

Parques Trianon e Mário Covas

Projeto de Concessão

São Paulo, dezembro 2020







Concessão para a prestação dos serviços de gestão, operação e manutenção dos Parques Municipais Mário Covas e Tenente Siqueira Campos (Trianon)

Prazo: 25 anos

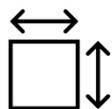
Valor do Contrato: R\$ 59.085.546,00

Ambos os parques são tombados pelo CONPESP e CONDEPHAAT

- Parque Mário Covas



Inauguração
24/01/2010

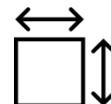


Área do parque
5,4 mil m²

Parque Trianon



Inauguração
13/06/1916



Área do parque
48,6 mil m²
Área da praça
10,45 mil m²



Visitantes (ano)
580 mil

Parceiro Privado

Atividades
Econômicas

Manutenção e
Preservação

Administração, operação, manutenção

Vigilância e Zeladoria

Reforma edificações e equipamento

Mobiliário e Sinalização Visual

Manejo e Preservação ambiental

Áreas Livres (temporárias)

Edificações

Eventos e Publicidade¹

Oferecer **atividades gratuitas** à população

Obedecer Plano Diretor e Regulamento do Parque

Proibida a cobrança de ingresso de entrada e a restrição de acesso às áreas livres

Poder Público

Fiscalização do contrato

Mantém a gestão do contrato de manejo das *seafórtias*

Aprovação de projetos de intervenção

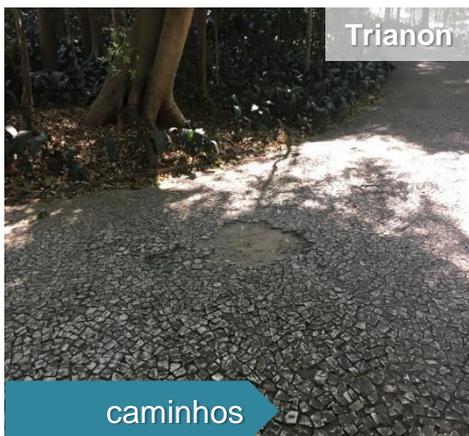
Aprovação do manejo

Aprovação de Planos Operacionais

Vistorias

Aplicação de penalidades

1) Observada a Lei Municipal nº 14.223/06 (Lei Cidade Limpa)



Bebedouros: Poucos e em parte desativados



Sinalização: Precária e sem padronização



Restauo e Reforma: Casa do Administrador e Fonte do Parque Trianon



Caminhos: desgastados e sem acessibilidade



Concessionária

Elaboração dos Planos Operacionais e de Intervenções

- Plano de Intervenções
- Plano de Administração e Gestão
- Plano de Atendimento e Experiência do Usuário
- Plano de Manejo e Conservação de Recursos Naturais
- Plano de Manejo e Conservação da Fauna
- Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos
- Plano de Segurança
- Plano de Remoção Emergencial
- Plano de Conscientização e Inclusão
- Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas
- Plano de Limpeza
- Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário

SVMA

Analisa e aprova os Planos

Revisar e aprovar os planos operacionais

Concessionária

Realização das atividades

Deve **executar** a gestão nos moldes e características aprovados por SVMA

SVMA

Fiscaliza a execução da Parceria

Fiscalizar, com apoio do verificador independente, o cumprimento dos Planos aprovados

Conselho gestor do Parque: órgão colegiado existente, composto por representantes da sociedade civil e representantes do poder público, eleitos pela comunidade

- ✓ Participação das reuniões e monitoramento das ações realizadas nos Parques



Mário Covas

Trianon

Praça

18 meses

- Conclusão e aprovação dos projetos básicos

24 meses
MARCO 1

- Reparação do muro
- Reforma da CIT, administração e sanitários
- Implantação do mobiliário e da sinalização e comunicação visual

- Reforma dos playgrounds, sanitários, fonte e administração
- Reparo na caixa de entrada de energia elétrica
- Implantação do mobiliário e da sinalização e comunicação visual

- Implantação do mobiliário e da sinalização e comunicação visual

48 meses
MARCO 2

- Garantir a acessibilidade interna
- Recuperar os caminhos, assentando, calcetando e recompondo pedras portuguesas.
- Restaurar a escultura do Bebedouro, reativando seu uso



- As intervenções deverão ser aprovadas pelos órgãos de tombamento

Objetivo

O **Sistema de Mensuração de Desempenho** (SMD) destina-se a fixar os níveis de qualidade e disponibilidade mínimos, mediante o cálculo do Fator de Desempenho trimestral:

