



**SÃO PAULO**  
**GOVERNO DO ESTADO**

**Projeto de Concessão de Bem Público**  
**Parques Água Branca, Villa-Lobos e Candido Portinari**

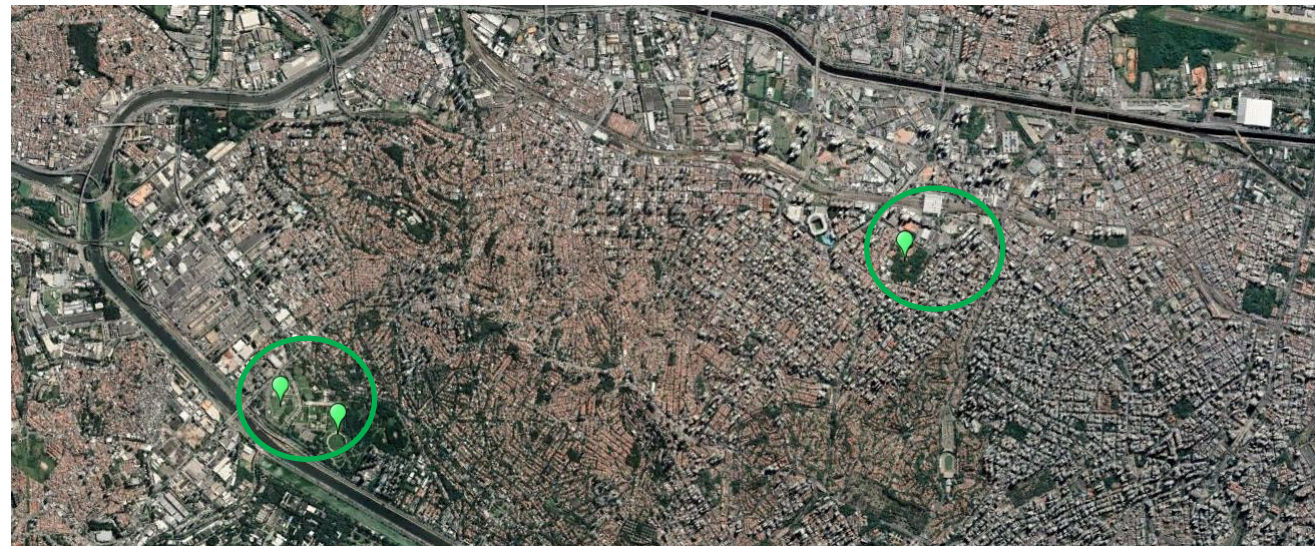
16/setembro/2021

Em desenvolvimento no Governo do Estado visam:

- Promover o uso público e a educação ambiental, como importante ferramenta de mobilização e sensibilização - Conhecer para Conservar
- Promover sinergia entre lazer, educação, cultura e conservação ambiental destas áreas, aprimorando a experiência dos visitantes e a qualidade dos serviços
- Fomentar a visitação, a diversificação de atividades, o aumento de investimentos
- Promover o lazer e recreação em espaços públicos, com estrutura e serviços de apoio
- Promover o turismo como geradores de renda e desenvolvimento, além de transformar o Estado de São Paulo num destino marcante, potencializando sua indústria turística
- Redução de custos ao Poder Público, que focará sua atuação nas atividades-fim



- Concessão de uso público para atividades de educação ambiental, lazer, esporte, cultura, turismo, com serviços associados nos **Parques Urbanos Villa-Lobos, Candido Portinari e Dr. Fernando Costa/Água Branca**, todos no município de São Paulo



- Diversificação de atividades existentes, aumento de serviços, melhorias na **operação** dos parques e realização de **investimentos**
- Autorização Legislativa pela Lei Estadual no. 17.293/2020
- Integração e sinergia técnico-operacional e otimização econômico-financeira na Concessão destes Parques, respeitando especificidades de cada Parque

