 1
Elaboração. Consultoria

Lote 02

Avenida Ministro José Américo de Almeida (Av. Beira Rio)

Área de 26.883,66m² situado próximo do Rio Jaguaribe

Frente para Avenida Beira Rio. 165.1 metros

Frente para o Rio. 158.16 metros

Para o lote 2 foi considerada a necessidade de parcelamento do solo. Considerou-se como critérios para o parcelamento: definir-se quadras de tamanho médio aproximado padrão (1 hectare ou 10.000 m²); potencial de eixos de ligação entre a avenida e o novo Parque Linear do Rio Jaguaribe.

Considerou-se para a estimativa de áreas a serem ocupadas por usos varejistas, que as novas vias terão largura de 10 metros, incluindo calçadas e leito carroçável. Considerou-se que não haverá necessidade de recuos para os usos de comércio.



Croquis esquemático de aproveitamento Lote 2, com possível parcelamento do solo
Elaboração. Consultoria

Lote 03

*Avenida Ministro José Américo de Almeida (Av. Beira Rio)
Área de 30.108,59m² e está situado próximo do Rio Jaguaribe
Frente para Avenida Beira Rio. 78.11 metros
Frente para o Rio Jaguaribe. 177.22 metros*



Croquis esquemático de aproveitamento Lote 3, com possível parcelamento do solo
Elaboração. Consultoria

Espaços adequados ao mercado e aos usos já existentes (aos que deverão permanecer)

Os espaços oferecidos ao Varejo nos empreendimentos em questão deverão ser capazes de atender e atrair varejistas de mercado, não apenas os usos já existentes nas comunidades reassentadas

Assim, vale considerar que existem especificidades, no que diz respeito ao uso misto, de um empreendimento de Habitação de Interesse Social, nem sempre possíveis de serem totalmente antevistos. Um deles diz respeito a observação de atividades geradoras de renda já presentes nas comunidades do entorno imediato e, que por vezes, possam estar acontecendo em lugares públicos ou lotes desocupados (usos varejistas ou outros). É comum observarmos, por exemplo, em empreendimentos HIS parte da ocupação dos espaços de térreos com atividades ligadas a catação de papéis e sucatas, reciclagem, dentre outros. Assim, espaços para possíveis atividades como esta, em especial se já existentes, seria interessante de estarem considerados. Talvez lugares sem usos pré definidos em projeto, que pudessem abrigar uma diversidade de usos espontâneos.

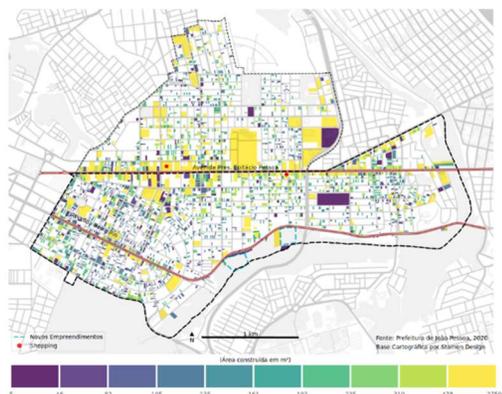
É mais provável que o tipo de atividade a ser desenvolvida nos empreendimentos esteja mais ligada aos moradores dos empreendimentos, das comunidades e dos bairros considerados na área foco, que apontam para atividades ligadas ao consumos de determinados segmentos sociais. Ainda, poderá ser considerada a parceria com lojas de redes que poderiam atuar com ancoras destes empreendimentos que, embora espacialmente não devam reproduzir um centro comercial, do ponto de vista do mix de usos, poderá utilizar a mesma metodologia para definição de atividades.

Espaços Modulares

É desejável que os espaços possam ser moduláveis, podendo unir-se ou dividir-se módulos conforme as atividades que os ocuparão a cada momento. A atividade varejista é bastante dinâmica quanto a abertura e fechamento e quanto a ampliação e redução de suas áreas ocupadas.

Ainda, devido ao caráter peculiar da intervenção, que trata de áreas varejistas na base de edifícios de habitação de interesse social e, das especificidades e fatores não previsíveis de maneira precisa, do ponto de vista quantitativo, será importante prever que as unidades para o varejo possam ser modulares. Com isto, é possível para uma empresa alugar um ou mais espaços, unificando-os quando for o caso.

Para a definição de áreas adequadas a esta modulação considerou-se o padrão de área edificada para imóveis varejistas nos 6 bairros de nossa área foco.



Mapa com atividades Varejistas (comércio e serviços) conforme área edificada (apresentado anteriormente)
 Fonte. PMJP, Elaboração. Própria

A partir do mapa apresentado em módulo anterior, é possível identificar o seguinte padrão de variação de metragem quadrada.

area edificada	variação da área edificada	media de variação
5	41	41
46	36	36
82	23	23
105	30	30
135	26	26
161	32	32
193	42	42
235	75	
310	168	
478	27.027	
27505		
total entre variações aprox		230
média variação		33

Áreas edificadas em m2 a partir do mapeamento de áreas edificadas para o uso varejista
 Fonte. PMJP | Tabulação. Consultoria

A observação da quantidade de imóveis conforme área edificada na área foco, sugere que módulos entre 30 e 40 m2 poderão contemplar as diversas necessidades de tamanhos de imóveis para o varejo.

Áreas Comuns

Os espaços a serem propostos deverão considerar infraestruturas de apoio, conforme o uso e área de ocupação de cada atividade como banheiros, cozinhas, depósitos e estoques, áreas de circulação. Parte destas áreas poderão ser de utilização comum aos diversos estabelecimentos. Será importante a observação de normas e legislações vigentes. Será fundamental que estas infraestruturas sejam previstas e definidas em projeto.

Estacionamento

A necessidade de estacionamento ou não (inclusive de motocicletas, bicicletas e carga e descarga) deve ser considerada no âmbito do projeto arquitetônico e urbanístico, inclusive considerando a legislação municipal que prevê a necessidade de estacionamentos para determinados usos comerciais.

Deve-se observar especialmente as possibilidades de estacionamento nos empreendimentos para as áreas varejistas, que devem, inicialmente, atender a legislação vigente. Para além disto, vale destacar que os empreendimentos se situam em via de grande circulação de passagem, entre o centro e a orla da praia, conforme já demonstrado e, este público de passagem é um dos públicos que se espera atrair para consumo no local.

Não há possibilidades de estacionamento no meio fio da Avenida Beira Rio. Assim, o projeto arquitetônico urbanístico poderá considerar as seguintes opções: estacionamento de meio fio nas novas vias advindas do projeto de parcelamento do solo dos lotes 2 e 3; vagas de estacionamento nos recuos frontais dos empreendimentos ou estacionamentos dentro dos lotes, podendo aproveitar inclusive o desnível dos terrenos.

Poderá ser considerada a exploração financeira da totalidade ou parte destas vagas. Neste caso, é importante considerar a necessidade de uma quantidade de vagas públicas para os usuários do parque linear do rio Jaguaribe. As considerações referem-se apenas as vagas de estacionamento das áreas varejistas.

Poderá ser verificada a possibilidade de estacionamentos na frente do comércio, recuo frontal. De um lado poderá ser favorável a certos tipos de comércio considerando o público de passagem, entretanto não tão favorável do ponto de vista da urbanidade, por distanciar as fachadas do alinhamento.

Parâmetros de Incomodidade e Condições de Instalação

O projeto deverá obedecer a legislação vigente quanto as condições de instalação conforme as atividades a serem definidas. Poderão ser previstas aquelas especificações mais abrangentes, para não limitar a cessão dos espaços a uma ou outra atividade, por não atender a estas condições.

Independentemente do que pedir a legislação, algumas condições de instalação são importantes de serem observadas, para o sucesso de espaços que contenham atividades varejistas diversas. Dentre as principais condições de instalação a serem observados podemos citar: número de vagas para estacionamento (para automóveis; especiais; motocicletas e bicicletas) quando for o caso, condições e horário de carga e descarga; horário de funcionamento, dentre outro.

Os parâmetros de incomodidades poderão guiar a definição de localização das diferentes atividades não residenciais. Quanto aos parâmetros de incomodidade a serem observados estão: ruído; vibração associada; radiação; odores, gases, vapores e material particulado, dentre outros.

Finalmente, no que tange aos aspectos urbanísticos, relativamente ao impacto possível destes empreendimentos, importante ressaltar que a escala dos empreendimentos pode ser capaz de promover a transformação sistema da região como um todo, especialmente a margem sul da Avenida Beira Rio, ainda carente de diversos itens que conferem urbanidade a um local.

É mais provável que o tipo de atividade a ser desenvolvida nos empreendimentos esteja mais ligada aos moradores dos empreendimentos, das comunidades e dos bairros considerados na área foco, que apontam para atividades ligadas ao consumos de determinados segmentos sociais. Ainda, poderá ser considerada a parceria com lojas de redes que poderiam atuar com ancoras destes empreendimentos que, embora espacialmente não devam reproduzir um centro comercial, do ponto de vista do mix de usos, poderá utilizar a mesma metodologia para definição de atividades.

Vale destacar que, existem 11 imóveis hoje, nas comunidades, que exercem exclusivamente uma atividade varejista. Estes imóveis deverão ser contemplados no projeto, mas ainda não há definição de como fazê-lo. Haverá contato direto com as pessoas que ocupam este imóveis que, poderão ter um ponto comercial ou um cômodo a mais em seus apartamentos, dentre outras soluções ainda a serem definidas.

(ii) montagem econômico-financeira

Demanda Estimada

No que diz respeito ao Público-Alvo das atividades varejistas a serem instaladas nos novos empreendimentos, consideram-se 5 grupos:

1. Residentes Área Foco:
 - Bairros Miramar, Expedicionários, Tambauzinho e Torre, incluindo:
 - As Comunidades do Complexo Beira Rio
 - População área de risco a ser realocada
 - Famílias residentes em área de risco hoje: 851
 - Famílias que deixarão a região: 261 – 13% menos famílias
 - Diminuição pouco relevante para o total da população da área foco
2. Público de passagem, em especial em automóveis particulares, mas também em transporte público e ciclovias
3. Usuários dos Novos Equipamentos Institucionais a serem instalados, são os próprios moradores já considerados, porém os Equipamentos gerarão fluxo de passagem para as áreas varejistas dos empreendimentos
4. Usuários do Novo Parque Linear (poderão atrair moradores de outros bairros, bem como turistas, mas não há como prever)
5. Possível novo público residente e usuário da região após os Novos Empreendimentos na Avenida e seus desdobramentos no entorno imediato, considerando que a possível transformação sistêmica da região após o investimento em questão.

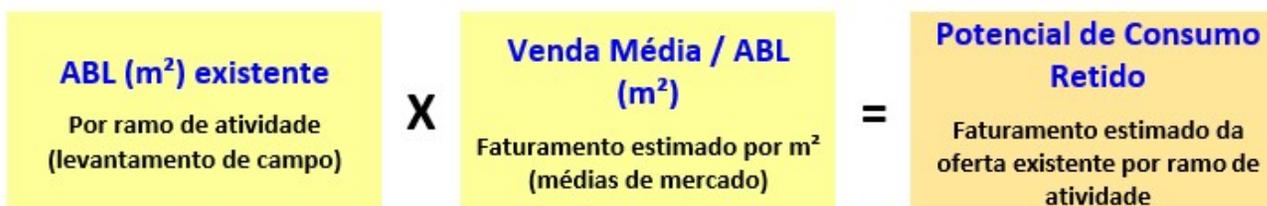
Dentre os 5 grupos, apenas o primeiro é composto por uma demanda passível de melhor consideração numérica. O grupo ligado as pessoas e veículos de passagem é atualmente parte do público consumidor ao longo da avenida, porém não existem dados quantitativos sobre ele. Os outros 3 grupos dizem respeito a desdobramentos futuros ligados as intervenções do Complexo Beira Rio e, aqui, são considerados apenas enquanto possível demanda, que tende apenas a aumentar na região.

Portanto, para o cálculo aproximado de demanda, que será considerado como mais um dado a ser levar em conta, utilizaremos apenas o potencial de consumo já existente. Isto pois, numericamente, não é possível fazermos estimativas do aumento de demanda no consumo, por se tratar de projetos ainda a serem implantados, não havendo fontes seguras para estimativa numérica deste aumento de demanda.

O cálculo não pretende apresentar números absolutos, pois alguns dos dados são ponderados e estimados. Entretanto, como as estimativas e ponderações seguem a mesma métrica para todos os ramos de atividade, é possível apontar os ramos de atividades para os quais ainda parece haver maior potencial de consumo “livre”.

A metodologia utilizada, abaixo descrita, para o cálculo de demanda foi realizada considerando o público residente nos 4 bairros selecionados como área foco direta. Não foi possível considerar a renda dos trabalhadores (pessoas que apenas trabalham na área e podem também consumir aí) e, portanto, o cálculo está estimado de maneira conservadora em relação a demanda existente por consumo no varejo.

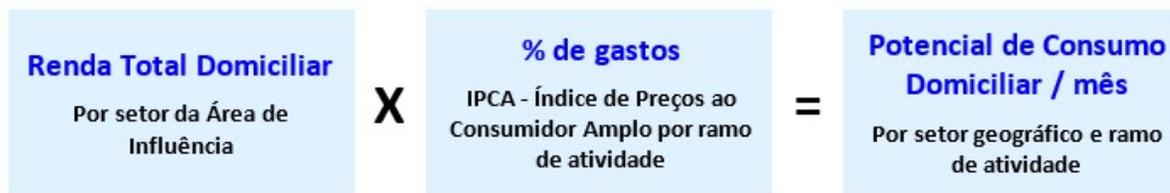
1. Cálculo do que já há de potencial de consumo retido pelas empresas atualmente existentes:



ABL. área bruta locável (ABL). ponderação a partir das áreas edificadas por atividade (fonte PMJP). Estimou-se que 50% da área edificada em cada edificação é destinada a área de vendas (ABL)

Venda Média/ ABL. Valores de mercado para todo o Brasil do faturamento médio por m² de ABL em lojas de shopping por categoria de consumo, medidos pela Abrasce (Associação Brasileira de Shoppings Center)

2. Cálculo do Potencial de Consumo da População Residente (não considerada a população que apenas trabalha):



3. Cálculo da diferença entre o potencial de consumo já retido atualmente e, aquele remanescente para instalação de novas atividades. Posteriormente converte-se este potencial de consumo em metragem quadrada por ramo de atividade.



