



SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

**RELATÓRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO
CONCESSÃO DE USO DO PARQUE VILA LOBOS, DO PARQUE CÂNDIDO PORTINARI E
DO PARQUE DR. FERNANDO COSTA / ÁGUA BRANCA
ETAPA: CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICAS**

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

ÍNDICE

1. Introdução	3
2. Premissas	4
2.1 CENÁRIO BASE E REFERENCIAL	4
2.2 PREMISSAS ECONÔMICO-FINANCEIRAS	4
2.3 DEMANDA	4
3. Modelo	5
3.1 DESPESAS	5
3.1.1 Custos Operacionais (OPEX)	5
3.1.2 Investimentos (CAPEX)	6
3.2 FONTES DE RECEITAS	8
3.2.1 Aluguel de edificações existentes	8
3.2.2 Eventos	9
3.2.3 Permissões para prestação de serviços	10
3.2.4 Unidade Geradora De Caixa (UGC)	12
4. RESULTADOS	15
5. Apêndices	16
5.1 APÊNDICE A: DETALHAMENTO OPEX	16
5.2 APÊNDICE B: CRONOGRAMA CAPEX	19
5.3 APÊNDICE C: DETALHAMENTO ALUGUÉIS	23
5.4 APÊNDICE D: ÁREAS PARA EVENTOS	26

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

1. Introdução

Na 15ª Reunião Ordinária Conjunta do Conselho Diretor do Programa Estadual de Desestatização (CDPED) e do Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privada do Estado de São Paulo (CGPPP), realizada no dia 31 de agosto de 2020, aprovou-se a formação do Comitê de Análise Preliminar (CAP) para os Estudos de Concessão dos Parques Urbanos Villa Lobos, Cândido Portinari e Água Branca.

Após os trabalhos de análise preliminar da referida concessão, o relatório do CAP foi submetido a 16ª Reunião Ordinária Conjunta do CDPED e CGPPP sendo aprovada a formação do Grupo de Trabalho (GT) para a estruturação do Projeto de Concessão dos referidos Parques Urbanos.

O processo de estruturação do projeto consiste em realizar três modelagens: (i) a modelagem técnico-operacional; (ii) a modelagem jurídica; e (iii) a modelagem econômico-financeira. A modelagem econômico-financeira consiste em fazer o orçamento do projeto fundamentado nas premissas das demais modelagens e outras premissas, como fontes de receitas do futuro concessionário, encargos operacionais, investimentos obrigatórios e um cenário referencial para a operação. Além disso, é feito um estudo de viabilidade econômico-financeira para o projeto, analisando a sustentabilidade financeira do mesmo.

Assim, este documento apresenta o Relatório da Modelagem Econômico-Financeira em fase da Modelagem Preliminar do Projeto de Concessão do Parques Urbanos para a fase de Oitivas Públicas. Este relatório consiste em apresentar as premissas econômico-financeiras adotadas para a estruturação do projeto como as fontes de receita e os desembolsos a serem efetuados durante o período da concessão (investimentos, custos e despesas). É importante salientar que tal relatório é feito com base em um cenário estritamente referencial, sendo o mesmo não vinculante para a concessão.

Vale ressaltar que as premissas adotadas nesse relatório poderão ser alteradas até o momento da licitação.

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

2. Premissas

2.1 CENÁRIO BASE E REFERENCIAL

O cenário base prevê todas as despesas de Capex (investimentos de capital), Opex (custos operacionais) e operação de equipamentos obrigatórios, ou seja, corresponde as obrigações inequívocas do concessionário.

Adota-se o cenário base referencial para a demonstração da viabilidade econômico-financeira e é composto dos itens obrigatórios, somados a itens não obrigatórios referenciais que podem compor, minimamente, uma operação viável de um futuro parceiro privado.

2.2 PREMISSAS ECONÔMICO-FINANCEIRAS

As seguintes premissas são adotadas na modelagem econômico-financeira do Cenário Base do Projeto:

- a) Metodologia: Utilização da metodologia do Fluxo de Caixa Livre;
- b) Moeda: constante com data base de agosto de 2021;
- c) Regime tributário: Lucro real;
- d) Prazo 30 anos;
- e) Tributos sobre receita: PIS e o COFINS com alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, UGCs que tenham a obrigação em recolher ISS;
- f) Tributos sobre a renda: Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL); e
- g) Taxa Mínima de Atratividade: como taxa de atratividade foi utilizado o Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), estimado para o futuro concessionário de 8,99% a.a. real.

2.3 DEMANDA

Nos Parques Urbanos não é admitida a cobrança de ingressos para a entrada no espaço. O modelo referencial utilizado tem como principais fontes de receitas aluguéis de espaços para atividades comerciais, permissão para prestação de serviços dentro do parque e realização de eventos.

Nesse sentido, a demanda não é variável precedente do modelo, e sim resultado esperado da execução de novas atividades e requalificação de equipamentos e serviços que, atrelados à maior oferta de opções de lazer e percepção de segurança e qualidade dos equipamentos, alavancarão consequentemente a visitação aos parques urbanos.

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

Histórico de visitação dos parques:

# Visitantes ano				
Ano	2016	2017	2018	2019
Água Branca	3.434.115	3.199.003	2.902.419	2.914.842
Candido Portinari	806.151	1.174.572	4.895.559	4.992.792
Villa-Lobos	3.277.016	3.060.706	6.984.639	6.432.604
Total	7.517.282	7.434.281	14.782.617	14.340.238

3. Modelo

3.1 DESPESAS

3.1.1 Custos Operacionais (OPEX)

Esta seção apresenta os custos operacionais previstos para o cenário referencial. Os valores serão apresentados para o prazo dos 30 anos em valores correntes.

