

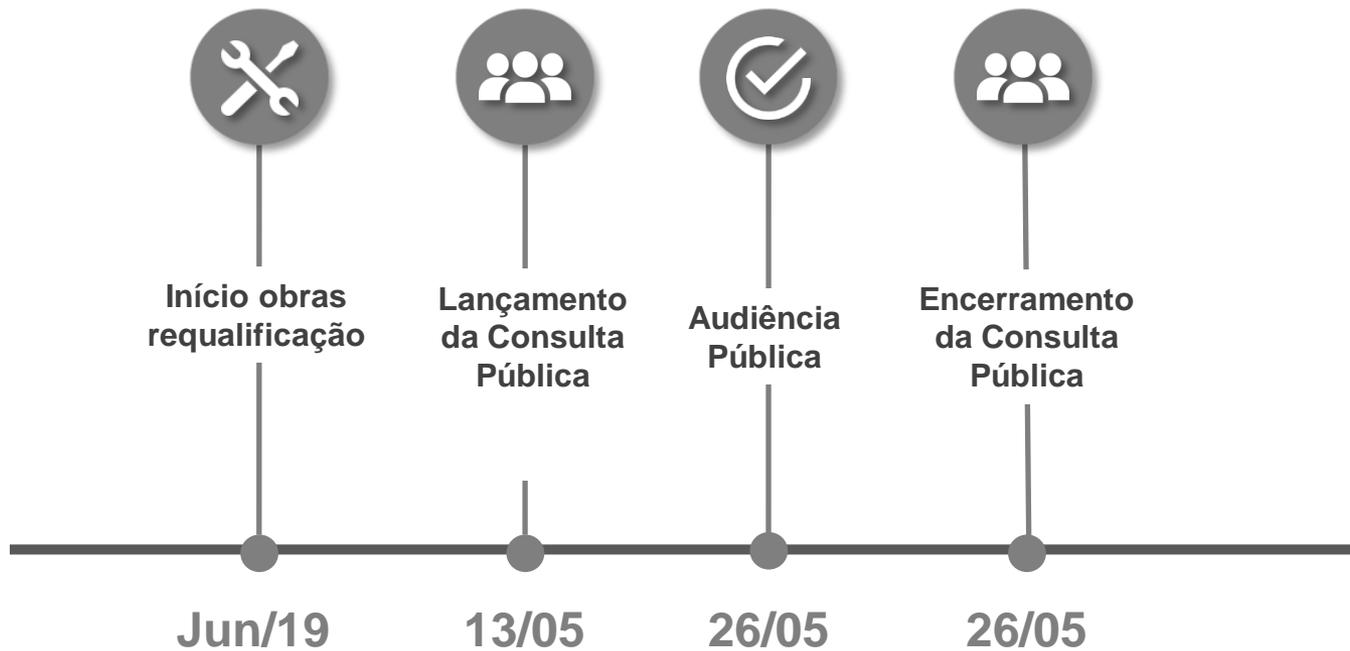
Concessão Vale do Anhangabaú



São Paulo, Junho de 2020

Agenda

- Obras de Requalificação
- Edital e Contrato
- Modelo de Gestão
- Sistema de Mensuração de Desempenho
- Plano de Negócios Referencial
- Mecanismo de pagamento
- Habilitação Técnica
- Ganhos para o Município



Vale do Anhangabaú

Obras de Requalificação





- O projeto da obra busca requalificar a região, tornando a área atrativa para a vida cotidiana e lazer
- A reforma torna o espaço convidativo para a realização de eventos de todos os tamanhos, oferecendo uma superfície flexível que se ajuste às necessidades de cada atividade



Apoiar a requalificação da área central



Divulgar e intensificar a ocupação e atividades na área, especialmente, à noite e aos finais de semana



Reativar a utilização de espaços ociosos



Realizar gestão, administração e preservação da área, mantendo acesso livre ao público





Tornar a área ponto de referência de eventos e atividades gratuitas, incluindo espetáculos diários das fontes d'água

Apoiar a realização de atividades já programadas pela Prefeitura de São Paulo, como a Virada Cultural



Edital e Contrato

Objeto

- Concessão de uso, a título oneroso, de áreas situadas no Vale do Anhangabaú e adjacências, para sua gestão, manutenção, preservação e ativação sociocultural

Prazo

- Máximo de 10 (dez) anos, prorrogáveis apenas para recomposição do equilíbrio econômico-financeiro

Modalidade

- Concessão de Uso

Valor do Contrato

- R\$ 49.411.730,00 que corresponde a soma dos custos, despesas, investimentos e outorgas a serem suportadas pela Concessionária

Critério de seleção

- Maior valor de outorga fixa a ser paga ao Poder Concedente

Modelo de Gestão

Parceiro Privado



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

Manutenção e Preservação

Encargos

Objetivo

- Fixar parâmetros mínimos para administração, gestão, operação, conservação, manutenção e curadoria das atividades a serem realizadas na área
- Incentivar a diversidade de atividades e ocupação do Vale



Administração

e gestão de serviços e contratos, incluindo licenciamentos necessários



Operação

e funcionamento constante das fontes, filtros e elementos d'água



Conservação e Manutenção

preventiva, corretiva e constante dos equipamentos, mobiliário urbano, monumentos, pista de skate, piso, fontes, filtros e elementos d'água



Limpeza

em toda a área, incluindo sanitários e após atividades realizadas



Vigilância

e segurança dos usuários e patrimônio material



Jardinagem

incluindo poda, capinação, manejo e remoção quando necessário



Curadoria

promoção, organização e divulgação das atividades de interesse coletivo

* Não estão inclusas a operação da iluminação pública, assim como a operação e manutenção das galerias técnicas de passagem decabos subterrâneos

Projetos, Planos, Cronogramas e Relatórios

- A Concessionária deverá entregar Planos, Projetos, Cronogramas e Relatórios, a fim do Poder Concedente avaliar o planejamento do serviço e das obras, bem como acompanhar a própria execução do serviço

Atividades de Interesse Coletivo

Atividades de Interesse Coletivo

Realização de **atividades gratuitas** com temáticas **socioculturais, educacionais, esportivas, recreativas** ou de lazer.