- Não cobrança de ingresso para entrada nos Parques
- Investimentos obrigatórios mínimos na **readequação / restauro de todos os equipamentos** existentes em prazo escalonado
- Modelo apresentado é **referencial**, mas encargos são obrigatórios
- Novos equipamentos e realização de eventos devem seguir processo legal
- **Exigências de manutenção aumentarão** em relação a padrão atual
- Modelo de vigilância será modernizado  **aumentando a segurança** do usuário e entorno
- Indicadores de Desempenho, vinculados a **Verificador Independente**



- Exploração de serviços inerentes ao apoio dos visitantes e atividades associadas voltados à recreação, cultura, contemplação do ambiente natural e ao patrimônio histórico, interpretação e educação ambiental, lazer, esportes e cultura, com possíveis usos em estruturas que tragam novas experiências aos visitantes e criem alternativas de consumo e bem-estar, tais como alimentação, estacionamento, comércio, educação, entre outros
- Serviços devem atingir diferentes públicos e tornar os Parques mais atrativos para os visitantes, sem perder seus objetivos como espaços de educação, lazer, esporte, recreação e cultura e suas características especificadas no Plano Diretor e o zoneamento estabelecido neste instrumento

# Área da Concessão: Parque Água Branca



- **136,7 mil m<sup>2</sup>** e conta com **70 edificações**
- Parque recebeu em 2019 mais de **2,9 milhões de visitantes**
- **Plano Diretor** – Resolução SIMA nº 49/2021
- Localizado no Bairro da Barra Funda, muito próximo de diversos pontos de interesse e fácil acesso por transporte público:
  - Estação Palmeiras Barra Funda Metro/CPTM (**450 m**)
  - Rodoviária da Barra Funda (**900 m**)
  - Espaço das Américas (**400 m**)
  - Expo Barra Funda (**450 m**)
  - Shopping West Plaza (**500 m**) e Shopping Bourbon (**1,3 km**)

# Premissas: Parque da Água Branca

- Manutenção da história e feição do Parque ligado à evolução da atividade agrícola
- Melhoria do manejo de fauna
- Reforma e requalificação de todos edifícios e equipamentos
- Existência de espaço de recepção de visitantes e espaço de educação ambiental
- Restauro e manutenção de áreas verdes com base nas orientações dos Conselhos de Preservação
- Liberdade para explorar imóveis existentes compatível com objeto do Parque
- Atendimento dos diferentes públicos atualmente presentes no Parque