Valores correntes de custo operacional dos Parques Villa Lobos e Cândido Portinari

Itens	Valor Total (30 anos) (R\$)	Média Anual (R\$)
Vigilância	30.369.150	1.012.305
Limpeza	67.376.599	2.245.887
Manutenção de Áreas Verdes	71.469.904	2.382.330
Manutenção Civil e Predial	13.402.688	446.756
Outros	8.317.919	277.264
Utilidades	46.411.160	1.547.039
Total	237.347.420	7.911.581

Valores correntes de custo operacional do Parque Água Branca

Itens	Valor Total (30 anos) (R\$)	Média Anual (R\$)
Vigilância	62.328.312	2.077.610
Limpeza	25.971.793	865.726
Manutenção de Áreas Verdes	17.090.694	569.690
Manutenção Civil e Predial	28.035.972	934.532
Outros	13.702.356	456.745
Utilidades	37.124.520	1.237.484
Total	184.253.647	6.141.788

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

Valores correntes de custo operacional da SPE		
Itens	Valor Total (30 anos) (R\$)	Média Anual (R\$)
Administrativo (Mão de Obra Direta)	30.695.040	1.023.168
Custo de Materiais e insumos	49.500	1.650
Custos com Serviços	2.861.306	95.377
Manutenção	1.068.540	35.618
Total	34.674.386	1.155.813

A estimativa para tais quantitativos foi elaborada com base nas despesas efetuadas pela administração pública na gestão e manutenção do parque no momento de início dos estudos, porém incorporando mudanças em relação à operação atual decorrentes de aumento de eficiência operacional na segurança e vigilância patrimonial (com investimentos em tecnologia) e incremento de gastos em Manutenção de Áreas Verdes e Manutenção Civil e Predial, para uma melhora do padrão oferecido ao público. As funções estipuladas no modelo estão expostas com maior detalhe no apêndice A deste relatório.

3.1.2 Investimentos (CAPEX)

Os investimentos estão classificados em investimentos obrigatórios e investimentos referenciais. Os investimentos obrigatórios são os investimentos que o futuro concessionário será obrigado a fazer, enquanto os investimentos referenciais são os investimentos não vinculantes que fazem parte do Cenário referencial.

O Capex previsto pode ser dividido em 5 categorias:

- Requalificação de Imóveis;
- Reinvestimento;
- Equipamentos de Segurança;
- Novas UGCs;
- Melhorias para o viário.

A **requalificação dos imóveis** está detalhada no caderno de engenharia e apêndices, e compreende a requalificação de todos os imóveis existentes hoje na área da concessão dos 3 parques. Para efeito de obrigações, o prazo para a requalificação de todos os imóveis está estipulado no Anexo III - Caderno de Engenharia, no entanto, para

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

efeitos da análise de modelo referencial no presente documento, parte destas reformas foram previstas com a possibilidade de antecipação de início, entendendo o potencial interesse econômico da concessionária ao adiantar a requalificação de ativos – que, conseqüentemente, antecipam a geração de caixa no projeto (mais detalhes no apêndice B).

Além da questão temporal (obrigatório vs. referencial), os investimentos referenciais estão concentrados nos Parques Villa Lobos e Cândido Portinari, pois contemplam novos equipamentos classificados como **Novas UGCs**, que são os atrativos que a concessionária, de acordo com a liberdade dada para traçar o seu plano de negócios, implementará para atrair o público para os parques (e conseqüentemente, a receita para custeio de suas atividades). O custo de construção destes equipamentos (melhor detalhados na sessão de UGCs) foi estabelecido, de maneira paramétrica, com valor de R\$2.600,00 o m². Em termos de prazo se considerou 1 ano para obtenção de licenças e 3 anos para a construção dos equipamentos.

Todos os investimentos previstos para o Parque Água Branca são investimentos obrigatórios, já que todas as UGCs previstas no parque são em imóveis já existentes que devem ser requalificados de todo modo.

Se considerou um ciclo de **reinvestimento** a cada 10 anos com valor de 10% do Capex original, além de relevantes valores de opex despendidos na manutenção diária de tais imóveis.

As **melhorias para o viário** dos parques foram previstas para o ano 6 e 20, em valor de 5% do capex total realizado em cada parque.

Os **equipamentos de segurança** foram precificados visando uma informatização da segurança do parque, e projetado para implantação no ano 1 e uma reformulação completa no ano 15.

Resumo dos valores de Capex (R\$ corrente/30 anos):

Capex Total	83.351.773
Capex Obrigatório	59.207.121
Capex Referencial	24.144.651

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

Parque	Requalif. Imóveis	Reinvestimento	Equipamentos de Segurança	Novas UGCs	Melhorias Viário	Total
Cândido Portinari	922.670	1.685.774	400.000	7.506.200	1.051.464	11.566.108
Água Branca	34.279.427	6.855.885	200.000	-	4.133.531	45.468.843
Villa Lobos	6.822.643	3.887.397	600.000	12.614.343	2.392.438	26.316.821
Total Geral	42.024.740	12.429.056	1.200.000	20.120.543	7.577.434	83.351.773

3.2 FONTES DE RECEITAS

Esta seção apresenta as fontes de receitas que constam do modelo referencial.

O total de receitas projetadas no modelo, para os 30 anos de concessão em valor corrente, é de R\$ 862 milhões.

As fontes de receita podem ser divididas em 4 grupos:

- Aluguel de espaços;
- Eventos;
- Permissões para prestação de serviços; e
- Unidades Geradoras de Caixa.

Resumo dos valores de Receitas (R\$ corrente/30 anos):

Parque	Aluguel	Eventos	Permissões	UGCs	Total
Cândido Portinari	-	18.690.302	54.588.600	55.056.176	128.335.077
Água Branca	287.505.311	54.620.057	20.045.126	11.822.807	373.993.302
Villa Lobos	21.713.480	25.328.327	220.896.293	92.523.176	360.461.276
Total	309.218.791	98.638.686	295.530.019	159.402.159	862.789.655

3.2.1 Aluguel de edificações existentes

Parte relevante do Capex do projeto é destinado na requalificação das edificações existentes hoje nos parques. Com a requalificação e saída de todas as instituições que hoje ocupam esses espaços, é possível estabelecer operações comerciais nestas edificações de inúmeras maneiras, onde a concessionária terá a liberdade, seguindo todas as normas vigentes, de estabelecer qual o melhor uso para o seu plano de operação. A opção escolhida para o modelo referencial foi do aluguel das edificações para operações de terceiros.

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

A receita desta fonte é uma função do valor de metragem disponível, multiplicado pelo valor do m² referencial, descontado da vacância projetada. No parque da Água Branca, é acrescentado a essa função um desconto no valor do m² pelos primeiros 6 anos, em função do período necessário para requalificação do ativo como um todo. Esse desconto não se aplicou ao Parque Villa Lobos, e o Parque Candido Portinari não possui receita projetada com aluguel de edificações existentes.