Ativação da Área: Zonas

Zona 1

- Caracterizada pela área abaixo do Viaduto do Chá, das galerias e Pça. Ramos de Azevedo
- Conexão com Theatro Municipal

Zona 2

- Térreo dos prédios comerciais e de serviços, fluxo de pessoas entre principais ligações



Zona 3

- Maior fluxo de pessoas através da Avenida São João

Zona 4

- Uso intenso, aliado à implantação da pista de skate, que poderá atrair atletas

Durante a semana



Finais de semana*



*Garantir 1 atividade semanal na Pça. Ramos de Azevedo

*Incluindo as sextas-feiras e feriados

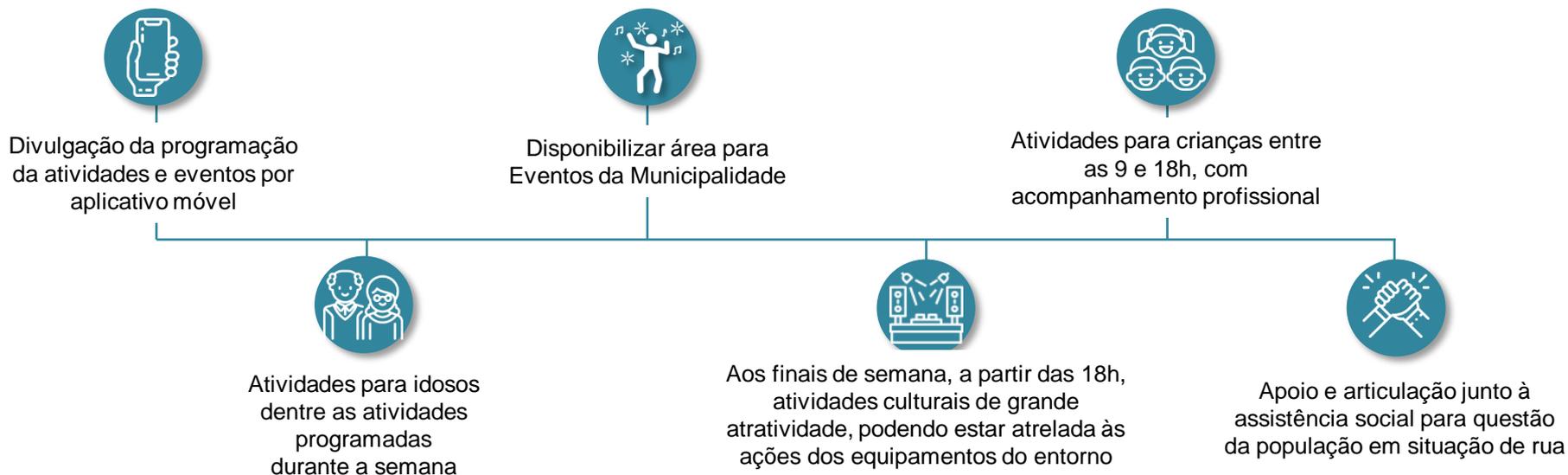
Horário	Fim de Semana					
	6ª feira		Sábado		Domingo	
8h	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água
9h	Aula de Alongamento	Recreação Infantil	Oficina de Artesanato	Aula de Yoga	Recreação Infantil	Aula de Ginástica Aeróbica
10h						
11h	Ensaio Orquestra	Aula de Atenção Plena	Apresentação musical	Meditação	Banda ao vivo	Aula de Alongamento
12h		Roda de Capoeira		Roda de Rap		
12h	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água
13h	Banda ao vivo	Feira de Artesanato	Música ao vivo	Banda ao vivo	Ensaio Orquestra	Banda ao vivo
14h			Teatro Itinerante			
15h	Aula de Yoga	Feira de Orgânicos	Música ao vivo	Feira de Artesanato	Roda de Xadrez	Recreação Infantil
16h	Aula de Muay Thai				Aula de Dança Popular	Banda ao vivo
17h	Teatro	Cinema ao ar livre	Corrida pelo Vale	Aula de Capoeira	Aula de Funcional	Cinema ao ar livre
18h			Alongamento	Aula de Jiu Jitsu	Aula de Alongamento	
19h	Apresentação de Dança Contemporânea	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água
20h	Música ao vivo					
21h	Evento		Evento		Evento	
22h						

Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4
8 atividades	6 atividades	0 atividades	2 atividade

Regramentos: Atividades

- Agenda de atividades propostas pelo Concessionário, gratuitas e abertas ao público e preferencialmente não simultâneas
- Devem ser garantidas atividades no período da manhã, tarde e noite, e no mínimo **3 atividades noturnas**, todos os dias
- Atividades diárias voltadas a público de 10 a 250 pessoas
- As atividades deverão ser distribuídas **pelo rol de subcategorias**, em que cada subcategoria deverá compor no mínimo 15% e máximo 30% da agenda de cada semana
- Cada **atividade** poderá se repetir **no máximo 3 vezes durante a semana e 5 vezes aos finais de semana**, a fim de garantir a diversidade da programação
- Obrigatórios no mínimo **3 horários** para **espetáculo das fontes e elementos d'água de 30 minutos cada**, sendo no mínimo um no período noturno a partir das 19h30, todos os dias