Dimensão de Avaliação	Indicador	Avaliação de Desempenho pelo Verificador Independente (40%)	Pesquisa de Satisfação do Usuário (60%)
Zeladoria	Limpeza	12,5%	10%
	Qualidade e atualidade de equipamentos	12,5%	10%
Conservação de recursos naturais	Cuidado à fauna	12,5%	-
	Manejo de áreas verdes	12,5%	20%
	Gestão de resíduos	12,5%	-
Bem-estar	Segurança	20%	20%
	Acessibilidade	5%	-
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	-	10%
	Atividades de lazer, cultura e esporte	12,5%	10%
	Cordialidade dos funcionários	-	10%
	Alimentos e bebidas	-	10%

Impacto

- O Fator de Desempenho (FDE) é calculado entre 0 e 1 todo trimestre e ao final de 4 trimestres impacta o Adicional de Desempenho
- **Adicional de Desempenho = (1-FDE) x 2,5% x Receita Bruta**
- Concessionária pode pagar até 2,5% adicionais sobre a Receita Bruta, além do que será pago via Outorga Variável



Desoneração estimada ao Município

R\$ **40** milhões ao longo do contrato



Outorga Inicial

R\$ **200** mil



Prazo

25 anos



Custos Anuais (estimado)

R\$ **2,3** milhões



Receitas Anuais (estimado)

R\$ **2,7** milhões



Compartilhamento de Receita

2,5% da receita
bruta ao ano até **R\$ 5MM** e **5%**
sobre o que ultrapassar



Adicional de desempenho

2,5% da receita bruta ao ano atrelado
ao desempenho



Atividades de Interesse Coletivo

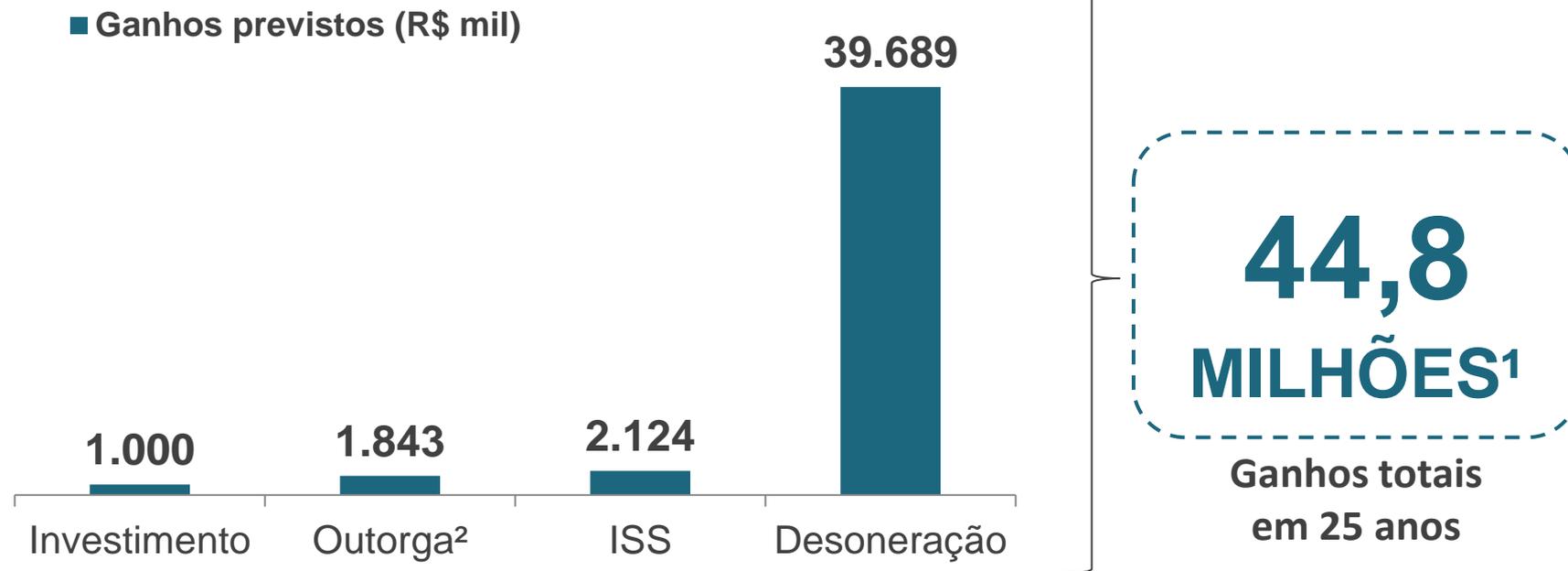
96 horas mensais de atividades
gratuitas à comunidade



Investimentos previstos (estimado)