Aluguel Água Branca (AB) ¹ R\$/m ²	58,66
Aluguel Villa-Lobos (VL) R\$/m ²	64,34
Vacância Média Água Branca	15,0%
Desconto Água Branca	15,0%
Prazo Desconto Água Branca (anos)	6
Vacância Média Villa Lobos/Candido Portinari	15,0%

É importante frisar que no modelo econômico referencial, a receita do aluguel só passa a ser contabilizada após a execução dos investimentos de requalificação das edificações, e a listagem dos imóveis considerados para aluguel está no apêndice C deste documento.

3.2.2 Eventos

A receita proveniente de eventos foi considerada seguindo todas as limitações legais e operacionais existentes atualmente nos parques urbanos objeto da concessão, e que deverão obrigatoriamente serem observadas pelo concessionário. Para a projeção, se utilizou os valores praticados pela administração pública, no valor atual da UFESP de R\$ 29,09 e a tabela 1 de custos para realização de eventos nos parques².

Esses valores resultaram nos seguintes parâmetros para precificação do custo de realização de eventos nos equipamentos:

¹ Maior detalhe da formação dos valores do m² no apêndice C

² Decreto nº 60.321 de 1º de abril de 2014, Resolução SMA nº 70 de 09 de outubro de 2015 e Resolução SMA nº 53 de 31 de maio 2016

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

		Pq. da Água Branca e Candido Portinari	Pq. Villa Lobos
Tipo de evento	Evento	Custo m ² /dia (R\$)	
Espaço Coberto - Sem exploração comercial	1	2,3272	2,6181
Espaço Coberto - Com exploração comercial	2	2,6181	3,4908
Áreas livres - Sem exploração comercial	3	1,7454	1,4545
Áreas livres - Com exploração comercial	4	2,0363	1,7454

A receita com eventos só passa a ser contabilizada após a execução dos investimentos de requalificação dos espaços previstos para utilização neste tipo de atividade.

A quantidade de eventos projetados foi baseada na série histórica com ajustes: Se projetou usos somente em finais de semana, com exceção de espaços fechados específicos para eventos (como o espaço cultural Tattersal, no Parque Água Branca), de uso projetado mais intensivo para tal atividade. As áreas abertas de alta metragem do Parque Villa Lobos tiveram quantidade de eventos reduzidos para o máximo de 3 por ano em função de sua complexidade e usos concorrentes.

3.2.3 Permissões para prestação de serviços

As receitas projetadas com permissões para prestação de serviços têm como valor base os contratos de permissão existentes atualmente nos parques e seus valores:

Parque	Descrição	Item/Ponto	Valor atual (R\$/mês)
Água Branca	Estacionamento	Estacionamento	22.235
Água Branca	Parque da Família	Parque da Família	8.553
Água Branca	Doce	E1	2.686
Água Branca	Pipoca	D1	2.085
Água Branca	Sorvete	F1	2.672
Água Branca	Coco	A3	2.223
Água Branca	Food Truck	B3	2.887
Água Branca	Pipoca	D2	2.033

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

Água Branca	Sorvete	F2	2.353
Água Branca	Food Truck	B4	3.259
Villa-Lobos	Food Truck	A3	14.180
Villa-Lobos	Food Truck	A4	14.820
Villa-Lobos	Food Truck	A5	16.850
Villa-Lobos	Food Truck	A6	13.611
Villa-Lobos	Coco/Água mineral	B2	9.650
Villa-Lobos	Coco/Água mineral	B3	14.689
Villa-Lobos	Coco/Água mineral	B4	7.811
Villa-Lobos	Alimentos/bebidas não alcóolicas (container)	C2	17.600
Villa-Lobos	Alimentos/bebidas não alcóolicas (container)	C3	15.100
Villa-Lobos	Alimentos/bebidas não alcóolicas (container)	C4	8.790
Villa-Lobos	Alimentos/bebidas não alcóolicas (container)	C5	15.111
Villa-Lobos	Alimentos/bebidas não alcóolicas (container)	C6	8.790
Villa-Lobos	Alimentos/bebidas não alcóolicas (container)	C7	16.111
Villa-Lobos	Restaurante	C8	35.000
Villa-Lobos	Bicicleta	D1 - D2	160.889
Villa-Lobos	Estacionamento	Estacionamento	138.347
Villa-Lobos	Refresque-se	Refresque-se	9.005
Candido Portinari	Roda Gigante	Roda Gigante	141.000
Candido Portinari	Food Truck	A1	4.635
Candido Portinari	Prédio 10A - Lanchonete/Sanitário	10A	3.000
Candido Portinari	Prédio 10B - Lanchonete/Sanitário	10B	3.000

A esses valores agregados anualmente, em função de uma maior liberdade para celebração de novos acordos comerciais privados e renegociação de antigos,

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

considerou-se que o futuro concessionário conseguirá um aumento de receita desta fonte de 10% no ano 2 para o Parque Villa Lobos, e 5% no Parque da Água Branca. Em função da grande requalificação advinda dos investimentos obrigatórios, também foi incorporada uma nova rodada de aumento de receita em mesma escala no ano 6 do contrato. Não foi considerado nenhum aumento desta receita para o parque Candido Portinari já que o atual contrato da Roda Gigante possui tratamento contratual específico no contrato, e é significativa fonte de receita de permissões para prestação de serviços neste parque.

3.2.4 Unidade Geradora De Caixa (UGC)

Unidades Geradoras de Caixa (UGC) são equipamentos fontes de receita do futuro concessionário. No projeto em questão foram consideradas UGCs com 2 perfis:

- a) Aluguéis de espaço para implantação de estabelecimentos comerciais, como restaurantes, feiras e mercados gastronômicos;
- b) Operações de equipamentos com perfil educacional onde é permitida a cobrança de ingresso, ou cobrança de visitas com grupos particulares

A proposta de escolha das novas UGCs do Parque Villa Lobos foi de buscar inspiração nos equipamentos que existiam no projeto original do parque, mas que não foram implementados, alguns dos equipamentos são:

Item	Equipamento	m ²
2.3	Restaurante	2.151,67
2.4	Lanchonete	900,00
2.5	Choperia	900,00
2.6	Pizzaria	900,00
2.7.1	Auditório 1	6.300,00
2.7.2	Auditório 2	7.850,00
3.3	Anfiteatro	2.757,31

Desta lista, selecionou-se os quatro primeiros itens (destacados), ligados a alimentação, em função de maior previsibilidade na precificação paramétrica, para o modelo referencial.