Adicionalmente, deve garantir



Exploração comercial

Área locável: Galerias e Quiosques

Premissas

- Garantir funcionamento todos os dias, das 9h às 23h
- Potencializar áreas ociosas e sem uso
- Incentivo a áreas de permanência
- Usos atuais devem ser mantidos, nas galerias ou em nova localização

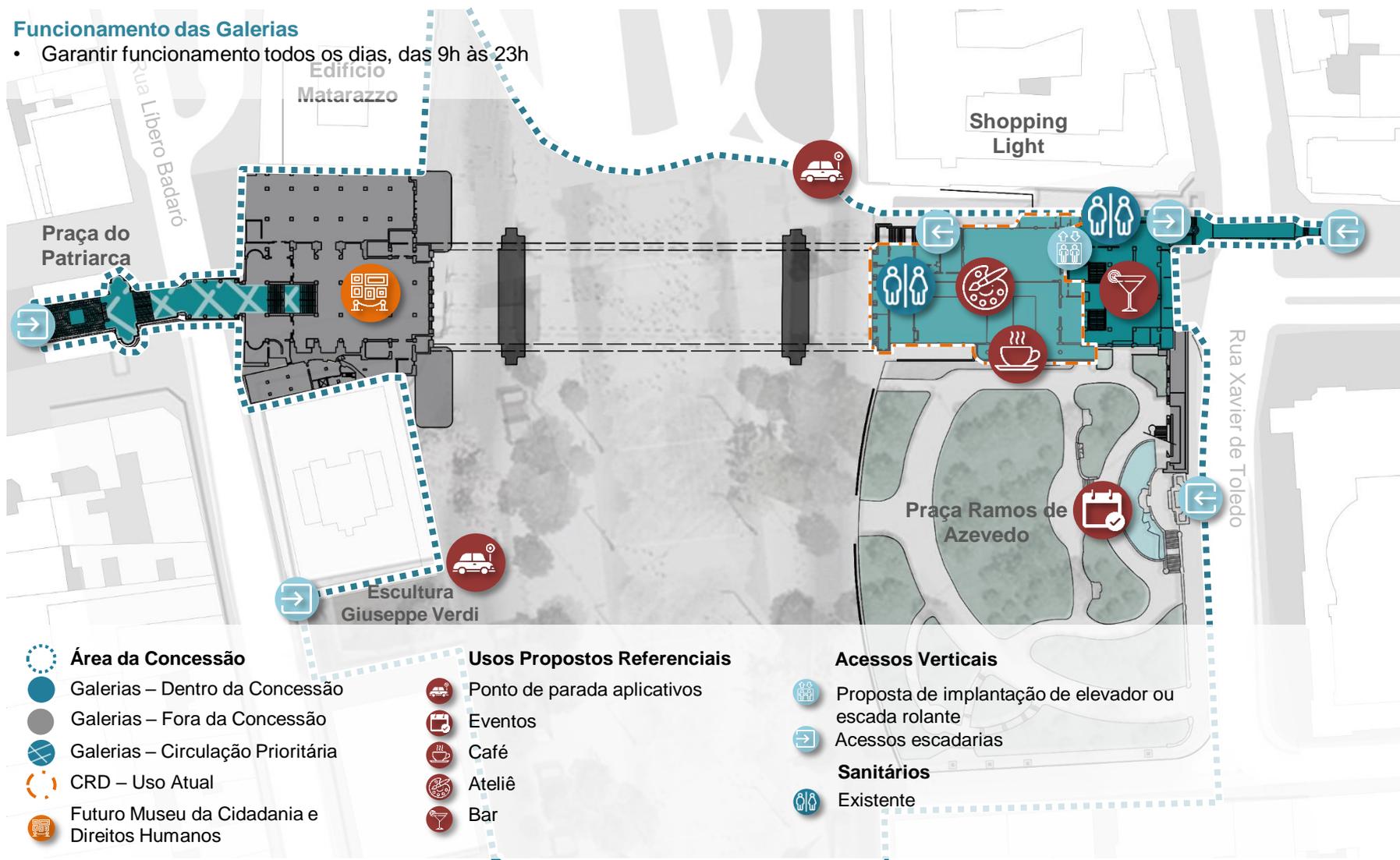
Plano de Ocupação Referencial

- Áreas para **gastronomia, bares, compras, ateliê, feiras**
- Previsão para área de atividades de interesse coletivo **cobertas no baixio do viaduto**, com possibilidade de palco e instalações
- **Conexão** com futuro Museu da Cidadania e Direitos Humanos
- Paradas para **aplicativos de mobilidade no período noturno**
- Requalificar o espaço do **estacionamento no subsolo da Galeria Prestes Maia**, conformando um novo uso com **maior sinergia** entre as atividades que serão desenvolvidas
- Usos atuais poderão ser realocados, sendo **expressamente obrigatória a aprovação do Poder Concedente** e a Concessionária responsável por toda desmobilização da área, mobilização na nova alocação, reformas e adequações, caso necessário, e por garantir a disponibilização da nova localidade por todo período da Concessão, observadas a distância máxima das estações Anhangabaú e São Bento do metrô.
- Realocação só pode ser autorizada após:
 - Finalização das obras necessárias
 - Vistoria do novo local
 - Documentos comprobatórios da locação ou aquisição da área por parte da Concessionária

