



AUDIÊNCIA PÚBLICA

Novo Parque Dom Pedro II

Parceria Público-Privada para Reformulação do Terminal,
Consolidação de Áreas Verdes e Ativação Sociocultural

São Paulo, janeiro de 2024



Audiência Pública

Objetivos



Promover o **diálogo** entre a administração pública e a sociedade



Colher contribuições da população para **aprimorar o projeto**



Coletar e responder a **dúvidas da população** sobre o projeto

Marcos Regulatórios

Lei Federal 11.079/2004

Lei das
Parcerias Público-Privadas

Lei Municipal 14.517/2007

Lei Municipal das
Parcerias Público-Privadas

Lei Municipal 16.703/2017

Plano Municipal de
Desestatização

Atores envolvidos





Contexto



Consulta Pública

Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II



FEV/MAR
2022



Contribuições por tema



“A iniciativa do projeto de **conectar** em um só ponto todos os **terminais de ônibus e BRT** ao lado da **estação de Metrô** é incrível!”

“Provavelmente um dos **maiores ganhos** do projeto é a **remoção dos viadutos** que cortaram o Parque”

“As ações de **infraestrutura verde e azul** são **louváveis e pertinentes** para a área”

“Um dos **grandes responsáveis pela degradação** atual do parque foi a construção de **vários viadutos e estruturas viárias** que cortam o mesmo, segregando e **criando descontinuidade em inúmeras áreas** do parque”

“é de fundamental importância que sejam previstas **áreas de permanência**, para que seja uma **área verde de qualidade**, seja **ponto nodal e de apoio** aos equipamentos propostos e existentes em seu entorno”

“A região do Parque Dom Pedro possui capacidade latente para desenvolvimento de **turismo cultural e comercial**. Se trata de a parte fundamental da **história da cidade** que **está abandonada e precisa ser restaurada** para atrair investidores e frequentadores”

“De **nada adianta** reestruturar o Parque e manter a estrutura de **desigualdade escancarada** nas esquinas e sob os viadutos”