A UGC do Parque Candido Portinari foi pensada em função da grande área utilizada

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

hoje como depósitos e administração no parque, que em função da localização privilegiada podem ser removidas e implementados como novos atrativos no local. Se trata do espaço dos Galpões (9A-9E), com área construída total de 2.887 m². Esta área seria grande o suficiente para implementação de mercado gastronômico como forma de fomento à culinária e cultura local, no modelo de outras grandes cidades do mundo como: Covent Garden Market (Londres), Mercado San Miguel (Madrid), Quincy Market (Boston), e Distillery District (Toronto).

Como descrito na sessão sobre Capex, a precificação da construção destes novos equipamentos se deu de maneira paramétrica, com valor de R\$2.600,00 o m², e em termos de prazo se considerou 1 ano para obtenção de licenças e 3 anos para a construção dos equipamentos. No modelo referencial, portanto, o primeiro ano de operação dos ativos corresponde ao 5º ano contratual.

As receitas destes equipamentos foram projetadas seguindo a lógica aplicada aos imóveis existentes, como locação para terceiros operarem. O valor do m² utilizado foi o mesmo estabelecido na sessão anterior, mas em função do potencial caráter “*build to suit*” dos novos equipamentos, se considerou vacância média menor.

Resumo Novas UGCs (modelo referencial):

Aluguel UGCs R\$/m ²	64,34
Vacância Média UGCs	5,0%

UGC	Área m ²	Capex (R\$)	Parque
Restaurante	2.152	5.594.343	Villa-Lobos
Lanchonete	900	2.340.000	Villa-Lobos
Choperia	900	2.340.000	Villa-Lobos
Pizzaria	900	2.340.000	Villa-Lobos
Mercado Gastronômico (Galpões)	2.887	7.506.200	Candido Portinari

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

As UGCs do parque da Água Branca possuem perfil distinto, não se tratando de construção de novas edificações, e sim da requalificação e otimização de 3 ativos existentes: Feira Orgânica, Centro de Educação Ambiental (conhecido como Mugeo) e Aquário.

A feira orgânica é evento já existente no parque e a manutenção de feira de mesmo perfil é encargo demandado do concessionário. Entende-se que o ativo pode ser modelado de maneira similar ao aluguel de espaço para evento, usando os custos da tabela apresentada anteriormente, e seguindo periodicidade atual.

Em relação ao cronograma se estabelece a reforma do espaço no início do ano 2, com duração de 2 anos. No ano 1 (prévio à reforma) estima-se receita 50% inferior a prevista no ano 4 (início da operação no espaço reformado). Os custos da requalificação do espaço estão estipulados no item de Capex.

Resumo UGC:

	Metragem (m ²)	Valor m ² /dia*	Utilização mensal (# dias)
Feira Orgânica	486,36	2,036	16
Receita pré-reforma	50%		

* Espaço Coberto - Com exploração comercial

O Centro de Educação Ambiental não permite cobrança de ingresso para entrada, mas permite cobrança de visita guiada e cobrança de grupos de escolas particulares, atividade já exercida de maneira remunerada hoje.

A quantidade de visitantes pagantes estimada foi baseada no número de visitação atual (622 alunos/mês) com um incremento de 10% em fun o da busca ativa que o concessionário poderá exercer, o valor por aluno   de R\$ 5,00 no modelo referencial e se projeta a necessidade de 2 monitores (já includos nos custos operacionais – opex).

Em rela o ao cronograma, se estabelece a reforma do espaço no início do ano 2 com dura o de 2 anos, não havendo receitas projetadas para o espaço previamente   reforma.

A  ltima UGC considerada no parque da  gua Branca   o Aquário que já opera l  atualmente. A receita foi projetada com base na visita o mensal média de 2019, e um ingresso com preço de R\$ 5,00. Foi projetada a necessidade de 2 monitores (já includos

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

nos custos operacionais – opex). Em relação ao cronograma, projetou-se a reforma do espaço no início do ano 2 com duração de 2 anos, no ano 1 (pré-reforma) se projeta receita de mesmo valor da auferida em 2019.

Resumo UGCs:

	Centro de Educação Ambiental	Aquário
Valor pagantes (R\$)	5,00	5,00
# Pagantes/mês	684	3.312
# Monitores	2	2
Ano início reforma	2	2
Duração reforma (anos)	2	2
Receita ano 1	-	119.244
Receita ano 4	41.052	198.740

4. RESULTADOS

Os resultados do Cenário Base obtido para o Projeto apresentam VPL positivo de R\$ 873 mil. A TIR obtida é superior ao WACC calculado (de 8,99 %), indicando que o Projeto é viável nas condições do Cenário Base.

Sendo assim, com o cenário base referencial apontando viabilidade do projeto (VPL maior que zero), é possível obter o valor de outorgas que permitem que o modelo tenha como resultado VPL equivalente a zero.

Considerando a outorga fixa inicial (pago no ato de assinatura do contrato) e variável, verifica-se que a modelagem econômico-financeira é compatível com os seguintes valores de outorga pagas ao poder público:

- ✓ Outorga fixa no 1º ano de concessão correspondente ao valor de R\$ R\$ 1,2 milhão; e
- ✓ Outorga variável de 2,5% da Receita do concessionário a partir do 3º ano, totalizando o valor de R\$ 21,6 milhões nos 30 anos de concessão.

Com isso, o valor de outorga total estimado para o Projeto é de R\$ 22,8 milhões.

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

5. Apêndices

5.1 APÊNDICE A: DETALHAMENTO OPEX

SPE	
Pessoal	Cargo
Administrativo (Mão de Obra Dire	Diretor SPE
Administrativo (Mão de Obra Dire	Gerente Administrativo-Financeiro
Administrativo (Mão de Obra Dire	Assistente Administrativo
Administrativo (Mão de Obra Dire	Auxiliar Administrativo
Administrativo (Mão de Obra Dire	Gerente Comercial
Administrativo (Mão de Obra Dire	Gestor de Eventos
Administrativo (Mão de Obra Dire	Técnico em segurança do trabalho
Tipo	Descrição
Custo de Materiais e insumos	Materiais de escritório
Custos com Serviços	Assessoria Jurídica
Custos com Serviços	Assessoria Marketing e Eventos (horas)
Custos com Serviços	Conta vinculada
Custos com Serviços	Assessoria contábil
Custos com Serviços	Auditoria
Custos com Serviços	Verificador Independente
Custos com Serviços	Seguros
Custos com Serviços	Sistema de Gestão e Controle (SGC)
Custos com Serviços	Sistema de Gestão de Serviços
Custos com Serviços	Serviços de TIC
Custos com Serviços	Combustível e viagens
Custos com Serviços	Cursos de Combate a incêndio e de brigadistas
Custos com Serviços	Serviços de Fornecimento de Gás
Custos com Serviços	Coleta de resíduos para aterro
Manutenção	Materiais para manutenção predial e instalações elétricas e hidráulicas
Manutenção	Ferramentas e equipamentos de manutenção
Manutenção	Produtos para Jardinagem
Manutenção	Manutenção de sistemas de alarme de incêndio (SDAI)
Manutenção	Monitoramento da qualidade da água de lagos e rios
Manutenção	Manutenção da rede Wi-Fi
Custos com Serviços	B3