R\$ **1** milhão

Ganhos para a cidade em 25 anos



Maior continuidade na manutenção dos parques/praçça



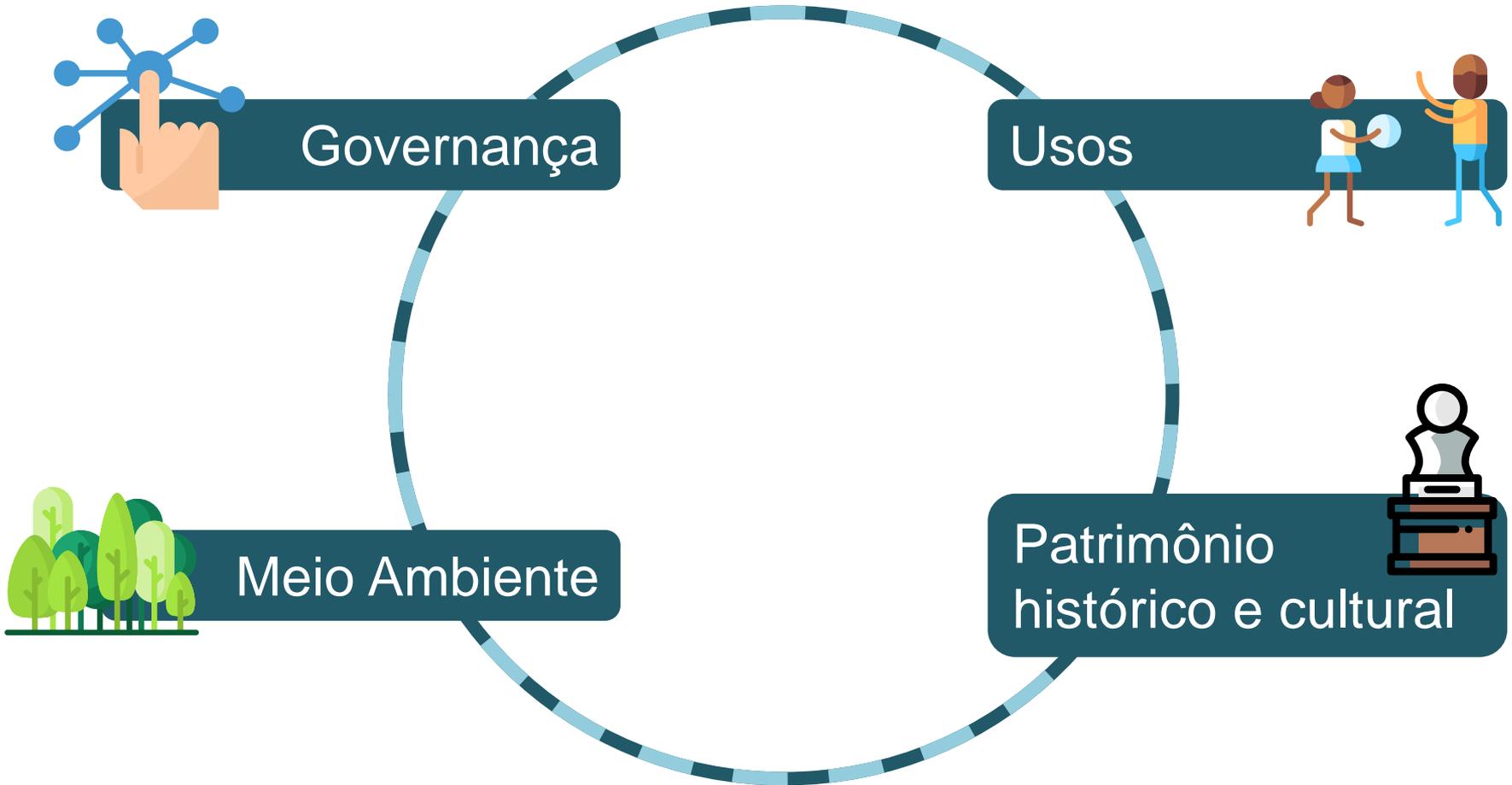
Preservação contínua do patrimônio-histórico



Aumento da sensação de **segurança** dos usuários



Atividades **gratuitas** à população





Quem será responsável pela conservação dos recursos naturais?

- A Concessionária será responsável por manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes dos Parques em **excelente estado de conservação**, devendo efetuar adubação, cortes, podas, supressão, replantio, transplantes e demais ações necessárias para a manutenção e conservação destes elementos, conforme legislação vigente.
- Caso haja indivíduos arbóreos que necessitem de **podas ou supressões**, a Concessionária deverá **emitir laudo técnico atestando a necessidade da ação**, o qual será avaliado pelo Poder Concedente.
- Deve **possuir profissional Engenheiro Agrônomo e/ou Biólogo com atestada experiência de 3 anos na área**.
- A Concessionária deverá adotar medidas para **controlar e/ou erradicar espécies invasoras**, mediante autorização do Poder Concedente e dos órgãos responsáveis.
- A **remoção dos exemplares da palmeira seafórtia** (*Archontophoenix cunninghamii*) no entanto, **permanecerá sob responsabilidade da Secretaria**, conforme contrato vigente celebrado pela SVMA. Após seu término, a remoção de novos exemplos da palmeira seafórtia caberá à Concessionária.





São previstas ações para reduzir o impacto da iluminação na fauna dos Parques?