Categoria	Ramo de Atividade	Quant Estabele	ABL (m ²) Existente	Venda Média / ABL (m ²)	Ponderação ABL x área edificada	Potencial de Consumo Retido (R\$ x mil)	% Gastos IPCA	Potencial de Consumo Domiciliar (R\$ x mil)	Potencial de Consumo Remanescente (R\$ x mil)	ABL (m2) remanescente
comercio	Artigos do Lar	84	17.170	1405	703	987.013	4,68	2.187.526	1.200.514	1.709
	Artigos Diversos	284	58.784	1572	786	1.235.592	5,24	2.449.281	1.213.689	1.544
	Alimentação	80	22.454	1454	727	1.057.058	9,44	4.412.446	3.355.388	4.615
	Gêneros Alimentícios	96	17.611	1050	525	551.250	14,05	6.567.252	6.016.002	11.459
	Conveniência	72	16.517	804	402	323.208	4,74	2.215.571	1.892.363	4.707
	Vestuário	43	7.160	1142	571	652.082	5,72	2.673.643	2.021.561	3.540
serviços	Serviços Diversos	280	88.591	670	335	224.450	1,43	668.411	443.961	1.325
	Serviços Pessoais	120	8.498	670	335	224.450	1,89	883.424	658.974	1.967
	Serviços Médicos	40	28.560	670	335	224.450	1,99	930.166	705.716	2.107
automotivo	Automotivo	112	24.410	627	314	196.565	10,23	4.781.708	4.585.143	14.626
construção	Construção	157	38.665	1050	525	551.250	2,19	1.023.650	472.400	900
entretenimento	Entretenimento	8	1.158	169	85	14.281	3,16	1.477.048	1.462.767	17.311
		1376					64,76			

Fontes.

Quantidade de Estabelecimentos. PMJP

ABL. ponderação a partir das áreas edificadas por atividade (fonte PMJP). Estimou-se que 50% da área edificada em cada edificação é destinada a área de vendas (ABL)

Venda Média/ ABL. Valores de mercado para todo o Brasil do faturamento médio por m² de ABL em lojas de shopping por categoria de consumo, medidos pela Abrasce (Associação Brasileira de Shoppings Center)

% Gastos por Categoria. IPCA - Índice de Preços ao Consumidor (IBGE)

Renda Total Domiciliar. IBGE

Conforme o cálculo estimativo, há ainda demanda de consumo em todos os ramos de atividades. A tabela a seguir demonstra de maneira hierarquica aqueles ramos com maior e menor demanda.

Categoria	Ramo de Atividade	ABL (m2)
		remanescente
comercio	Gêneros Alimentícios	11.459
	Conveniência	4.707
	Alimentação	4.615
	Vestuário	3.540
	Artigos do Lar	1.709
	Artigos Diversos	1.544
serviços	Serviços Médicos	2.107
	Serviços Pessoais	1.967
	Serviços Diversos	1.325
entretenimento	Entretenimento	17.311
automotivo	Automotivo	14.626
construção	Construção	900

Estimativa de valores para locação das áreas de varejo

Os valores de locação foram calculados a partir de levantamento de campo, realizado durante os dias 12, 18 e 22 de março de 2020, pela PMJP, nos imóveis localizados no trecho da Avenida Beira Rio, onde localizam-se os 3 lotes em questão, entre as comunidades Pe Hildon Bandeira e Miramar. Dentre um total de 64 estabelecimentos comerciais identificados na ocasião, 15 (quinze) estavam fechados, 25 (vinte e cinco) são particulares, 19 (dezenove) estão alugados, 3 (três) não obtiveram informações e 1 (um) é cedido. Assim, o cálculo do aluguel conta com os 19 imóveis abaixo.

Nº	TIPO DO COMÉRCIO	ALUGUEL (R\$)	ÁREA (m ²)	por m2	LOCALIZAÇÃO
14	Oficina de Celular	400,00	11,88	33,67	Comunidade Pe Hildon Bandeira
11	Vidraçaria	400,00	23,49	17,03	Comunidade Pe Hildon Bandeira
21	Representante Químico	1.100,00	23,49	46,83	
60	Açaí Delivery	300,00	23,56	12,73	Comunidade Brasília de Palha
10	Depósito de Bebidas	450,00	24,00	18,75	Comunidade Pe Hildon Bandeira
8	Nando Bass Som	800,00	24,23	33,02	Comunidade Pe Hildon Bandeira
24	Depósito de Bebidas	0,00	27,60	0,00	Comunidade Tito Silva
12	Oficina de Moto	450,00	31,32	14,37	Comunidade Pe Hildon Bandeira
23	Disk Galetos	750,00	34,44	21,78	
31	Mercadinho WR	330,00	40,00	8,25	Comunidade Miramar
20	Marcenaria	1.000,00	44,00	22,73	
22	Coco Verde	750,00	48,50	15,46	
7	Depósito de Construção	1.100,00	52,08	21,12	Comunidade Pe Hildon Bandeira
55	Doces e Salgados Toque Fino	800,00	52,26	15,31	Comunidade Cafofo/Liberdade
43	Fibra Design Móveis	2.000,00	77,08	25,95	
18	Império do Coco	700,00	88,00	7,95	
19	Loja Vine Móveis Fibra	2.500,00	116,28	21,50	
42	Crossfit Beira Rio	6.255,60	433,80	14,42	
44	Flora Paraíba	0,00	888,00	0,00	
		20.085,60	2.064,01	21,93	

Tabela considerando os 19 imóveis para os quais existem a informação de área construída, em vermelho os imóveis a serem excluídos para o cálculo, conforme tabela a seguir

Nº	TIPO DO COMÉRCIO	ALUGUEL (R\$)	ÁREA (m ²)	aluguel/m ²	LOCALIZAÇÃO
14	Oficina de Celular	400,00	11,88	33,67	Comunidade Pe Hildon Bandeira
11	Vidraçaria	400,00	23,49	17,03	Comunidade Pe Hildon Bandeira
60	Açaí Delivery	300,00	23,56	12,73	Comunidade Brasília de Palha
10	Depósito de Bebidas	450,00	24,00	18,75	Comunidade Pe Hildon Bandeira
8	Nando Bass Som	800,00	24,23	33,02	Comunidade Pe Hildon Bandeira
12	Oficina de Moto	450,00	31,32	14,37	Comunidade Pe Hildon Bandeira
23	Disk Galletos	750,00	34,44	21,78	
31	Mercadinho WR	330,00	40,00	8,25	Comunidade Miramar
20	Marcenaria	1.000,00	44,00	22,73	
22	Coco Verde	750,00	48,50	15,46	
7	Depósito de Construção	1.100,00	52,08	21,12	Comunidade Pe Hildon Bandeira
55	Doces e Salgados Toque Fino	800,00	52,26	15,31	Comunidade Cafofo/Liberdade
43	Fibra Design Móveis	2.000,00	77,08	25,95	
19	Loja Vine Móveis Fibra	2.500,00	116,28	21,50	
42	Crossfit Beira Rio	6.255,60	433,80	14,42	
		18.285,60	1.036,92	18,51	

Tabela excluindo os 2 imóveis sem valor de aluguel, bem como os dois imóveis de menor e maior valor de aluguel/ m²

A partir das análises acima, chega-se a três valores de aluguéis, conforme metodologia utilizada:

Valor médio – R\$ 18,51

Valor mais baixo – R\$ 8,25

Valor mais alto – R\$ 33, 67.

Estes serão os valores utilizado como base para cálculos de rendimentos a partir da locação dos imóveis não residenciais.

Potencial de arrecadação

A seguir, apresenta-se a análise espacial dos lotes sob o foco das áreas potenciais para instalações de atividades varejistas. Os cálculos se baseiam nas análises dos lotes, conforme acima demonstrado nos croquis, considerando os 4 tipos de áreas, conforme potencial para "ponto comercial" (detalhado acima).

Os cálculos de potenciais valores de locação para cada um dos lotes seguem os valores de locação acima estimados e a variação conforme potencial de ponto comercial de cada uma das áreas.

Os cálculos são estimativos, seguindo os seguintes critérios como considerações:

- 80% do térreo pode ser ocupado, entretanto, considerou-se a não necessidade de recuos frontais.
- Das áreas comuns apresentadas nos desenhos, estimou-se para os cálculos que 20% do total do terreno precisarão estar livres de construção e, dentre o restante 20% será área de circulação. O restante poderá ser locado como área comum proporcional ou área para serviços. Descontou-se todo o índice de circulação e não ocupação do terreno nas Áreas tipo 4 – A4.
- Parcelamento do solo mínimo da área (calhas viárias com 10 metros de largura)

Os cálculos foram realizados para cada lote em 2 cenários diferentes, considerando variação de valores de m² de locação:

Cenário 1. Parte-se do valor médio (R\$18,51) encontrado para o m² de locação. Este valor é considerado para a locação dos espaços mais valorizados (A1) e, a partir dele, considera-se 20% a menos para cada uma das áreas seguintes (A2, A3 e A4). Neste cenário, se considerarmos a menor área a ser locada, 40 m², ela teria o valor mensal aproximado de locação de R\$ 740,00.

Cenário 2. Considera-se o menor valor de m² de locação encontrado na região para as Áreas mais valorizadas (A1) e, metade deste valor para as demais áreas. Neste cenário, se considerarmos a menor área a ser locada, 40 m², ela teria o valor mensal aproximado de locação de R\$ 330,00.

Lote 1



LOTE 1	m2	valor m2 (R\$)	valor total (R\$)
área total	3.822,34		
área passível de ocupação terreo (80%)	3.057,87		
área livre de construção	764,47		
A2	584,00	14,81	8.649,04
A4 líquida (A4 -20% Circulação)	2.043,10	9,48	19.368,57
A4 total (80% - A2)	2.553,87		
VALOR TOTAL			28.017,61

Estimativa de valores de locação no cenário 1

LOTE 1	m2	valor m2 (R\$)	valor total (R\$)
área total	3.822,34		
área passível de ocupação terreo (80%)	3.057,87		
área livre de construção	764,47		
A2	584,00	4,13	2.411,92
A4 líquida (A4 -20% Circulação)	2.043,10	4,13	8.437,99
A4 total (80% - A2)	2.553,87		
VALOR TOTAL			10.849,91

Estimativa de valores de locação no cenário 2

Assim, os valores arrecadados com locação de áreas para serviços varejistas no térreo da edificação, mensalmente, para o lote 1 poderão variar entre aproximadamente R\$11mil e R\$28mil. Ressalta-se que neste caso, devido a não ser um ponto comercial é prudente considerar o valor mais baixo, pois os valores de locação foram apurados a partir de imóveis que fazem frente para Avenida Beira Rio, o que não é o caso do Lote 1.

Ainda, um outro cenário, ainda mais conservador será considerar a locação apenas das áreas A2, deixando as demais para uso institucional (sem arrecadação, usos públicos). Neste caso, a arrecadação seria variável entre aproximadamente R\$ 2,5mil e R\$9mil.

Para a área classificada como A2, considerando o módulo mínimo de 40 m²¹⁴ de ABL (área bruta locável), serão possíveis aproximadamente 14 módulos.

¹⁴ Apenas para fim da estimativa quantitativa consideram-se os módulos com 10m de profundidade e, portanto, com 4 metros de frente (este formato poderá ser revisto pelo projeto arquitetônico). Ainda, não foi considerada a possível necessidade de recuos de frente e lateral para o quantitativo.

Lote 2



Croquis esquemático de aproveitamento Lote 2, com possível parcelamento do solo
Elaboração. Consultoria

LOTE 2.	m2	valor m2 (R\$)	valor total (R\$)
área total	26.883,66		
Área livre de construção (20%)	5.376,73		
A1	1.325,00	18,51	24.525,75
A2	5.632,00	14,81	83.409,92
A3	2.689,00	11,85	31.864,65
A4 líquida (A4 -20% Circulação - 20% A. livre)	2.581,67	9,48	24.474,21
A4 total	9.948,00		
VALOR TOTAL			164.274,53

Estimativa de valores de locação no cenário 1

LOTE 2.	m2	valor m2 (R\$)	valor total (R\$)
área total	26.883,66		
Área livre de construção (20%)	5.376,73		
A1	1.325,00	8,25	10.931,25
A2	5.632,00	4,13	23.232,00
A3	2.689,00	4,13	11.092,13
A4 líquida (A4 -20% Circulação - 20% A. livre)	2.581,67	4,13	10.649,38
A4 total	9.948,00		
VALOR TOTAL			55.904,76

Estimativa de valores de locação no cenário 2

Assim, os valores arrecadados com locação de áreas para varejo no térreo da edificação, mensalmente, para o lote 2 poderão variar entre aproximadamente R\$56mil e R\$164mil. O cenário ainda mais conservador seria a locação apenas das áreas A1 e A2, ficando as demais para usos institucionais públicos. Neste caso a variação de arrecadação seria aproximadamente entre R\$ 24mil e R\$ 100 mil.

Para as áreas classificadas como A1, A2 e A3 e, considerando o módulo mínimo de 40 m²¹⁵ de ABL (área bruta locável), serão possíveis aproximadamente:

Áreas A1 - 33 módulos
Áreas A2 - 140 módulos
Áreas A3 - 67 módulos

¹⁵ Apenas para fim da estimativa quantitativa consideram-se os módulos com 10m de profundidade e, portanto, com 4 metros de frente (este formato poderá ser revisto pelo projeto arquitetônico). Ainda, não foi considerada a possível necessidade de recuos de frente e lateral para o quantitativo.

Lote 3



Croquis esquemático de aproveitamento Lote 3, com possível parcelamento do solo
Elaboração. Consultoria

LOTE 3	m2	valor m2 (R\$)	valor total (R\$)
área total	30.108,59		
Área livre de construção (20%)	6.021,72		
A1	569,00	18,51	10.532,19
A2	4.392,00	14,81	65.036,74
A3	3.967,00	11,85	46.994,67
A4 líquida (A4 -20% Circulação - 20% A. livre)	5.724,68	9,48	54.253,50
A4 total	14.683,00		
VALOR TOTAL			176.817,09

Estimativa de valores de locação no cenário 1

LOTE 3	m2	valor m2 (R\$)	valor total (R\$)
área total	30.108,59		
Área livre de construção (20%)	6.021,72		
A1	569,00	8,25	4.694,25
A2	4.392,00	4,13	18.117,00
A3	3.967,00	4,13	16.363,88
A4 líquida (A4 -20% Circulação - 20% A. livre)	5.724,68	4,13	23.614,31
A4 total	14.683,00		
VALOR TOTAL			62.789,44

Estimativa de valores de locação no cenário 2

Assim, os valores arrecadados com locação de áreas para varejo no térreo da edificação, mensalmente, para o lote 3 poderão variar entre aproximadamente R\$63mil e R\$176mil. O cenário ainda mais conservador seria a locação apenas das áreas A1 e A2, ficando as demais para usos institucionais públicos. Neste caso a variação de arrecadação seria aproximadamente entre R\$ 22mil e R\$ 76 mil.

Para as áreas classificadas como A1, A2 e A3 e, considerando o módulo mínimo de 40 m²¹⁶ de ABL (área bruta locável), serão possíveis aproximadamente:

Áreas A1 - 14 módulos
Áreas A2 - 110 módulos
Áreas A3 - 30 módulos

Lembrar do desnível de terreno e, a partir dele, as áreas internas, especialmente aquelas A4, poderão estar distribuídas em pavimentos. Isto acarretaria uma maior metragem disponível para locação, em especial de atividades de serviços (vide corte acima). Estacionamentos também podem ser considerados nestas áreas, a partir do aproveitamento dos pavimentos intermediários advindos do desnível do lote.

Conforme interesse da PMJP e dos condôminos, considerando o menor valor necessário para manutenção dos condomínios, poderá ser um incentivo a locação destes espaços, oferecê-los por valores abaixo do mercado e, destas estimativas.

¹⁶ Apenas para fim da estimativa quantitativa consideram-se os módulos com 10m de profundidade e, portanto, com 4 metros de frente (este formato poderá ser revisto pelo projeto arquitetônico). Ainda, não foi considerada a possível necessidade de recuos de frente e lateral para o quantitativo.