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

Vila Lobos e Cândido		
#	Item	
1	Vigilância	Posto diurno 12h seg/dom
2	Vigilância	Posto noturno 12h seg/dom
3	Vigilância	Posto diurno 12h (ronda) seg/dom
4	Vigilância	Posto noturno 12h (ronda) seg/dom
5	Vigilância	Portaria diurna 12h seg/dom
6	Vigilância	Manutenção do sistema de CTFV (mensal)
7	Limpeza	Áreas Internas – Pisos Frios
8	Limpeza	Pisos frios de uso intenso
9	Limpeza	Áreas Internas – Almoarifados / Galpões
10	Limpeza	Áreas Internas – Oficinas
11	Limpeza	Áreas Externas – Varrição de Passeios e Arruamentos
12	Limpeza	Vidros Externos – Frequência Trimestral (Sem Exposição a Situação De Risco)
13	Limpeza	Vidros Externos – Frequência Trimestral (Com Exposição a Situação De Risco)
14	Limpeza	Áreas Externas - Coleta de Detritos em Pátios e Áreas Verdes - Frequência Diária
15	Limpeza	Posto sanitário - 12 horas (seg. a sex.)
16	Limpeza	Telhados e calhas
17	Limpeza	Espelho d'água e piscina
18	Limpeza	Pisos, quadras e caixas de areia
19	Limpeza	Encarregado
20	Manutenção de Áreas Verdes	Manut. e conservação de gramados área plana, obs. 1
21	Manutenção de Áreas Verdes	Manut. e conservação de gramados em talude
22	Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de gramados esportivos
23	Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de Jardins / Canteiros – incluindo floreiras
24	Manutenção de Áreas Verdes	Poda de pequena monta (arbustos, cercas vivas e árv. de pequeno porte)
25	Manutenção de Áreas Verdes	Manut. e conserv. de bosques e árvores isoladas
26	Manutenção de Áreas Verdes	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores, após a aprovaçã
27	Manutenção de Áreas Verdes	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores, após a aprovaçã
28	Manutenção de Áreas Verdes	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores, após a aprovaçã
29	Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de pisos e caixas de areia
30	Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de caminhos e áreas de terra e pedrisco
31	Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de áreas impermeáveis, obs. 2
32	Manutenção de Áreas Verdes	Serviços de manutenção e conservação de orquidários/bromeliários
33	Manutenção de Áreas Verdes	Implantação de Arbustos, Forrações, Hortas e Herbáceas
34	Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção de Viveiro - dentro do Espaço Vida
35	Manutenção de Áreas Verdes	Implantação de gramados
36	Manutenção Civil e Predial	Pedreiro - Posto diurno - Seg-Sexta
37	Manutenção Civil e Predial	Marceneiro - Posto diurno - Seg-Sexta
38	Manutenção Civil e Predial	Serralheiro - Posto diurno - Seg-Sexta
39	Manutenção Civil e Predial	Pintor - Posto diurno - Seg-Sexta
40	Manutenção Civil e Predial	Eletricista - Posto diurno - Seg-Sexta
41	Manutenção Civil e Predial	Encanador - Posto diurno - Seg-Sexta
42	Manutenção Civil e Predial	Ajudante Geral - Posto diurno - Seg-Sexta
43	Manutenção Civil e Predial	Ajudante Geral - Posto diurno - Seg-Dom
44	Manutenção Civil e Predial	Manutenção (Insumos)
45	Outros	monitor
46	Outros	apoio
47	Outros	Locação de carrinho elétrico misto
48	Outros	Insumos (aquisições de papel toalha, papel higiênico, sabonete e álcool gel)
49	Utilidades	Água
50	Utilidades	Energia
51	Utilidades	Manutenção de Equipamentos e Sistemas Elétricos Fotovoltaicos

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

Água Branca	
Item	
Vigilância	Posto diurno 12h seg/dom
Vigilância	Posto noturno 12h seg/dom
Vigilância	Portaria diurna 12h seg/dom
Vigilância	Manutenção do sistema de CTFV (mensal)
Limpeza	Manutenção de Pisos e Caixas de Areia
Limpeza	Encarregado
Limpeza	Áreas Internas - Pisos Frios
Limpeza	Pisos Frios - Uso Interno
Limpeza	Áreas Internas - Almoxarifados / Galpões
Limpeza	Áreas Internas - Oficinas
Limpeza	Áreas Internas - Saguão, Hall e Salão
Limpeza	Áreas Externas - Pisos Adjascentes
Limpeza	Áreas Externas - Varrição de Passeios e Arruamentos
Limpeza	Vidros Externos - Sem Exposição à Risco - Trimestral
Limpeza	Vidros Externos - Com Exposição à Risco - Trimestral
Limpeza	Áreas Externas - Coleta de Detritos em Pátios e Áreas Verdes
Limpeza	Áreas Internas - Pisos de Madeira
Limpeza	Coleta e Remoção de Resíduos
Limpeza	Posto Sanitário - 12 horas (seg a dom)
Limpeza	Telhados e Calhas
Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de gramados – Área Plana.
Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de bosques e árvores isoladas
Manutenção de Áreas Verdes	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores, após a aprovação
Manutenção de Áreas Verdes	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores, após a aprovação
Manutenção de Áreas Verdes	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores, após a aprovação
Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de caminhos e áreas de terra e pedrisco
Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de jardins / canteiros - incluindo floreiras
Manutenção de Áreas Verdes	Poda de pequena monta (arbustos, cercas vivas e árv. de pequeno porte)
Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de pisos e caixas de areia
Manutenção de Áreas Verdes	Manutenção e conservação de áreas impermeáveis
Manutenção de Áreas Verdes	Implantação de Arbustos, Forrações, Hortas e Herbáceas
Manutenção de Áreas Verdes	Implantação de gramados
Manutenção de Áreas Verdes	Limpeza de lagos
Manutenção Civil e Predial	Pedreiro - Posto diurno - Seg-Sexta
Manutenção Civil e Predial	Marceneiro - Posto diurno - Seg-Sexta
Manutenção Civil e Predial	Serralheiro - Posto diurno - Seg-Sexta
Manutenção Civil e Predial	Pintor - Posto diurno - Seg-Sexta
Manutenção Civil e Predial	Eletricista - Posto diurno - Seg-Sexta
Manutenção Civil e Predial	Encanador - Posto diurno - Seg-Sexta
Manutenção Civil e Predial	Ajudante Geral - Posto diurno - Seg-Sexta
Manutenção Civil e Predial	Ajudante Geral - Posto diurno - Seg-Dom
Manutenção Civil e Predial	Manutenção (Insumos)
Outros	Monitor – Posto 8h- seg a dom
Outros	Locação de carrinho elétrico misto
Outros	Veterinário
Outros	Tratadores
Outros	Insumos (aquisições de papel toalha, papel higiênico, sabonete e álcool gel)
Utilidades	Água

