Concessão de Parques

Trianon e Mário Covas

São Paulo, julho de 2020





Caminho percorrido





2017 2019 2020



PMI

18 estudos recebidos
10 agentes entregaram
estudos
10 parques foram
estudados



Assinatura 1º Lote

Ibirapuera,
Jacintho Alberto,
Eucaliptos,
Ten. Brig. Faria Lima,
Lajeado e
Jardim Felicidade



Consulta Pública PDTrianon e MárioCovas / Pq Chuvisco

De 02 até 21/05

Consulta Pública Edital – Trianon e M. Covas

De 17/06 até 06/07

Consulta Pública Edital Chuvisco

De 25/06 até 15/07

Deveres e Direitos do Parceiro Privado







ACESSO ÀS ÁREAS LIVRES

Entorno dos Parques Trianon e Mário Covas







Parque Mário Covas



Inauguração

24/01/2010



Área do parque

5,4 mil m²



- A localização facilita atrair diferentes públicos
- Grande fluxo de pessoas na região
- Tombamento CONPRESP E CONDEPHAAT

Parque Trianon



Inauguração 13/06/1916



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



Visitantes (ano)

580 mil

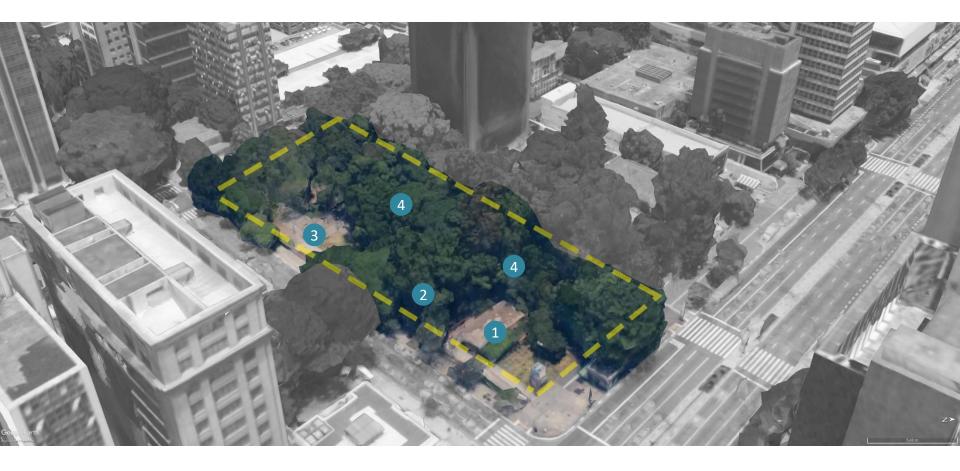


- Atração de diferentes públicos
- Grande fluxo de pessoas
- Tombamento CONPRESP E CONDEPHAAT