O Plano Diretor dos Parques define uma série de procedimentos para que a iluminação do parque cause menos impacto a fauna dos Parques. Em atendimento a essas recomendações, o Edital de concessão prevê que a Concessionária apresente junto com o **Plano de Intervenções que deverá ser avaliado pela SVMA, o projeto de iluminação paisagística de cada um dos parques.**

A Divisão da Fauna Silvestre recomenda procedimentos e opções de iluminação menos impactantes para a fauna silvestre, a saber:

- a) Apagar as luzes dos ambientes florestados no período em que o parque está fechado;*
- b) Utilizar sensores de presença;*
- c) Implantar ou manter luminárias com eficiência energética, em que o direcionamento da luz seja para o solo, reduzindo a emissão para laterais e copas das árvores. direcionadas para baixo com estruturas que envolvem toda a lâmpada, reduzindo o brilho e a passagem de luz;*
- d) Evitar o uso de iluminação próxima às superfícies transparentes para evitar colisões, uma vez que tal situação colabora com a desorientação de animais de comportamento noturno que estejam em busca de alimentos.*

Plano Diretor: capítulo 6.4.1- Boas práticas de manejo a serem observadas na conservação da fauna silvestre do parque



Quais as determinações previstas para evitar danos a fauna e flora dos parques na realização de eventos?

- O Plano Diretor prevê a capacidade máxima dos eventos que serão realizados em espaços determinados nos parques/praza.
- A fim de garantir menor impacto a fauna e flora dos parques, foram previstos:
 - (i) deverá ser consultada a Divisão da Fauna Silvestre solicitando parecer técnico que ateste a viabilidade da realização do evento
 - (ii) estruturas não poderão afetar a vegetação existente, não se admitindo a poda nem que façam sombra a ponto de prejudicar o desenvolvimento da vegetação local

Dado que os parques urbanos são equipamentos socioambientais, as atividades relacionadas a eventos devem ser adequadas a um parque público, considerar as características da vizinhança e zelar pela total integridade do patrimônio ambiental, tais como vegetação, nascentes, cursos d'água, lagos, fauna e flora, com rígidos controles de ruídos e luminosidade que possam causar qualquer dano ao ecossistema.

As boas práticas que seguem orientarão os eventos que vierem a acontecer no parque, todavia é imprescindível o monitoramento constante e a criação de um banco de dados que pautem as tomadas de decisões quanto à sustentabilidade dos eventos.

Plano Diretor - Capítulo 6.6.2: Eventos



A Concessionária poderá cobrar ingresso do público para acesso à área da Concessão?

Não. O acesso à área da Concessão continuará sempre gratuito por força de lei.



Haverá mudanças no horário de funcionamento dos Parques?

Não, o horário de funcionamento dos Parques permanecerá o mesmo, conforme definido por seu Regulamento, o qual continua vigente mesmo após a Concessão.

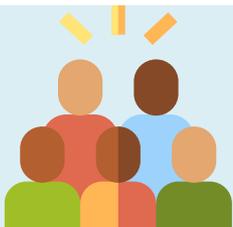
“Os eventos devem estar inseridos dentro do horário de funcionamento do parque”

capítulo 6.6.2.1 – Boas práticas para eventos



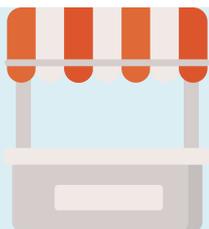
Quem será responsável pela segurança da área?

- A Concessionária será responsável por **garantir a segurança dos usuários e atuar na proteção e conservação do patrimônio natural, social, histórico e cultural dos Parques e da Praça Alexandre de Gusmão.**
- A segurança realizada pela Concessionária deverá se dar de **modo coordenado com a Guarda Civil Metropolitana (GCM) e Polícia Militar (PM).**
- Os vigilantes deverão possuir Certificado de Curso de Formação de Vigilantes e Carteira Nacional de Vigilante em prazo de validade, e não poderão portar armas de fogo. **As equipes de segurança não deverão**, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, tomar medidas discriminatórias contra quaisquer usuários, especialmente contra minorias e grupos sociais vulneráveis.
- Além das equipes de vigilantes, a Concessionária deverá implementar um **sistema de monitoramento remoto**, incluindo a geração de imagens, para o controle efetivo e em tempo real dos acessos, áreas críticas e de circulação de pessoas.



Qual será o papel do Conselho Gestor e da comunidade no processo de Concessão?

- Além de serem asseguradas as competências previstas na Lei Municipal nº 15.910/2013, o Contrato de Concessão prevê que a Concessionária deverá:
 - Manter interlocução permanente e constante com o Conselho Gestor, **sendo que um profissional deve estar presente nas reuniões do CG para prestação de esclarecimentos e recebimento de sugestões**
 - Responder todas suas solicitações em até 30 dias
 - Adotar as medidas necessárias à solução de problemas identificados pelo Conselho Gestor.
- Há a previsão de participação de dois representantes do Conselho Gestor no Comitê de Transição (9 meses de Transição)
- A fim de dotar de ampla publicidade e acessibilidade por toda a comunidade, todos os **documentos exigidos pelo Contrato de Concessão**, incluindo a descrição trimestral das atividades realizadas pela Concessionária, os investimentos e desembolsos realizados, as atividades de manutenção, o cumprimento de indicadores de desempenho e obras realizadas, entre outros, **serão disponibilizados em página eletrônica.**



Quais atividades comerciais podem ser realizadas pela Concessionária?

