



# PAIÇANDU CULTURAL

Parceria para Ativação de Imóveis Subutilizados



São Paulo, janeiro de 2023

## DESAFIOS NA REGIÃO CENTRAL



Existência de  
**IMÓVEIS SUBUTILIZADOS**



Necessidade de  
**OCUPAÇÃO NOTURNA E AOS FINAIS DE SEMANA**



Insuficiência de  
**ZELADORIA E SEGURANÇA LOCAL**

**OBJETIVO:** ENGAJAR PRIVADO NA ATIVAÇÃO PERENE E FOMENTO ECONÔMICO

Proposta do projeto

## ATIVACÃO DE BLOCO DE IMÓVEIS



### EXPLORAÇÃO COMERCIAL DIRECIONADA

*Parceria para ocupação efetiva*



**Ativação dos Imóveis**  
com atividades pré-  
determinadas



Implantação de  
quiosques de serviços  
no Largo do Paçandu



### ACESSO SOCIAL

*Centro para todos*



**Bolsas** para utilização  
dos equipamentos  
desenvolvidos



Ativação do **Largo do  
Paçandu e do Art  
Palácio** com **atividades  
de interesse coletivo**



Incentivo ao **uso  
integrado** dos  
equipamentos

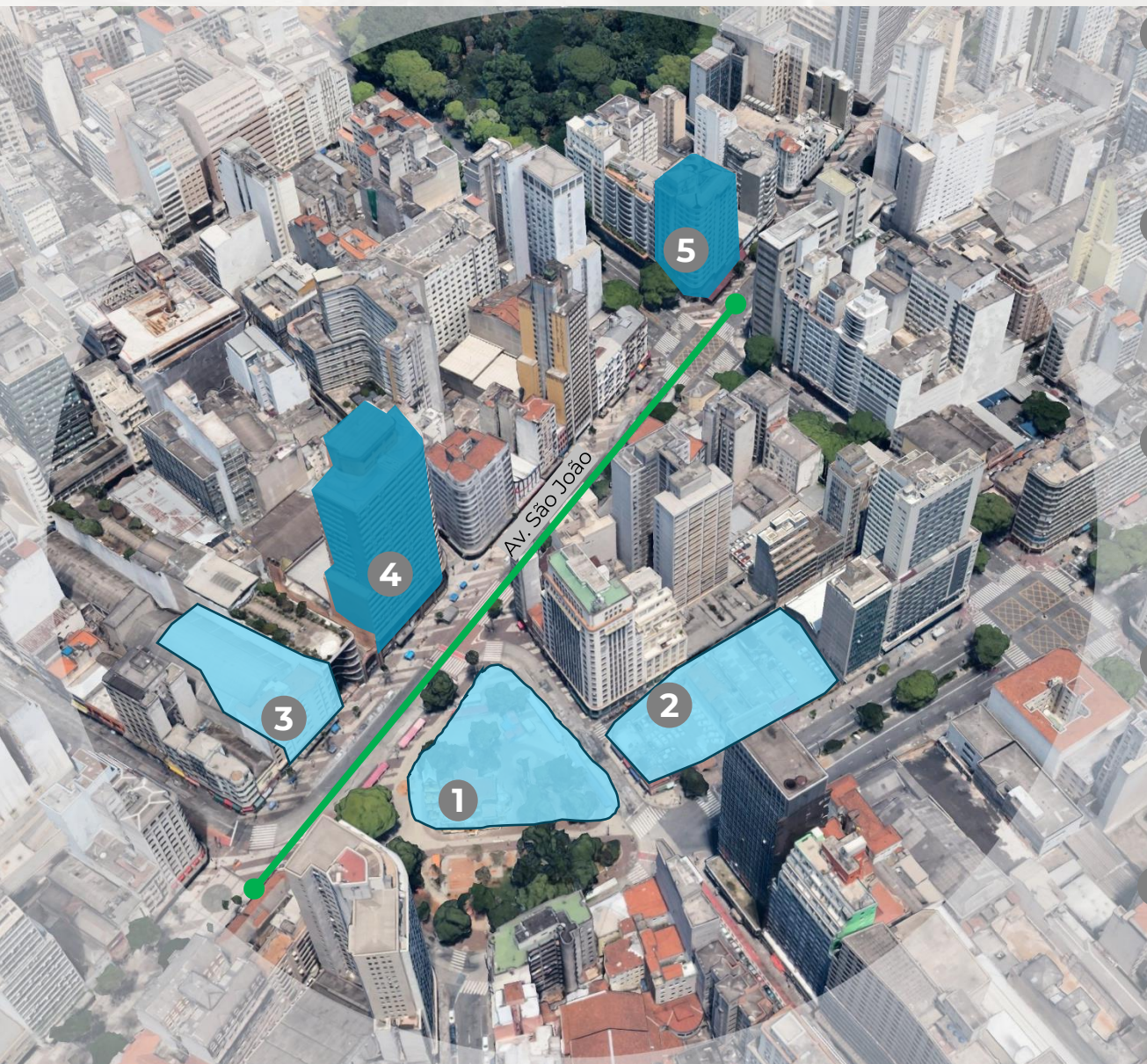




## PANORAMA GERAL

---

# PERÍMETRO DE ATIVAÇÃO



## 1 Largo do Paçandu



Praça Pública

## 2 Complexo Boticário



Imóvel Público

## 3 Art Palácio



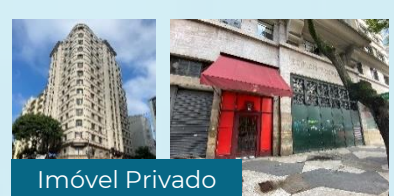
Imóvel Público

## 4 Galeria Olido



Imóvel Privado

## 5 Edifício Independência



Imóvel Privado



# LARGO PAIÇANDU E PERÍMETRO EXPANDIDO

## ATIVAÇÃO PELO PARCEIRO PRIVADO

### INFRAESTRUTURA

- IMPLANTAÇÃO DE QUIOSQUES PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL

### ATIVAÇÃO DIRECIONADA

- ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO GRATUITAS:
  - 15 horas semanais de atividades culturais, de lazer ou esportiva, sendo 5 horas noturnas.
- ATIVAÇÃO COMERCIAL

### GESTÃO

- SEGURANÇA E ZELADORIA:
  - Vigilância eletrônica e guardas vigilantes 24h/7;
  - Limpeza.