Síntese do Projeto

Projeto de Reformulação do Terminal e Recuperação do Pq. D. Pedro II



Parceria Público-Privada



Prazo: 30 anos

Objetivos



**CENTRO +
Integrado e Conectado**

Reformulação do Terminal



**CENTRO +
Verde e Sustentável**

Intervenções no Entorno



**CENTRO +
Vibrante**

Ativação Comercial e Sociocultural



**CENTRO +
Seguro e Bem Cuidado**

Vigilância, Limpeza e Zeladoria



Contexto Histórico



Década de 1920



Parque de projeto francês às margens do Tamanduateí

Décadas de 1960-70



Inauguração do Terminal, Av. do Estado e viadutos

Década de 2010



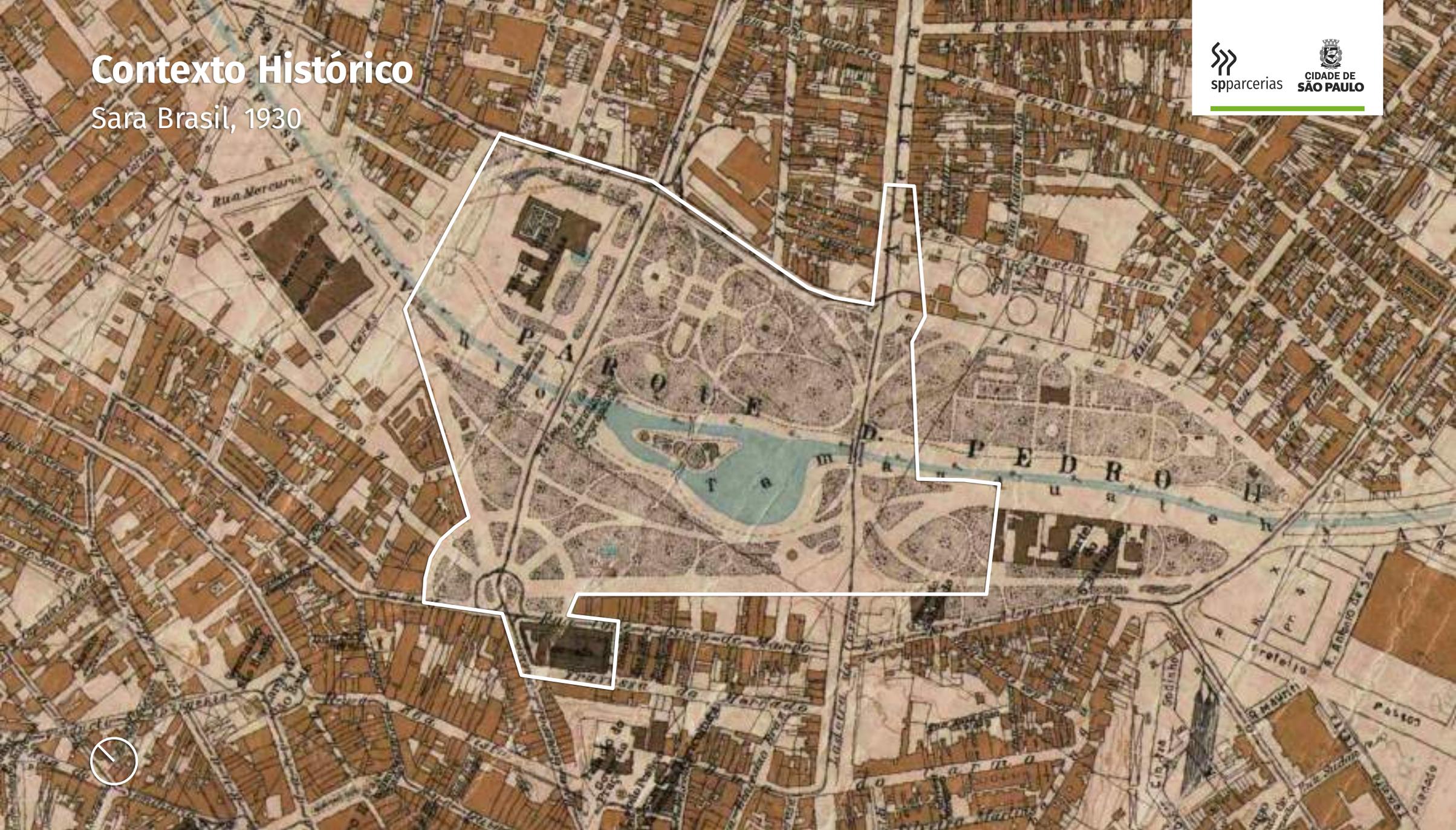
Plano urbanístico prevê ativação e usos públicos