Considerações Gerais

custos avaliados

Para a gestão e manutenção das áreas varejistas, os seguintes custos devem ser considerados:

Gestão dos Espaços Comerciais – PMJP

Administradora do Condomínio – PMJP e/ou terceiros e/ou Moradores

Manutenção de Áreas Comuns - terceiros

Os custos são considerados para o condomínio como um todo, com os uso residencial e não residencial. Utilizou-se como referência o custo estimado para 3 conjuntos residenciais, fornecidos pela PMJP, como previsão orçamentário de 2019:

Residencial Novo São Jose – 336 unidades – R\$10.000,00/ mês.

Residencial Colinas De Gramame VII – 192 unidades – R\$4.000,00/ mês

Residencial Colinas De Gramame VI – 240 unidades – R\$7.200,00/ mês

Estes custos consideram a Administração feita pela PMPJ, o que só é possível para os 2 primeiros anos, se for o caso. Então vale considerar que pode ser necessária a contratação de administradores, caso isto não seja feito por moradores, cooperativas ou afins. Como estimativa utiliza-se o custo com a administradora de condomínio, fornecido pela PMJP, para outro condomínio na cidade, com 512 unidades residenciais e, em 2015, no valor de R\$3.000,00/ mês. Considerando as 512 unidades, o custo por unidade é de R\$ 6,00 aprox. A tabela abaixo apresenta este custos já acrescido da estimativa de valores da administradora, com base neste valor referencial.

Se considerarmos o maior condomínio, com 336 unidades, como exemplo para o que poderá ser o maior dentre os novos empreendimentos também, observa-se um custo mensal de R\$10.000,00/ mês, para unidades apenas residenciais. O aumento de custos relativo à área varejista não deverá ser significativo e, dependerá, da escolha relativa à gestão e contratação de cada um dos itens acima.

estimativas de lucro

Considerando as estimativas de arrecadação e as de custos dos condomínios conforme acima detalhado, pode-se falar em uma diferença mensal positiva, mesmo considerando o cenário mais conservador de arrecadação, com exceção do Lote 1 (falando da menor área e do menor valor de m²). A tabela a seguir considera as áreas mínimas necessárias, destinadas ao usos varejistas, para que se atinja o ponto de equilíbrio entre arrecadação x custos, em cada um dos lote.

Para elaboração da tabela foi considerado:

- O menor valor por m² estimado neste estudo (A1 – R\$8,25/m² e A2 – R\$4,13/m²);

- Lote 1 a totalidade da A2 locada; estimativa de unidades conforme exemplo acima utilizado para custos – 192 unidades

- Lote 2 o total da A1 locada e mais 25% do total possível de A2, estimativa de unidades conforme exemplo acima utilizado para custos – 336 unidades
- Lote 3 o total da A1 locada e mais 30% do total possível da A2, estimativa de unidades conforme exemplo acima utilizado para custos – 240 unidades

	CUSTOS			ARRECADACAO CENÁRIO MAIS CONSERVADOR					SALDO
	MANUT (R\$)	ADMINST (R\$)	TOTAL (R\$)	Area A1 (m2)	VALOR (R\$)	Area A2 (m2)	VALOR (R\$)	TOTAL (R\$)	TOTAL (R\$)
LOTE 1	4.000,00	1.152,00	5.152,00			584	2.411,92	2.411,92	-1.588,08
LOTE 2	10.000,00	2.016,00	12.016,00	1.325	10.931,25	270	1.115,10	12.046,35	30,35
LOTE 3	7.000,00	1.440,00	8.440,00	569	4.694,25	455	3.753,75	8.448,00	8,00

A renda proveniente das cessões dos espaços varejistas, mesmo no cenário mais conservador, será suficiente para cobrir custos de manutenção de dia a dia, assim como parte daqueles de caráter estruturais, devido a possibilidade de ser fazer fundos de caixa. Para o lote 1 isso não acontece considerando o menor valor de m2, para o tipo de A2 ali possível).

Para os usos institucionais públicos não foram considerados custos extras e nem mesmo arrecadação com a utilização dos espaços.

relação custo-benefício

Do ponto de vista da relação custo-benefício há vantagens tanto financeiras, quanto urbanísticas e qualidade de vida da população ao se pensar um empreendimento de uso misto na região em questão, conforme acima demonstrado.

nível de risco do investimento

Quanto aos riscos envolvidos na previsão de uma área varejista no térreo de um edifício residencial podemos citar: Conjunturas de mercado (em que este segmento se expande ou recua em termos de abertura e fechamento de empresas); o risco envolvido em ofertar ao mercado espaços no térreo de empreendimentos de habitação de interesse social, visando outros usuários que não apenas o do entorno imediato, dados aproximados utilizados para os cálculos de demandas que podem conter imprecisões (entretanto apenas quantitativas), risco de que não ocorra todo o investimento previsto (3 empreendimentos novos, parque linear, novos equipamentos institucionais)

Avalia-se, entretanto, que o risco é relativamente baixo e, em última análise, o térreo, que possui estrutura e projeto flexível, por sua natureza de "lojas", poderá ser utilizado como unidades habitacionais ou outros equipamentos públicos.

(iii) o arranjo institucional e jurídico

Este módulo aborda o arranjo institucional e jurídico. Inicialmente cita itens que já estão definidos conforme a parceria entre a PMJP e o BID como financiamento e propriedade dos novos imóveis. Em seguida aponta os aspectos relevantes a se considerar do ponto de vista do edital de chamamento público, da permissão onerosa do direito de uso e das formas de gestão dos imóveis.

Apresenta-se a minuta para o edital de chamamento público para ocupação das áreas varejistas, bem como a minuta para permissão onerosa do direito de uso desses imóveis e um organograma que define e distribui as responsabilidades sobre a gestão e administração dos respectivos condomínios: residenciais e comerciais integrantes do Complexo Beira Rio. Em ambas as minutas, destacamos algumas lacunas em cinza para que possam ser preenchidas pelo Poder competente no momento da aplicação prática do documento com auxílio da respectiva consultoria jurídica.

Para estudo e considerações sobre possíveis modelagens institucionais e jurídicas a respeito da utilização de áreas para atividades varejistas nos três novos empreendimentos para realocação das famílias em área de risco, do Complexo Beira Rio, partiu-se das seguintes premissas, já definidas para os futuros empreendimentos:

Aspectos já definidos

Gestão e Administração

Visando otimizar a eficiência de cada condomínio não só do ponto de vista da sua administração e tomadas de decisão, mas também no que tange às verbas e receitas arrecadadas, optou-se por uma gestão individualizada de cada um dos empreendimentos.

Os documentos apresentados abaixo e os aspectos contemplados nas minutas do edital e permissão de uso se aplicam a cada um dos condomínios individualmente. Destaca-se, entretanto que cada empreendimento será considerado como único, incluindo seus usos residenciais e não residenciais.

Financiamento

O financiamento é realizado pela PMJP (Prefeitura Municipal de Joao Pessoa, para o qual ela utiliza recursos de um empréstimo do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento).

Propriedade

As áreas não residenciais serão de propriedade da Prefeitura Municipal de João Pessoa, que fará através de chamamento público a seleção e escolha das pessoas jurídicas ocupantes dessas áreas e, via termo de permissão onerosa do direito de

uso poderão explorá-las para suas atividades econômicas, segundo regramento aqui previsto. As unidades residenciais serão de propriedade de seus moradores.

Chamamento Público

A partir das premissas acima aponta-se para possibilidades de gestão e cessão/permissão de uso destas áreas.

As áreas varejistas serão cedidas aos interessados ou a quem se habilitar por meio de chamamento público por intermédio do Edital de Seleção, cuja minuta segue abaixo.

MINUTA PARA EDITAL DE SELEÇÃO Nº 00/2020

O **MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA**, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – (SEDURB), torna público aos interessados que realizará cadastro e seleção de pessoas jurídicas para a ocupação onerosa dos espaços comerciais em (especificar localização das unidades) dos conjuntos habitacionais **do Complexo Beira-Rio**, nos termos deste edital.

O edital com seus anexos será disponibilizado no (determinar canal) e estará à disposição dos interessados na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, situada na (endereço completo), João Pessoa, Paraíba, no período de **dd/mês/ano à dd/mês/ano**, das __:00h às __:00h, local em que serão realizadas as inscrições, bem como será disponibilizado no site da Prefeitura Municipal de João Pessoa.

1. DO OBJETO:

1.1. Constitui objeto do presente edital a inscrição de interessados para seleção de ocupação das áreas comerciais inseridas nos conjuntos habitacionais do Complexo Beira-Rio.

1.2. O presente edital cria os critérios e procedimentos, em conformidade com a Lei Municipal nº 13.016, de abril de 2015, Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, Lei 8.666/93, Lei Complementar Municipal nº 53 de 23 de dezembro de 2008 (Código Tributário Municipal) e Decreto municipal nº 6.829 de 11 de março de 2010, Lei Municipal nº 6.232 de 29 de dezembro de 1989, com redação dada pela Lei Municipal nº 6.591 de 26 de dezembro de 1990 e demais legislações vigentes, para seleção de beneficiários, no âmbito do projeto denominado Complexo Beira-Rio, com vistas à permissão de uso onerosa dos bens públicos municipais localizados à Av. Ministro José Américo de Almeida, lotes 1, 2 e 3, conforme caracterizados acima, distribuídos da seguinte forma:

1.2.1. xxx (número por extenso) unidades para fins comerciais, exclusivamente nos ramos mencionados no Anexo I.I, situadas _____, destinadas às pessoas jurídicas, que receberão a permissão do direito de uso onerosa, pelo prazo de 36 (trinta e seis meses), podendo ser prorrogado, de acordo com o interesse da Administração.

1.3. As inscrições e habilitações no cadastro do Complexo Beira-Rio não garantem a cessão de uso dos imóveis, devendo ser submetidas à análise de mérito, por meio de critérios públicos e imparciais, previstos nesse edital e no seu anexo, respeitando-se a ordem de classificação, bem como ficando sujeitas à disponibilidade de unidades oferecidas neste edital.

1.4. As inscrições serão válidas pelo prazo de 12 meses, admitida a prorrogação por igual prazo.

1.5. O candidato poderá inscrever-se, indicando a(s) unidade(s) desejada(s), sendo possível a cessão de mais de um módulo ao mesmo candidato.

1.6. A distribuição das unidades comerciais e suas respectivas áreas constam nas plantas e demais documentos em anexo a este edital. O projeto arquitetônico estará disponível na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano para consulta dos interessados.

2. DOS OBJETIVOS:

2.1. O Projeto do Complexo Beira-Rio tem como objetivo geral estabelecer um Programa de Desenvolvimento Urbano Integral e Sustentável que pretende melhorar a qualidade de vida e a condição social e ambiental da área, através de intervenções de urbanização, de reassentamento das famílias em área de risco, e de desenvolvimento territorial. Dentre as ações estão a realocação e reassentamento de populações de oito comunidades (Brasília de Palha, Cafofo/Liberdade, Miramar, Tito Silva, Padre Hildon Bandeira, Vila Tambauzinho, Santa Clara e São Rafael, compreendendo os bairros Expedicionários, Torre, Miramar, Tambauzinho e Castelo Branco), que se encontravam em diversas situações de risco e vulnerabilidade social.

2.2. Como objetivos específicos, para promoção das áreas de varejo, podem ser destacados:

- 2.2.1.** Criação de empreendimentos de uso misto e seleção para ocupação das áreas comerciais, objeto deste Edital;
- 2.2.2.** Desenvolvimento de atividades econômicas varejistas e de serviços, incentivando o comércio local e a sustentabilidade do empreendimento;
- 2.2.3.** Aprimorar a prestação de serviços públicos, tendo em vista que haverá áreas destinadas ao uso Institucional, que não será objeto desta seleção;
- 2.2.4.** Preservar a titularidade dos imóveis públicos com o Município de João Pessoa;
- 2.2.5.** Valorizar a ocupação das áreas de habitação de interesse social;
- 2.2.6.** Estimular e apoiar a reinstalação de atividades econômicas desenvolvidas em imóveis localizados inicialmente em áreas de risco;

2.3. O objetivo específico deste edital será selecionar permissionários, que tenham os requisitos aqui estabelecidos, para ocuparem os espaços destinados a áreas para atividades varejistas, no empreendimento em questão, conforme contrapartidas, direitos e deveres aqui também estabelecidos.

3. DAS INSCRIÇÕES:

3.1. Requisitos obrigatórios:

Poderão se inscrever no Projeto Municipal denominado Complexo Beira-Rio:

a) para unidades comerciais: pessoas jurídicas com ou sem fins lucrativos, que atuem exclusivamente nos ramos mencionados no Anexo I.I.

3.1.1. As pessoas jurídicas que estiverem concorrendo as unidades comerciais, exclusivamente para o ramo _____ (especificar atividade do permissionário).

- a) Comprovação de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) como pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos;
- b) Comprovação de atuação no ramo de _____, há, no mínimo, 12 (doze) meses;
- c) Constituídas sob as leis brasileiras;
- d) Não ser cessionário ou permissionário de outro bem público municipal relacionado com a atuação comercial;
- e) Não possuir débitos perante a Fazenda Municipal.

3.2. É vedada a participação de servidor público do Município de João Pessoa da administração direta e indireta, bem como seus respectivos cônjuges, companheiros e parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, bem como sócio ou representante de entidade candidata.

4. DOS DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA CADASTRO:

4.1. As pessoas jurídicas que estiverem concorrendo as unidades comerciais dos imóveis nº _____, para o ramo de _____ (especificar atividade do permissionário), no ato da inscrição, os interessados deverão apresentar, obrigatoriamente, original e cópia dos seguintes documentos:

- a) Documento comprobatório de inscrição regular no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) RG e CPF do representante legal da entidade;
- c) Comprovantes de atuação no ramo de _____, no Município de João Pessoa, comprovado através do

- objeto indicado no Estatuto ou Contrato Social, bem como declaração ou outros instrumentos congêneres, atestando tempo mínimo de atuação de 12 (doze) meses anteriores a inscrição no presente edital;
- d) Certidão negativa de débitos municipais;

5. DOS VALORES REFERENTES À TAXA DE OCUPAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS:

5.1. Por tratar-se de permissão do direito de uso onerosa de bens públicos municipais, sujeita-se o (a) permissionário (a) ao pagamento da Taxa de Ocupação de áreas públicas, que serão cobradas mensalmente, com fulcro na Lei Complementar Municipal nº 53 de 23 de dezembro de 2008 (Código Tributário Municipal), na Lei Municipal nº 6.232 de 29 de dezembro de 1989, com redação dada pela Lei Municipal nº 6.591 de 26 de dezembro de 1990 e demais legislações vigentes, bem como ao pagamento de Alvará de funcionamento e respectiva cota condominial. O pagamento da referida taxa deverá ser realizado até o dia 30 de cada mês.

6. DA SELEÇÃO:

Os projetos passarão por duas etapas de avaliação: habilitação e análise de mérito.

6.1. A etapa de habilitação, com caráter eliminatório, consistirá na verificação do cumprimento de todas as exigências constantes no presente edital, devendo a Comissão diligenciar quanto aos documentos apresentados pelos candidatos.