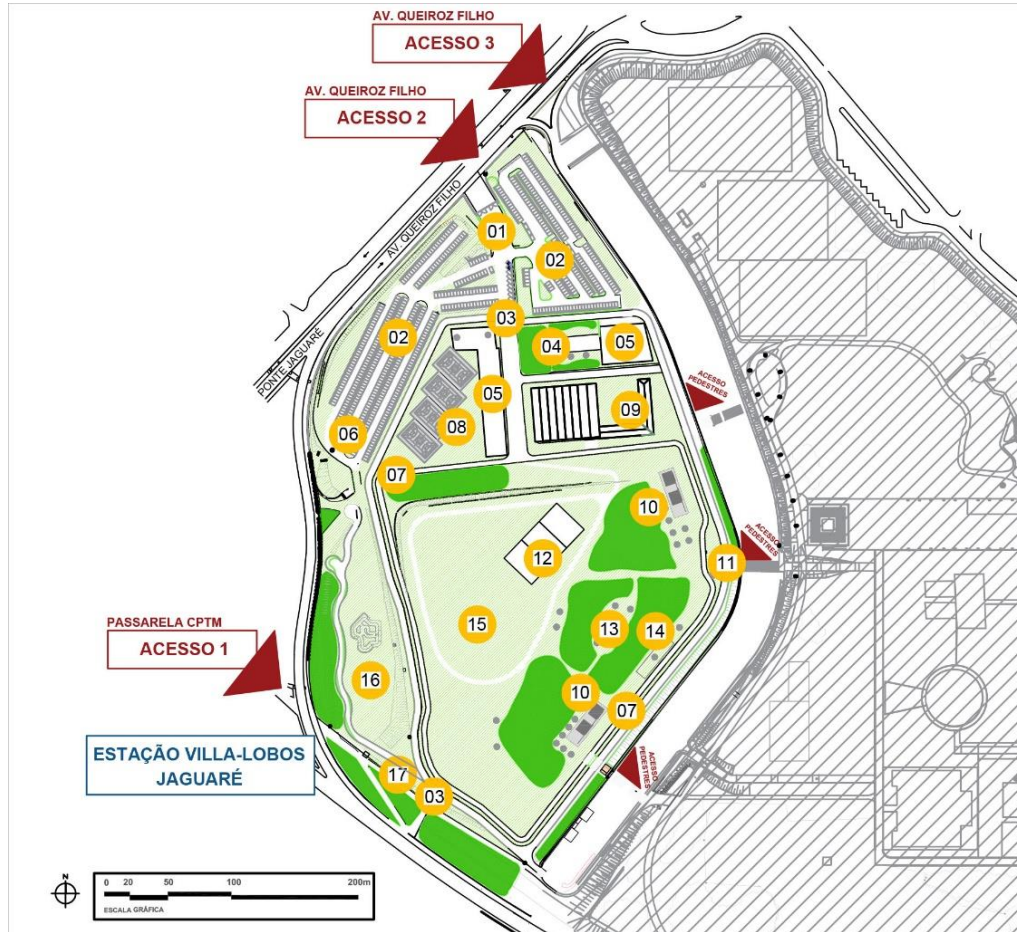


- **717,9 mil m<sup>2</sup>** e conta com **22** edificações (19,4 mil m<sup>2</sup>)
- Localizado no Alto de Pinheiros, está inserido em área valorizada e conectado com a rede de transporte da cidade:
  - Estação Villa-Lobos-Jaguará/CPTM
  - Ligação via ciclovia com Pq. do Povo e Pq. Ibirapuera
  - Shopping Villa Lobos
  - Acesso direto ao Pq. Cândido Portinari
- Parque recebeu em 2019 mais de 6,4 milhões de visitantes, o segundo parque mais visitado da capital
- Plano Diretor – Resolução SIMA nº 47/2021

# Premissas: Parque Villa-Lobos

- Reforma e requalificação de todos edifícios e equipamentos
- Biblioteca e Polícia Militar não fazem parte do projeto
- Investimentos para melhorias do acesso dos usuários visando uma redução do impacto no entorno
- Possibilidade de novos equipamentos para usuários, atendendo regras de permeabilidade do Projeto Original
- Existência de espaço de recepção de visitantes e espaço de educação ambiental
- Fomento às atividades de uso público, com destaque para esportes e demais atividades de recreação e lazer





- **120 mil m<sup>2</sup>** e conta com **11** edificações (3,9 mil m<sup>2</sup>)
- Parque foi inaugurado em 2013 e possui enorme potencial para exploração e definição de seu perfil
- Conexão direta com o Pq. Villa-Lobos e com a rede de transporte da cidade:
  - Estação Villa-Lobos-Jaguará/CPTM
- Parque recebeu em 2019 mais de 4,9 milhões de visitantes
- Plano Diretor – Resolução SIMA nº 48/2021

# Premissas: Parque Cândido Portinari

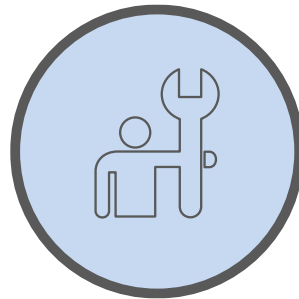
- Reforma e requalificação de todos edifícios e equipamentos
- Investimentos para melhoria do fluxo de tráfego no entorno com possibilidade de expansão do estacionamento
- Possibilidade de novos equipamentos para usuários em áreas atualmente não utilizadas
- Compatibilização com a Roda Gigante em fase de implantação
- Manutenção da Pista da Skate





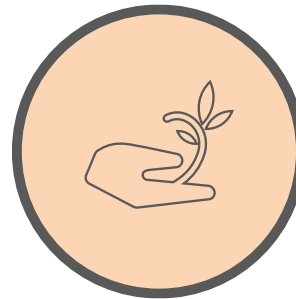
## Infraestrutura

- Uso Público
- Acesso e Vias
- Abast., Esgoto e Drenagem
- Energia
- Acessibilidade
- Sanitários