Contexto Histórico

Sara Brasil, 1930

spparcerias

CIDADE DE
SÃO PAULO



Contexto Histórico

Geoportal, 1958

spparcerias

CIDADE DE
SÃO PAULO



Área da Concessão

Rua do
Gasômetro

Brás

Av.
Rangel Pestana

Novo
Sesc

Casa das
Retortas

Mercado
Municipal

Catavento
Cultural

Comgas

Av.
Mercúrio

Rua
25 de Março

E.E.
São Paulo

Estação Pedro II
do Metrô

Terminal
Mercado

Viadutos
A. Nakashima e
25 de Março

Terminal
Pq. D. Pedro II

Quartel do
2º Batalhão de
Guardas

Praça
Ragueb Chohfi

Praça
Fernando Costa

Colina
Histórica

Pátio do
Colégio

Centro

Av.
Rangel Pestana

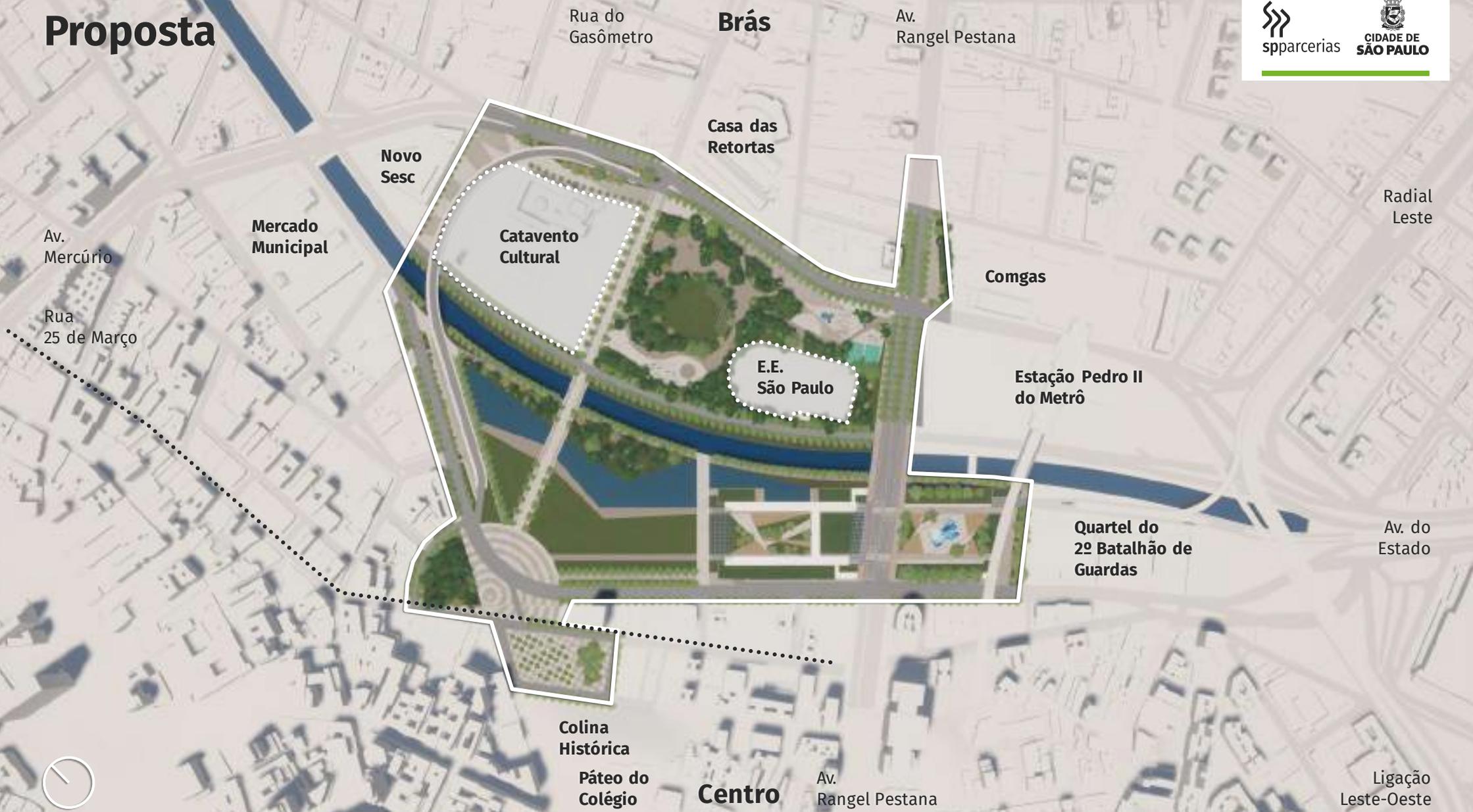
Radial
Leste

Av. do
Estado

Ligação
Leste-Oeste



Proposta





REFORMULAÇÃO DO TERMINAL



Novo Terminal Parque Dom Pedro II

Articulação com  **SPTrans**

 spparcerias  **CIDADE DE SÃO PAULO**



Acessibilidade universal e
ampliação das plataformas



Integração com o **Metrô**,
Exp. Tiradentes, BRT e VLT



Galeria Comercial e
Praças Elevadas anexas



ACESSIBILIDADE UNIVERSAL

Terminal plenamente adequado às normas de acessibilidade

Articulação com





AMPLIAÇÃO DE CAPACIDADE DO TERMINAL EM 20%
Mais conforto e qualidade para o transporte coletivo

Articulação com



Linha 3-Vermelha do Metrô

Estação Pedro II

Expresso Tiradentes

Estação Metrô Pedro II



SPARCELIAS



CIDADE DE SÃO PAULO

Expresso Tiradentes

Terminal Mercado

**Terminal
Pq. D. Pedro II**



INTEGRAÇÃO INTERMODAL

Novo Polo conectando ônibus, metrô, Expresso Tiradentes, bicicletas, futuros BRT e VLT

Linha 3-Vermelha do Metrô

Estação Pedro II

Expresso Tiradentes

Futuro BRT

Futuro VLT

Novo Terminal
Pq. D. Pedro II

sparcerias

CIDADE DE
SÃO PAULO



INTEGRAÇÃO INTERMODAL

Novo Polo conectando ônibus, metrô, Expresso Tiradentes, bicicletas, futuros BRT e VLT