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

5.2 APÊNDICE B: CRONOGRAMA CAPEX

Parque da Água Branca

Descrição	Tipo	Prazo implantação (meses)- REFERENCIAL	Prazo implantação (meses)- CONTRATUAL
Prédio 01 - Pavilhão I - Eventos	Prédio	60	72
Prédio 02 - Pavilhão II - Eventos	Prédio	60	72
Prédio 03 - Pavilhão III - Eventos	Prédio	60	72
Prédio 04 - Antiga Associação Brasileira de criadores de Cavalos Mangalarga	Prédio	60	72
Prédio 05 - Pavilhão V - Eventos	Prédio	72	72
Prédio 06 - Pavilhão VI - Eventos	Prédio	60	72
Prédio 07 - Pavilhão VII - Eventos	Prédio	60	72
Prédio 08 - Pavilhão VIII - Eventos	Prédio	60	72
Prédio 09 - Pavilhão IX - Eventos	Prédio	72	72
Prédio 10 - Pavilhão para Equinos	Prédio	72	72
Prédio 10 - Pavilhão para Equinos (Centro de Equitação Adaptada SEDPeD)	Prédio	72	72
Prédio 10 - Área de Banho para Equinos (Anexo Pavilhão 10)	Prédio	72	72
Prédio 11 - Atual ABQM e Cavalos Árabe	Prédio	24	72
Prédio 12 - Academia e Praça de Alimentação	Prédio	24	72
Prédio 13 - ADM/Auditório/Sanitários /Escola de Bioconstrução	Prédio	72	72
Prédio 14 - Escola de Beleza - FUSSP	Prédio	60	72
Prédio 15 - Cavalaria Batalhão PM	Prédio	24	72
Prédio 15 - Instituto Núcleo de Melhor Idade "Estação Vida" (Parte do Prédio 15)	Prédio	24	72
Prédio 16 - Pombal	Prédio	48	48
Prédio 17 - G4 - Portaria Rua Dona Ana Pimentel (Pedestres e Veículos)	Prédio	48	48
Área aberta 18 - Playground de Madeira	Área aberta	48	48
Área aberta 19 - Área Útil - Estacionamento (Acesso pela Portaria G3)	Área aberta	48	72
Prédio 20 - Coreto	Prédio	72	72
Prédio 22 - Instituto Pesca - Sede	Prédio	24	72
Prédio 23 - Prédio do Fazendeiro	Prédio	24	72
Área aberta 24 - Arena Central	Arena	48	72
Área aberta 25 - Tanque de Carpas	Área aberta	48	48
Prédio 26 - SUTACO - Secretaria de Desenvolvimento Econômico	Prédio	36	72
Área aberta 27 - Praça do Idoso	Área aberta	48	48
Prédio 28 - Viveiro - Mudanças Franco Montoro - Treinamento	Prédio	72	72
Prédio 29 - Escola de Moda - FUSSP	Prédio	36	72

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

Prédio 30 - Acessa São Paulo	Prédio	72	72
Prédio 31 - Subestação de Energia	Prédio	48	48
Área aberta 32 - Caminho Paulinho Nogueira	Área aberta	48	48
Área aberta 33 - Playground 1	Área aberta	48	48
Área aberta 34 - Jardim	Área aberta	48	48
Prédio 35 - Centro de Convivência do Idoso - FUSSP	Prédio	36	72
Prédio 36 - Casa do Caboclo	Prédio	48	48
Prédio 37 - Padaria Artesanal - FUSSP	Prédio	48	72
Área aberta 38 - Tanque para Peixes - Bosque das Palmeiras - APP	Área aberta	48	48
Prédio 39 - Instituto de Pesca - Aquário	Prédio	72	72
Item 44 - Quiosque - Espaço de Leitura	Outros	48	48
Item 45 - Quiosque - Espaço de Leitura	Outros	48	48
Item 46 - Quiosque - Espaço de Leitura	Outros	48	48
Item 47 - Quiosque - Espaço de Leitura	Outros	48	48
Item 48 - Quiosque - Espaço de Leitura	Outros	48	48
Item 49 - Quiosque - Espaço de Leitura	Outros	48	48
Item 50 - Quiosque - Espaço de Leitura	Outros	48	48
Item 51 - Quiosque - Espaço de Leitura	Outros	48	48
Item 52 - Quiosque - Espaço de Leitura	Outros	48	48
Área aberta 53 - Alameda	Área aberta	48	48
Prédio 54 - Sanitário do Playground 1	Prédio	48	48
Área aberta 56 - Passarela na APP	Área aberta	48	48
Prédio 57 - Manutenção	Prédio	60	72
Prédio 58 - Carpintaria/Manutenção/Base	Prédio	48	72
Prédio 59 - Quarentenário do Instituto de Pesca	Prédio	60	72
Área aberta 60 - Nascentes	Área aberta	48	48
Prédio 61 - Instituto de Pesca - Divisão do Interior	Prédio	36	72
Prédio 62 - Casa da APP	Prédio	48	48
Prédio 63 - Sanitário Público - FEM/MASC - FUSSP - Apoio Espaço de Leitura	Prédio	36	36
Prédio 65 - Espaço Zootécnico	Prédio	72	72
Área aberta 66 - Pergolado/Bambuzal	Área aberta	60	60
Prédio 68 - G3 - Portaria Rua Ministro Godoi (Pedestres e Veículos)	Prédio	60	60
Prédio 69 - Manutenção do Parque	Prédio	72	72
Prédio 70 - Gatil	Prédio	72	72
Prédio 71 - Tattersal - Espaço Cultural	Prédio	72	72
Prédio 72 - Nosso Cantinho	Prédio	72	72
Prédio 73 - Depósito do FUSSP	Prédio	24	72
Prédio 74 - MUGEO	Prédio	24	72
Prédio 75 - Residência - Rua Turiassu, 810 - ADM. MUGEO	Prédio	72	72
Prédio 76 - Residência - Rua Turiassu, 690 - FUSSP	Prédio	60	72
Prédio 77 - Residência - Rua Turiassu, 702 - FUSSP	Prédio	72	72
Prédio 78 - Alojamento FUSSP - Residência - Rua Turiassu, 750	Prédio	60	72
Prédio 79 - Residências - Rua Turiassu, 654	Prédio	48	72
Prédio 80 - Restaurante - FUSSP	Prédio	36	72