## Operação da Infraestrutura

- Segurança patrimonial e usuário
- Limpeza
- Manutenção Predial
- Utilidades
- Atendimento ao público
- Administração



## Operação da conservação e manejo

- Manejo de Áreas Verdes
- Educação Ambiental



## Lazer, Esporte e Cultura

- Equipamentos esportivos
- Espaços musicais e culturais
- Áreas gastronômicas
- Espaços corporativos, lazer e recreação
- Atividades em parcerias com projetos sociais



## Pesquisas de Satisfação

- Visitantes
- Comunidade
- Ouvidoria

- Gestão e Operação
  - Riscos e Contingência
  - Emergência Contra Incêndios
  - Gestão de Resíduos Sólidos
  - Segurança Patrimonial e dos Usuários e Controle de Acesso
  - Manutenção
  - Limpeza
  - Manutenção de Áreas Verdes
  - Monitoramento de Impactos da Visitação
  - Satisfação dos Visitantes e Comunidade

- Intervenções
  - *Masterplan* com os elementos significativos de implantação, programa, arquitetura, urbanização e paisagem
  - Cronograma
  - Atividades
  - Projeto de Identidade Visual
- Comunicação, Divulgação e Educação Ambiental
- Sinalização e Comunicação

- Relatório Anual
- Relatório Operacional Mensal
- Prestação de Informações
- Sistema de Controle e Gestão
- Acompanhamento pelo Conselho Consultivo

- Campanhas e ações de comunicação para **sensibilização, conscientização e educação ambiental** direcionada aos usuários, bem como à equipe interna, com temas:
  - coleta, retirada ou dano à exemplares da flora local
  - redução do consumo de **água, energia** e reciclagem de **resíduos sólidos**, além do fomento a minimização da geração de resíduos;
  - importância da conservação ambiental, da **fauna e flora** local
  - valorização do **patrimônio histórico-cultural** e ambiental local
- Desenvolvimento de exposições permanentes e temporárias em espaços para os usuários, com conteúdo educativo e interativo e com espaços para acolhimento dos usuários, considerando os diferentes públicos dos Parques, e incluindo, também, as crianças
- Promoção de possíveis parcerias para fortalecimento dos laços com a **comunidade local**

- Reforma/restauro e adequação das **edificações**
- Adequação das **portarias** e **acessos** aos usuários, incluindo maior fluidez
- Adequação dos **estacionamentos**
- Adequação de **vias** e **passeios** internos
- Implantação de espaços ou **receptivos** aos visitantes
- Obras de atualização geral da infraestrutura básica de água, esgoto, drenagem e energia elétrica
- Manutenção dos equipamentos de **lazer, apoio e mobiliário**

Diretrizes para Construção e Reforma de Edificações no Caderno de Engenharia

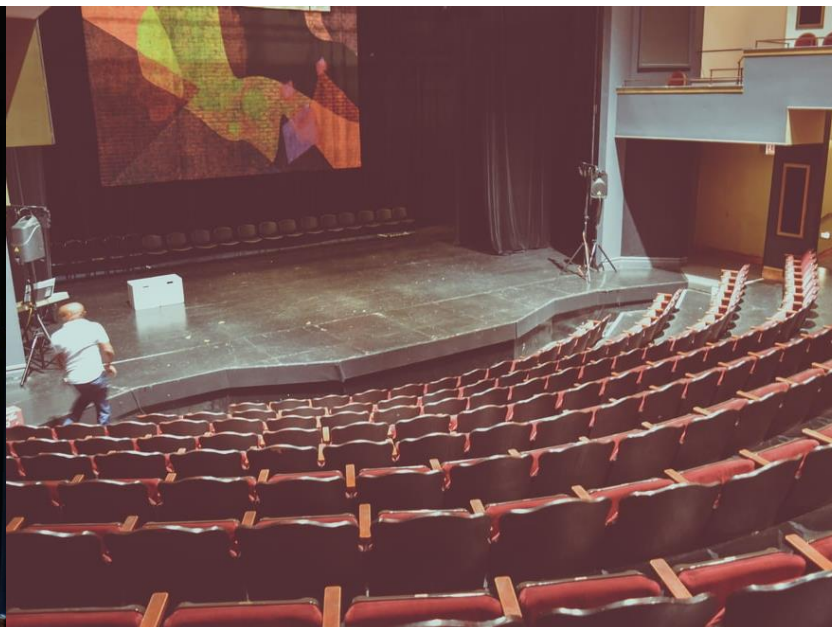
- Inspiração no Projeto Original do Parque Villa-Lobos
- Ampliação dos sanitários no Parque Villa-Lobos
- Adequação da trilha Vai pela Sombra, com preservação das árvores e implantação de elementos de apoio
- Recuperação do Orquidário Ruth Cardoso
- Readequação do Villa Ambiental
- Manutenção dos equipamentos esportivos, quadras, campos, academias ao ar livre e pista de skate