INTEGRAÇÃO COM A LINHA 3 DO METRÔ

Passarela de conexão entre o Terminal e estação Pedro II do Metrô



PRAÇA PANORÂMICA, SKATE PARK E GALERIA COMERCIAL

Ativação, vista privilegiada e incentivo à permanência

Melhoramentos Viários

Articulação com



spparcerias



Reorganização do viário
mantém a capacidade



Faixa Azul para motos,
ciclovias e calçadas largas



Nova Ponte do Carmo em
substituição aos viadutos



ALARGAMENTO DA AVENIDA DO EXTERIOR

Simplificação do viário e desfragmentação de áreas verdes

Articulação com





ALARGAMENTO DA AVENIDA DO EXTERIOR

Simplificação do viário e desfragmentação de áreas verdes

Articulação com



Ciclofaixa

Faixa Azul



NOVA PONTE DO CARMO

Mais segurança, com calçadas largas, ciclofaixa e faixa azul

Articulação com



Áreas Verdes



100 mil m² de áreas verdes viabilizadas



Novo Boulevard de ligação do Centro com o Brás



Áreas verdes com novos **equipamentos esportivos**

Áreas Verdes



Praça São Vito

Área Verde Catavento

Praça Cívica Ulysses Guimarães

Área Verde Gasômetro

Boulevard

Praça Ragueb Chohfi

Praça do Caracol

Praça Fernando Costa

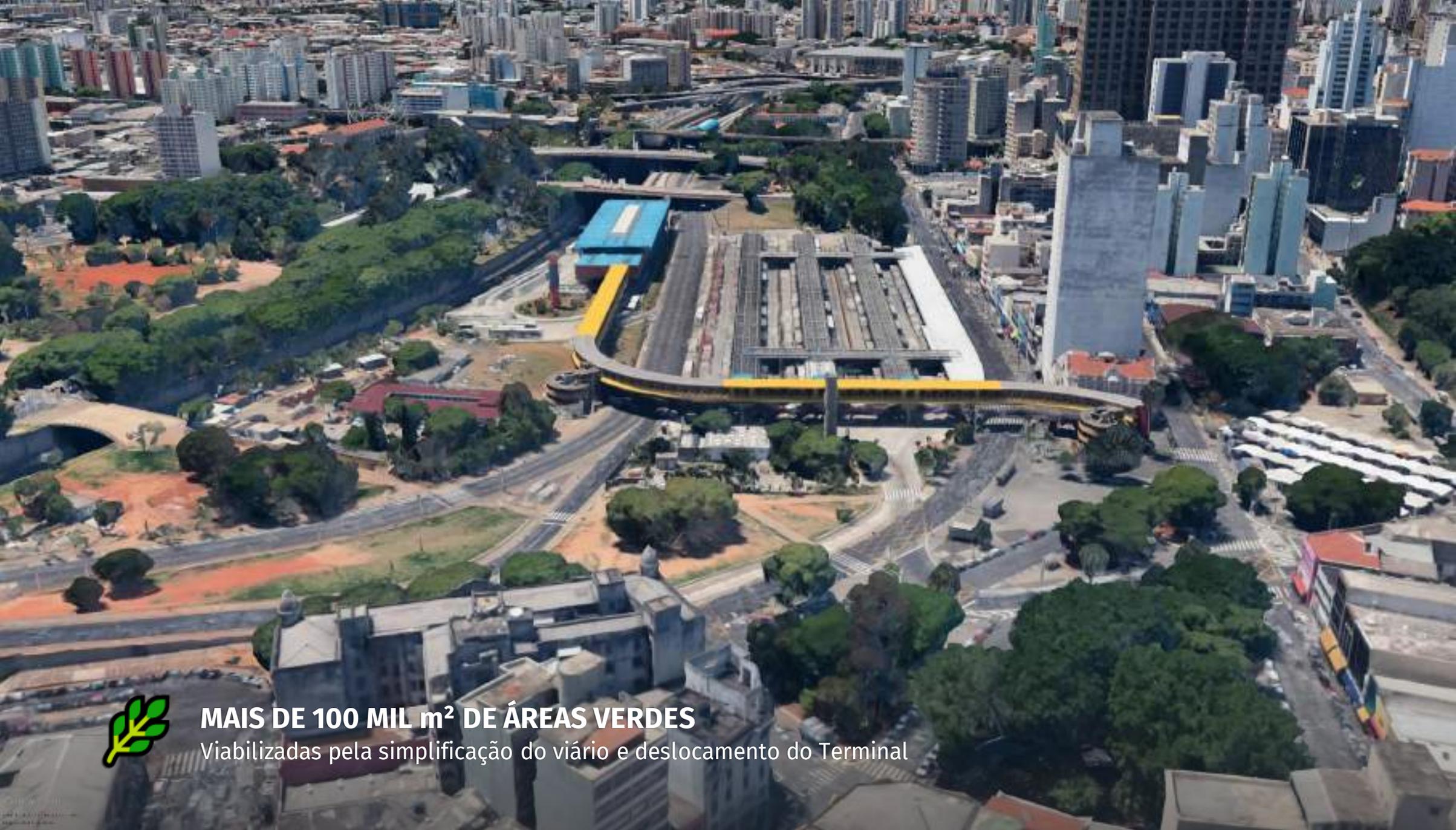
Esplanada de Eventos

Praça Panorâmica

Skate Park

Área Verde Quartel





MAIS DE 100 MIL m² DE ÁREAS VERDES