- As receitas a serem auferidas pela Concessionária decorrerão da exploração de atividades comerciais na área da Concessão, não sendo devido nenhum valor pelo Poder Concedente à Concessionária.
- A Concessionária poderá realizar atividades lícitas e compatíveis com o Contrato de Concessão, com os Planos Diretores dos Parques, e com as leis urbanísticas aplicáveis à área da Concessão.
- O Plano de Negócios Referencial considerou atividades de baixo impacto ambiental: realização de eventos como feiras de exposições de produtos e arte, exploração comercial de áreas locáveis para instalação de cafés, restaurantes e foodtrucks, exploração de publicidade relacionada a eventos e locação de armários.



Quais atividades são proibidas?

- As atividades não poderão ser lesivas ao meio ambiente, ao patrimônio público e urbanístico, nem conflitar com os usos definidos na legislação municipal.
- Ademais, são vedadas atividades econômicas que explorem os recursos naturais dos Parques, como exploração madeireira ou mineral, e também atividades econômicas que impliquem a redução da permeabilidade de seu solo.



A Prefeitura também poderá promover atividades?

- O Poder Concedente terá o direito de requisitar a área para fins de eventos de interesse da Municipalidade, mediante solicitação prévia, até 2 vezes por ano.
- As Feiras de Arte, Artesanato, Cultura e Gastronomia do Trianon, que ocorrem aos domingos e feriados na área externa do Parque Trianon, na Avenida Paulista, serão mantidas.

Áreas para eventos



Áreas para exposições



Estação de Ginástica



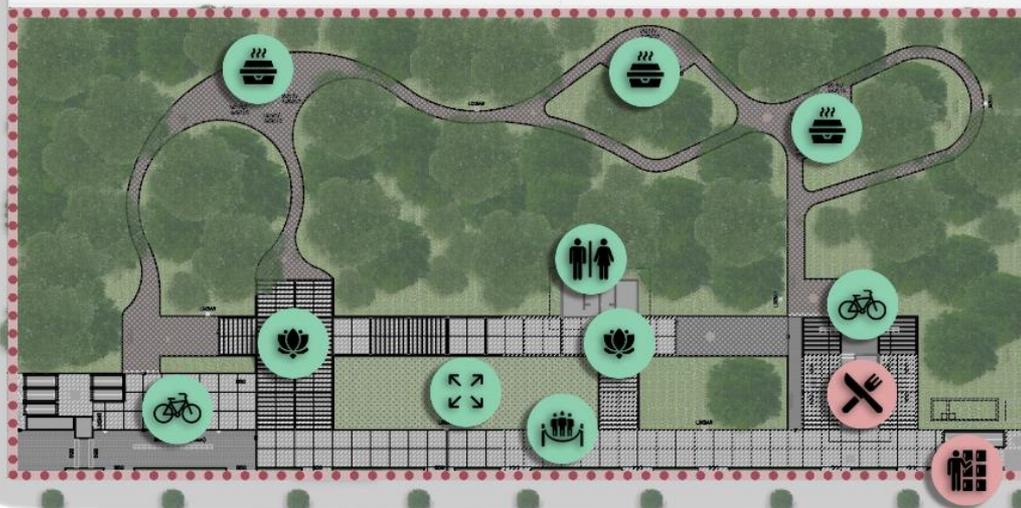
Feira com Atividades Infantis 2017



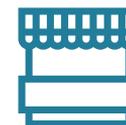
Feira de Intercâmbio e Criatividade 2019



Alameda Santos



Alameda Min. Rocha Azevedo



Pode receber
pequenas feiras
nos principais
caminhos

Área da Concessão

0 10 20 30 m

Usos Atuais

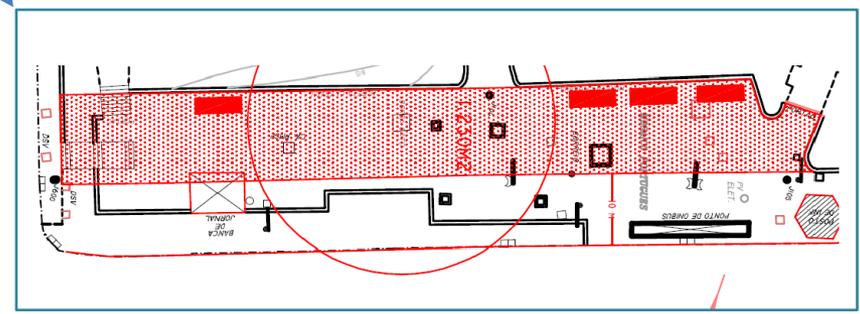
-  Sanitários
-  Área para refeições Piquenique
-  Pérgula
-  Área aberta
-  Paraciclo
-  Área adjacente à Al. Min. Rocha Azevedo