6.2. Os documentos apresentados serão avaliados pela Comissão de Seleção constituída pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEDURB), devendo constar entres os membros dessa equipe, pelo menos, um integrante da ;

6.3. Os documentos serão analisados considerando o ranking da pontuação dos critérios de seleção constantes no ANEXO II.

7. DO RESULTADO:

7.1. Os resultados da fase de habilitação e mérito, bem como dos eventuais recursos e/ou impugnações serão afixados no mural de comunicação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, para que seja dado ciência a todos os interessados e publicados no Semanário Oficial do Município.

7.2. Será de 05 (cinco) dias úteis o prazo para interposição de eventuais recursos da fase de habilitação e de mérito. Os recursos deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – (SEDURB).

7.3. Os selecionados constantes na lista final, dentro da ordem de classificação e disponibilidade, serão convocados pela Prefeitura Municipal de João Pessoa para a assinatura dos contratos de cessão de uso oneroso, perante a Secretaria

Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEDURB).

8. DO PROCESSO DE SELEÇÃO E PONTUAÇÃO DOS CANDIDATOS:

8.1. Critérios de seleção e pontuação:

Serão, preferencialmente, selecionados, os candidatos que obtiverem o maior número de pontos dentre os critérios estabelecidos no ANEXO II, deste edital.

9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

9.1. Consta no ANEXO I o formulário de inscrição para as unidades comerciais (pessoas jurídicas), bem como no Anexo I.I, os ramos de atividades possíveis e permitidas nos locais.

9.2. A ordem de comparecimento para inscrição, dentro do prazo fixado, não influenciará na classificação do candidato.

9.3. Não serão cobradas quaisquer taxas ou emolumentos por ocasião da inscrição.

9.4. As vagas dos titulares desclassificados, desistentes e/ou incompatíveis serão repassadas automaticamente para os candidatos habilitados seguindo a ordem de classificação.

9.5. Os candidatos deverão manter durante toda a cessão os requisitos de habilitação utilizados neste edital.

9.6. Em caso de empate a Comissão de Seleção deverá obedecer a ordem hierárquica e decrescente estabelecida no ANEXO II. Persistindo o empate entre proponentes, a Comissão publicará a data em que realizará um sorteio, na presença dos interessados, sendo a data e o local do sorteio previamente divulgados no Semanário Oficial do Município de João Pessoa.

9.7. A definição da unidade será realizada respeitando a pontuação do candidato em ordem decrescente.

9.8. Os casos omissos neste edital serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDURB.

9.9. Fica eleito o foro do Município de João Pessoa para dirimir quaisquer eventuais questões oriundas deste certame.

João Pessoa, (dia) de (mês) de (ano).

ANEXO I

FORMULÁRIO DE INSCRIÇÃO – COMPLEXO BEIRA-RIO

PESSOA JURÍDICA – UNIDADES COMERCIAIS
CNPJ nº
Nome do representante legal: CPF nº
Endereço:
Tempo de atuação na cidade de João Pessoa/PB:
Em que ramo exerce atividades (especificar a atividade conforme relação abaixo):
Há quanto tempo realiza a atividade acima descrita:
Renda familiar mensal:
Estou concorrendo a uma unidade habitacional: SIM () NÃO ()
Declaro não ser proprietário de imóvel urbano ou rural relacionado com a atuação comercial: SIM () NÃO ()
Não ser cessionário de outro bem público municipal relacionado com a atuação comercial: SIM () NÃO ()
Declaro não possuir débitos perante a Fazenda Municipal: SIM () NÃO ()

ANEXO I.I

LISTA DOS RAMOS DE ATIVIDADES NÃO PERMITIDAS – COMPLEXO BEIRA-RIO

(a ser validado previamente com moradores, em assembleia condominial ou similar)

Artigos Diversos	PRODUTOS QUIMICOS,
Artigos do Lar	ANIMAIS E PRODUTOS VETERINARIOS
Alimentação	BAR, RESTAURANTE, LANCHONETE
Entretenimento	CASA DE SHOWS,BOITES,DANCETERIAS E CONGENERES
Serviços Diversos	ENSINO DE 1 GRAU, 2 GRAU OU 3 GRAU,
	SERVICOS DE BUFFET,
	MATERNAL INFANTIL OU CRECHES,
	ENSINO TECNICO, INDUSTRIAL OU COMERCIAL,
Serviços Médicos	OFICINA DE FERREIRO - SERRALHERIA, RADIOLOGIA,
Serviços Pessoais	ESCOLAS DE ESPORTES OU LUTAS,
	PREST.SERV-HIG.PES.E COND.FIS.,
	ACADEMIA DE GINASTICA OU MUSCULACAO
Automotivo	COMBUSTIVEIS, LUBRIFICANTES OU GLP,
	VEICULOS E MAQUINAS PESADAS,
	PNEUS E ARTEFATOS DE BORRACHA,
	BICICLETAS, MOTOS E PECAS
Construção	OFICINA MECANICAS OU LANTERNAGENS E PINTURA EQUIPAMENTOS, APARELHOS, FERRAMENTAS OU PECAS,

*** Permanecem vetadas as atividades destacadas em vermelho e permitidas com restrições as atividades destacadas em laranja.**

(A listagem apresentada neste estudo de viabilidade poderá ser mais detalhada ou eventualmente modificada observada a conveniência da Prefeitura, a depender da participação e interesse dos moradores de cada condomínio, devendo o Edital ser adaptado a estas decisões).

ANEXO II

CRITÉRIOS DE SELEÇÃO UNIDADES COMERCIAIS

A seleção das unidades n^{os} _____ destinadas ao uso comercial, voltadas exclusivamente para os ramos de _____ (especificar a atividade conforme relação constante do Anexo I.I), serão realizadas de acordo com o ranking da pontuação abaixo:

CRITÉRIOS	PONTUAÇÃO	PONTUAÇÃO MÁXIMA
Comprovação de atuação em um ou mais dos ramos detalhados no Anexo I.I deste Edital;	1 ponto a cada ano, limitado à 05 pontos	5,00
Comprovação da capacidade financeira em arcar com as condições estipuladas neste Edital;	A comissão atribuirá pontuação de 1 a 5.	5,00
Capacidade de geração de emprego e renda para a população local.	A comissão atribuirá pontuação de 1 a 5.	5,00
Total de área a ser ocupada pela atividade. Será considerado para composição do <i>mix</i> de atividades, para que possa haver variedade nos tamanhos ocupados pelas diversas atividades.	A comissão atribuirá pontuação de 1 a 5.	5,00
		20,00

Permissão Onerosa

Após a conclusão do processo de seleção (conforme o Chamamento Público via Edital acima) para escolha dos habilitados, segue-se para a assinatura do Termo de Permissão Onerosa do Direito de Uso (contemplado na minuta abaixo) e, posteriormente a efetiva ocupação dos espaços comerciais. Ainda, após a permissão de uso do imóvel deverão ser observadas as questões ligadas à gestão e pós-uso destes imóveis. Abaixo seguem observações sobre o público-alvo e os critérios para escolha dos ocupantes.

Quem poderá ocupar?

Estarão habilitadas Empresas (pessoas jurídicas), MEIs (Microempreendedores Individuais) e Profissionais Autônomos (com CNPJ), que utilizarão os imóveis para a finalidade comercial ou de serviços de acordo com os ramos de atividades permitidas elencadas no Anexo I.I.

(A Prefeitura ou órgão responsável poderá optar a qualquer tempo pela permissão do Profissional Autônomo (pessoa física) em caráter excepcional, desde que o mesmo exerça atividade compatível com os ramos permitidos e seja morador de algum dos condomínios residenciais do Complexo Beira-Rio, devendo, neste caso, adaptar o Edital às devidas exigências documentais cabíveis para pessoa física).

Critérios para a escolha

A Prefeitura poderá definir critérios que deem preferência aos moradores das unidades dos 3 (três) novos empreendimentos habitacionais, visando o atendimento às famílias que foram impactadas pelo projeto e tinham sua renda vinculada às suas atividades comerciais ou de serviços anteriormente. Poderá ainda considerar uma escala de prioridades contemplando o remanejamento dos moradores que estavam em áreas de risco, os demais habitantes das oito comunidades relocadas e, em terceiro plano, os demais interessados de bairros vizinhos e entorno imediato. Estes critérios têm impactos positivos do ponto de vista social e urbano.

Entretanto, pode-se pensar que a maior parte dos imóveis deverão ser cedidos a empresas de mercado, inclusive redes varejistas, conforme o interesse do empreendimento como um todo e, à medida que estes varejistas possam auxiliar na atratividade, diversidade e manutenção dos imóveis. A permissão de uso destes espaços varejistas terá por objetivo a contribuição financeira para a manutenção das áreas comuns dos condomínios e, poderá apontar para menor risco de inadimplência e deslocamento do público-alvo.

**MODELO DE MINUTA PARA
PERMISSÃO ONEROSA DO DIREITO DE USO DE IMÓVEL**

**TERMO DE PERMISSÃO DE USO ONEROSA DE BEM IMÓVEL PRÓPRIO
MUNICIPAL, SITUADO À AV. MIN. JOSÉ AMÉRICO DE ALMEIDA, LOTES 1, 2 E 3
QUE, ENTRE SI FIRMAM O MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA E
_____.**

Aos _____ dias do mês de _____ de 20____, na _____ (indicar a unidade administrativa, se for o caso, e o local), perante as testemunhas abaixo assinadas, presentes, de um lado, o MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, neste ato representado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDURB), situada na Rua _____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, representada pelo (indicar cargo da autoridade e nº da cédula de identidade) doravante designado simplesmente **MUNICÍPIO**, e, de outro, _____, com sede na Rua _____, Bairro _____, Cidade _____ e inscrito no CPF ou CNPJ/MF sob o nº _____, neste ato designado simplesmente **PERMISSIONÁRIO**, representado por _____, cédula de identidade nº _____, domiciliado na Rua _____, Cidade _____, é firmado o presente **TERMO DE PERMISSÃO DE USO ONEROSA DE IMÓVEL** abaixo descrito, ora denominado simplesmente **IMÓVEL**, com fundamento no processo administrativo nº E- /_____/_____, que se regerá pelas normas da Lei nº _____, aplicando-se a este Termo suas disposições irrestrita e incondicionalmente, bem como as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO IMÓVEL

O presente Termo de Permissão Onerosa do Direito de Uso tem por objeto o **IMÓVEL** situado na Rua _____ nº. _____, no Município de _____, do qual o **MUNICÍPIO** é senhor e possuidor, conforme a certidão do Registro Geral de Imóveis ou as respectivas plantas de localização, que fazem parte do presente Termo.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA ENTREGA E FINALIDADE

O **IMÓVEL** está sendo entregue, neste ato, ao **PERMISSIONÁRIO** e será destinado, exclusivamente, para _____ (descrever a atividade específica de cada cessionário).

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Ao **IMÓVEL** não poderá ser dada destinação diversa daquela mencionada no *caput* desta cláusula, salvo prévia autorização do **MUNICÍPIO** sobre a possibilidade do seu uso para nova destinação, a ser formalizada por termo aditivo, sob pena de extinção da cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente cessão de uso se rege pelo disposto na Lei Complementar Municipal nº 53, de 23 de dezembro de 2008 (Código Tributário Municipal), artigo 579 e seguintes do Decreto Municipal de nº 6.829, de 11 de março de 2010, Lei Municipal nº 6.232, de 29 de dezembro de 1989, com redação dada pela Lei Municipal nº 6.591, de 26 de dezembro de 1990, com as suas alterações, bem como pelas demais normas legais em vigor ou que venham a ser posteriormente editadas sobre a utilização de imóveis do patrimônio municipal.

CLÁUSULA QUARTA: DO PRAZO

A presente cessão de uso vigorará pelo prazo de 36 meses, contados a partir de dd/mm/aaaa, desde que posterior à data de publicação do extrato deste instrumento no Semanário Oficial do Município, valendo esta última como termo inicial de vigência, caso seja posterior à data convencionada nesta cláusula.

CLÁUSULA QUINTA: DA REMUNERAÇÃO¹

Como contraprestação pela cessão de uso do **IMÓVEL**, o **PERMISSIONÁRIO** se obriga a pagar ao **MUNICÍPIO**, mensalmente, a taxa de ocupação na importância de R\$ _____ (_____), que deverá ser recolhida à Fazenda Municipal ou fundo específico indicado pelo **MUNICÍPIO**, a ser direcionado para cobrir os custos de manutenção preventiva, corretiva e administração dos serviços prestados ao condomínio comercial, em especial às suas áreas comuns até o dia 30 (trinta) de cada mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O pagamento deverá ser comprovado pelo **PERMISSIONÁRIO**, junto ao _____, no prazo máximo de _____ (_____) dias da sua realização.

¹¹ Os valores serão especificados caso a caso conforme definições do projeto de arquitetura, metragens e valores sugeridos neste estudo de viabilidade com base nos valores de mercado praticados na região.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Decorrido o prazo de 12 (doze) meses da data inicial da vigência deste Termo, o valor da contraprestação pela permissão de uso do **IMÓVEL** será reajustado pelos valores praticados no mercado, devendo observar-se após sua revisão que os preços acordados e estipulados devem ser registrados em ato administrativo e publicados, de forma a atender aos princípios da transparência e da publicidade.

CLÁUSULA SEXTA: DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Obriga-se o **PERMISSIONÁRIO** a bem conservar o imóvel cujo uso lhe é cedido, trazendo-o permanentemente limpo e em bom estado de conservação, às suas exclusivas expensas, incumbindo-lhe, ainda, nas mesmas condições, a sua guarda, até a efetiva devolução.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O **PERMISSIONÁRIO** deverá enviar à Subsecretaria competente, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a prestação de contas anual, relativa à conservação do **IMÓVEL**.

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

É vedado ao **PERMISSIONÁRIO** realizar construções ou benfeitorias, sejam estas de que natureza forem, sem prévia e expressa autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, devendo a montagem de equipamentos ou a realização de construções subordinarem-se, também, às autorizações e aos licenciamentos específicos das autoridades estaduais e municipais competentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Obriga-se o **PERMISSIONÁRIO**, sob pena de rescisão do presente Termo, quando da execução de obras de reforma e adaptação dos imóveis às suas necessidades, a promover todas as adequações capazes de assegurar o livre acesso a pessoas portadoras de deficiência ou de mobilidade reduzida nos imóveis, para utilização com segurança e autonomia, de todos os seus sistemas e meios de comunicação, mediante, inclusive, a eliminação ou supressão de barreiras arquitetônicas eventualmente existentes, observando-se o disposto na legislação local, assim como às normas técnicas da ABNT nestes referidas.

(cláusula facultativa em concordância com a legislação local específica)

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Todos os encargos e despesas decorrentes do atendimento ao disposto no parágrafo primeiro, desta cláusula, correrão por conta do **PERMISSIONÁRIO**, ficando aderidas aos imóveis todas as alterações nele realizadas para tal finalidade, sem que assista a este qualquer direito a indenização, restituição ou retenção.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

Finda a cessão de uso, reverterão automaticamente ao patrimônio do **MUNICÍPIO**, sem direito à indenização ou à retenção em favor do **PERMISSIONÁRIO**, todas as construções, benfeitorias, equipamentos e/ou instalações existentes no imóvel, assegurado ao **MUNICÍPIO**, contudo, o direito de exigir a sua reposição à situação anterior e a indenização das perdas e danos que lhe venham a ser causados.