Viabilizadas pela simplificação do viário e deslocamento do Terminal



MAIS DE 100 MIL m² DE ÁREAS VERDES

Viabilizadas pela simplificação do viário e deslocamento do Terminal



ATIVAÇÃO NOTURNA

Portarias, rondas a pé, iluminação reforçada e CFTV 24 horas



NOVO POLO DE EVENTOS

Capacidade para até 30 mil pessoas



EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS

Área esportiva na Praça Cívica Ulysses Guimarães

Requalificação de Espaços Públicos



Requalificação das Praças
R. Chohfi e Fernando Costa



Infraestrutura de apoio no
Baixo do Vd. D. Popular



Integração com o Sesc e
Praça São Vito

Diálogo com a Comunidade

Manejo das bancas, quiosques e feiras da Área da Concessão

Será realizado diálogo com os comerciantes da Área da Concessão para reorganização das estruturas existentes da seguinte forma:

**Quiosques/
Foodtrucks**



Regularização e realocação dentro da Área da Concessão

Bancas de jornal



Realocação dentro da Área da Concessão

Feira Livre



Auxílio para regularização e realocação dentro da Área da Concessão

**Quiosques da
Praça Fernando
Costa**



Padronização dos quiosques e permanência no local

Mapa de localização

- Quiosques/ foodtrucks
- Bancas de jornal
- Feira livre
- Quiosques Fernando Costa