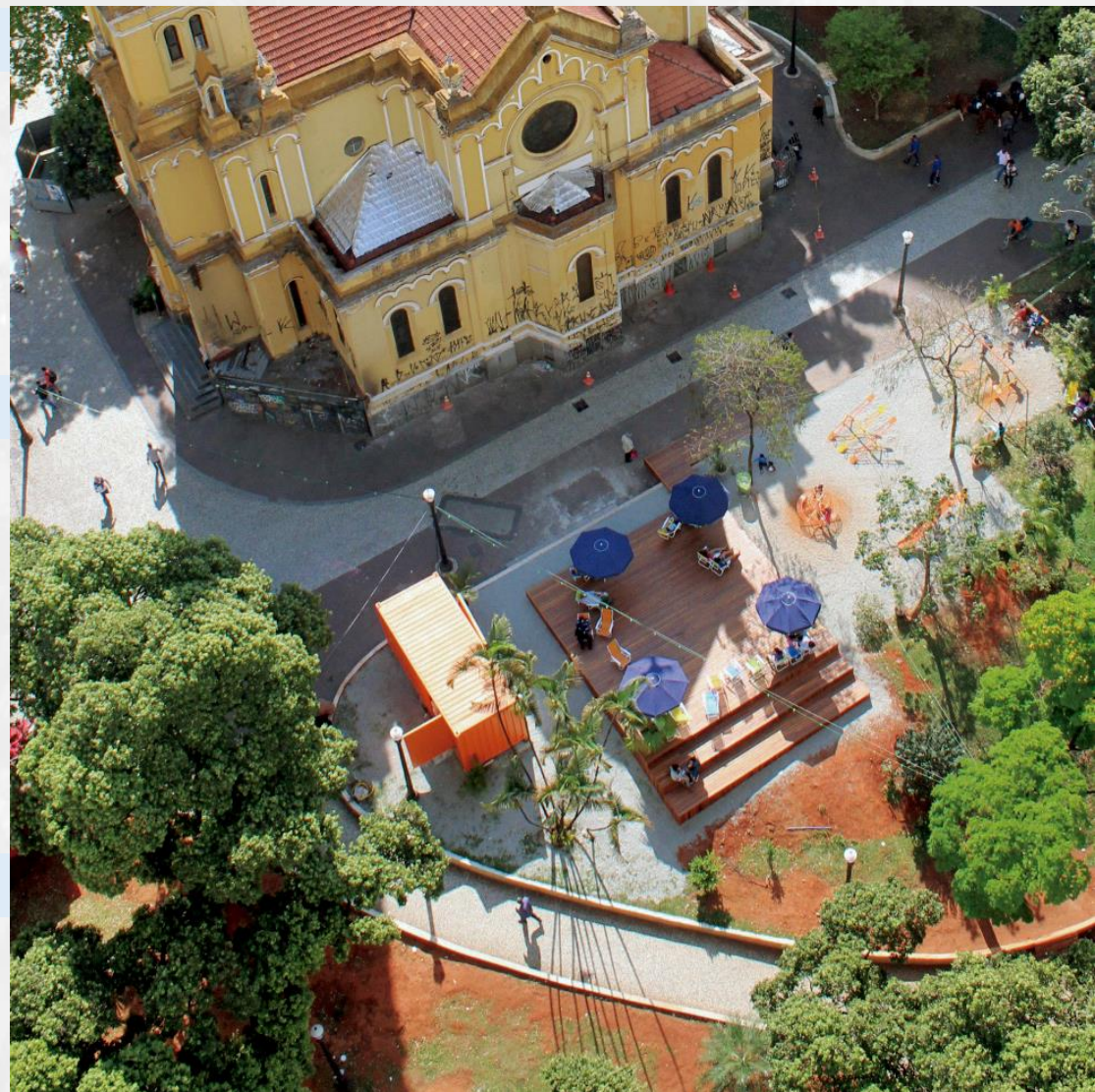


Imagem aérea do Largo do Paçandu.

# COMPLEXO BOTICÁRIO

## LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS PARA ESTUDANTES



### INFRAESTRUTURA

- CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO COM:
  - 308 unidades de apartamentos mobiliados para estudantes
  - Áreas de lazer cobertas e descobertas
  - Fachada ativa

### ATIVAÇÃO DIRECIONADA

- LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS MOBILIADOS PARA ESTUDANTES
  - 50% das vagas destinadas a bolsistas
- LOCAÇÃO DO TÉRREO PARA USO COMERCIAL

### GESTÃO

- OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
- MANUTENÇÃO E ZELADORIA



Projeto Referencial

Localização: Lg do Paiçandu, 81 / Rua do Boticário, 16-68-76 / Av. Rio Branco, 47-49



# COMPLEXO BOTICÁRIO

ANTES





# COMPLEXO BOTICÁRIO

DEPOIS - LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS PARA ESTUDANTES





# COMPLEXO BOTICÁRIO

ANTES





# COMPLEXO BOTICÁRIO

DEPOIS - LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS PARA ESTUDANTES



Projeto referencial

# ART PALÁCIO

## LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS PARA ESTUDANTIS E CENTRO CULTURAL

### INFRAESTRUTURA

- *RETROFIT DO EDIFÍCIO*
  - 59 unidades de apartamentos mobiliados para estudantes
  - Áreas de lazer cobertas
- RESTAURO DO CINEMA TOMBADO
  - Centro Cultural para 3.000 pessoas

### ATIVACÃO DIRECIONADA

- LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS MOBILIADOS PARA ESTUDANTES
  - 50% das vagas destinadas à bolsistas
- ATIVAÇÃO CULTURAL
  - 55 atividades gratuitas ao ano
  - 10 dias de uso preferencial para a PMSP