Galerias e Viaduto do Chá: Superior

Funcionamento das Galerias

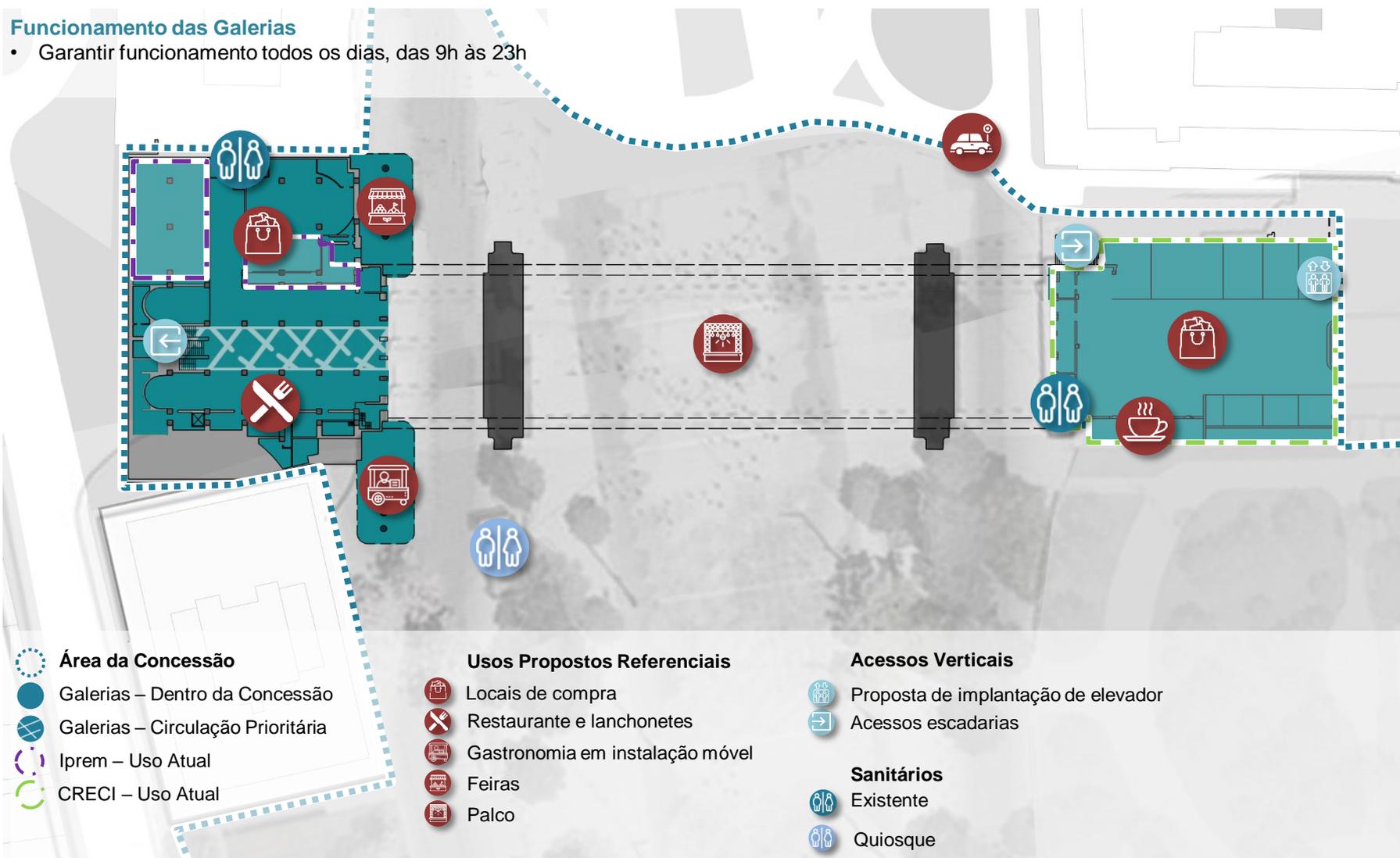
- Garantir funcionamento todos os dias, das 9h às 23h



O Centro de Referência da Dança (CRD) poderá ser realocado em um raio de 500 metros da estação do metrô Anhangabaú ou São Bento, sendo a Concessionária responsável por toda desmobilização da área, mobilização na nova alocação, reformas e adequações se necessário e garantir a disponibilização da nova localidade por todo período da Concessão, sendo expressamente obrigatória a aprovação do Poder Concedente.

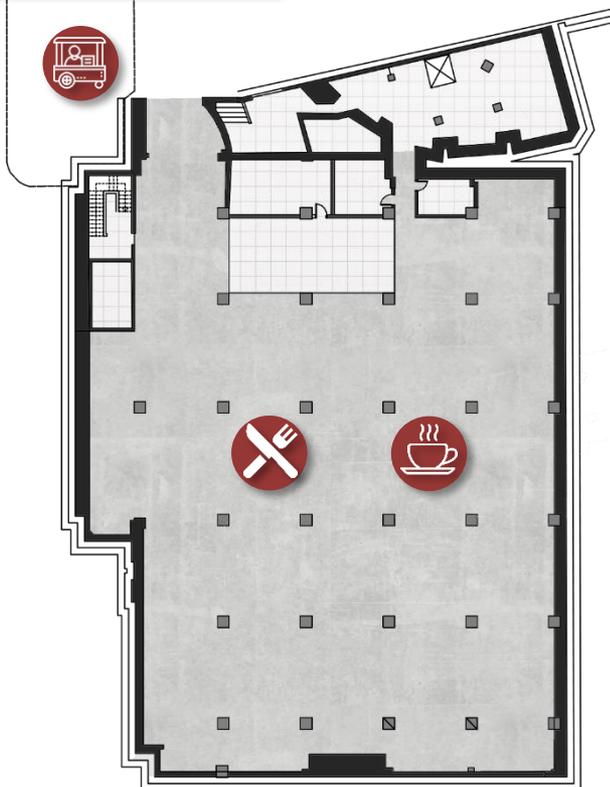
Funcionamento das Galerias

- Garantir funcionamento todos os dias, das 9h às 23h



O Centro de Referência da Cidadania do Idoso (CRECI) e o Atendimento ao Servidor poderão ser realocados em um raio de respectivamente 200 e 500 metros, respectivamente, da estação do metrô Anhangabaú ou São Bento, sendo a Concessionária responsável por toda desmobilização da área, mobilização na nova alocação, reformas e adequações, se necessário, e garantir a disponibilização da nova localidade por todo período da Concessão, sendo expressamente obrigatória a aprovação do Poder Concedente.