CLÁUSULA OITAVA: DO SEGURO CONTRA FOGO/INCENDIO E FURTO

Cabe ao **PERMISSIONÁRIO** o pagamento do prêmio de seguro contra fogo/incêndio e furto, correspondente ao valor do **IMÓVEL**, que será fixado pelo **MUNICÍPIO**, pela avaliação prévia para fins de seguro.
(cláusula facultativa mas sugere-se que seja mantida)

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

O seguro mencionado no *caput* desta cláusula terá como beneficiário o Município de João Pessoa, na forma do Decreto nº _____.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

O pagamento do seguro a que alude a presente cláusula deverá ser comprovado perante o **MUNICÍPIO**, cabendo ao **PERMISSIONÁRIO** remeter os documentos necessários.

PARÁGRAFO TERCEIRO:

As renovações anuais serão comprovadas no prazo de 7 (sete) dias da sua efetivação.

CLÁUSULA NONA: DA FISCALIZAÇÃO

Obriga-se o **PERMISSIONÁRIO** a assegurar o acesso ao imóvel objeto da cessão aos servidores da Subsecretaria competente, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano ou de outras repartições municipais, incumbidas de tarefas de fiscalização geral, ou em particular, de verificação do cumprimento das disposições do presente Termo.

PARÁGRAFO ÚNICO:

A execução do presente Termo será acompanhada e fiscalizada por representante(s) do **MUNICÍPIO** especialmente designado(s) pelo _____ (autoridade competente), conforme ato de nomeação.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS OBRIGAÇÕES PARA COM TERCEIROS

O **MUNICÍPIO** não será responsável por quaisquer compromissos ou obrigações assumidos pelo **PERMISSIONÁRIO** com terceiros, ainda que vinculados ou decorrentes do uso do imóvel objeto deste Termo. Da mesma forma, o **MUNICÍPIO** não será responsável, seja a que título for, por quaisquer danos ou indenizações a terceiros, em decorrência de atos do **PERMISSIONÁRIO** ou de seus empregados, subordinados, prepostos ou contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: OUTROS ENCARGOS

O **PERMISSIONÁRIO** fica obrigado a pagar a respectiva cota condominial, além de toda e qualquer despesa, tributos, tarifas, custas, emolumentos ou contribuições federais, estaduais ou municipais, que decorram direta ou indiretamente deste Termo ou da utilização do **IMÓVEL**, bem como da atividade para a qual a presente cessão é outorgada, inclusive

encargos previdenciários, trabalhistas e securitários, cabendo ao **PERMISSIONÁRIO** providenciar, especialmente, os alvarás e seguros obrigatórios legalmente exigíveis.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O **PERMISSIONÁRIO** não terá direito a qualquer indenização por parte do **MUNICÍPIO**, no caso de denegação de licenciamento total ou parcial da atividade que se propõe a realizar no imóvel objeto deste termo.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: RESTRIÇÕES OUTRAS NO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DESTA PERMISSÃO DE USO

O **PERMISSIONÁRIO** obriga-se, por si e sucessores:

- a) a desocupar o **IMÓVEL** e restituí-lo ao **MUNICÍPIO**, nas condições previstas neste Termo, ao término do prazo da cessão, sem que haja necessidade do envio de qualquer interpelação ou notificação judicial, sob pena de desocupação compulsória por via administrativa;
- b) a não usar o imóvel para destinação diversa prevista na cláusula segunda deste termo;
- c) a não ceder, transferir, arrendar ou emprestar a terceiros, no todo ou em parte, inclusive a seus eventuais sucessores, o imóvel objeto desta cessão ou os direitos e obrigações dela decorrentes, salvo expressa e prévia decisão autorizativa pelo órgão municipal competente e celebração de termo aditivo para tal finalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA: DA FORÇA MAIOR

Em caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo que venha a impedir, total ou parcialmente, o uso do imóvel para as finalidades a que se destina, poderá o **MUNICÍPIO**, mediante decisão do Prefeito, a seu exclusivo critério:

- a) considerar terminada a cessão de uso, sem que o **PERMISSIONÁRIO** tenha direito a qualquer indenização, seja a que título for, ou
- b) suspender o prazo da vigência deste Termo, não considerando como efetiva utilização do imóvel o período equivalente ao das obras de restauração ou impedimento provisório do uso deste, devendo, em tal caso, ser lavrado aditamento ao presente termo.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA: DAS CONDIÇÕES DE DEVOLUÇÃO

Finda, a qualquer tempo, a cessão de uso, deverá o **PERMISSIONÁRIO** restituir o **IMÓVEL** em perfeitas condições de uso, conservação, segurança e habitabilidade.

PARÁGRAFO ÚNICO:

Qualquer dano porventura causado ao **IMÓVEL** será indenizado pelo **PERMISSIONÁRIO**, podendo o **MUNICÍPIO** exigir a reposição das partes danificadas ao estado anterior ou o pagamento do valor correspondente ao prejuízo em dinheiro, como entender que melhor atenda ao interesse público.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA: DA REMOÇÃO DE BENS

Finda a cessão de uso ou verificado o abandono do imóvel pelo **PERMISSIONÁRIO**, poderá o **MUNICÍPIO** promover a imediata remoção compulsória de quaisquer bens não incorporados ao seu patrimônio, que não tenham sido espontaneamente retirados do imóvel, sejam do **PERMISSIONÁRIO** ou de seus empregados, subordinados, prepostos, contratantes ou terceiros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:

Os bens mencionados no *caput* desta cláusula poderão ser removidos pelo **MUNICÍPIO** para o local de sua escolha, não ficando este responsável por qualquer dano que aos mesmos venham a ser causados, antes, durante ou depois da remoção compulsória, nem tampouco pela sua guarda, cujas despesas ficam a cargo do **PERMISSIONÁRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Decorridos 2 (dois) anos do seu recolhimento, os bens particulares removidos do **IMÓVEL** serão vendidos em hasta pública, devendo as importâncias respectivas ser levadas a crédito de conta de depósitos, até a habilitação do legítimo proprietário, quando, então, se fará restituição, na forma regulamentar, se não houver ocorrido a prescrição, nos termos do art. (mencionar legislação local específica).

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA: – DAS INFRAÇÕES ÀS CLÁUSULAS DO PRESENTE CONTRATO

As infrações às cláusulas deste Contrato sujeitam o Permissionário infrator, conforme o caso, às seguintes sanções contratuais:

- I.** advertência;
- II.** multa;
- III.** interdição temporária; e
- IV.** extinção da Permissão.

§1º - As sanções previstas nesta cláusula poderão ser aplicadas cumulativamente, inclusive por medida cautelar, antecedente ou incidente, de procedimento administrativo concernente ao Código de Posturas do Município de João Pessoa.

§2º - As sanções administrativas não geram prejuízo às de natureza civil, penal e às definidas em normas específicas.

§3º - As penalidades aplicadas às infrações serão:

- a) multa, após carta de advertência, quando o infrator for incidente primário, de R\$ 100,00 (cem reais) a R\$ 500,00 (quinhentos reais);
- b) multa de R\$ 501,00 (quinhentos e um reais) a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e interdição de 15 (quinze) dias, no caso de reincidência; e
- c) extinção da Permissão na segunda reincidência.

§4º - Caracteriza reincidência qualquer prática defesa neste Contrato no lapso temporal de 01 (um) ano.

§5º - Fica instituído o prazo de até 15 (quinze) dias para a instauração de recurso, que deverá ser dirigido ao _____.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA: DA RESCISÃO DE PLENO DIREITO

O descumprimento, pelo **PERMISSIONÁRIO**, de qualquer de suas obrigações dará ao **MUNICÍPIO** o direito de considerar rescindida de pleno direito a presente cessão, mediante aviso com antecedência (mínima) de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Será considerado descumprimento das condições avençadas, para fins de rescisão, o mau uso do **IMÓVEL**, a alteração de sua destinação, a não execução de obras de reforma para assegurar o livre acesso a pessoas portadoras de deficiência ou de mobilidade reduzida, assim como a não comprovação da realização da remuneração ou do cumprimento do encargo, cabendo, neste caso, a ocupação do imóvel pelo **MUNICÍPIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: em decorrência da discricionariedade do Contrato de Permissão Onerosa do Direito de Uso, concedido a título precário, poderá haver a rescisão antes do prazo de 36 (trinta e seis) meses, previsto na Cláusula 4ª, por questões de interesse público, devidamente justificado pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano. O direito a eventual indenização deverá ser apurado em processo administrativo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos de processo administrativo, assegurado ao **PERMISSIONÁRIO** o direito ao contraditório e a prévia e ampla defesa.

PARÁGRAFO QUARTO: Rescindida a cessão, o **MUNICÍPIO**, de pleno direito, se reintegrará na posse do imóvel e de todos os bens afetados à cessão, oponível inclusive a eventuais cessionários e ocupantes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS DÉBITOS PARA COM O MUNICÍPIO

Os débitos do **PERMISSIONÁRIO** para com o Município serão inscritos em Dívida Ativa e cobrados mediante execução, na forma da legislação pertinente, podendo, quando for o caso, ensejar a rescisão unilateral do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DA FISCALIZAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O **MUNICÍPIO** providenciará o encaminhamento da cópia autenticada do presente Termo ao Tribunal de Contas ou órgão local designado, para conhecimento, na forma e no prazo determinado por este.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DA PUBLICAÇÃO

O presente termo deverá ser publicado, em extrato, no Semanário Oficial do Município, dentro de 20 (vinte) dias contados de sua assinatura, por conta do **MUNICÍPIO**, ficando condicionada a essa publicação a plena eficácia do mesmo.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O extrato da publicação deve conter a identificação do instrumento, partes, objeto, prazo, valor e fundamento do ato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA: FORO

Fica eleito o foro central da Comarca de João Pessoa para dirimir qualquer questão oriunda do presente Termo ou de sua execução, renunciando o **PERMISSIONÁRIO**, por si e seus sucessores, a qualquer outro foro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEGUNDA: DAS CONDIÇÕES JURÍDICO-PESSOAIS

O **PERMISSIONÁRIO** apresenta, neste ato, toda a documentação legal comprovando o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura deste termo, que, lido e achado conforme, é rubricado e assinado pelas partes interessadas, pelas testemunhas e por mim que o lavrei, na forma do Decreto _____ e da Resolução _____.

MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

PERMISSIONÁRIO

Testemunhas:

1 - _____

Nome:

CPF:

2 - _____

Nome:

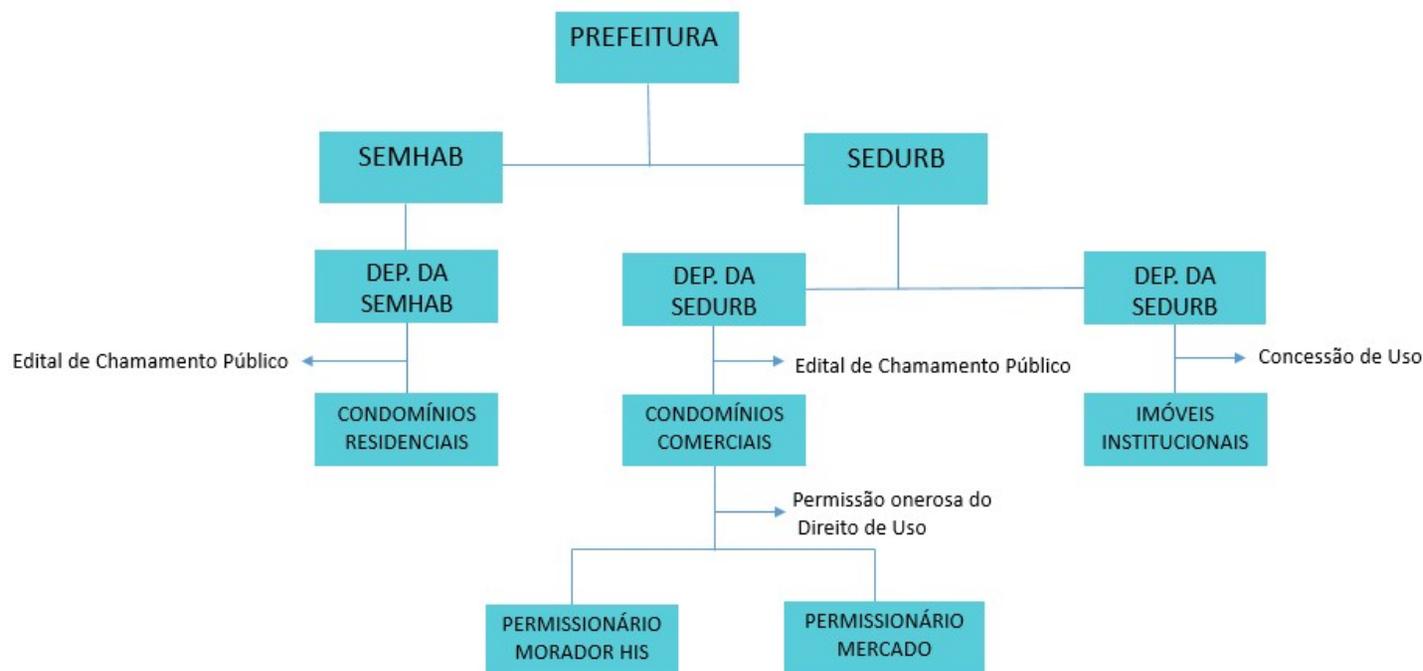
CPF:

Gestão e pós uso das áreas varejistas

Definição das responsabilidades

A respeito das responsabilidades pela gestão das áreas não residenciais, denominadas juridicamente e tratadas como condomínio comercial, estabelecemos o seguinte:

Serão estabelecidas administrações separadas para as áreas residenciais, varejistas e institucionais. As Secretarias Municipais de Habitação Social e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como seus respectivos departamentos ficarão responsáveis pela gestão dos condomínios residenciais, comerciais e áreas institucionais, conforme ilustra o diagrama abaixo. Cada um dos três (ou mais) condomínios deverá ter uma gestão e síndicos independentes eleitos entre os cessionários.