- Restauro das edificações, seguindo as diretrizes do CONDEPHAAT e CONPRES, com destaque para Antiga Sede do Fundo Social, a atual sede de Administração do Parque, a Casa do Caboclo e a Casa do Fazendeiro
- Adequação da trilha do Pau Brasil, com preservação das árvores e áreas de preservação e implantação de elementos de apoio
- Modernização do Aquário
- Manutenção dos tanques ornamentais com peixes e aves e lagos

- Monitoramento sistemático da **contaminação** do Parque Villa-Lobos
- **Usina Fotovoltaica** no Parque Candido Portinari
- **Roda Gigante** com Permissão vigente no Parque Candido Portinari
- **Ordenamento** dos fluxos para práticas **esportivas** e uso das **quadras** e **campos** existentes
- Normas de **ruídos e eventos**, considerando os requisitos atuais e atendendo a regulamentação dos órgãos municipais, além das especificidades de atração de público da Ação Civil Pública
- Promover parcerias com movimentos de educação de jovens
- Promover atividades gratuitas recreativas, esportivas e culturais desenvolvidas por instituições responsáveis por **projetos sociais**, em especial com público infanto-juvenil

- Promover **feiras**, atividades e eventos com produtos agrícolas, além de feiras semanais com **produtos orgânicos**
- Apresentar o **Plano de Manejo do Plantel**, com a descrição das rotinas operacionais de manejo do Plantel, incluindo, cuidados médicos veterinários e nutricionais dos indivíduos e métodos de avaliação de bem-estar animal
- Definir **protocolos de segurança dos animais**, bem como de vigilância sanitária local, com adoção de ações que visem à biossegurança local, dos usuários e dos animais
- Promover **atividades de leituras com disponibilização de acervo diverso de literatura**, tanto para adultos como para crianças, com acesso gratuito, e oficinas, atividades recreativas e espaços lúdicos
- Promover **atividades computacionais** com estações com computadores e internet, com acesso gratuito
- Promover atividades de dança, recreativas ou educacionais a Idosos, além da realização do **Baile da Terceira Idade**
- Promover parcerias com movimentos de educação de jovens
- Atividades gratuitas recreativas, esportivas e culturais desenvolvidas por instituições responsáveis por **projetos sociais**, em especial com público infanto-juvenil

- Projeto Original do Parque Villa-Lobos previa uma série de **edificações que não foram implementadas**
- Algumas dessas edificações seguem tendo **apelo junto aos usuários e comunidade**
- Oportunidade para **novos usos**, e implementação de ativos atualizados como: **Restaurante, Cafés, Auditórios, Anfiteatro, etc.**



# Potenciais: Parque Candido Portinari

- Parque possui Galpões utilizados como depósito ou administrativo, que poderiam ser convertidos em novos atrativos
- Área seria grande o suficiente para implementação de mercado gastronômico no modelo de outras grandes cidades do mundo como: Covent Garden Market (Londres), Mercado San Miguel (Madrid), Quincy Market (Boston), e Distillery District (Toronto)