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

Prédio 81 - Tenda	Prédio	60	72
Área aberta 82 - Trilha do Pau Brasil	Área aberta	60	72
Prédio 83 - FUSSP	Prédio	72	72
Prédio 84 - Setor de Manutenção do FUSSP	Prédio	72	72
Prédio 85 - Setor de Manutenção do FUSSP	Prédio	72	72
Prédio 86 - G2 - Portaria - Rua Ministro de Godoi, 180 - Fundo Social (Pedestres e Veículos)	Prédio	60	60
Prédio 87 - Sede do FUSSP	Prédio	24	72
Área aberta 88 - Espaço Piquenique	Área aberta	60	60
Prédio 89 - G1 - Entrada Av. Francisco Matarazzo, 455 (Pedestres)	Prédio	24	24
Item 90 - Escultura "Touro" - Autor: I. Bonheur - Sem data (Monumento do Gado)	Outros	24	24
Item 91 - Busto Dr. Fernando Costa - Autor: R. D. Mingo - 1943	Outros	60	60
Prédio 92 - Instituto de Pesca - Rua Turiassu, 832 e 840	Prédio	48	72
Prédio 93-94 - Feira Orgânica	Prédio	72	72
Prédio 95 - Instituto de Pesca - Rua Turiassu, 850	Prédio	48	72
Área aberta 96 - Terreno Vazio - Relógio Geral - Rua Turiassu	Área aberta	60	60
Prédio 97 - Arena Tattersal	Prédio	72	72
Prédio 98 - Café Orgânico	Prédio	24	72
Área aberta 99 - Lago Preto	Área aberta	60	60
Prédio 100 - Cabine Primária	Prédio	60	60
Prédio 101 - Subestação de Energia	Prédio	60	60
Prédio 102 - Espaço de Leitura - FUSSP	Prédio	60	60
Prédio 103 - Casa de Madeira - Espaço Sócio-Ambiental	Prédio	72	72
Edifício 104 - Apoio Batalhão PM	Prédio	72	72
Área aberta 105 - Estacionamento - Permissão de Uso Oneroso	Estacionamento	36	72
Muro	Prédio	72	72

Parque Candido Portinari e Villa-Lobos

parque	Descrição	Prazo implantação (meses)-REFERENCIAL	Prazo implantação (meses)-CONTRATUAL
CP	Área aberta 04 - Playground	24	36
CP	Área aberta 5A - Academia ao ar livre - Próximo Quadras	24	36
CP	Área aberta 5B - Academia ao ar livre - Próximo Play Ground	24	36

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

CP	Área aberta 08 - Quadra Voleibol	24	36
CP	Área aberta 08 - Quadra Basquete	24	36
CP	Área aberta 08 - Quadra Basquete	24	36
CP	Área aberta 08 - Quadra Futebol Salão	24	36
CP	Prédio 10A - Lanchonete/Sanitário	24	48
CP	Prédio 10B - Lanchonete/Sanitário	24	48
CP	Área aberta 12 - Quadras de areia	24	36
CP	Área aberta 13 - Área para piquenique	24	36
CP	Área aberta 16A - Área de skate - ladeira	36	36
CP	Prédio 17 - Guarita na Passarela CPTM	24	36
CP	Prédio 18 - Guarita - perto UFV	24	36
CP	Prédio 20 - Sala de Inversores da UFV	24	36
VL	Prédio 1B - Sanitário e Vestiário Detran	24	24
VL	Prédio 2A - Sanitários	24	24
VL	Prédio 2B - Sanitários (Referência: Junto ao Villa Ambiental)	24	24
VL	Prédio 2C - Sanitários (Referência: Próximo ao Playground)	24	24
VL	Prédio 2D - Sanitários	24	24
VL	Prédio 2E - Sanitários (Referência: Próximo as Quadras de Tênis)	24	24
VL	Prédio 2F - Sanitários (Referência: Próximo a Polícia Militar)	24	24
VL	Prédio 2G - Sanitários (Referência: Próximo a Administração)	24	24
VL	Prédio 2H - Sanitários	24	24
VL	Área aberta 03 - Estacionamento oeste	24	0
VL	Área aberta 4A - Campo de futebol de terra	24	36
VL	Área aberta 4B - Campo de futebol de terra	24	36
VL	Área aberta 5A - Campo oficial (Total: 2 unidades)	24	36
VL	Área aberta 5B - Campo oficial (Total: 2 unidades)	24	36
VL	Área aberta 07 - Quadra de futebol de areia	24	36
VL	Área aberta 08 - Pump track	48	48
VL	Prédio 09 - Villa Ambiental - Conj. de 3 edificações, sanitários à parte	36	72
VL	Prédio 10A - Portaria principal	24	24
VL	Prédio 10B - Área externa da Portaria principal, com conjunto de containers	24	24
VL	Área aberta 11 - Ciclovia - interliga com a ciclovia do Candido	24	36
VL	Área aberta 12 - Esplanada	60	60
VL	Área aberta 14 - Anfiteatro ao ar livre	36	72