Planta Subsolo



Usos Propostos Referenciais

-  Restaurante e lanchonetes
-  Gastronomia em instalação móvel
-  Café

Requalificar o espaço do estacionamento no subsolo da Galeria Prestes Maia, conformando um novo uso com maior sinergia entre as atividades que serão desenvolvidas ao longo do Vale do Anhangabaú.

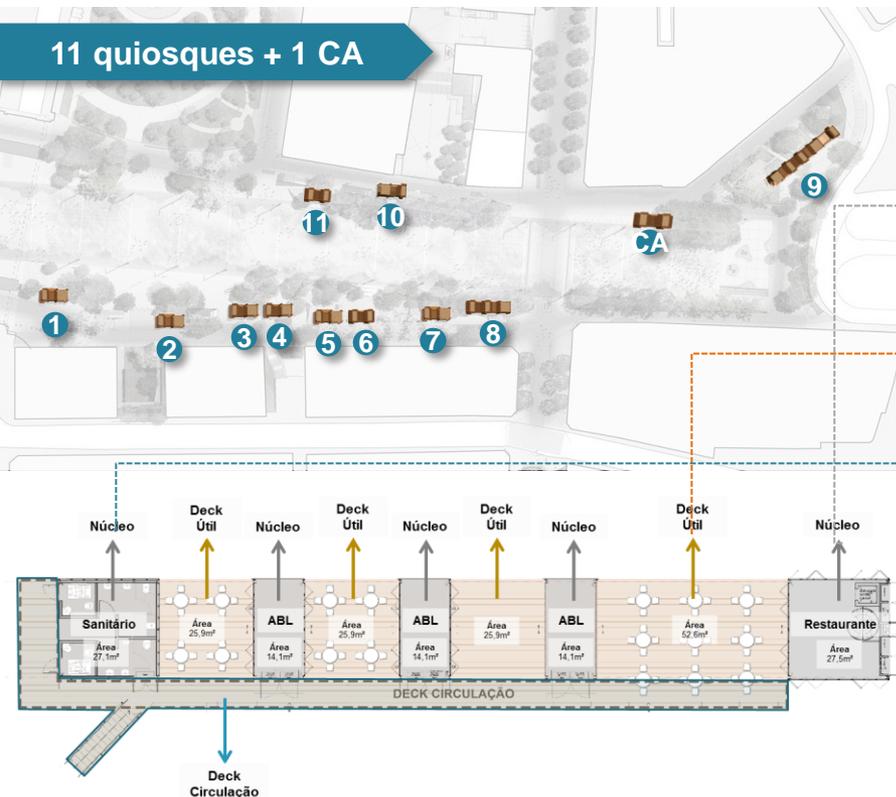
Bar dos Arcos



Futuro Refeitório



11 quiosques + 1 CA



Quiosques projetados

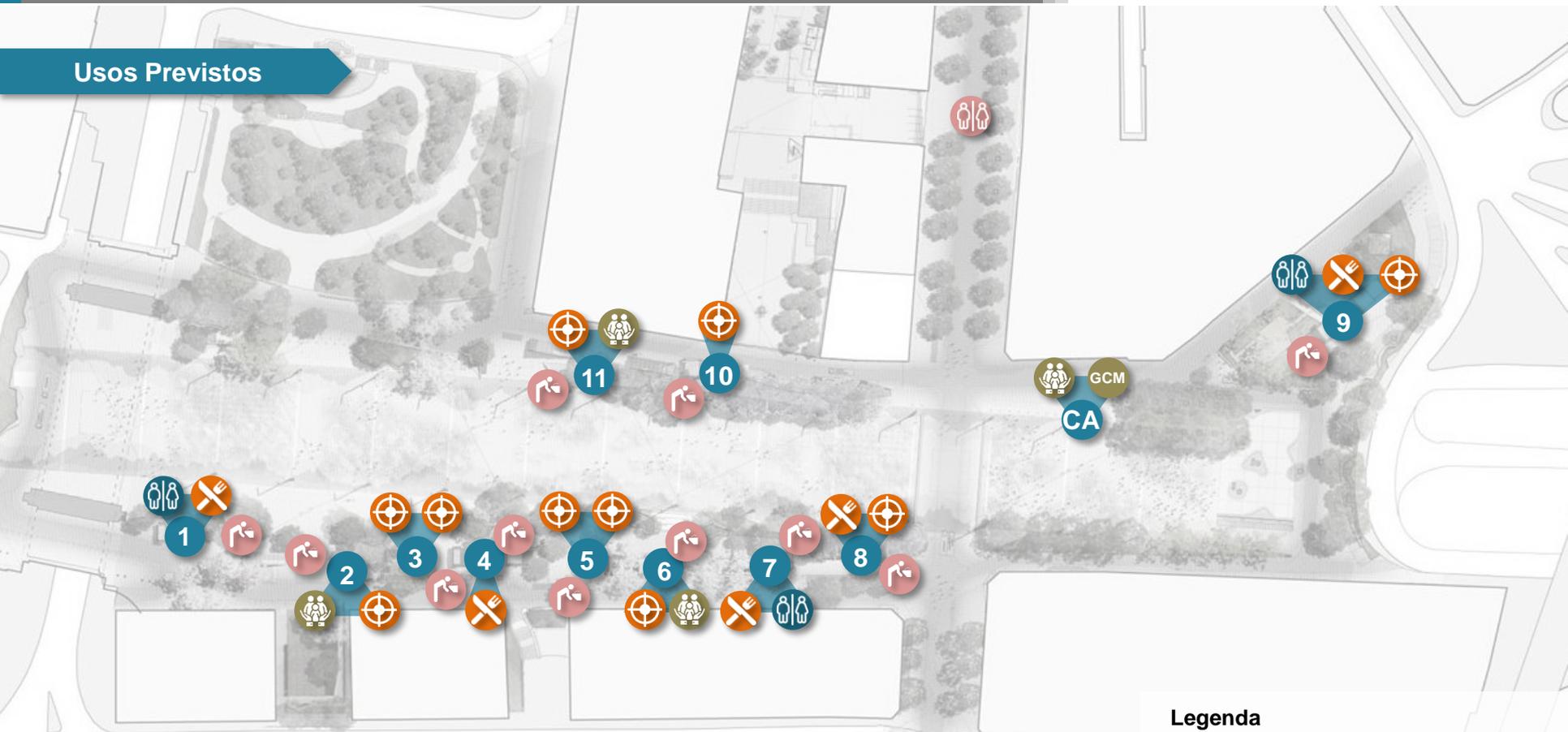
- Os quiosques são compostos de decks e núcleos, sendo:
 - Núcleos:** 24 núcleos com áreas que variam entre aproximadamente 14 e 100 m²
 - Área total: 535 m²
 - Áreas de Deck:**
 - Área total: 778 m²
 - Áreas de Sanitários:** 3 sanitários, totalizando 83m²
 - Área total das estruturas:** 1.396 m²

Proposta de Ativação

- Área locável:** 947 m²
 - Mínimo de **4 núcleos e decks** para cafés, bares e restaurantes (367 m²)
 - Zona 1:** em 1 quiosque
 - Zona 2:** em 3 quiosques
 - Zona 4:** em 1 quiosque
- Área institucional:** 137 m² (apoio às atividades de interesse coletivo e GCM)



Usos Previstos



Os quiosques deverão ter horário de funcionamento obrigatório entre **as 9h as 23h**, e aos finais de semana, pelo menos 3 quiosques deverão permanecer em funcionamento **durante todo dia e noite**