### GESTÃO PREDIAL

- OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
- MANUTENÇÃO E ZELADORIA



Art Palácio - Localização: Av São João, 419  
Fonte: Google Street View



# ART PALÁCIO

ANTES



# ART PALÁCIO



DEPOIS - LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS PARA ESTUDANTIS E CENTRO CULTURAL





# ART PALÁCIO

## DEPOIS - LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS PARA ESTUDANTES E CENTRO CULTURAL



### INFRAESTRUTURA

- *RETROFIT DO EDIFÍCIO*
  - Adaptação dos pavimentos para operação de Centro Educacional
    - Laboratórios, biblioteca, espaço de convivência, salas de aula
  - Requalificação da infraestrutura destinada à Secretaria de Cultura

### ATIVÇÃO DIRECIONADA

- CRIAÇÃO DE CENTRO EDUCACIONAL DE ENSINO SUPERIOR PARA 3.100 ESTUDANTES
  - 30% das vagas destinadas à bolsistas
- HUB OLIDO OPERADO POR SECRETARIA DE CULTURA

### GESTÃO PREDIAL

- OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
- MANUTENÇÃO E ZELADORIA



Edifício Olido - Localização: Av São João, 463.  
Fonte: Acervo SPP.







## DEPOIS - CENTRO EDUCACIONAL E INFRAESTRUTURA CULTURAL





## DEPOIS - CENTRO EDUCACIONAL E INFRAESTRUTURA CULTURAL





### INFRAESTRUTURA

- RESTAURO E *RETROFIT* DO EDIFÍCIO
  - Adaptação dos pavimentos para operação de Polo de Inovação
  - Térreo e sobreloja – manutenção das funções atuais

### ATIVAÇÃO DIRECIONADA

- PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DE *STARTUPS*
  - 260 vagas, sendo 30% destinado à bolsistas
- LOCAÇÃO EMPRESARIAL  
2.000 m<sup>2</sup> destinados a locação
- *COWORKING*
  - 228 posições + 20 salas, sendo 30% para bolsistas
- FABLAB
- FACHADA ATIVA

