

São Paulo, janeiro de 2026


companhia paulista
DE PARCERIAS


SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística






Secretaria de Parcerias em Investimentos

Permissão de Uso Parque Bruno Covas

Novo Rio Pinheiros



Agenda

-  Contexto e objetivos do projeto
-  Modelo da Permissão de Uso
-  Caracterização do Parque Bruno Covas
-  Atividades permitidas e obrigações da permissionária
-  Prazos, seleção e próximos passos

Contexto do Projeto

Delegação de serviços de apoio ao uso público no Parque Bruno Covas – Novo Rio Pinheiros. **Somente as atividades de uso público que estão sendo delegadas.**

INSTRUMENTO JURÍDICO:

Termo de Permissão de Uso (TPU) (Lei Federal nº 8.987/1995).

GESTÃO:

Gestão do TPU pela Secretaria de Parcerias em Investimentos (SPI) sendo que o Parque continua sendo da Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística (SEMIL).

Modelo da Permissão de Uso Qualificada

TERMO DE PERMISSÃO DE USO QUALIFICADA, REMUNERADA E A TÍTULO PRECÁRIO

OBJETO:

Exploração de serviços de apoio ao uso público, contribuindo para o fortalecimento das atividades de lazer, esporte, cultura e convivência, além de assegurar a manutenção, requalificação e sustentabilidade operacional da área.

Serão delegados: operação, manutenção e exploração econômica.

ACESSO GRATUITO AO PARQUE, VEDADA A COBRANÇA DE INGRESSOS

Justificativa da Permissão de Uso

- Necessidade de instrumento jurídico estável para garantir continuidade e qualidade da gestão
- Potencial de transformação urbana e integração com mobilidade sustentável
- Instrumento já utilizado pelo Estado de São Paulo

Objetivos da Permissão de Uso

- Assegurar a qualidade e manutenção da infraestrutura existente no Parque
- Promover a oferta de serviços de apoio aos visitantes
- Garantir uso público seguro, acessível e ambientalmente sustentável

Parque Bruno Covas Novo Rio Pinheiros

Parque linear implantado às margens do Rio Pinheiros

EXTENSÃO:

Aproximadamente 8,2km

Incluindo a área da Sede do Projeto Pomar Urbano

VOCAÇÃO:

- Esporte
- Lazer
- Mobilidade ativa
- Convivência urbana



Infraestrutura Existente



CICLOVIA E PISTA DE CAMINHADA
Existente em toda a extensão do Parque



CENTRO DE APOIO AO VISITANTE
Com banheiros acessíveis e áreas de descanso



SEDE DO PROJETO POMAR URBANO
Espaços administrativos e de vivência



CICLOPASSARELA
Conexão entre as margens do rio

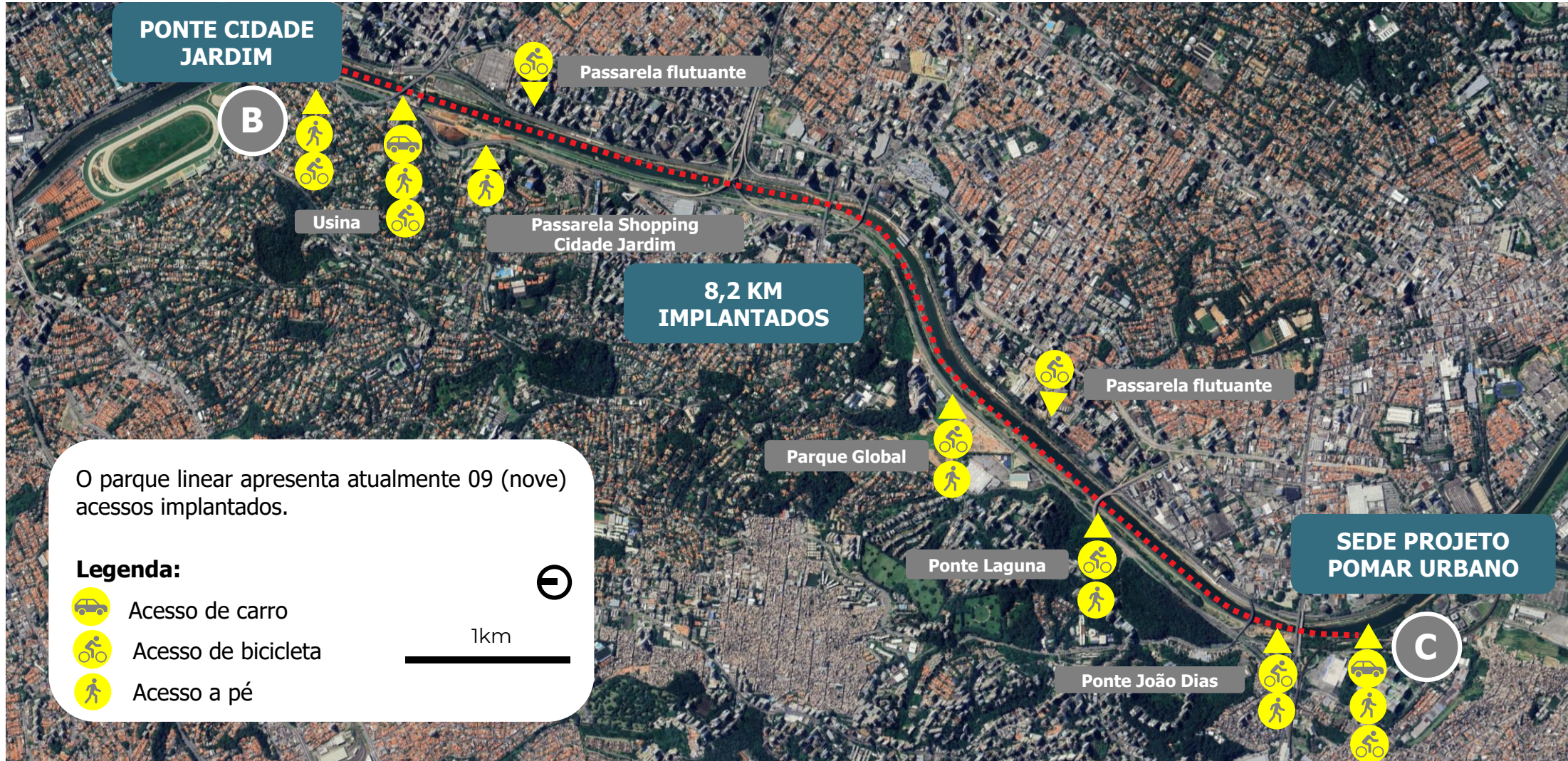
Acessos Implantados e em Funcionamento

1. Projeto Pomar Urbano, localizado na Av. Guido Caloi, nº 551, sendo permitido o ingresso de pedestres, ciclistas e veículos autorizados;
2. Ponte João Dias, sendo permitido o ingresso de pedestres e ciclistas;
3. Ponte Laguna, sendo permitido o ingresso de pedestres e ciclistas;
4. Passarela Global, localizado próximo ao empreendimento Parque Global na via local da Marginal Pinheiros, sendo permitido o ingresso de pedestres e ciclistas;
5. Passarela flutuante do Parque Global com conexão à ciclovia Franco Montoro, sendo permitido o ingresso de ciclistas – após a conclusão da Passarela Laguna, a passarela flutuante será substituída;
6. Usina São Paulo, sendo permitido o ingresso de pedestres e ciclistas;
7. Passarela flutuante Usina São Paulo, sendo permitido o ingresso de ciclistas;
8. Ponte Cidade Jardim, sendo permitido o ingresso de pedestres e ciclistas;
9. Ponte Guido Caloi, sendo permitido o ingresso de pedestres e ciclistas;