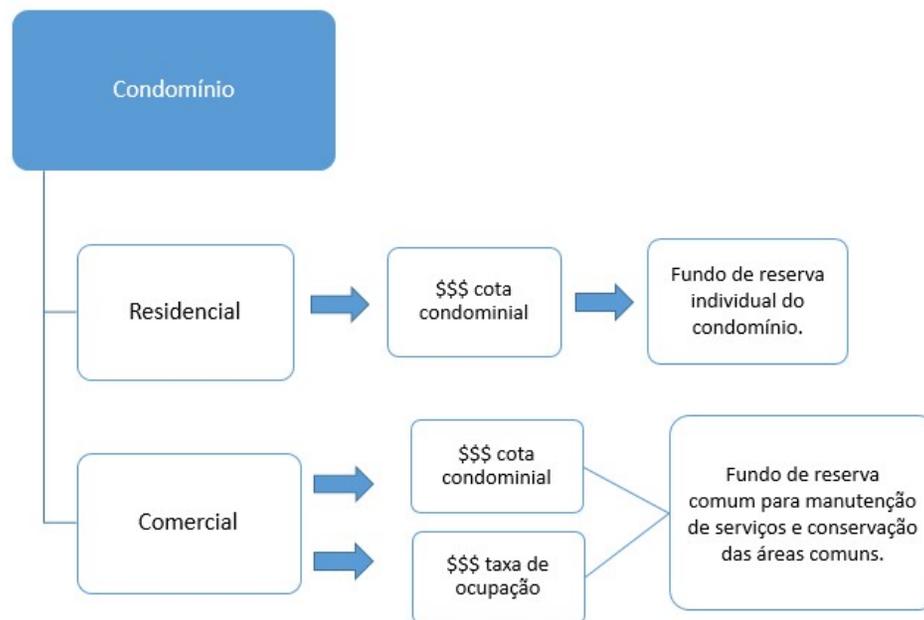
Cada síndico de cada um dos condomínios, deverá estabelecer uma Convenção e um Regimento Interno, tanto para os condomínios residenciais quanto para os condomínios comerciais. Ao síndico e seus conselheiros caberão tomadas de

decisões que deverão constar em atas, administração da receita obtida, transferência aos fundos de reserva, investimentos e demais assuntos correlacionados, podendo inclusive, haver a qualquer tempo, a contratação de uma administradora de imóveis se acharem que é o caso.

Esses síndicos ou gestores podem ser os próprios funcionários dos departamentos das respectivas secretarias municipais nomeadas ou, os próprios permissionários eleitos mediante votação da maioria que se reportem às secretarias para prestação de contas e decisões importantes.

Tanto a municipalidade proprietária da área, como o síndico eleito em regime de condomínio, pode optar pela contratação de empresa privada para a realização dos serviços de gestão, administração ou consultoria. Devendo constar apenas, em todos os casos, cláusula contratual vinculando a receita obtida através da cota condominial comercial à conservação e manutenção das áreas comuns em prol do condomínio, bem como a prestação de serviços diversos (coleta e destinação de resíduos, iluminação, limpeza, serviços de jardinagem, entre outros).

Uso dos valores arrecadados



Os valores arrecadados com a *taxa de permissão do direito de uso* paga pelo uso dos imóveis varejistas serão revertidos para um fundo comum do condomínio sob responsabilidade da Prefeitura (ou secretaria designada para a gestão dessas áreas) e poderão ser utilizados na manutenção dos serviços e conservação das áreas comuns dos imóveis como um todo.

Inclusive, é uma proposta deste projeto que os valores arrecadados (com a permissão de uso das áreas comerciais) auxiliem na sustentabilidade total do empreendimento, contribuindo para custear a manutenção e conservação das áreas residenciais e não residenciais. Poderá ser definida uma parcela do valor total arrecadado a ser retida, para "remunerar" ou "custear" a estrutura pública que administrará os empreendimentos. O ideal será que os valores arrecadados com a permissão de uso sejam recolhidos e administrados separadamente às cotas condominiais já, obrigatoriamente destinadas às manutenções e serviços corriqueiros das áreas comuns como: limpeza de sanitários, coleta de lixo, manutenção dos pisos e pavimentos, áreas verdes, iluminação, sistemas de combate a incêndio, vigilância, etc.

Fiscalização

O gestor público designado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano será responsável pela fiscalização dos estabelecimentos comerciais, visando garantir apenas a exploração e desenvolvimento de atividades permitidas e previamente apontadas neste estudo. Principalmente, deverá haver a fiscalização a respeito do atendimento, por parte das empresas permissionárias, das condições de instalações permitidas, como horário de funcionamento, atendimento aos parâmetros de incomodidades como, emissão de ruídos e outras elencadas neste estudo de viabilidade.

Política e Regras de Uso

As regras de uso citadas abaixo deverão ser estabelecidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e devem estar claras desde o início:

- Trabalho técnico social de pré-ocupação e orientação aos cessionários (licenças, alvarás, documentações, impostos...);
- Definição das responsabilidades e regramentos no caso de constituição de condomínio comercial (regimento);
- Necessidade de definição e controle de acessos para garantir que só residentes acessem às áreas privativas e que visitantes possam acessar as áreas comerciais e comuns coletivas ou públicas;
- Recomenda-se que as áreas privativas e comerciais tenham matrículas independentes;
- Necessidade de o projeto de aprovação condominial prever a criação de sub-condomínios, já que coexistem o uso residencial e o comercial;
- Necessidade de estabelecimento de regras claras para espaços compartilhados;
- Ações de capacitação e mentorias aos comerciantes (permissionários moradores das unidades residenciais) para auxílio na elaboração de Planos de Negócio e acessos às linhas de crédito compatíveis com o seu modelo de negócio;
- Avaliação do programa de uso das áreas comuns;

- Avaliação e revisão (caso necessário) do leque de atividades permitidas nas áreas não residenciais e suas porcentagens.

Considerações Finais

Este material apresentou os estudos e conclusões a respeito da Viabilidade de instalação de atividades varejistas nos 3 (três) novos empreendimentos a serem realizados para reassentamento de famílias que vivem em áreas de risco em comunidades do Complexo Beira Rio (CB). Os empreendimentos têm por objetivo abrigarem usos misto entre residenciais, institucionais e varejistas.

A instalação de usos varejistas considera o estabelecimento das atividades já existentes na comunidade a ser realocada (11 imóveis) e, a atração de outras empresas para ocupar estes imóveis destinados ao varejo.

A viabilidade foi pautada pela possibilidade de instalação de atividades varejistas de empresas de mercado nestes imóveis, com o objetivo de apoiar a manutenção dos condomínios ao longo do tempo. O estudo mostrou que os imóveis a serem construídos, de propriedade da PMJP, ao serem cedidos ("locação"), poderão amenizar (e até zerar) o custo de condomínio por parte dos moradores, podendo estes condomínios serem sustentáveis financeiramente para as necessidades de manutenção do imóvel também ao longo do tempo.

O município de João Pessoa caracteriza-se como de médio porte, capital do Estado da Paraíba, com pouco mais de 700 (setecentos) mil habitantes e densidade habitacional média de 34,21 hab./Hec. Os indicadores sociais e de condições de vida colocam a cidade como a terceira menor posição em renda per capita e quarta posição no ranking do IDH. Dos 64 bairros existentes na cidade, em 59 deles há presença de núcleos urbanos informais (favelas), representando 12,7% da população da Capital mais de 100 mil habitantes.

O Programa João Pessoa Sustentável, fruto da parceria entre a Prefeitura Municipal de João Pessoa e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) tem por objetivo a Requalificação Urbano Ambiental da área do Complexo Beira Rio, abrangendo 8 (oito) comunidades, em uma área de mais de 290 mil m². Este estudo analisa, do ponto de vista da introdução de atividades varejistas, uma das frentes do Programa que é a construção de Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda para realocação das famílias em área de risco.

Os novos empreendimentos deverão contemplar entre 480 e 565 novas unidades habitacionais, prever novos Equipamentos públicos e possíveis áreas para atividades varejistas. Vale destacar, dentre tantos aspectos inovadores da iniciativa do Programa João Pessoa Sustentável, considerar e estudar a viabilidade empreendimentos de uso misto e o olhar para a importância desta possível inclusão de atividades varejistas no escopo deles. Infelizmente, ainda são raros em nossos país, os casos de empreendimentos mistos para baixa renda devido a diversos fatores aqui elencados. Portanto, iniciativas como esta poderão auxiliar na mudança de paradigmas e apontar alguns caminhos para realização de outros empreendimentos como estes.

Quanto as atividades já existentes na comunidade, os 11 casos deverão ser tratados especificamente, e ainda analisados em mais detalhes, verificando a necessidade (ou não) de pontos comerciais para estas atividades. Em alguns casos, poderão ser atividades a serem exercidas nos próprios módulos residenciais.

A respeito da atração de novas empresas varejistas ao local, o estudo aponta haver demanda para estas atividades nos novos empreendimentos, em especial nos lotes 2 e 3. Do ponto de vista dos aspectos qualitativos consideraram-se os seguintes aspectos: Estrutura Urbana e a inserção da área em questão na lógica urbana; Acessibilidade a área; Centralidades existentes; caracterização e localização das atividades varejistas hoje existentes, presença do público alvo.

Do ponto de vista da estrutura urbana, a área localiza-se no centro expandido da cidade, entre o centro histórico e a Orla Marítima e, portanto, relativamente a cidade pode-se dizer que está entre os bairros com melhor infraestrutura, renda média e densidade demográfica entre as mais altas. Por outro lado, assim como é característico também em outras regiões da cidade, abriga 8 comunidades que não apresentam estas mesmas características, expostas a alta vulnerabilidade social.

Quanto a acessibilidade a área é bem localizada e provida de diversos meios de acesso, por diferentes modais, contando inclusive com ciclovia (o que aponta para um aumento de demanda futura, por se tratar de um novo modal e, em expansão para o uso diário como transporte na cidade). Na escala microacessibilidade, a região passou por obras recentes e, portanto, possui boas condições para o pedestre, com calçadas renovadas (podendo eventualmente ser consideradas ampliações). Uma questão importante a se equacionar está ligada a questão de possíveis espaços para estacionamento, uma vez que a via não conta com espaço público para tal e, o público de passagem, que é visto como potencial consumidor, poderá ser incentivado pela existência desta possibilidade.

Já quanto as centralidades existentes lindeiras a área possuem características específicas. A centralidade da Avenida Epitácio aponta para um perfil varejista focado em um público alvo um pouco diferente daquele da área foco dos empreendimentos em questão, em especial no tocante a renda. Já a Avenida Beira Rio, no trecho seguinte ao trecho dos empreendimentos apresenta um comércio ligado ao fluxo de passagem e acontecendo nos chamados *Big Boxes*. O varejo ligado a consumo e amenidades de populações residentes de média e baixa renda parece ainda ser uma demanda existente.

É importante ainda considerar a possível demanda para a ampliação de atividades varejistas neste local, considerando a possibilidade de os novos empreendimentos ofertarem imóveis hoje, inexistentes neste local, para atividades de varejo. Para entender esta demanda, entrega-se aqui uma pesquisa e análise de dados e informações, criando banco de dados e informações georeferenciadas, segundo os seguintes temas: público-alvo, acessibilidade, concorrência de outras atividades e centralidades, características das atividades varejistas existentes. Estes temas foram escolhidos por ser aqueles que influenciam o sucesso de um estabelecimento varejista.

Já o terceiro ângulo a ser observado diz respeito ao possível aumento de público flutuante na área estudada. Este aumento poderá ocorrer devido aos novos Equipamentos públicos destinados não apenas aos moradores da área, a construção do parque Linear do Rio Jaguaribe, que abrirá uma nova frente aos lotes dos empreendimentos em questão. Para este caso, poderá ser considerado na etapa de viabilidade a previsão de espaços para usos temporários, aos finais de semana por exemplo, imaginando uma sazonalidade deste público. Entretanto, são demandas difíceis de serem estimadas, neste momento, do ponto de vista quantitativo.

Finalmente, a intervenção a ser realizada tem escala urbana, quanto ao seu programa, números e dimensões e, a sua inserção se dará ao sul da Avenida Beira Rio, principalmente, que é uma área carente de infraestrutura e amenidades urbanas, que poderão ser contempladas conforme o projeto arquitetônico e urbanístico dos novos Empreendimentos e do Parque Linear

Quanto ao público alvo foi definida a área foco do empreendimento e caracterizada a população do ponto de vista de densidade demográfica e renda apontando que há média densidade demográfica e renda média a baixa, o que deverá ser considerado para a caracterização dos espaços de varejo.

O estudo detalhado das atividades varejistas da área foco reuniu diversas informações que serão utilizadas para os dimensionamentos das unidades dos empreendimentos, bem como para apontar usos necessários e adequados ao empreendimento de uso misto para habitação de interesse social.

Algumas questões referentes a características a serem contempladas pelo projeto arquitetônico e urbanístico estão também delineadas como: parcelamento do solo (vias para automóveis e pedestres) observando o potencial das novas intervenções, infraestruturas de apoio necessárias as atividades varejistas, equação de acessos de usos residenciais e não residenciais, espaços flexíveis e moduláveis, dentre diversos outros.

No tocante aos aspectos concorrenciais, o estudo quantitativo aponta ainda haver demanda nos diversos ramos de atividades varejistas, considerando a renda e capacidade de consumo da população da área foco. Do ponto de vista qualitativo será importante considerar as especificidades das atividades varejistas, como por exemplo, que algumas atividades exigem um ponto comercial, para que possam ser vistas por públicos de passagem, outras atividades exigem conveniências como estacionamento.

As estimativas econômicas e financeiras demonstram que, mesmo em cenários conservadores, os valores arrecadados com a cessão dos espaços varejistas são capazes de cobrir grande parte e, até a totalidade, dos custos dos condomínios mistos. Entretanto, como toda abertura de uma atividade varejista há riscos envolvidos. O principal risco apontado no estudo diz respeito aos espaços estarem em térreos de edifícios de habitação social, podendo levar alguns consumidores a não

utilizarem estes comércios. Será fundamental considerar esta especificidade no projeto de arquitetura e urbanismo dos empreendimentos.

Finalmente, apresenta-se questões ligadas a aspectos institucionais e jurídicos, elencando os principais pontos necessários a serem equacionados. O estudo apresenta organogramas com sugestão de gestão pós uso, bem como as minutas dos editais de chamamento e cessão dos imóveis varejistas.

Pensar a inserção das atividades varejistas neste empreendimento, portanto, faz sentido tanto na questão de reassentar as famílias que já tem os seus estabelecimentos de comercio ou serviços acontecendo atualmente, mas especialmente quanto a considerá-los importantes provedores de receita para o apoio a conservação e manutenção destes empreendimentos de uso misto.

A viabilidade conclui, em síntese, que há demanda para novos espaços varejistas e, destaca que a área tem excelente localização no centro expandido da cidade de Joao Pessoa. As intervenções propostas pelo Programa João Pessoa Sustentável abarcam características e escala que poderão transformar parte significativa do entorno imediato aos lotes dos novos empreendimentos, podendo inclusive tornar-se uma nova centralidade de lazer e entretenimento para cidade e, especialmente, trazendo qualidade de vida aos moradores atuais do local.

A iniciativa é inovadora, tanto do ponto de vista de sua previsão quanto a gestão e planejamento, partindo deste estudo de viabilidade. Iniciativas como esta poderão auxiliar na mudança de paradigmas quanto ao uso misto de empreendimentos de habitação de interesse social e, apontar alguns caminhos para realização de outros empreendimentos como estes.

“Todas as inovações eficazes são surpreendentemente simples. Na verdade, o maior elogio que uma inovação pode receber é haver quem diga: Isto é óbvio! Por que não pensei nisso antes?” Peter Druker



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.C.'.