PARQUE DOM PEDRO II



BAIXO DO VIADUTO DIARIO POPULAR

Nova base do IOPE/GCM, com 1.000 m²

Novo
Sesc



PRAÇA SÃO VITO E BAIXO DO VIADUTO DIÁRIO POPULAR

Intervenção artística e ativação entre o Sesc e o Catavento

Obras Complementares



Estoque de obras para as
2 margens do Tamanduateí

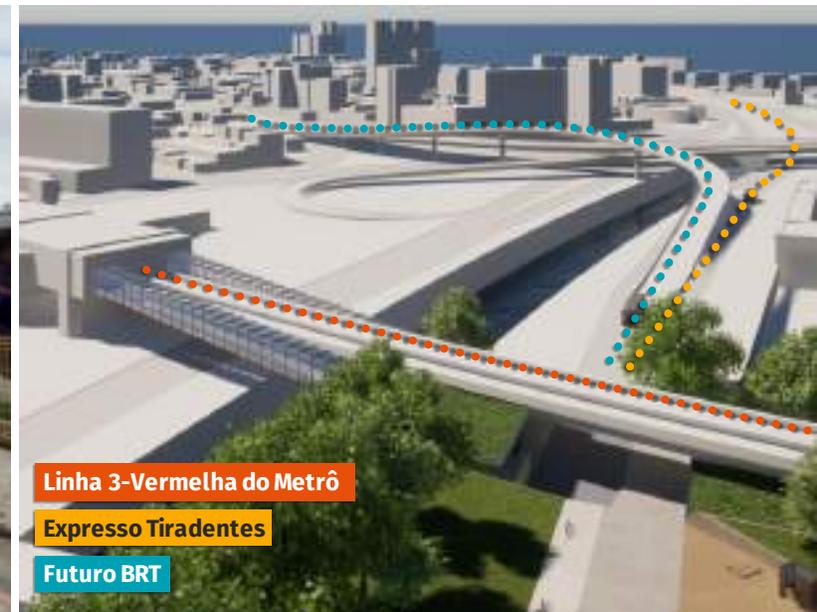


Reservatório Subterrâneo (Pôlder)
2.000 m³ para cada margem



Reforço e Substituição de Galerias
3.952,85 m³ para cada margem

Articulação com



Nova Estação Luís Gama
do Expresso Tiradentes

Articulação com



Alça de Acesso do BRT ao
novo Terminal

Articulação com



Intervenções



sparcerias



CIDADE DE SÃO PAULO

Concessionária:

Implantação e Operação

Somente Implantação

Gradil

Obras de Macrodrenagem

Base IOPE/GCM

Infraestrutura para Contrapartidas Sociais

Boulevard

Praça Ragueb Chohfi

Praça do Caracol

Praça Fernando Costa

Praça São Vito

Área Verde Catavento

Praça Cívica Ulysses Guimarães

Área Verde Gasômetro

Conexão com o Metrô

Alça de Acesso do BRT

Estação Luís Gama

Esplanada de Eventos

Praça Panorâmica

Skate Park

Área Verde Quartel

Galeria Comercial

Terminal Intermodal



Prazos do Projeto



Assinatura do Contrato



Ordem de Início

Condições precedentes:
Conta Aporte,
Conta Garantia e
Dispute Board



Planos e Projetos

Prazo:
6 meses



Licenciamento

Prazo:
+ 12 meses



Obras de Implantação

Prazo:
+ 36 meses



Prazo total
Estimado:
54 meses

Encargos de Operação

Operacional



Ativação



Atividades de Ativação



Atividades de Interesse Coletivo

Encargo: gratuidade e carga horária mínima

Atividades culturais, esportivas, educativas...

Atividades avaliadas na **Mensuração de Desempenho**



Eventos de Interesse da Municipalidade

Encargo: disponibilização de espaços à Prefeitura

Prioridade da Prefeitura em datas comemorativas

Dois finais de semana mensais para Eventos de Interesse da Municipalidade



Eventos Especiais

Receita acessória: permitida cobrança de ingresso

Regramento para a restrição de circulação

Compensação obrigatória em atividades gratuitas



Exploração Comercial

Receita acessória: lojas, restaurantes e serviços

Galeria Comercial e Fachadas ativas do Terminal¹

Quiosques no Boulevard e nas Áreas Verdes

1. Exploração Comercial na Área Operacional do Terminal faz parte da PPP Terminais Bloco Leste

Contrapartidas Sociais



Instalações de Chuveiros e Lavanderia Pública

- Vestiários masculino e feminino
- Fornecimento de Kit Higiene
- Lavanderia com máquinas de Lavar e Secar

Investimento
R\$ 913 mil

até **280**
usuários/mês

Custeio anual
R\$ 124 mil

mín. **2x**
por semana



Disponibilização de Espaço para o Poder Concedente

- Espaço para Convivência e Atendimento
- Concessionária: Implantação e *Facilities*



Local para Higiene Pessoal

Segunda maior necessidade da população em situação de rua



Mensuração de Desempenho

Indicador de Desempenho para Contrapartidas Sociais



Bônus

Mecanismo de incentivo para Contrapartidas Adicionais

Encargos, Direitos e Obrigações

Poder Público



Fiscalização do Contrato



Definição dos encargos de Implantação e Operação



Disponibilização da Área da Concessão livre e desimpedida



Análise, aprovação e licenciamento dos projetos e obras



Análise e aprovação dos planos operacionais



Aferição de Desempenho com Agente de Apoio à Fiscalização



Pagamento do aporte e das contraprestações



Constituição das Garantias

Parceiro Privado



Implantação e Operação



Administração, operação e manutenção



Projetos e obras obrigatórias



Mobiliário, sinalização e atrativos



Vigilância, limpeza e zeladoria



Manejo e preservação ambiental



Atividades gratuitas para a população



Contrapartidas sociais:
Chuveiros e Lavanderia Pública



Receitas Acessórias



Aluguel de espaços:
cafés, restaurantes, lojas etc.



Locação e venda de produtos



Eventos:
shows, feiras, exposições etc.