Perímetro da Concessão - Mário Covas







1. Centro de Informações



2. Equipamento de Ginástica



3. Eventos



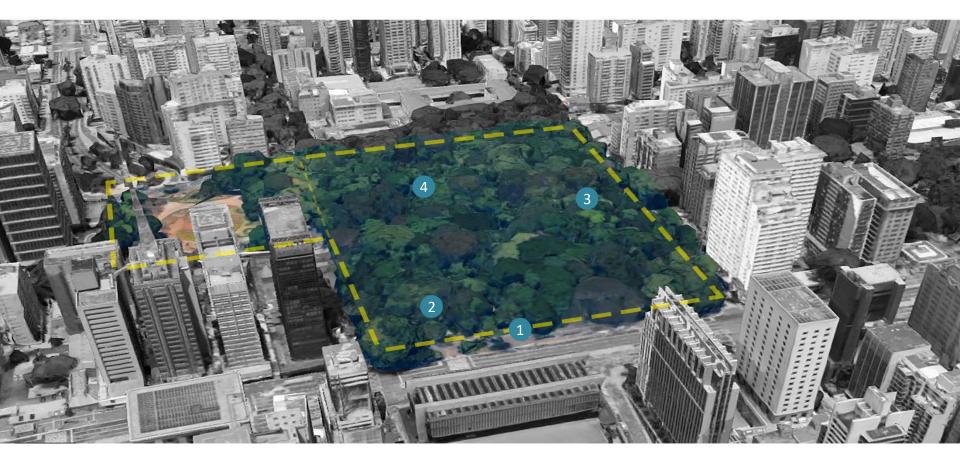
4. Área de Alimentação



Perímetro da Concessão - Trianon e A. Gusmão







1. Área para Feiras



2. Playground



3. Casa do Administrador



4. Playground



Parque Mário Covas – Plano de Ocupação





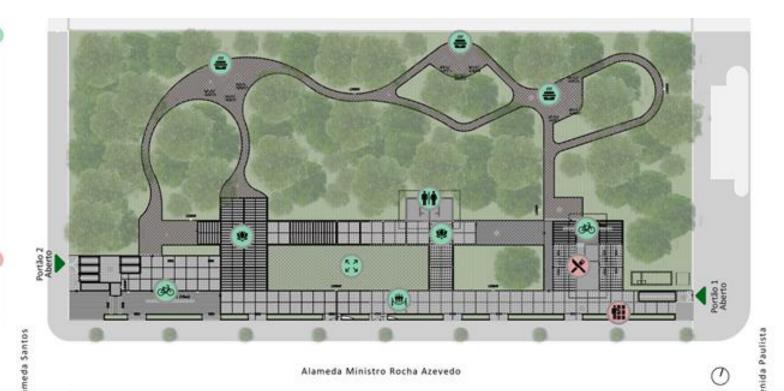
Usos atuais

- Pérgula
- 🤼 Área aberta
- Área adjacente à Al. Min. Rocha Azevedo
- Área para refeições/ piquenique
- (Sanitários
- Bicicletário

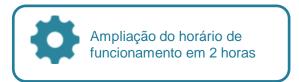
Usos propostos

X Alimentação

Armários







Parque M. Covas – Estado de Conservação















Bebedouro: dispõe de um bebedouro metálico sem acessibilidade e sem contemplar uso para animais de estimação.



Sinalização inexistente.

Trianon – Plano de Ocupação





Usos Existentes

- Academia da Terceira Idade (ATI)
- (Sanitários
- Playground

Usos Propostos

- X Alimentação
- A Contemplação/extensão à área de Alimentação
- 😭 Área multiuso
- Exposição/Eventos/Feiras
- Armários
- i Posto de Informações





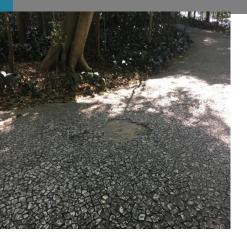


Parte da calçada em frente ao parque na Avenida Paulista compõe a concessão. Deve ser disponibilizada à PMSP aos domingos e feriados

Trianon – Estado de Conservação

















Percursos em mosaico português apresentam pedras soltas, buracos, carecem de limpeza e não são acessíveis



Bebedouros: parque dispõe de 02 bebedouros; costumam apresentar problemas, como entupimento, vazamentos e drenagem insuficiente



Paraciclos: embora seja próximo à ciclovia da Avenida Paulista; a quantidade deve ser dimensionada para atender a demanda dos frequentadores