Usos Propostos

-  Alimentação
-  Armários



Parte da **calçada** em frente ao parque na Avenida Paulista compõe a concessão e está disponível para a PMSP aos domingos e feriados



Preservada distância de 20 metros da estátua Anhangüera para implantação dos foodtrucks

Usos Atuais		Usos Propostos	
Sanitários	Foodtruck	Alimentação em espaço aberto	Armários
Academia da Terceira Idade (ATI)	Feiras e estruturas temporárias	Centro de informações	Esportes de baixo impacto
Playground	Eventos infantis	Espaço Gastronômico	Espaço Multiuso Estruturas autoportantes
	Espaço Multiuso Estruturas autoportantes		



Haverá atividades de realização obrigatória pela Concessionária?

- Sim. A Concessionária deverá realizar no mínimo 96 horas de atividades de interesse coletivo na área da Concessão por mês (Estágio 2 da Concessão), sendo vedada a cobrança de valores pecuniários para acesso e fruição.
- Tais atividades são classificadas como socioculturais, educacionais e de conscientização ambiental, esportivas, ou recreativas e de lazer, como, por exemplo:
 - a) socioculturais: cinema ao ar livre, apresentações teatrais e musicais, exposições e intervenções artísticas;
 - b) educacionais e de conscientização ambiental: apresentações lúdicas infantis, atividades de educação ambiental, observação de pássaros, palestras, aulas de escotismo, aulas de artesanato, apresentações de contadores de histórias, oficinas;
 - c) esportivas: aulas de yoga, treinos de ginástica diversos, treinos esportivos e quaisquer outras atividades físicas ou esportivas similares; e
 - d) recreativas ou de lazer: dança popular, meditação, jogos de cartas, dentre outras atividades similares.



Quais as limitações aplicáveis aos eventos a serem realizados pela Concessionária nos Parques?

- O Plano Diretor **limita o público máximo de eventos** na área da concessão conforme os diferentes espaços nela compreendidos.
- Assim, por exemplo, no parque infantil há um limite de 30 pessoas, no pergolado do Parque Mário Covas, de 50 pessoas, e nos caminhos e estares sob o bosque, de 15 pessoas.
- Já eventos na Praça Alexandre de Gusmão podem contar com um público de, no máximo, 300 pessoas.
- Além disso, para a realização de eventos com público superior a 250 pessoas, deverá ser requerido **Alvará de Autorização**, conforme previsto no Decreto 49.969/2008.



Quais as limitações aplicáveis aos eventos a serem realizados pela Concessionária nos Parques?

- Além disso, **deverão ser observados os parâmetros de incomodidade** aplicáveis à área, localizada em uma Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM e de Áreas Verdes:

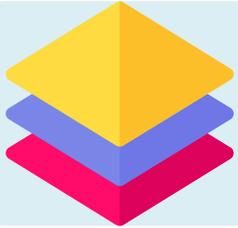
Tipo de zona	Zona	Nível Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo dB(A) (c) (d) (f)			Vibração associada	Emissão de radiação Faixa de frequência (0Hz à 300GHz)	Emissão de odores	Emissão de gases, vapores e material particulado (e)
		Emissão de ruído das 7h às 19h	Emissão de ruído das 19h às 22h	Emissão de ruído das 22h às 7h				
ZEPAM	ZEPAM	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
Verdes	AVP-1	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
	AVP-2							

- Os parâmetros estabelecidos para as duas zonas são os **mais restritivos** previstos na LPUOS