Área Objeto da Permissão

- Trecho (8,2 km) da margem oeste do Rio Pinheiros.
- Segmento entre a Ponte Cidade Jardim e a sede do Pomar Urbano.
- Exclusão das áreas destinadas ao desassoreamento do rio.
- Visitação relevante:

ANO	MÉDIA MENSAL DE VISITANTES	TOTAL DE VISITANTES
2021	33.000	396.000
2022	69.000	828.000
2023	124.000	1.448.000
2024	226.000	2.712.000



Parque Bruno Covas Novo Rio Pinheiros



PLAYGROUND



ACESSO PONTE LAGUNA



MIRANTE BRUNO COVAS



MIRANTE POMAR URBANO

Principais Obrigações da Permissionária

- Limpeza, conservação e manutenção contínua das áreas e estruturas.
- Segurança patrimonial, controle de acessos e monitoramento.
- Elaboração e execução dos planos obrigatórios de operação e sustentabilidade.

Atividades Permitidas

- Publicidade, exploração de áreas (ABL) e pontos de venda.
- Aluguel de bicicletas, realização de eventos e ensaios fotográficos.
- Estacionamento e exploração de naming rights, conforme diretrizes do Parque.

Modelagem Econômico-Financeira

- Prazo: 48 meses
- TIR: 11,63% ao ano
- Regime de lucro real
- Investimento: R\$ 151.562,40 até o 9º mês
- Outorga Fixa Mínima: R\$ 73.569,930

Receita media mensal: R\$ 454.137,79

- Publicidade e naming rights
- Eventos
- Estacionamento
- Aluguel de Bike
- Unidades Geradoras de Caixa

Custos e Despesas media mensal: R\$ 417.709,66

- Gestão Administrativa
- Segurança e Vigilância
- Limpeza e Manutenção
- Utilidades

Relatórios Financeiros e Outorga

- Implantação de sistema digital de controle financeiro auditável.
- Pagamento de outorga fixa para assinatura do TPU – valor definido no processo licitatório.
- Fiscalização permanente pela Administração Pública.

Prazo e Critério de Seleção

- Prazo da permissão definido em edital, de até 48 meses, com possibilidade de prorrogação.
- Licitação na modalidade concorrência eletrônica.
- Critério de julgamento: maior oferta de outorga.

Cronograma do Projeto

- Assinatura do Termo de Permissão de Uso
- Início imediato das atividades de manutenção e segurança
- Início das atividades comerciais após aprovação dos planos:
 - Plano de Operação
 - Plano de Segurança Patrimonial
 - Plano de Conservação de Áreas Verdes e Fauna
 - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos

Consulta e Audiência Pública

- Instrumento de transparência e participação social.
- Recebimento de contribuições da sociedade para aprimoramento do projeto.
- Os documentos do projeto estão disponíveis no site oficial do Governo do Estado de São Paulo.
- As contribuições devem ser enviadas dentro do prazo estabelecido.
- As manifestações recebidas serão analisadas e poderão subsidiar ajustes no edital.

Para participar da Consulta Pública, acesse:
<https://www.parceriaseminvestimentos.sp.gov.br/sec-parcerias-investimentos/projetos/projetos-qualificados/parque-bruno-covas-sp>

(aba consulta e audiência pública)

Próximos Passos

- Consolidação e análise das contribuições recebidas.
- Ajustes finais no Termo de Referência e no edital.
- Publicação do edital e seleção da permissionária



São Paulo, janeiro de 2026


companhia paulista
DE PARCERIAS


SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística

Secretaria de Parcerias em Investimentos

Permissão de Uso Parque Bruno Covas

Novo Rio Pinheiros

Obrigado!

Para mais informações, acesse:

<https://www.parceriaseminvestimentos.sp.gov.br/sec-parcerias-investimentos/projetos/projetos-qualificados/parque-bruno-covas-sp>