Acesso aberto e livre a todos os quiosques e sanitários



Deverão ser instalados bebedouros próximos a cada quiosque e um sanitário na Av. São João

Legenda



Área Locável – uso livre



Cafés, bares, pequenos restaurantes



Atividades de interesse coletivo



Sanitários



Bebedouros



Sistema de Mensuração de Desempenho

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

Dimensão de Avaliação	Encargo Avaliado	Avaliação de Desempenho (peso)	Pesquisa de Satisfação do Usuário (peso)
Zeladoria	Limpeza	10%	5%
	Qualidade e atualidade de equipamentos	10%	5%
Conservação de recursos naturais	Manejo de áreas verdes	10%	5%
Bem-estar	Segurança	20%	20%
	Acessibilidade	-	5%
Experiência do Usuário	Apoio à Assistência Social	20%	20%
	Atividades de Interesse Coletivo	30%	30%
	Cordialidade dos Funcionários	-	5%
	Atividades de Grande Porte	-	5%

40% do Fator de Desempenho
60% do Fator de Desempenho

Fatores

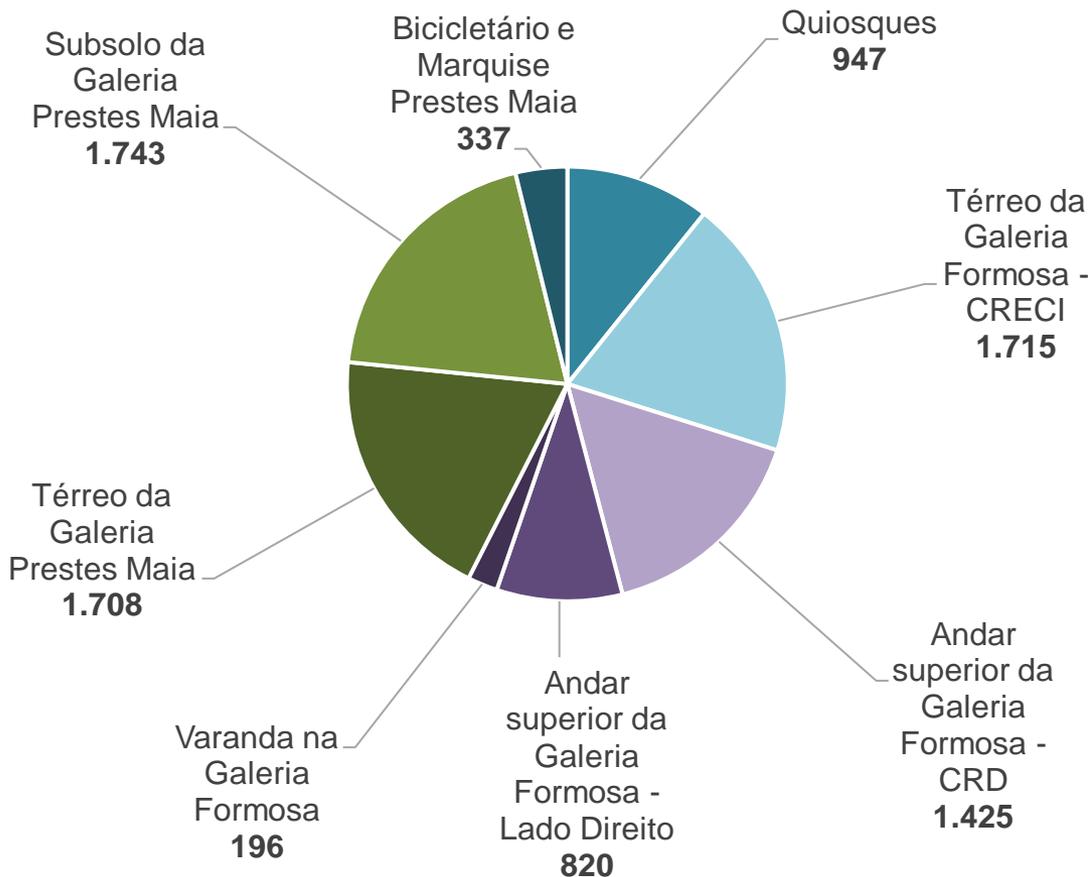
- Avaliação de Desempenho e Pesquisa de Satisfação do Usuário realizadas mensalmente compõe o Fator de Desempenho Mensal
- Resultado anual do FD compõe o valor do Adicional de Desempenho, de até 2% da Receita Bruta, a ser pago pela concessionária, a cada 12 meses ao Poder Concedente
- Poder concedente contará com auxílio de Verificador Independente