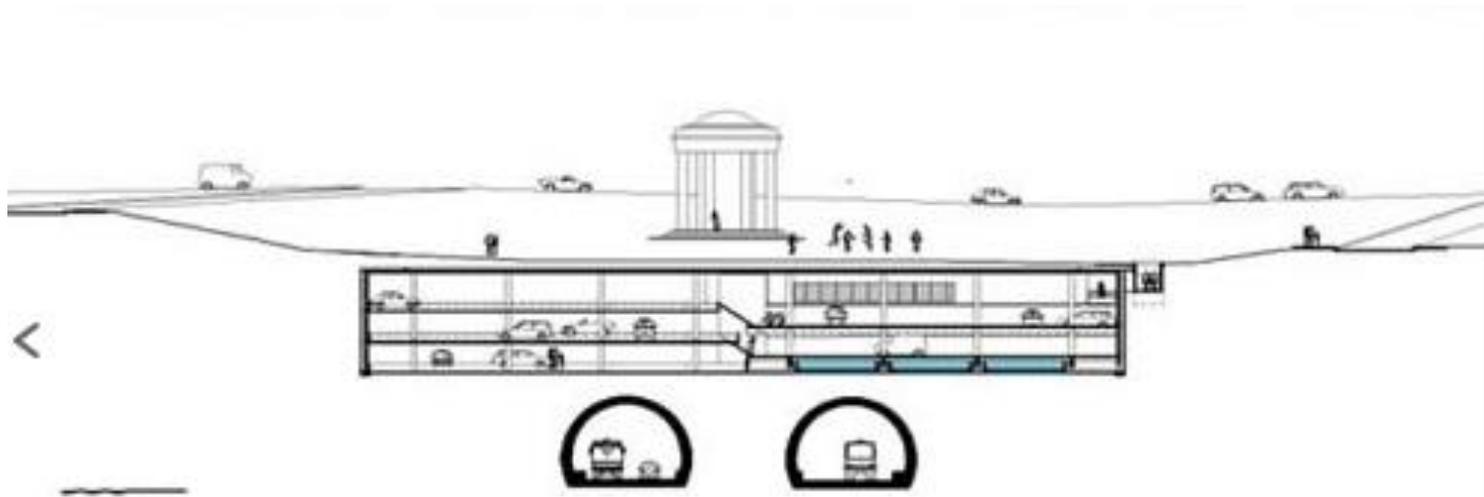
Quais as limitações específicas para eventos na Praça Alexandre Gusmão, em razão da garagem em seu subsolo?

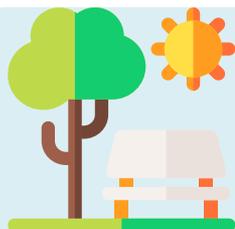
- Foram disponibilizados no Data Room da licitação a planta da garagem localizada no subsolo da Praça Alexandre Gusmão e o **relatório técnico da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB**, o qual ainda consta como apêndice do Memorial Descritivo da Concessão.
- O relatório técnico da SIURB indica um peso máximo a ser suportado na área, e as cargas prováveis admitidas variam entre 300 e 500 kgf/m², sendo que tais limites são compatíveis com a realização de pequenos eventos na Praça.
- Para fins de comparação, de acordo com a norma técnica NBR-6120, **locais que recebem reuniões de um número considerável de pessoas, como restaurantes, arquibancadas, clubes, e até mesmo bibliotecas de depósito** (que são notadamente espaço que exigem uma capacidade estrutural para recepção de carga estruturada) estão dentro da margem estimada por SIURB, com respectivamente, 300 Kgf/m², 400 Kgf/m², 300-400 Kgf/m² e 400 Kgf/m².



Quais as limitações específicas para eventos na Praça Alexandre Gusmão, em razão da garagem em seu subsolo?

- Adicionalmente, o Plano Diretor prevê o público máximo de 300 pessoas nos eventos na Praça Alexandre de Gusmão.
- Além disso, **a Concessionária deverá elaborar laudo técnico de segurança estrutural que avalie a resistência da estrutura da garagem subterrânea constante no subsolo da Praça**, assumindo o risco de seu resultado.





Por que incluir a Praça Alexandre de Gusmão no âmbito da Concessão?

- Ambos equipamentos possuem **objetivos comuns**: lazer, contemplação e preservação ambiental
- Proximidade dos equipamentos permite uma maior **sinergia na gestão**
- Ambos os espaços **carecem de infraestrutura** (ex: mobiliário, lixeiras) para qualificar e ampliar o seu uso pela população
- Praça era objeto de termo de parceria precário. Contrato de concessão estabelece **regras mais claras**, permite **investimentos**, fornece **continuidade** aos cuidados necessários à praça e possui mecanismos de **avaliação de desempenho** e de penalidades ao Concessionária em caso de descumprimento de obrigações



Quais as ações previstas para a preservação do patrimônio histórico e cultural presente no Parque Trianon e Praça Alexandre de Gusmão?

- Em até 48 meses a partir da data de início da concessão, a Concessionária deverá realizar a restauração da Escultura Bebedouro do Parque Trianon
- A Concessionária é responsável por manter as esculturas em bom estado, protegendo-as de possíveis depredações
- A Casa do Administrador do Parque Trianon possui um estudo para restauração feito pelo Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura que deve servir de base para as intervenções realizadas pela Concessionária para requalificar a edificação
- **Intervenções nos bens tombados serão aprovadas pelos Órgão de Preservação do Patrimônio**

6011.2020/0002676-5 - Licitação: Concorrência
Despacho parcialmente deferido
Interessados: Secretaria do Governo Municipal - Nú-

cleo Parques

DESPACHO:

Em sua 719ª Reunião Ordinária de 19 de outubro de 2020, o Colegiado do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, com fundamento nos elementos constantes neste processo, considerando o parecer do Departamento do Patrimônio Histórico, manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao conjunto de documentos que integra o Edital de Licitação para a concessão do Parque Tenente Siqueira Campos (Trianon), incluindo a área da Praça Alexandre de Gusmão, e Parque Prefeito Mário Covas, com a **SEGUINTE RECOMENDAÇÃO**:

De que as diretrizes técnicas referentes à conservação e reforma da Casa do Administrador do Parque Trianon sejam incluídos quando da elaboração da versão final do Contrato de Concessão e respectivo Caderno de Encargos, e encaminhados para deliberação do CONPRESP.