### GESTÃO PREDIAL

- OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
- MANUTENÇÃO E ZELADORIA



Edifício Independência - Localização: Av. Ipiranga, 795  
Fonte: Acervo SPP



# INDEPENDÊNCIA

ANTES





# INDEPENDÊNCIA

DEPOIS - POLO DE INOVAÇÃO





# MODELAGEM DO PROJETO

---

## Parceria Público-Privada

Construção, *Retrofit*, Manutenção, Operação e Exploração Comercial

Prazo de 25 anos



### MODELO CONTRATUAL

CONCESSÃO  
ADMINISTRATIVA

*RETROFIT* | CONSTRUÇÃO |  
MANUTENÇÃO | OPERAÇÃO |  
EXPLORAÇÃO COMERCIAL

COMPARTILHAMENTO DE  
RECEITA PARA ROB > R\$ 30 MM



### PROCEDIMENTOS

CONCORRÊNCIA  
NACIONAL

CRITÉRIO DE JULGAMENTO:  
MENOR VALOR DE  
CONTRAPRESTAÇÃO



### REMUNERAÇÃO

CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL  
MÁXIMA DE R\$ 14,3 MM

APORTE DE RECURSOS R\$ 75,7 MM  
MEDIANTE EXECUÇÃO DAS OBRAS

EXPLORAÇÃO COMERCIAL  
DIRECIONADA



# MODELO ECONÔMICO



INVESTIMENTO

R\$ 189,2 MM

**Total em 25 anos \***  
R\$ 189,2 MM



RECEITA

R\$ 25,9 MM/ano

R\$ 536,2 MM



CUSTEIO

R\$ 21,2 MM/ano

R\$ 438,4 MM



CP

R\$ 14,3 MM/ano

R\$ 296,9 MM  
+ R\$75,7 MM (aporte)



APARTAMENTOS  
**BOTICÁRIO**



APARTAMENTOS e CENTRO  
CULTURAL  
**ART PALÁCIO**



CENTRO EDUCACIONAL  
**OLIDO**



HUB  
**INDEPENDÊNCIA**



LARGO DO  
**PAIÇANDU**

R\$ 39,7 MM

R\$ 25,8 MM

R\$ 79,0 MM

R\$ 44,5 MM

R\$ 151,9 mil

R\$ 3,1 MM / ano

R\$ 5,6 MM / ano

R\$ 11,1 MM / ano

R\$ 6,0 MM / ano

R\$ 83,3 mil / ano

R\$ 2,0 MM / ano

R\$ 3,1 MM / ano

R\$ 12,2 MM / ano

R\$ 2,7 MM / ano

R\$ 598,0 mil / ano

INVESTIMENTO

RECEITA

CUSTEIO

[\*] soma simples

Prazo: 25 anos  
TIR: 8,9%

# BENEFÍCIOS PARA A CIDADE



## VALORIZAÇÃO DA CIDADE



MORADIA NO CENTRO  
criação de mais de **180 apartamentos mobiliados para estudantes de baixa renda**



PATRIMÔNIO  
**preservação e ativação** de edifícios históricos e subutilizados



LAZER  
**15 horas semanais** de atividades gratuitas no Largo do Paçandu  
**55 atividades** gratuitas anuais no Auditório Art Palácio.

## MAIS OPORTUNIDADES



DESENVOLVIMENTO  
criação de polo de inovação com mais de **80 bolsas para aceleração de startups ao ano**



MAIS EDUCAÇÃO  
disponibilização de mais de **950 bolsas de ensino tecnológico superior anualmente**



TRABALHO  
**6,5 mil empregos gerados**, direta e indiretamente através dos investimentos realizados

## ESTADO EFICIENTE



ARRECADAÇÃO  
**R\$ 13,2 mm/ano** via ISS



FOCO NAS ENTREGAS  
**maior celeridade** para execução do projeto



PERENIDADE  
ativação **continuada**  
**reversibilidade dos bens**  
ao final do prazo do projeto



# PARTICIPAÇÃO SOCIAL

---



# CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICAS

## PROCEDIMENTO LICITATÓRIO: ETAPAS

### Fase Atual



#### CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICAS

- Diálogo com sociedade civil
- Coleta de contribuições e opiniões
- Esclarecimentos de dúvidas e questionamentos



#### COMPATIBILIZAÇÃO PROJETUAL

- Avaliação de contribuições e questionamentos recebidos
- Eventual ajuste dos documentos editalícios a partir das informações recebidas



#### EDITAL FINAL DE LICITAÇÃO

- Publicação do Edital considerando os subsídios colhidos durante Consulta e Audiência Públicas

OBRIGADO