**Galpões (9A-9D)**  
Área Construída total de **2.165 m<sup>2</sup>**



**Galpões (Prédio 9E)**  
Área Construída: **722 m<sup>2</sup>**



# Potenciais: Parque Água Branca

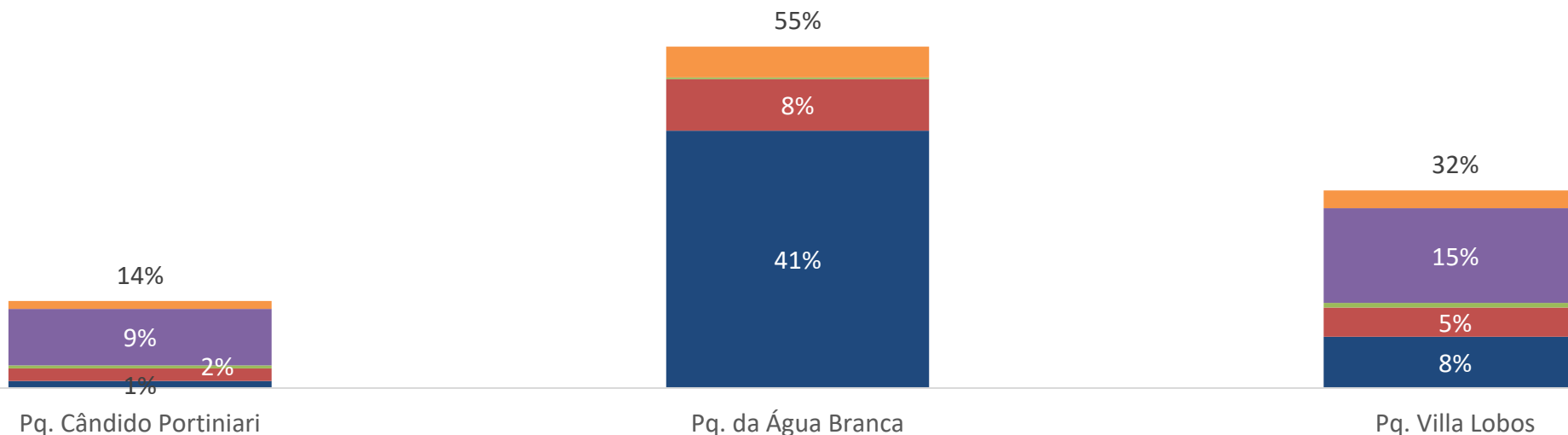
Requalificação de todos os imóveis do parque permitira a utilização das edificações para novas atividades de interesse público e privado, como cafés, restaurantes, academias, etc...



