

**JUSTIFICATIVA CONSULTA PÚBLICA - CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS  
SERVIÇOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS PARQUES MUNICIPAIS  
PREFEITO MÁRIO COVAS E TENENTE SIQUEIRA CAMPOS (Trianon).**

---

**I. Introdução**

O presente documento destina-se a justificar o lançamento da consulta pública do projeto de concessão para a prestação dos serviços de gestão, operação e manutenção dos Parques Municipais Prefeito Mário Covas e Tenente Siqueira Campos (Trianon).

Busca-se expor os principais motivos que justificam a concessão em referência, bem como a realização de sua respectiva consulta pública e audiência pública.

**II. Justificativa do Projeto**

A Prefeitura de São Paulo (“PMSP”) conta com 107 parques municipais, que demandam despesas com os serviços para a sua administração, além de investimentos em reparos e melhorias. Os parques municipais são, na sua maioria, administrados pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (“SVMA”), por meio da Coordenação de Gestão de Parques e Biodiversidade Municipal (“CGPABI”), nos termos do art. 4º, II, ‘a’, do Decreto Municipal 58.625/2019.

Os parques também emergem como um importante elemento de melhoria da qualidade de vida da população e de intensificação da relação dos cidadãos com a cidade ao oferecerem espaços para convívio social, lazer, contemplação e educação ambiental.

Por seu caráter público e amplo espectro de atividades e equipamentos oferecidos, os parques urbanos atuam como catalizadores do desenvolvimento



comunitário, promovendo a coesão social entre indivíduos de diferentes origens e estratos sociais, movida pelas interações que realizam nesses espaços.

As restrições orçamentárias enfrentadas pela PMSP dificultam a operação eficiente e a realização de investimentos nos parques municipais. Ademais, a geração de receitas nos parques não representa valor expressivo, vislumbrando-se a possibilidade de exploração de novas fontes de receita nesses equipamentos públicos sem que isso descaracterize a função dos parques urbanos.

Para o cidadão, fica nítida a influência que tais restrições exercem sobre o nível de serviço executado na manutenção dos parques municipais, sendo clara a necessidade de se promover novas formas de atuação da administração municipal em relação à gestão desses equipamentos, no sentido de possibilitar que a exploração dos parques por um parceiro privado possa tornar sua operação autossustentável.

Diante do exposto, o Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias (“CMDP”) aprovou, em reunião realizada em 05 de abril de 2017, a instauração de um Procedimento de Manifestação de Interesse (“PMI”), por meio do Edital de Chamamento Público nº 01/2017 – SMDP, com vistas à estruturação de estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura para a revitalização, modernização, operação, manutenção e gestão de 14 (catorze) parques municipais. O PMI é conduzido pela Secretaria do Governo Municipal (“SGM”), responsável pela execução das atividades do Plano Municipal de Desestatização (“PMD”) e incluiu, dentre outros, o Parque Tenente Siqueira Campos (Trianon).

Dentre as justificativas para o lançamento do PMI, vale mencionar a oportunidade de conhecimento de novas formas de exploração dos serviços e atividades realizados nos parques, com maior obtenção de receitas que viabilizarão



reformas e investimentos, resultando na melhoria da experiência e atendimento aos usuários.

Assim, a partir da análise dos estudos recebidos no PMI, da avaliação técnica da experiência de SVMA na gestão dos parques e de levantamento de informações de outros projetos análogos foi realizada a consolidação do projeto tal como ora é apresentado à consulta pública.

Cabe igualmente conferir destaque à Lei Municipal nº 16.703/2017, que disciplina as concessões e permissões de serviços, obras e bens públicos que serão realizadas no âmbito do Plano Municipal de Desestatização – PMD. Consta do diploma a autorização legislativa exigida pela Lei Orgânica do Município de São Paulo para o Executivo outorgar concessões e permissões de parques, dentre outros serviços, obras e bens públicos. Entre as diretrizes legais para a delegação dos parques, destaca-se a vedação à cobrança de ingresso para acesso às áreas abertas (art. 9º, § 3º, I, da Lei Municipal nº 16.703/2017), que deverá ser respeitada pela futura concessionária.