Publicidade
nos termos da Lei Cidade Limpa



Outras receitas potenciais



**Compartilhamento das receitas
com a Prefeitura**



**Vedada a cobrança de ingresso
para acesso às áreas verdes**

Mensuração de Desempenho



Remuneração variável
conforme **Desempenho**



Aferição por
**Agente de Apoio
à Fiscalização**



Pesquisa de
**Satisfação do
Usuário**

Índices

Ativação e
Segurança

25%

Conservação e
Disponibilidade

35%

Sustentabilidade

10%

Social

10%

Satisfação do
Usuário

20%

Indicadores

15% Ativação

10% Segurança

10% Conservação e Manutenção

10% Limpeza e Gestão de Resíduos

5% Disponibilidade

5% Conformidade

5% Drenagem

10% Manejo das Áreas Verdes

10% Contrapartidas Sociais

5% Satisfação Geral

5% Satisfação com a Zeladoria

10% Satisfação na Permanência

Modelagem Econômico-Financeira

Custos das intervenções (em R\$ MM)	Terminal 	Viário 	Áreas Verdes 	Baixo de Viaduto 	Drenagem 	Obras Complementares 
Investimentos R\$ 694,56	R\$ 345,79	R\$ 142,70	R\$ 83,93	R\$ 6,21	R\$ 55,20	R\$ 60,73
Custeio anual ¹ R\$ 43,06	R\$ 6,52	R\$ 1,98	R\$ 24,07	R\$ 3,24	R\$ 3,30	Não alocado

Edital Parque Dom Pedro II (em R\$ MM)

Total em 30 anos



Receitas Acessórias

R\$ 39,60/ano

R\$ 1.025,78



Custeio

R\$ 43,60/ano

R\$ 1.157,77



Contraprestação

R\$ 60,33/ano

R\$ 1.671,35



Aporte (R\$ MM)

R\$ 416,74



TIR real

9,20% a.a.



Vantajosidade (R\$ MM)