# Investimentos Mínimos

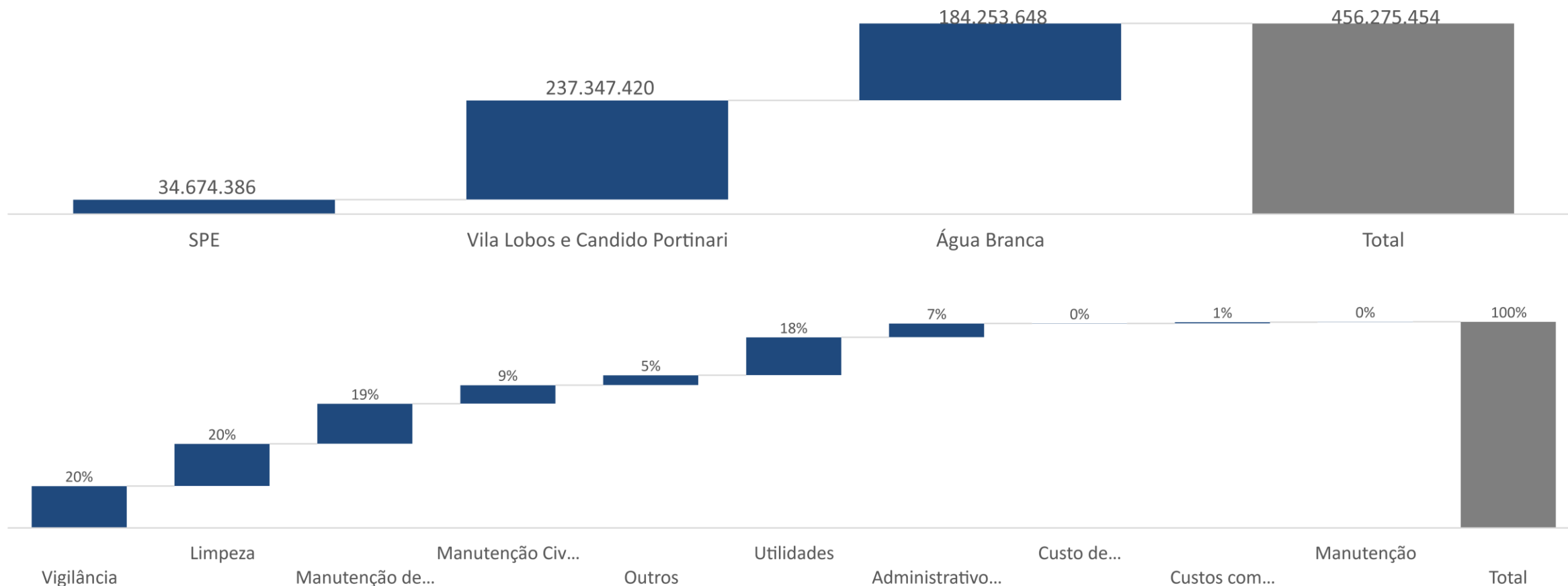
- Investimento obrigatório de mais de **R\$ 59,2 Milhões**, sendo 70% deste valor executado nos 6 primeiros anos
- Reforma de todos os Edifícios Existentes dos Parques
- Investimentos obrigatórios incluem, além da reforma das edificações, investimentos em equipamentos de segurança e melhorias no viário do entorno
- Modelo referencial inclui previsão de investimentos em novas edificações geradoras de caixa (UGC)

■ Imóveis ■ Reinvestimento ■ Equipamentos de Segurança ■ UGCs ■ Melhorias Viário



# Custos de Operação

- Base para modelo é operação atual, com melhorias de serviço (+12% de custo total em relação a base)
- Otimização de operação de segurança com investimento em tecnologia
- Melhoria em serviços de manutenção predial (+508%) e manutenção de áreas verdes (+113%)



**Critério de Julgamento:**

Maior valor da outorga fixa

**Qualificação Técnica:**

Gestão/administração de empreendimento turístico, comercial ou de lazer, público ou privado ao longo de, no mínimo 12 meses, com fluxo anual de 120.000 visitantes.

**Prazo da Concessão:**

30 anos

**Modalidade:**

Concorrência Internacional

**Quem pode participar:**

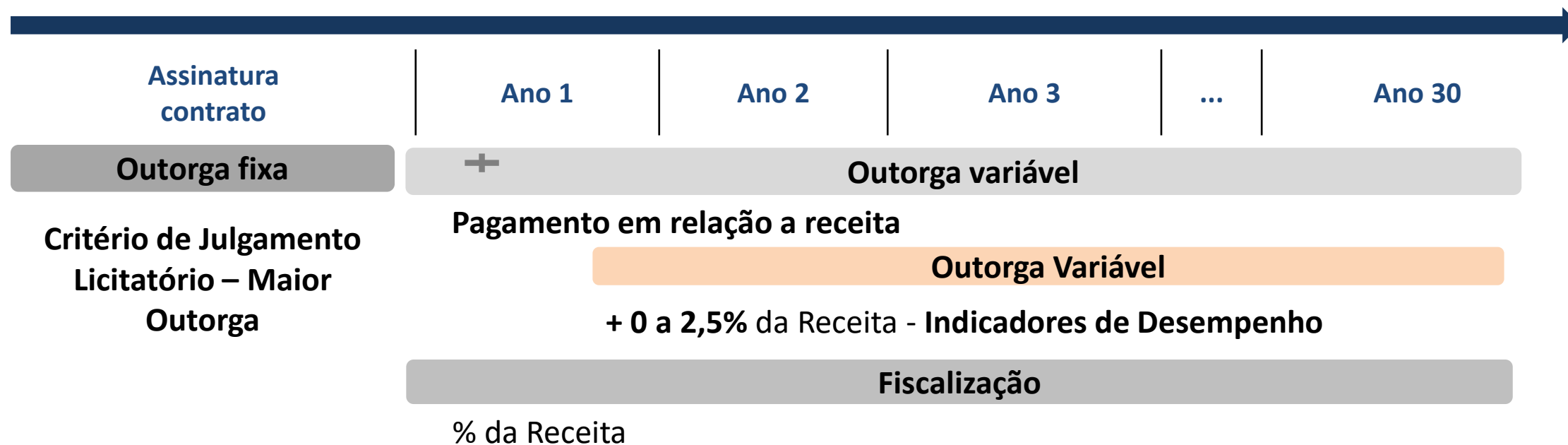
Sociedades e pessoas jurídicas, entidades brasileiras ou estrangeiras, isoladamente ou reunidas em consórcio