Materiais de Referência

PDRR. PLANO DIRETOR DE REASSENTAMENTO E DE RELOCALIZAÇÃO. MAIO DE 2017

TDR. ELABORAÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS DE HABITAÇÃO SUSTENTÁVEL PARA CONJUNTOS HABITACIONAIS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS VOLTADOS PARA REASSENTAMENTO DE FAMÍLIAS

TDR. PARA CONTRATAÇÃO DE PROJETOS PARA REQUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL DAS COMUNIDADES DO COMPLEXO BEIRA RIO EM JOÃO PESSOA- PB

RELATÓRIO – UNIDADES COMERCIAIS - AV. MIN. JOSÉ AMÉRICO DE ALMEIDA (BEIRA RIO)

RELATORIO DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS EXISTENTES E PREVISTOS

TDR DO EDITAL DE SELEÇÃO INDIVIDUAL 97001/2019 (ANEXO A)

DIVERSOS ARQUIVOS COM INFORMAÇÕES A RESPEITO DAS ATIVIDADES COMERCIAIS

DIVERSOS ARQUIVOS EM SOFTWARE GEOREFERENCIADO A RESPEITO DE INFORMAÇÕES DIVERSAS SOBRE A CIDADE DE JOAO PESSOA

Anexos

I. Tabela atividades varejistas conforme classificação da PMJP

artigos Diversos:	COMERCIO A VAREJO, COMERCIO VAREJISTA
	ARTIGOS DE ARTESANATO,
	ARTIGOS MEDICOS, HOSPITALARES OU ODONTOLOGICO,
	PRODUTOS QUIMICOS,
	MAQUINAS, APARELHOS E EQUIP. OU PECAS,
	ARTIGOS PARA CACA E PESCA E CONGENERES,
Artigos Do Lar:	PRODUTOS ALIMENTICIOS PARA ANIMAIS,
	ELETRONICOS OU INFORMATICA,
	MOVEIS EM GERAL,
	ARTIGOS DE ESPUMA E COLCHOES,
	ARTIGOS PARA DECORACAO, VIDROS E CONGENERES,
	ARTIGOS PLASTICOS E DESCARTAVEIS, PRODUTOS D.
Alimentação:	ART. DE HIGIENE LIMPEZA EM GERAL,
	ANIMAIS E PRODUTOS VETERINARIOS
Gêneros Alimentícios:	BAR, RESTAURANTE, LANCHONETE
	SORVETERIA
Conveniência:	SUPERMERCADO, OU EMPORIO E MERCEARIAS,
	ALIMENTOS, BEBIDAS EM GERAL,
	FRIGORIFICOS, CARNES E AVES,
Vestuário:	MEDICAMENTOS, COSMETICOS OU PERFUMES E CONGENERES,
	PAPELARIA, ARMARINHOS, BOUTIQUE, PRESENTES, BOMBONIERE,
	FLORICULTURA,
	CINE, FOTO OU SOM,
	LIVROS JORNAIS OU REVISTAS,
Entretenimento:	MAGAZINE,
	LOJAS DE DEPARTAMENTOS
	JOIAS, RELOGIOS, OTICA OU OBJETOS DE ARTE,
	TECIDOS, CONFECÇÕES, CALÇADOS OU ESPORTES,
Entretenimento:	CONFECÇÕES, CALÇADOS BIJUTERIAS E CONGENERES,
	ARTIGOS DE COUROS E TANANTES
	LOTERIAS, JOGOS DE APOSTAS OU BINGOS
	RECREACAO INFANTIL OU PARQUE DE DIVERSAO
Entretenimento:	TEATRO, AUDITORIOS OU GALERIA DE ARTES
	CASA DE SHOWS, BOITES, DANCETERIAS E CONGENERES

Serviços Diversos:	AGENCIA DE TURISMO, VIAGENS OU VENDAS DE PASSAGENS,
	ESTUDIO FOTOGRAFICO,
	ASSISTENCIA SOCIAL, RELIGIOSA OU BENEFICENTE,
	ENSINO DE 1 GRAU, 2 GRAU OU 3 GRAU,
	CORRETAGEM DE BENS MOVEIS,
	INSTITUICOES FINANCEIRAS GERAL,
	SERVICOS DE BUFFET,
	CURSOS DE IDIOMAS,
	MATERNAL INFANTIL OU CRECHES,
	AUTO-ESCOLA,
	ENSINO TECNICO, INDUSTRIAL OU COMERCIAL,
	COPIAS EM GERAL,
	OFICINA DE FERREIRO - SERRALHERIA,
	POS-GRADUACAO
	LOCACAO DE ARTIGOS PARA FESTAS
	LOCACAO DE FILMES,DISCO,JOGOS OU CDS
	CONSERV. APARELHOS DOMESTICOS
SERVICOS POSTAIS E TELEGRAFICOS	
PROFESSOR	
CURSOS PREPARATORIOS	
Serviços Médicos:	FISIOTERAPIA E RECUPERACAO,
	AMBULATORIO OU POSTO DE ENFERMAGEN
	CONSULTORIO MEDICO,
	CLINICA MEDICA,
	CLINICA ODONTOLOGICA,
	CLINICA DE PSICOLOGIA,
	RADIOLOGIA,
	FONOAUDIOLOGIA,
	POLICLINICA
	BANCO DE SANGUE,LEITE,SEMEN OU OLHOS E CONGENERES
	CASA DE SAUDE,REPOUSO E RECUPERACAO
	CLINICA VETERINARIA
	PSICOLOGO
	PROTESE
	LAB DE ANALISE CLI,ELETRIC MEDICA OU MEDICINA NUCLEAR
UNIDADE DE TRATAMENTO MOVEL	
CONSULTORIO ODONTOLOGICO	
Serviços Pessoais	HIGIENE E ESTETICA PESSOAL,
	ESCOLAS DE ESPORTES OU LUTAS,
	PREST.SERV-HIG.PES.E COND.FIS.,
	ACADEMIA DE GINASTICA OU MUSCULACAO
	LAVANDERIA OU TINTURARIA
LOCACAO DE ROUPAS	

Automotivo	CONCESSIONARIAS DE VEICULOS E AUTO PECAS,
	COMBUSTIVEIS, LUBRIFICANTES OU GLP,
	BORRACHARIA
	VEICULOS E MAQUINAS PESADAS,
	PNEUS E ARTEFATOS DE BORRACHA,
	BICICLETAS, MOTOS E PECAS
	LOCACAO DE VEICULOS, EMBARCACOES OU AERONAVES,
OFICINA MECANICAS OU LANTERNAGENS E PINTURA	
Construção	MATERIAL DE CONSTRUCAO, MADEIRAS OU PEDRAS,
	EQUIPAMENTOS, APARELHOS, FERRAMENTAS OU PECAS,
	FERRAGENS, MAT ELETRICOS, HIDRAULICOS E CONGENERES,
	ADUBOS, TINTAS OU VERNIZES E CONGENERES,
PREST.SERV-ARQ.CONST. CIVIL	

** A atividade "Comércio Fechado", que apareceu na listagem da Prefeitura não foi considerada

Anexos

II. Indicação das características detalhadas da intervenção, cuja descrição será inserida nos TDR do projeto arquitetônico

SUMÁRIO

Parcelamento do solo
Declividade dos lotes
Ocupação Lote a lote

Espaços adequados ao mercado
Espaços modulares
Áreas comuns
Estacionamento

Ramos de atividade
Parâmetros de Incomodidade e Condições de Instalação
Condições de Instalação

Outras atividades não residenciais

O material contido neste anexo diz respeito aos aspectos relevantes a serem considerados no projeto de espaços para instalação das atividades varejistas. As características das áreas varejistas a serem contempladas no projeto urbanístico e arquitetônico do Complexo Beira Rio poderão constar no TDR para contratação destes projetos.

Trata-se aqui de 3 empreendimentos diferentes, porém algumas características são comuns a todos eles. As características específicas de cada lote estão tratadas no módulo de ocupação lote a lote. Os demais módulos se referem a considerações comuns aos 3 empreendimentos.

Vale destacar que, existem 11 imóveis hoje, nas comunidades, que exercem exclusivamente uma atividade varejista. Estes imóveis deverão ser contemplados no projeto, mas ainda não há definição de como fazê-lo. Haverá contato direto com as pessoas que ocupam estes imóveis que, poderão ter um ponto comercial ou um cômodo a mais em seus apartamentos, dentre outras soluções ainda a serem definidas.

O mapa abaixo apresenta os lotes, em suas localizações exatas e, seus números são utilizados para identificá-los neste material.



Lotes para construção dos futuros empreendimento residências
Fonte. PMJP Elaboração. Consultoria

Parcelamento do solo

Os lotes 1 e 2 apresentam áreas de aproximadamente 30.000 m², sendo aconselhável seu parcelamento. Um aspecto relevante é considerar que haverá um parque linear as margens do rio Jaguaribe e, o novo parcelamento poderá considerar a ligação entre a Avenida Beira Rio e o Parque. Poderá, conforme interesses da PMJP, que estes acessos sejam as opções para acesso de entrada ao parque.

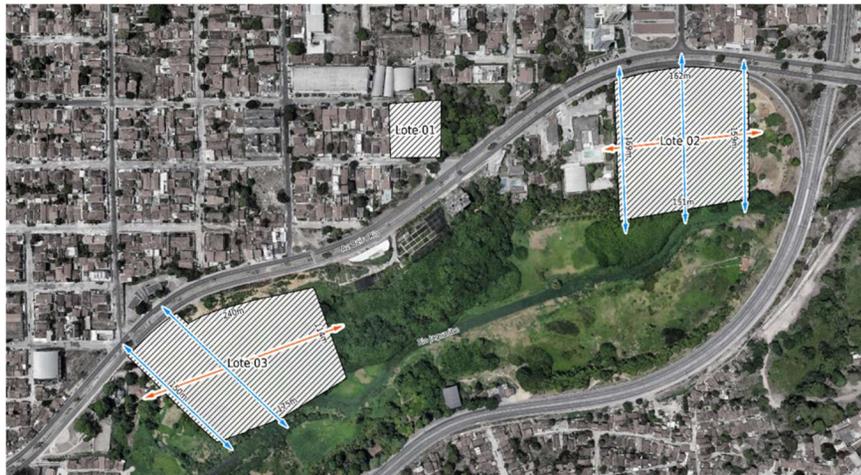
Do ponto de vista do parcelamento do solo, novas vias propostas são de extrema importância para o sucesso de atividades varejistas, em especial aquelas ligadas ao comércio. As novas vias poderão ter trânsito de veículos ou serem apenas peatonais, entretanto, para considerar a possível existência de uma atividade varejista, deve-se considerar o fluxo de pessoas que ali poderá ocorrer, quanto ao seu volume e as suas características de população.

Outro critério que poderá orientar o parcelamento e a definição de quadras de tamanho médio aproximado padrão (1 hectare ou 10.000 m²). Ainda poderão acontecer espaços públicos ou privados de uso público. Entretanto, não parece que seja conveniente imaginar os espaços varejistas como centros comerciais, com circulações internas, devido ao volume de fluxo de pedestres não parecer sustentar a utilização destes espaços. As áreas destinadas ao varejo, portanto, são desejáveis de localizar-se lindeiras as vias públicas.

Os equipamentos institucionais e, alguns usos de serviços de varejo, não dependem do "ponto" e, portanto, podem ser pensados independente de sua frente para o logradouro. Os equipamentos institucionais podem ser utilizados como geradores de rotas e fluxos desejáveis.

Pode ser desejável considerar a necessidade de ampliação das calçadas da Avenida Beira Rio. E, ainda que as quadras não precisam ser loteadas, podendo cada empreendimento ser pensado na escala de uma nova quadra e sem muros, conectado com a cidade.

O parcelamento proposto poderá orientar outros lotes lindeiros que também precisarão ser parcelados para uso, redefinindo o tecido urbano ao sul da Avenida Beira Rio, no trecho em questão. O croquis a seguir sugere, esquematicamente, possíveis novos eixos de vias.

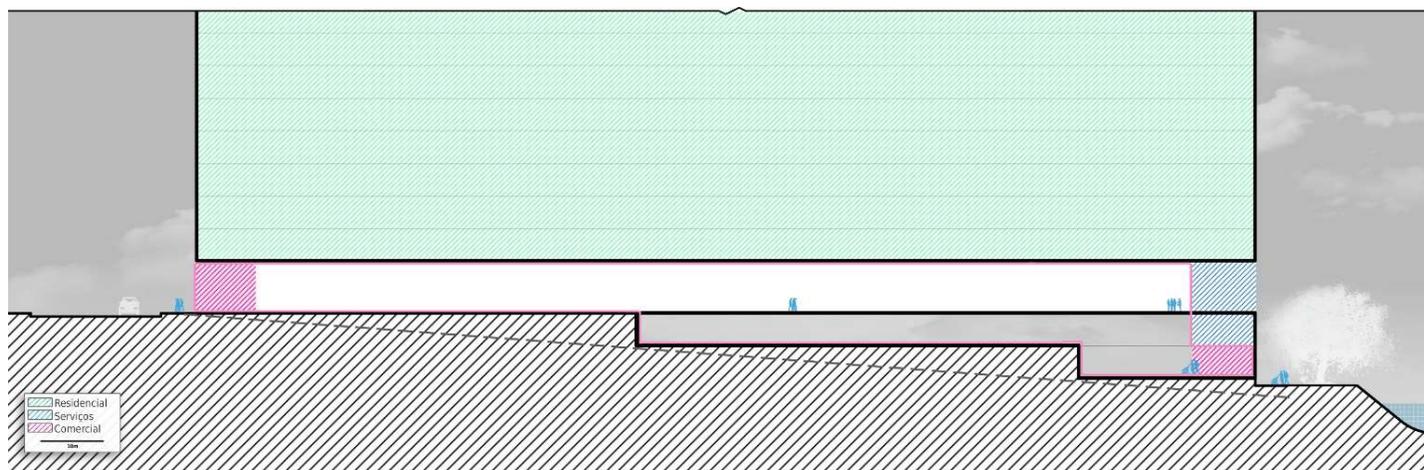


Croquis esquemático par parcelamento do solo
Elaboração. Consultoria

Declividade dos lotes

A declividade dos lotes em questão, em especial os dois maiores, que tem uma de suas frentes para o Rio Jaguaribe, poderá ser considerada como extensão do terreno, a partir de cotas intermediarias e da própria oportunidade de uma nova frente para o parque linear do Rio Jaguaribe. O desnível é apenas estimado.

É importante que estejam pensados os acessos ao empreendimento equacionando os acessos aos usos residenciais e não residenciais, de maneira independente.



Corte esquemático de desnível dos lotes 2 e 3 e potencial de ocupação de pontos comerciais
Elaboração. Consultoria

Ocupação Lote a Lote

Para alguns tipos de atividades, o chamado “ponto comercial” é importante. O ponto comercial diz respeito a locais de tenham bom volume de circulação de pessoas e/ou veículos e, possam gerar atratividade para seu negócio a partir de serem facilmente visualizadas e acessadas. Assim, segue a análise de cada um dos 3 lotes, conforme o seu potencial de ponto comercial. Quanto melhor a localização em relação a circulação e acessibilidade, maior o valor de locação de uma determinada área.

Assim, os lotes foram divididos em 4 tipos de área, conforme o seu potencial de ponto comercial:

Áreas A1. Estão localizadas de frente a Avenida Beira Rio e, portanto, têm a melhor localização relativamente ao ponto comercial;

Áreas A2. Estão nas possíveis novas vias que fazem a ligação entre a Avenida Beira Rio e o Parque Linear do Rio Jaguaribe e, estão logo em seguida as Áreas A1, sob o mesmo ponto de vista;

Áreas A3. Estão localizadas nas possíveis vias locais dos novos loteamentos e, em frente ao Parque Linear¹⁷.