Ressalte-se, ademais, que o Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias (“CMDP”) aprovou, em sua 4ª Reunião realizada em 28/05/2020, a escolha dos parques Prefeito Mário Covas e Tenente Siqueira Campos (Trianon), bem como as diretrizes das modelagens arquitetônica, operacional, jurídica e econômico-financeira que foram refletidas nas minutas editalícias submetidas à consulta pública.

### **III. Objeto e prazo de concessão**

O objeto da licitação, conforme minutas dos documentos editalícios, é a concessão, com outorga onerosa, para a prestação dos serviços de gestão, operação e manutenção dos Parques Municipais Prefeito Mário Covas e Tenente Siqueira Campos (Trianon), incluindo a Praça Alexandre de Gusmão.

O projeto da concessão visa a assegurar que os parques possam exercer plenamente a sua função de espaço público. Esses devem continuar sendo espaços acolhedores, de promoção da relação entre o usuário e a natureza, com adequada provisão de segurança, de serviços aos usuários, de espaços para a prática de atividade física e estímulo a ações culturais. Cumpre lembrar que a preservação da fauna e flora desses equipamentos, bem como o manejo das áreas verdes, são partes essenciais no processo de integração dos parques com a sociedade.

Quanto ao objeto da concessão, ele trata de atividades relacionadas aos parques que podem ser delegadas à concessionária, abrangendo o(a):

- a) administrativo: administração dos parques, alocação de recursos humanos, entre outros;
- b) zeladoria: manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos, infraestruturas e espaços dos parques, bem como a manutenção da limpeza e asseio de todas as áreas;
- c) conservação de recursos naturais: cuidado com a fauna e flora, manejo de áreas verdes e gestão de resíduos;
- d) bem estar: serviços de proteção ao usuário e ao patrimônio, bem como ações voltadas à acessibilidade e controle de acesso;
- e) experiência do usuário: provisão de serviços e atividades que melhorem a experiência dos visitantes; e
- f) execução de intervenções: execução do programa de intervenções obrigatórias que sejam necessárias para a prestação adequada dos serviços.

O plexo de atividades é consentâneo com a concessão, que se traduz num arranjo complexo. Ao invés da mera soma de arranjos contratuais isolados, essa modalidade contratual pressupõe a delegação de atividades integradas, reunindo todas as frentes necessárias para a efetiva prestação das atividades. O conjunto de serviços e obras é contratado pelo Poder Público de forma unificada, e controlado



mediante indicadores de desempenho, que constituem parâmetros de qualidade e resultam na atribuição de nota pelo desempenho que impactará o pagamento da outorga.

O foco, nesse caso, estará nos resultados da operação, e não nos meios adotados, o que conferirá ampla margem de flexibilidade para o gestor dos parques. Além da economia de escala, tal modelo permite ganhos de eficiência e de qualidade – em especial em razão da centralidade da execução de todas as ações na figura de um só agente integrador e gestor (a concessionária) e da possibilidade de exploração de novas fontes de receita.

O prazo de vigência da concessão foi fixado em 35 (trinta e cinco) anos, não sendo admitida a prorrogação. Tal prazo foi definido com base no modelo econômico-financeiro de referência, comportando a amortização dos investimentos a serem realizados e a remuneração compatível com a assunção de custos e despesas dos encargos com os parques. A outorga fixa foi definida em R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) e deve ser paga como condição precedente à assinatura do contrato. Adicionalmente, há outorga variável no valor de 2,5%, (dois vírgula cinco por cento) que incidirá sobre a receita bruta da concessionária. A concessionária será avaliada por meio do Sistema de Mensuração de Desempenho, conjunto de indicadores que avalia o desempenho da concessionária na consecução de seus encargos e que, a depender do resultado aferido, pode ensejar em pagamento adicional de até 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre a receita bruta.

O valor estimado do Contrato é R\$94.169.743,00 (noventa e quatro milhões, cento e sessenta e nove mil e setecentos e quarenta e três reais), que corresponde ao somatório do valor dos investimentos, das despesas e dos custos estimados para execução das obrigações do contrato, cumulado com o somatório dos valores de outorga fixa e outorga variável, durante todo o prazo de vigência do contrato.