R\$ 224,19

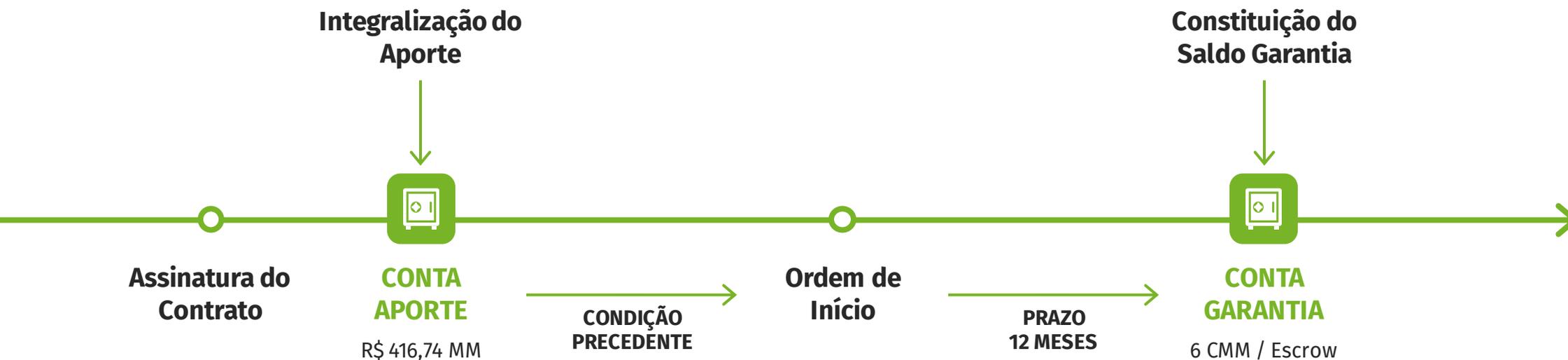


Empregos gerados

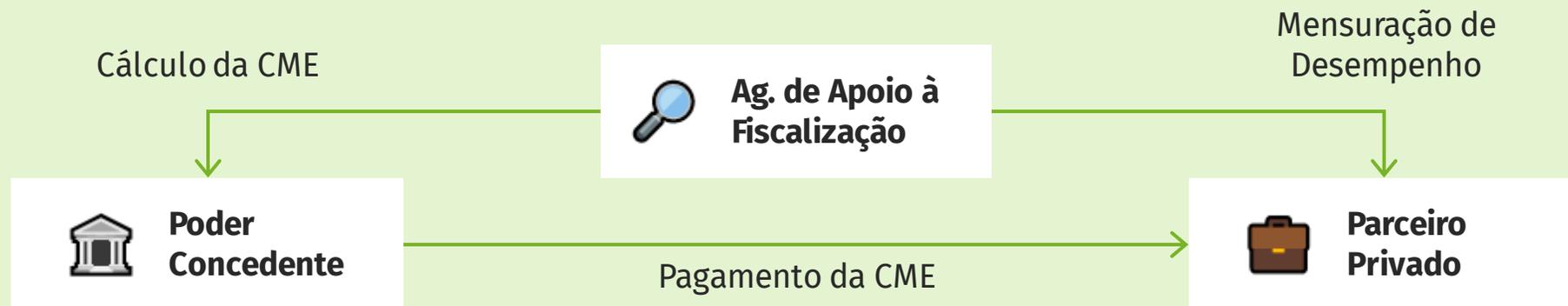
3.400+

1. Inclui: SPE, Agente de Apoio à Fiscalização, Seguros, Garantias e outras despesas, custos apresentados na estabilidade

Pagamento e Garantias



Pagamento da Contraprestação



Oportunidades



Galeria Comercial

Cerca de 7.000 m² de ABL



Quiosques

Ativação das Áreas Verdes



Eventos

Feira, exposição, show...



Mídia

Publicidade e Patrocínio

Alto fluxo de pessoas



100 mil + passageiros/dia

Principal Terminal de Ônibus e
Linha 3-Vermelha do Metrô



Novo Polo Intermodal de Transportes

Ônibus, Metrô, Expresso Tiradentes,
bicicleta, futuros BRT e VLT



25 de Março e Brás

Maiores centros de compras da
América Latina

Localização privilegiada



Turismo no Centro de São Paulo

Catavento, Mercado Municipal,
Novo Sesc, Pátio do Colégio...

Qualificação Técnica



Administração/gestão de empreendimento de uso público ou privado destinado a **exploração turística, comercial ou de lazer** com fluxo mínimo anual de:

1 milhão de visitantes

Ao longo de no mínimo 12 meses de execução contínua e ininterrupta



Responsável pela **viabilização de edificação ou de ativo de infraestrutura** com investimento mínimo de:

R\$ 278 milhões

Com recursos próprios ou de terceiros

Atestado emitido por pessoa jurídica de **direito público ou privado**

Permitida formação de **consórcio**

Soma de atestados permitida desde que pelo menos um deles represente **50% dos quantitativos** solicitados

Paisagem e Patrimônio Histórico



Paisagem da Colina Histórica

Deslocamento do Terminal valoriza vista da Colina



Conexão de Bens Históricos

Mercado Municipal, Catavento, E.E. SP, Pátio do Colégio



São Paulo Antiga

Antigos caminhos na escala do pedestre

Ponte do Carmo e Boulevard reconectam Brás ao Centro

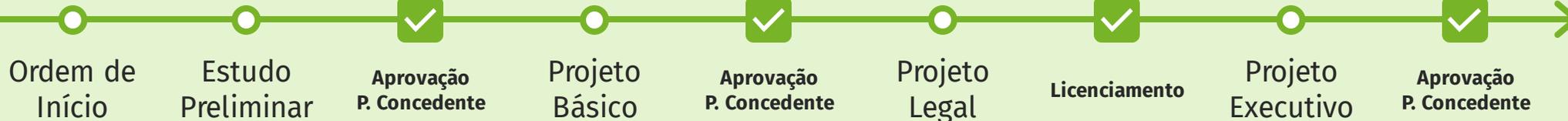


São Paulo Antiga

Monumento Cultural

Restauro do Monumento Amizade Sírio-Libanesa

Aprovação dos Projetos pelo Poder Público



Próximos Passos



Separação do
Bloco Leste



Publicação
Consulta Pública



Audiência
Pública



Publicação
Edital



Licitação

ESTAMOS AQUI

Como posso participar?



Dúvidas ou sugestões?
Envie e-mail para:

dompedro@prefeitura.sp.gov.br

ATÉ 02/02/2024



Acesse os documentos da
Consulta Pública em:

spparcerias.com.br/parquedompedroii

Agradecimentos

dompedro@prefeitura.sp.gov.br