**Condição para a Assinatura do Contrato:**

Constituição de SPE, integralização do capital social, prestação de garantia de execução, abertura da Conta Centralizadora e contratação do banco depositário, além do depósito do valor de 100% do valor da Outorga Fixa.

**Principais Riscos da Concessionária:**

Operação, Demanda, Receita, Ambiental, Engenharia.



## GRUPOS



### Gestão

- Segurança Patrimonial e de Usuários
- Limpeza e Gestão de Resíduos



### Visitação

- Satisfação dos Visitantes e Comunidade



### Manutenção

- Manutenção de Ativos e de Áreas de Concessão

- Acréscimo de **até 2,5%** ao valor devido à título de outorga variável (2,5% sobre a receita da Concessionária).

- Aferição do **desempenho** da Concessionária por **Verificador Independente**.

- **Dinâmica:**



- Primeira mensuração: entre o 13º e o 24º mês do contrato.
- Incidência do adicional a partir do 25º mês da concessão.
- Processo se repetirá nos períodos subsequentes do contrato.

## Caducidade:

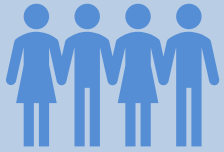
Diversos critérios, entre eles, atuação reiterada de forma inadequada ou ineficiente pela Concessionária, na execução do objeto contratual, com base nos Indicadores de Desempenho - notas de desempenho inferiores (a) a 25% das metas por 02 anos consecutivos e/ou (b) a 50% das metas por 03 anos não consecutivos.

## Penalidades:

- Advertência
- Multas
  - Infrações por violação pontual do Contrato
  - Infrações por mora decorrentes de atrasos nas obrigações
  - Infrações por violação do Contrato que perdurem no tempo
  - Dosimetria, a depender da infração e gravidade
- Valor-base dentro do intervalo de valores fixado para a infração na Tabela de Infrações considera os danos causados pela infração – ao Concedente, aos Bens da Concessão, aos Usuários e/ou ao serviço prestado – bem como os proveitos obtidos, direta ou indiretamente, pela Concessionária
- Maus-tratos aos animais – Parque Água Branca



- Edital
- Minuta De Contrato
- Anexo I – Área da Concessão
- Anexo II – Caderno de Encargos
- Anexo III - Caderno de Engenharia
- Anexo IV – Indicadores de Desempenho
- Anexo V – Fiscalização e Penalidades
- Anexo VI – Termo de Entrega do Bem Público
- Anexo VII – Contrato de Administração de Contas
- Anexo VIII - Documentos da Sociedade de Propósito Específico
- Anexo IX – Integralização do Capital Social Mínimo
- Anexo X – Diretrizes de Desmobilização e Transição
- Anexo XI - Planos de Seguros e Apólices de Seguros
- Anexo XII – Modelos Para a Licitação
- Anexo XIII - Diretrizes para Educação Ambiental e Pesquisa
- Anexo XIV – Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental
- Anexo XV – Glossário



Diálogo para aprimorar o desenvolvimento da modelagem técnica-operacional e econômico-financeira do projeto:

- Conselhos dos Parques
- Consulta Pública
- Audiência Pública