Áreas A4. Não possuem frente para as vias principais ou secundárias. Estão destinadas a usos de apoio as áreas comerciais (como cozinhas e sanitários), atividades de serviços varejistas e, atividades institucionais.

¹⁷ A frente para o Parque Linear foi considerada A3 considerando que o uso do parque será local. Entretanto, caso o Parque venha a ter seu uso ampliado, estas áreas poderão tornar-se A2 ou até A1.

Os croquis que apontam as áreas são aproximados, não considerando em desenho recuos, taxa de ocupação e permeabilidade exigidos pela legislação e que devem ser observados. Do ponto de vista dos recuos frontais é importante analisar a possibilidade de ele não existirem para o melhor contato do comércio com a cidade, através de fachadas ativas. Entretanto, o projeto poderá considerar ampliações das calçadas, conforme descrito no item parcelamento do solo. Também conforme descrito no mesmo item, os croquis abaixo ilustram o que seria Parcelamento do solo mínimo da área.

A seguir, apresenta-se a análise espacial dos lotes sob o foco das áreas potenciais para instalações de atividades varejistas. Para os croquis estimativos, considerou como ABL (área bruta locável) a ser ocupada como área de venda, os 10 primeiros metros a partir da linha de testada. É um valor aproximado e, além dele poderá haver áreas de estoque e apoio, ligadas as lojas que estarão na frente.

Lote 01

Rua Alfredo Heim, via com ligação direta para a Avenida Ministro José Américo de Almeida (Av. Beira Rio)

Área de 3.822,34m²

Sem frente pra Avenida

Terreno está abandonado, após demolição de uma escola particular.

Poderá ter o térreo ocupado preferencialmente por atividades de serviços, que não dependam do ponto comercial em vias de alta circulação de pessoas. Este lote não precisará receber parcelamento e, deverá obedecer apenas aos recuos obrigatórios e áreas permeáveis.



Croquis esquemático de aproveitamento Lote 1
Elaboração. Consultoria

Lote 02

Avenida Ministro José Américo de Almeida (Av. Beira Rio)

Área de 26.883,66m² situado próximo do Rio Jaguaribe

Frente para Avenida Beira Rio. 165.1 metros

Frente para o Rio. 158.16 metros

Para o lote 2 foi considerada a necessidade de parcelamento do solo. Considerou-se como critérios para o parcelamento: definir-se quadras de tamanho médio aproximado padrão (1 hectare ou 10.000 m²); potencial de eixos de ligação entre a avenida e o novo Parque Linear do Rio Jaguaribe.

Considerou-se para a estimativa de áreas a serem ocupadas por usos varejistas, que as novas vias terão largura de 10 metros, incluindo calçadas e leito carroçável. Considerou-se que não haverá necessidade de recuos para os usos de comércio.



Croquis esquemático de aproveitamento Lote 2, com possível parcelamento do solo

Elaboração. Consultoria

Lote 03

*Avenida Ministro José Américo de Almeida (Av. Beira Rio)
Área de 30.108,59m² e está situado próximo do Rio Jaguaribe
Frente para Avenida Beira Rio. 78.11 metros
Frente para o Rio Jaguaribe. 177.22 metros*



Croquis esquemático de aproveitamento Lote 3, com possível parcelamento do solo
Elaboração. Consultoria

Espaços adequados ao mercado e aos usos já existentes (aos que deverão permanecer)

Os espaços oferecidos ao Varejo nos empreendimentos em questão deverão ser capazes de atender e atrair varejistas de mercado, não apenas os usos já existentes nas comunidades reassentadas

Assim, vale considerar que existem especificidades, no que diz respeito ao uso misto, de um empreendimento de Habitação de Interesse Social, nem sempre possíveis de serem totalmente antevistos. Um deles diz respeito a observação de atividades geradoras de renda já presentes nas comunidades do entorno imediato e, que por vezes, possam estar acontecendo em lugares públicos ou lotes desocupados (usos varejistas ou outros). É comum observarmos, por exemplo, em empreendimentos HIS parte da ocupação dos espaços de térreos com atividades ligadas a catação de papéis e sucatas, reciclagem, dentre outros. Assim, espaços para possíveis atividades como esta, em especial se já existentes, seria interessante de estarem considerados. Talvez lugares sem usos pré definidos em projeto, que pudessem abrigar uma diversidade de usos espontâneos.

É mais provável que o tipo de atividade a ser desenvolvida nos empreendimentos esteja mais ligada aos moradores dos empreendimentos, das comunidades e dos bairros considerados na área foco, que apontam para atividades ligadas ao consumos de determinados segmentos sociais. Ainda, poderá ser considerada a parceria com lojas de redes que poderiam atuar com ancoras destes empreendimentos que, embora espacialmente não devam reproduzir um centro comercial, do ponto de vista do mix de usos, poderá utilizar a mesma metodologia para definição de atividades.

Espaços Modulares

É desejável que os espaços possam ser moduláveis, podendo unir-se ou dividir-se módulos conforme as atividades que os ocuparão a cada momento. A atividade varejista é bastante dinâmica quanto a abertura e fechamento e quanto a ampliação e redução de suas áreas ocupadas.

Ainda, devido ao caráter peculiar da intervenção, que trata de áreas varejistas na base de edifícios de habitação de interesse social e, das especificidades e fatores não previsíveis de maneira precisa, do ponto de vista quantitativo, será importante prever que as unidades para o varejo possam ser modulares. Com isto, é possível para uma empresa alugar um ou mais espaços, unificando-os quando for o caso.

A observação da quantidade de imóveis conforme área edificada na área foco, sugere que módulos entre 30 e 40 m² poderão contemplar as diversas necessidades de tamanhos de imóveis para o varejo.

Áreas Comuns

Os espaços as serem propostos deverão considerar infraestruturas de apoio, conforme o uso e área de ocupação de cada atividade como banheiros, cozinhas, depósitos e estoques, áreas de circulação. Parte destas áreas poderão ser de utilização comum aos diversos estabelecimentos. Será importante a observação de normas e legislações vigentes.

Estacionamento

A necessidade de estacionamento ou não (inclusive de motocicletas, bicicletas e carga e descarga) deve ser considerada no âmbito do projeto arquitetônico e urbanístico, inclusive considerando a legislação municipal que prevê a necessidade de estacionamentos para determinados usos comerciais.

Deve-se observar especialmente as possibilidades de estacionamento nos empreendimentos para as áreas varejistas, que devem, inicialmente, atender a legislação vigente. Para além disto, vale destacar que os empreendimentos se situam em via de grande circulação de passagem, entre o centro e a orla da praia, conforme já demonstrado e, este público de passagem é um dos públicos que se espera atrair para consumo no local.

Não há possibilidades de estacionamento no meio fio da Avenida Beira Rio. Assim, o projeto arquitetônico urbanístico poderá considerar as seguintes opções: estacionamento de meio fio nas novas vias advindas do projeto de parcelamento do solo dos lotes 2 e 3; vagas de estacionamento nos recuos frontais dos empreendimentos ou estacionamentos dentro dos lotes, podendo aproveitar inclusive o desnível dos terrenos.

Poderá ser considerada a exploração financeira da totalidade o parte destas vagas. Neste caso, é importante considerar a necessidade de uma quantidade de vagas públicas para os usuários do parque linear do rio Jaguaribe. As considerações referem-se apenas as vagas de estacionamento das áreas varejistas.

Poderá ser verificada a possibilidade de estacionamentos na frente do comércio, recuo frontal. De um lado poderá ser favorável a certos tipos de comércio considerando o público de passagem, entretanto não tão favorável do ponto de vista da urbanidade, por distanciar as fachadas do alinhamento.

Ramos de atividade

Conforme o cálculo estimativo, há ainda demanda de consumo em todos os ramos de atividades. A tabela a seguir demonstra de maneira hierarquica aqueles ramos com maior e menor demanda, a fim de ilustrar as possibilidades de ocupação das áreas varejistas.

Categoria	Ramo de Atividade	ABL (m2)
		remanescente
comercio	Gêneros Alimentícios	11.459
	Conveniência	4.707
	Alimentação	4.615
	Vestuário	3.540
	Artigos do Lar	1.709
	Artigos Diversos	1.544
serviços	Serviços Médicos	2.107
	Serviços Pessoais	1.967
	Serviços Diversos	1.325
entretenimento	Entretenimento	17.311
automotivo	Automotivo	14.626
construção	Construção	900

Potencial de áreas a serem ocupadas por atividades varejistas, conforme ramos de atividade
Elaboração. Consultoria

Parâmetros de Incomodidade e Condições de Instalação

O projeto deverá obedecer a legislação vigente quanto as condições de instalação conforme as atividades a serem definidas. Poderão ser previstas aquelas especificações mais abrangentes, para não limitar a cessão dos espaços a uma ou outra atividade, por não atender a estas condições.

Independentemente do que pedir a legislação, algumas condições de instalação são importantes de serem observadas, para o sucesso de espaços que contenham atividades varejistas diversas. Dentre as principais condições de instalação a serem

observados podemos citar: número de vagas para estacionamento (para automóveis; especiais; motocicletas e bicicletas) quando for o caso, condições e horário de carga e descarga; horário de funcionamento, dentre outro.

Os parâmetros de incomodidades poderão guiar a definição de localização das diferentes atividades não residenciais. Quanto aos parâmetros de incomodidade a serem observados estão: ruído; vibração associada; radiação; odores, gases, vapores e material particulado, dentre outros.

Outras atividades não residenciais

Além da implantação dos empreendimentos, que trarão também novos Equipamentos Públicos, há a previsão da construção de um parque linear as margens do Rio Jaguaribe. Esta intervenção deverá atrair novos públicos flutuantes para utilização da área. Entretanto, será necessário que o Projeto Arquitetônico e Urbanístico dos Empreendimentos e o Projeto de implantação do Parque sejam elaborados em consonância e com a preocupação de conectar o parque linear no fundo do Vale à área da Avenida Beira Rio, mais acima. Estes novos fluxos, advindos de parcelamento do solo, serão fundamentais para o sucesso de maiores áreas destinadas as atividades varejistas. Os lotes 2 e 3, localizados do lado do Rio Jaguaribe, podem ter seu parcelamento do solo elaborado de maneira a induzir a conexão do Parque linear com a Av. Beira Rio, criando rotas para passagem de pessoas por esses espaços, de maneira a valorizar possível pontos varejistas a serem instalados.

Importante considerar os Novos equipamentos Públicos propostos e a circulação de público em cada um deles, com atenção ao percentual de novos usuários que poderão atrair para área. São eles:

Centro de Referência de Assistência Social – CRAS;

Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV

Estima-se que o quantitativo de pessoas no território entre crianças, adolescentes e pessoa idosa, está em cerca de 300 (trezentas) pessoas;

CREI's;

Unidade escolar na educação infantil e fundamental I;

Centro de Referência da Juventude - Dentre outros auditório de 48 lugares.

Importante ressaltar que a escala dos empreendimentos pode ser capaz de promover a transformação sistema da região como um todo, especialmente a margem sul da Avenida Beira Rio, ainda carente de diversos itens que conferem urbanidade a um local.

Anexos

III. Folha de rota detalhada a ser seguida pela Prefeitura para a concretização da intervenção também deverá ser inserida no produto.



PASSO 1 Inovação – Uso misto e PASSO 2 Estudo de Viabilidade de Atividades Varejistas – REALIZADOS

O aspectos que detalham cada um dos passos seguintes constam neste Estudo de Viabilidade e, a seguir, é apontada apenas a sequência.

PASSO 3. Projeto de Arquitetura e Urbanismo

Diversas decisões que impactam o sucesso de um espaço varejista têm relação com o que prever estes projetos. Será importante que o estudo de viabilidade, que faz estas indicações, seja considerado pela equipe de Projeto.

PASSO 4. Interação com Moradores e Empreendedores do Complexo Beira Rio

Os moradores devem ser envolvidos na decisão de quais as atividades são desejadas ou não nos espaços varejistas de seus condomínios. Poderão acordar também parâmetros de incomodidade. Eles próprios serão parte dos consumidores dos estabelecimentos.

Os empreendedores, aqueles que já tenham suas atividades e, outros que possam ter algum tipo de incentivo para empreender deverão receber apoio, capacitação e outras assessorias. Ainda, aqueles 11 a serem realocadas serão consultados quanto as necessidades do espaço que abriga sua atividade.

PASSO 5. Chamamento Público para interessados em ocupar os espaços destinados ao varejo

Alguns aspectos a serem considerados no chamamento dependem de decisões prévias, citadas nos passos anteriores.

PASSO 6. Edital de Cessão de Imóveis Varejistas

Alguns aspectos a serem considerados no edital dependem de decisões prévias, citadas nos passos anteriores.

PASSO 7. Gestão e Fiscalização

A gestão e fiscalização destes espaços dependerá de trabalho e definições constantes no dia a dia. O fundo que receberá os valores arrecadados com as verbas varejistas terá aspecto inovador e vale receber especial atenção.

Anexos

IV. Relatório Fotográfico – Unidades Comerciais - Av. Min. José Américo De Almeida (Beira Rio)



1 - Box Fechado



2 - Oficina



3 - Armazinho



4 - Box Fechado



5 - Box Fechado



6 - Mercadinho



7 - Depósito de Construção



8 - Nando Bass Som



9 - Oficina de Moto



10 - Deposito de Bebidas



11 - Vidraçaria



12 - Oficina de Moto



13 - Confeccoes - Debora Modas



14 - Oficina de Celular



15 - Bar



16 - Institucional CAGEPA



17 - Flora Shopping



18 - Imperio Coco



19 - Loja Vine - Moveis Fibra



20 - Marcenaria



21 - Representante Químico



22 - Coco Verde



23 - Disk Galletos



24 - Deposito de Bebidas



25 - Serralharia



26 - Kitanda Frutas



27 - Barbearia do Japa



28 - Borracharia do Edinho



29 - Lucia Variedades



30 - Pneus Novos e Usados



31 - Mercadinho WR



32 - Oficina de Carro



33 - Oficina de Maquina de Lavar



34 - Hortifruiti Miramar



35 - Comercio de Gás



36 - Borracharia do Vandinho



37 - Socorro Cabeleireira



38 - Mercadinho Vida Nova



39 - Box



40 - Instituto de Olhos



41 - Tv Master



42 - Crossfit Beira Rio



43 - Fibra Design



44 - Flora Paraiba



45 - Alfa Service



46 - Edson do Ar



47 - Alça Auto Peças



48 - Barraca da Alça



49 - Borracharia - Oficina de Refrigeração



50 - Capotaria Jean



51 - Moveis Usados



52 - Box



53 - Marcenaria



54 - Oficina de Carro



55 - Doces e Salgados



56 - Unidade Mista



57 - Coco Gelado



58 - Box



59 - NJC - Controle de Pragas



60 - Lanchonete Açai



61 - Confecções - GModas



62 - Oficina de Grades



63 - Arte Tatto



64 - Servinox Metalúgica



65 - Sucata