Plano de Negócios

Referencial

Receitas (ano)	R\$ mil
Locação de Espaços	5.765
Eventos	724
Publicidade	583
Total	7.072

Divisão ABL



Área da Concessão
42.200 m²



Área Locável estimada
8.891 m²



Valor receita por m² estimada
R\$ 57,34 / m²



Eventos em 2018
12 eventos



Estimativa de número de eventos por ano

Ano 1: 12
Ano 2: 18
Ano 3 em diante: 24

Investimentos previstos

Investimentos previstos	R\$ mil	%
Reforma Subsolo – Galeria Prestes Maia	3.011	46,5%
Reforma demais áreas – Galerias Prestes Maia e Formosa	2.918	45,1%
Desmobilização e Mobilização CRECI/CRD/Atendimento ao Servidor	366	5,7%
Aplicativo para divulgação da programação esportiva, artística e cultural do Vale	80	1,2%
Reforma dos Sanitários das Galerias e Sanitário Móvel	32	0,5%
Outros	66	1,0%
Total	6.473	100%

Opex/ano

Opex	R\$ mil
Segurança	1.065
Equipe Adm.	776
Manutenção	735
Atividades de Interesse Coletivo	554
Limpeza	268
Apoio à Assistência Social	227
Realocação Vagas Estacionamento PMSP	221
Jardinagem	160
Outros (Verificador Independente, pesquisa pós-ocupação, seguros etc)	141
Realocação CRECI, CRD e Atendimento ao Servidor	46
Total	4.193



Prazo
10 anos



Outorga Inicial
R\$ 370 mil



Compartilhamento de Receita
2% da receita bruta ao ano



TIR esperada
8,6% (real)

Mecanismo de Pagamento

Cálculo

$$OE = OV + AV$$

Em que:

OE é a Outorga Efetiva, que corresponde ao valor anual pago pela Concessionária ao Poder Concedente em virtude da exploração do Objeto

OV é a Outorga Variável, que consiste no compartilhamento de 2% da Receita Bruta

AV é o Adicional De Valorização, que é o montante pago pela Concessionária considerando a Receita Bruta da Concessionária na execução da Concessão

Adicional de Valorização

Faixa da Receita Bruta ao ano (mil R\$)	% de Receita
Entre 7.072 e 7.648	20%
Entre 7.649 e 8.225	25%
Entre 8.226 e 8.801	40%
Maior que 8.801	50%

Habilitação Técnica

O licitante deve apresentar os atestados **A** e **B**:

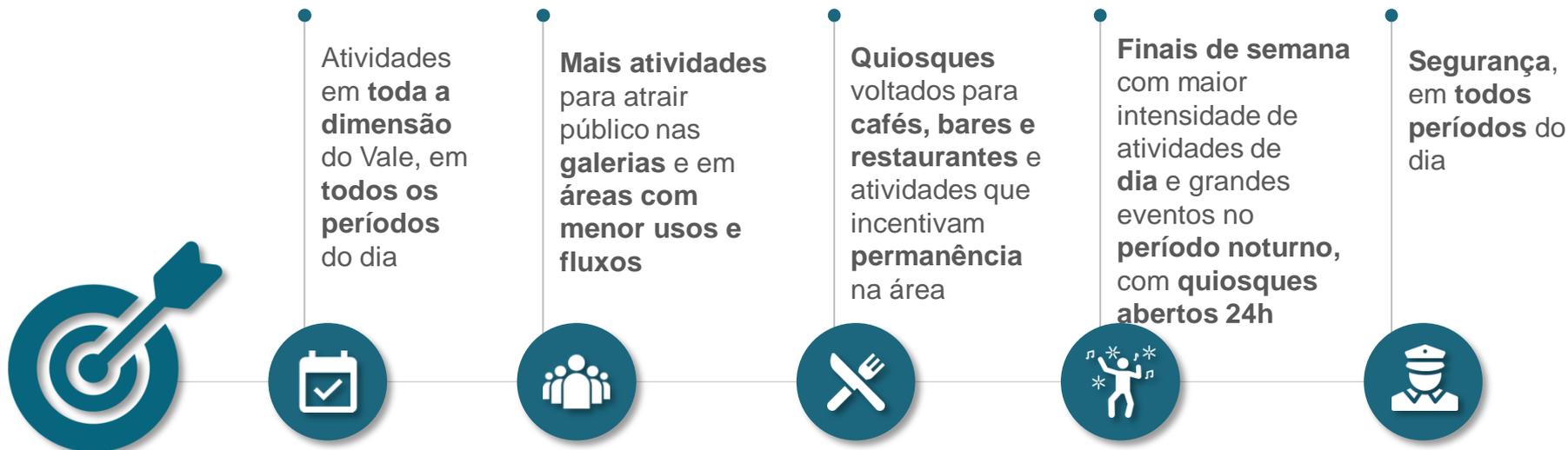
A Experiência na operação, administração, gestão, e/ou exploração comercial de empreendimento que tenha recebido uma média de **2.400 usuários por dia**, pelo prazo mínimo de 12 meses ininterruptos.