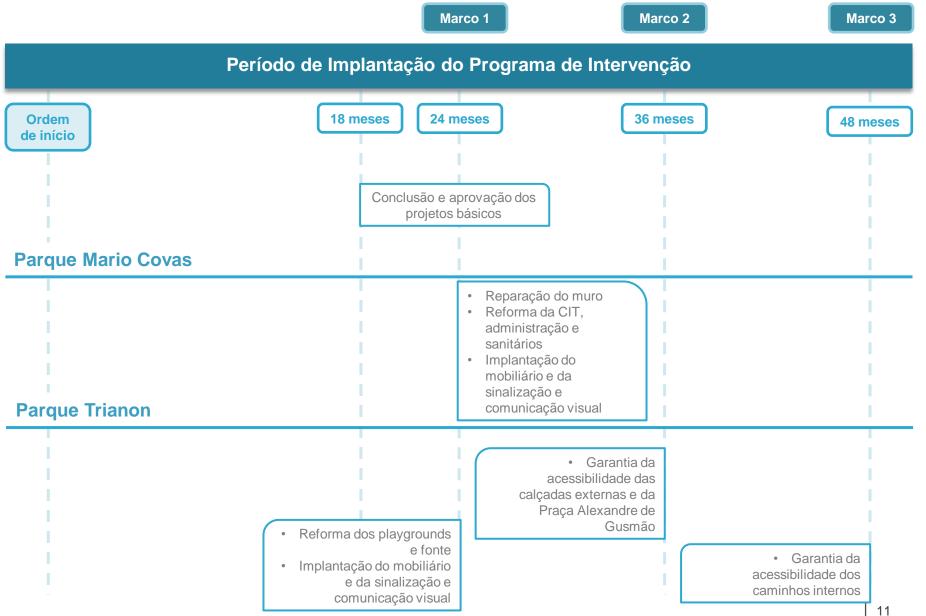


Sinalização: é improvisada com toras de madeira e materiais reutilizados

Prazo para Obras







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 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	25%	14%
	Acessibilidade	-	6%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	-	10%
	Atividades de lazer, cultura e lazer	12,5%	10%
	Cordialidade dos funcionários	-	10%
	Alimentos e bebidas	-	10%

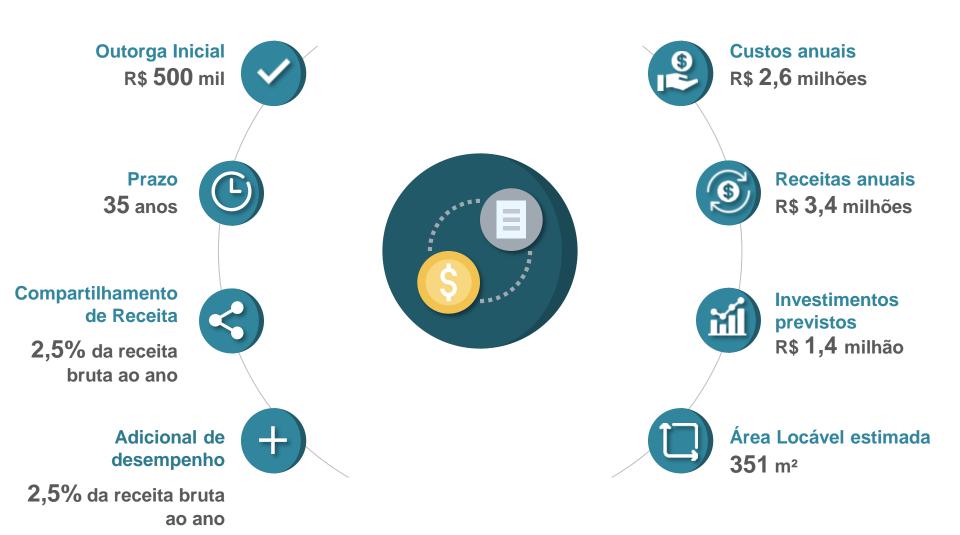
Impacto

- 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 de sobre a Receita Bruta, além do que será pago via Outorga Variável

Modelo econômico referencial











Investimento	R\$ mil
Reforma Caminhos (Trianon)	729
Ressarcimento PMI	250
Acessibilidade externa (Trianon)	217
Sanitários (Trianon)	58
Sanitários (Covas)	44
Casa do Administrador (Trianon)	43
Sinalização e comunicação visual (Trianon)	14
Outros ¹	44
Total	1.399

Modelo econômico – Cenário Base





Receitas/ano

Receitas	R\$ mil
Eventos	1.620
Publicidade	1.163
Locação de áreas	472
Outras Receitas Potenciais¹	159
Total	3.414

(; L?)

Prazo

(G)

TIR Real Esperada

35 anos

9% a.a.