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

VL	Área aberta 16 - Quadra de society	24	36
VL	Área aberta 17 - Academia ao ar livre	24	36
VL	Prédio 19 - Orquidário	36	36
VL	Área aberta 20A- Playground (Referência: Próximo a Academia ao ar livre)	24	36
VL	Área aberta 24 - Academia da 3ª idade	24	24
VL	Prédio 26 - Torre da caixa d'água	60	72
VL	Área aberta 27 - Área asfaltada	36	72
VL	Área aberta 29 - "Circuito das Árvores"	60	72
VL	Prédio 32 - Espaço vida - Conjunto de edificações, canteiros e viveiro	36	60
VL	Área aberta 33 - Ouvillas	60	72
VL	Prédio 41 - Administração	48	72
VL	Prédio 42 - Galpões - desenvolvem projetos sociais - sem convênios formalizados	60	60

5.3 APÊNDICE C: DETALHAMENTO ALUGUÉIS

O valor do custo de locação do m² utilizado para o projeto possui duas origens, uma pesquisa específica de imóveis comerciais de metragem superior a 400m² nos arredores e do parque, e os valores do índice Fipe/ZAP de custo de locação de salas comerciais nos bairros onde os parques estão localizados. O valor utilizado é a média simples desses dois valores, e se optou por essa construção híbrida para evitar uma potencial superestimação de receita advinda do alto valor de locação de imóveis comerciais de alta metragem, que embora sejam a característica dos ativos disponíveis, possui número amostral baixo para qualquer inferência estatística, e evitar a subestimação que viria com a utilização de um índice puramente de salas comerciais.

	Pq. Da Água Branca (Sumaré)	Pq. Villa-Lobos e Candido Portinari (Alto de Pinheiros)
Valor médio locação imóveis comerciais >400m ²	R\$ 66,22	R\$ 69,52
Índice Fipe/ZAP	R\$ 51,10	R\$ 59,17
Média	R\$ 58,66	R\$ 64,35

*Média 2021

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

Lista de Imóveis utilizados para aluguel no modelo referencial:

Parque da Água Branca

Item	Descrição	Tipo	área (m ²)
11	Prédio 11 - Atual ABQM e Cavalos Árabe	Prédio	649
12	Prédio 12 - Academia e Praça de Alimentação	Prédio	602
14	Prédio 14 - Escola de Beleza - FUSSP	Prédio	206
15	Prédio 15 - Cavalaria Batalhão PM	Prédio	2.501
15	Prédio 15 - Instituto Núcleo de Melhor Idade "Estação Vida"	Prédio	644
22	Prédio 22 - Instituto Pesca - Sede	Prédio	2.059
23	Prédio 23 - Prédio do Fazendeiro	Prédio	3.022
26	Prédio 26 - SUTACO - Secretaria de Desenvolvimento Econômico	Prédio	410
29	Prédio 29 - Escola de Moda - FUSSP	Prédio	350
30	Prédio 30 - ACESSA São Paulo	Prédio	46
35	Prédio 35 - Centro de Convivência do Idoso - FUSSP	Prédio	501
37	Prédio 37 - Padaria Artesanal - FUSSP	Prédio	165
57	Prédio 57 - Manutenção	Prédio	244
58	Prédio 58 - Carpintaria/Manutenção/Base	Prédio	339
59	Prédio 59 - Quarentenário do Instituto de Pesca	Prédio	130
61	Prédio 61 - Instituto de Pesca - Divisão do Interior	Prédio	412
73	Prédio 73 - Depósito do FUSSP	Prédio	1.228
75	Prédio 75 - Residência - Rua Turiassu, 810 - ADM. MUGEO	Prédio	143
76	Prédio 76 - Residência - Rua Turiassu, 690 - FUSSP	Prédio	110
77	Prédio 77 - Residência - Rua Turiassu, 702 - FUSSP	Prédio	109
78	Prédio 78 - Alojamento FUSSP - Residência - Rua Turiassu, 750	Prédio	105
79	Prédio 79 - Residências - Rua Turiassu, 654	Prédio	562
80	Prédio 80 - Restaurante - FUSSP	Prédio	479

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

83	Prédio 83 - FUSSP	Prédio	69
87	Prédio 87 - Sede do FUSSP	Prédio	2.092
92	Prédio 92 - Instituto de Pesca - Rua Turiassu, 832 e 840	Prédio	232
95	Prédio 95 - Instituto de Pesca - Rua Turiassu, 850	Prédio	350
98	Prédio 98 - Café Orgânico	Prédio	13
104	Edifício 104 - Apoio Batalhão PM	Prédio	62

Parque Villa-Lobos

Item	Descrição	Tipo	área (m²)
50	Prédio 09 - Villa Ambiental - Conj. de 3 edificações	Prédio	519
91	Prédio 41 - Administração	Prédio	734

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

5.4 APÊNDICE D: ÁREAS PARA EVENTOS

Parque	Descrição	Tipo	Área (m ²)	Ano intervenção (referencial)	Tipo de Evento	Quantidade de dias utilizados por mês
Água Branca	Prédio 01 - Pavilhão I - Eventos	Prédio	401	5	2	8,00
Água Branca	Prédio 02 - Pavilhão II - Eventos	Prédio	401	5	2	8,00
Água Branca	Prédio 03 - Pavilhão III - Eventos	Prédio	401	5	2	8,00
Água Branca	Prédio 04 - Antiga Associação Brasileira de criadores de Cavalos Mangalarga	Prédio	618	5	2	4,00
Água Branca	Prédio 06 - Pavilhão VI - Eventos	Prédio	401	5	2	8,00
Água Branca	Prédio 07 - Pavilhão VII - Eventos	Prédio	401	5	2	8,00
Água Branca	Prédio 08 - Pavilhão VIII - Eventos	Prédio	401	5	2	8,00
Água Branca	Prédio 13 - ADM/Auditório/Sanitários /Escola de Bioconstrução	Prédio	835	6	2	4,00
Água Branca	Área aberta 24 - Arena Central	Arena	6.374	4	4	8,00
Água Branca	Prédio 71 - Tattersal - Espaço Cultural	Prédio	292	6	2	12,00

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

Parque	Descrição	Tipo	Área (m ²)	Ano intervenção (referencial)	Tipo de Evento	Quantidade de dias utilizados por mês
Villa-Lobos	Área aberta 14 - Anfiteatro ao ar livre	Área aberta	1.608	3	4	8,00
Villa-Lobos	Área aberta 25 - Praça da integração	Área aberta	2.260	0	4	8,00
Villa-Lobos	Área aberta 27 - Área asfaltada	Área aberta	21.998	3	4	0,25
Villa-Lobos	Área aberta 28 - Iha musical	Área aberta	22.810	0	4	0,25
Candido Portinari	Área aberta 15 - Praça de eventos	Arena	6.374	0	4	4,00