Solicitamos que deverá ser atendida toda a Legislação Edilícia incidente, bem como serem consultados os órgãos de Preservação Estadual e Federal.

1. Publique-se, a seguir tomem-se as providências necessárias visando o retorno às unidades interessadas.

- ✓ O Edital foi apreciado e **aprovado pelo CONPRESP**, sendo que suas recomendações foram incorporadas.

Obrigado!



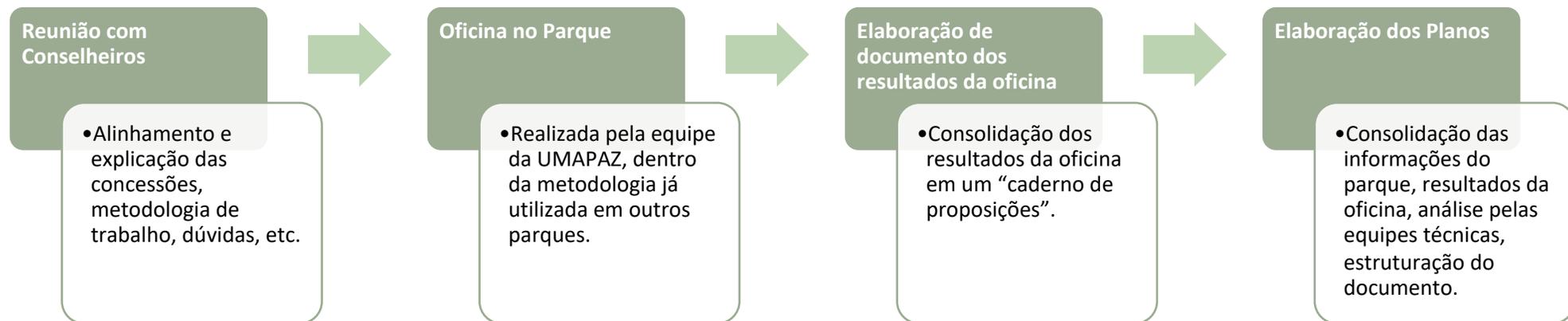
PLANOS DIRETORES DOS PARQUES

Parques Mario Covas e Trianon/Tenente Siqueira Campos, Praça Alexandre de Gusmão



17/12/2020

PROCESSO DE ELABORAÇÃO DOS PLANOS



ESTRUTURA DOS PLANOS

INTRODUÇÃO

- Conceito
- Governança
- Processo participativo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

- Ficha técnica
- Histórico
- Tombamento
- Geografia
- Análise urbana

PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

- Função social, direito universal ao uso, direito ao meio ambiente equilibrado, gestão participativa.
- Conservar o meio ambiente, proteger a fauna, conservar a paisagem, preservar usos, garantir fruição pública, implementar programa de gestão participativa.

DIAGNÓSTICO

- Bases Naturais (água, solo, vegetação, fauna, resíduos)
- Infraestrutura e estrutura
- Usos
- Conservação e uso público

SETORIZAÇÃO

- Análise setorial do parque para melhor definição de seus usos.

PROGRAMAS DE MANEJO E CONSERVAÇÃO

- Uso racional de água
- Conservação do solo
- Conservação da vegetação
- Conservação da fauna
- Resíduos
- Educação ambiental
- Eventos e locações
- Atividades em geral
- Manutenção e conservação da infraestrutura e estrutura

MONITORAMENTO E REVISÃO

- Metodologia de monitoramento (pressão, estado e resposta)
- Revisão em 5 anos e novo Plano em 10 anos



Objetivo: Garantir a qualidade da arborização do Parque, considerando os aspectos estéticos, os serviços ambientais e a segurança dos usuários.

Prazo: 3 anos

Meta	Resultado esperado	Indicador
Realizar cadastramento arbóreo orientado pelo Herbário Municipal. O banco de dados deverá ser atualizado a cada 10 anos.	Pleno conhecimento sobre as condições das árvores do parque.	Banco de dados com cadastramento arbóreo implementado.
Contratar ou treinar profissionais para cadastramento, diagnóstico e análise de risco de queda das árvores, bem como para manipulação do banco de dados georreferenciado.	Eficiência nas ações de manejo arbóreo.	Nº de profissionais capacitados.



Cada plano contém o mapeamento do diagnóstico das bases naturais e usos.

- Solo e água
- Vegetação
- Fauna
- Usos
- Setorização

Ex. MAPA 04 – Parque Trianon - Usos



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
**VERDE E
MEIO AMBIENTE**