R\$ 500 mil



2,5% da receita bruta ao ano

Opex/ano

Opex	R\$ mil
Segurança²	1.303
Liderança Adm.	682
Outras despesas adm.³	243
Limpeza, manejo e manutenção	160
Utilidades	164
Seguros	12
Total	2.564

^{1.} Armários

^{2. 5} postos diurnos, 3 noturnos e 1 líder

^{3.} Verificador independente, telefone, dentre outros

Edital e Contrato





Objeto

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

Prazo

35 anos

Modalidade

Concorrência Nacional

Valor do Contrato

 R\$ 94.169.743,00, que corresponde ao somatório dos investimentos, custos e despesas, acrescido da Outorga Fixa e Outorga Variável ao longo da execução do Contrato

Critério de seleção

- Maior outorga fixa (pagamento na assinatura do contrato)
- Outorga mínima: R\$ 500 mil

Qualificação e exigências







Garantia de proposta de R\$ 470.849,00

- В
- Experiência em gerir empreendimento de uso público ou privado, destinado às atividades de **turismo, comércio, cultura ou lazer**, que tenha recebido no mínimo **58 mil usuários**, pelo prazo mínimo de **12 meses ininterruptos**

Em nome de outra PJ

 Admitem-se atestados emitidos em nome de controladora, controlada ou entidade sujeita ao mesmo controle, desde que o licitante declare tal condição, acompanhado do organograma do grupo econômico e respectivas relações societárias, demonstrando efetivamente a vinculação entre as pessoas jurídicas

Somatório

 Admite-se o somatório de atestados desde que ao menos um dos empreendimentos referidos nos atestados tenha recebido, no mínimo, 29 mil usuários pelo prazo mínimo de 12 meses ininterruptos

Capital Social Mínimo

- R\$ 972.614,00 em até 12 meses da Data da Ordem de Início
 - R\$ 486.307,00 previamente à assinatura do Contrato

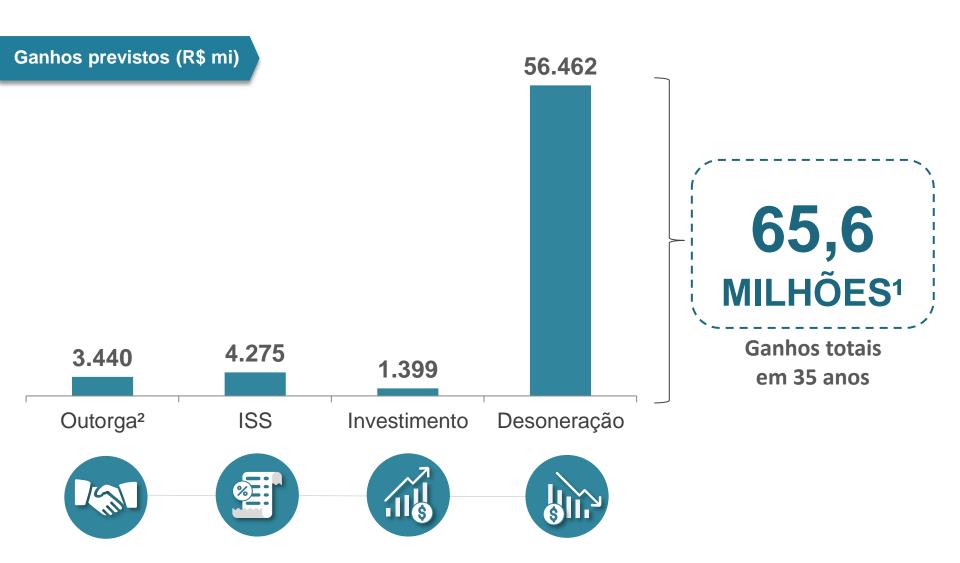
Garantia de Execução

- R\$ 4.708.487,00 até a finalização do Marco 2 (36 meses) das intervenções
- Redução gradual podendo chegar a no máximo 50% do valor original

Ganhos para a cidade em 35 anos







Obrigado!