B Experiência na operação, administração, gestão e/ou exploração comercial de empreendimento com **área mínima de 2.279 m²**.

Somatório

Admite-se o somatório de atestados, desde que ao menos um dos atestados contemple **pelo menos 50%** da exigência

Ganhos para o Município



81 atividades por semana e **3 atividades noturnas** obrigatórias todos os dias

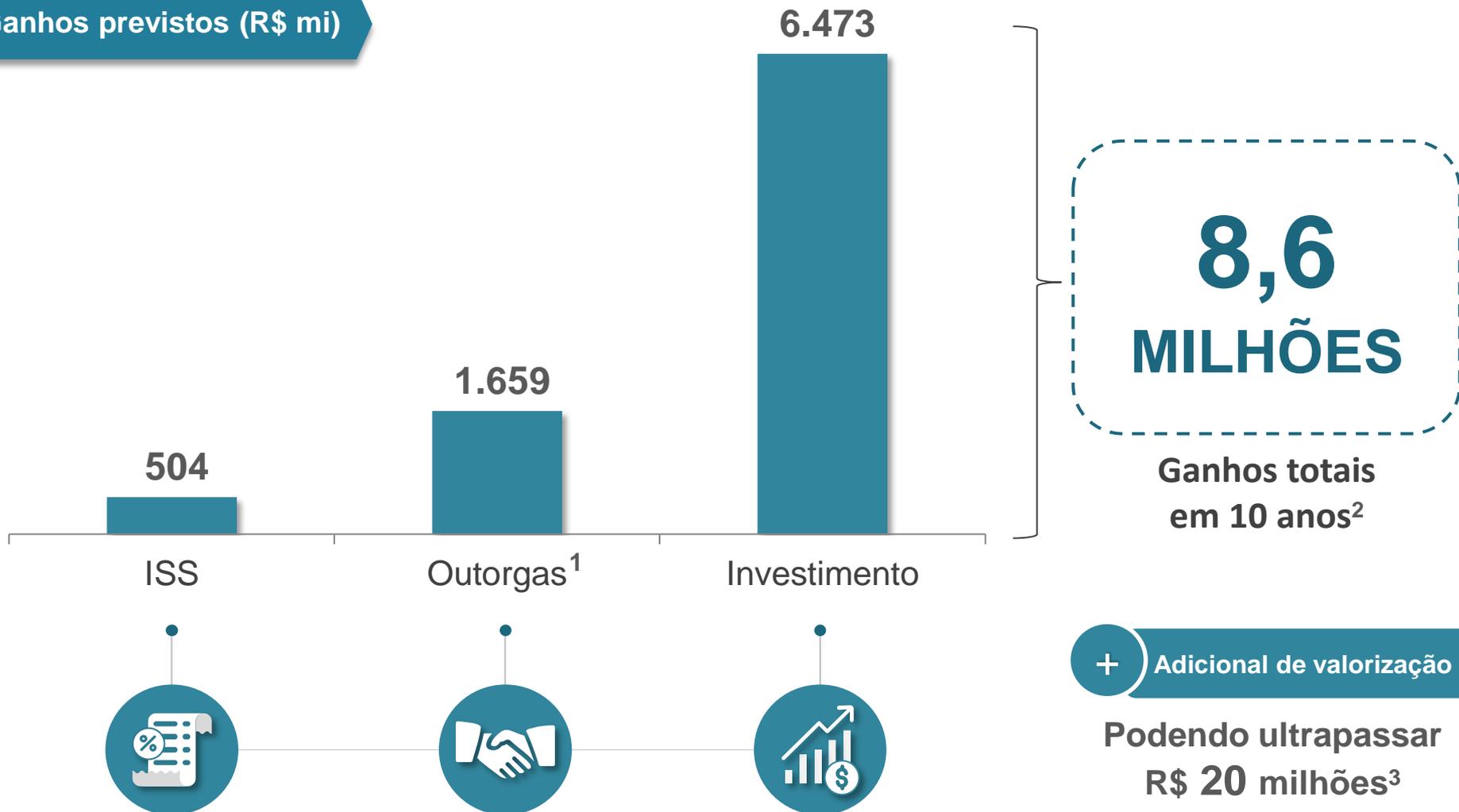
Espectáculo dos elementos d'água como elemento essencial para tornar a área como **ponto de referência**



324 atividades gratuitas ao público por mês

Funcionamento dos **quiosques horário estendido** durante semana e finais de semana

Ganhos previstos (R\$ mi)



Obrigado!