Assim, o programa de intervenção deve ser realizado em até 48 (quarenta e oito) meses da concessão, com o estabelecimento de marcos intermediários para determinadas obras. As obras aliadas à prestação de todos os serviços concedidos, exigem que o parceiro privado tenha direito sobre a exploração de fontes de receitas nos parques Prefeito Mário Covas e Tenente Siqueira Campos pelo prazo estipulado, a fim de garantir a viabilidade econômico-financeira do negócio. Salienta-se que a concessionária será responsável pelos custos e despesas de operação dos referidos parques por todo o período de vigência contratual, devendo realizar as manutenções que se façam necessárias.

#### **IV. Justificativas para consulta pública e audiência pública**

Em se tratando de projeto de desestatização, na modalidade de concessão, com fundamento na Lei Federal nº 8.987/1995, a realização de consulta pública encontra fundamento legal nos seguintes dispositivos da legislação municipal, *in verbis*:

##### **Lei Municipal nº 16.703/2017**

Art. 7º A Administração Pública Municipal poderá receber contribuições de interessados nos processos de estruturação das desestatizações, incluída a realização de audiências e consultas públicas e dos procedimentos de que trata o art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.

##### **Decreto Municipal nº 48.042, de 26 de dezembro de 2006**

Art. 1º Os órgãos da Administração Direta, Autárquica e Fundacional, bem como as Empresas Públicas e as Sociedades de Economia Mista deverão formular consulta pública nas licitações que realizarem, quando os valores estimados do contrato superarem de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) ou, independentemente dos valores de contrato, sempre que a relevância, pertinência e complexidade do objeto assim o recomendar. (...)

Art. 2º Para viabilizar as manifestações, o órgão licitante deverá submeter a minuta de edital e do contrato à consulta pública, mediante publicação na imprensa oficial e por meio eletrônico, informando a justificativa para a contratação, a identificação do objeto, o prazo de duração do contrato e o seu valor estimado, fixando-se prazo razoável para recebimento de sugestões, cujo termo final dar-se-á pelo menos 7 (sete) dias antes da data prevista para a publicação do edital.



Prezando pelo fomento a participação social dos Municípios e por uma atuação mais horizontal da administração pública, é conveniente que o presente projeto seja precedido de audiência e consulta pública.

A realização de consulta pública, com a devida disponibilização prévia das (i) justificativas para a contratação, (ii) identificação do objeto; (iii) prazo de duração do contrato, (iv) valor estimado, (v) minuta de edital, com respectivos anexos e (vi) minuta de contrato decorre, portanto, das exigências legais supracitadas.

Por fim, sugere-se que o prazo fixado seja razoável para o recebimento de contribuições e que o termo final da consulta pública se dê pelo menos 7 (sete) dias antes da data prevista para a publicação do edital, conforme previsto no Decreto Municipal nº 48.042/2006.

#### **V. Considerações finais**

Diante de todo o exposto, conclui-se que a concessão e a consulta pública da concessão dos parques municipais Mário Covas e Tenente Siqueira Campos encontram respaldo no ordenamento jurídico vigente e restaram devidamente justificadas no bojo deste documento.

Em adição, todos os requisitos da contratação, necessários à consulta pública, são apresentados. O objeto é a concessão para a gestão, operação e manutenção dos Parques Municipais Prefeito Mário Covas e Tenente Siqueira Campos (Trianon), incluindo a Praça Alexandre de Gusmão. O prazo de duração da contratação é de 35 (trinta e cinco) anos. O valor estimado do contrato é de R\$94.169.743,00 (noventa e quatro milhões, cento e sessenta e nove mil e setecentos e quarenta e três reais).

**ANEXO I - SUMÁRIO EXECUTIVO**

<b>Requisitos mínimos para consulta pública</b>	
<b>Objeto</b>	Concessão para a prestação dos serviços de gestão, operação e manutenção dos Parques Municipais Prefeito Mário Covas e Tenente Siqueira Campos (Trianon).
<b>Prazo</b>	35 (trinta e cinco) anos
<b>Valor estimado do contrato</b>	R\$94.169.743,00 (noventa e quatro milhões, cento e sessenta e nove mil e setecentos e quarenta e três reais)
<b>Prazo para recebimento de contribuições</b>	17.06.2020 a 06.07.2020 Audiência Pública: 03.07.2020
<b>Minuta de edital</b>	Enviadas por meio do Encaminhamento nº 029469767, emitido no processo SEI nº 6071.2019/0000346-9.
<b>Minuta de contrato</b>	