



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Concessão do Zoológico e do Jardim
Botânico de São Paulo, e da Fazenda

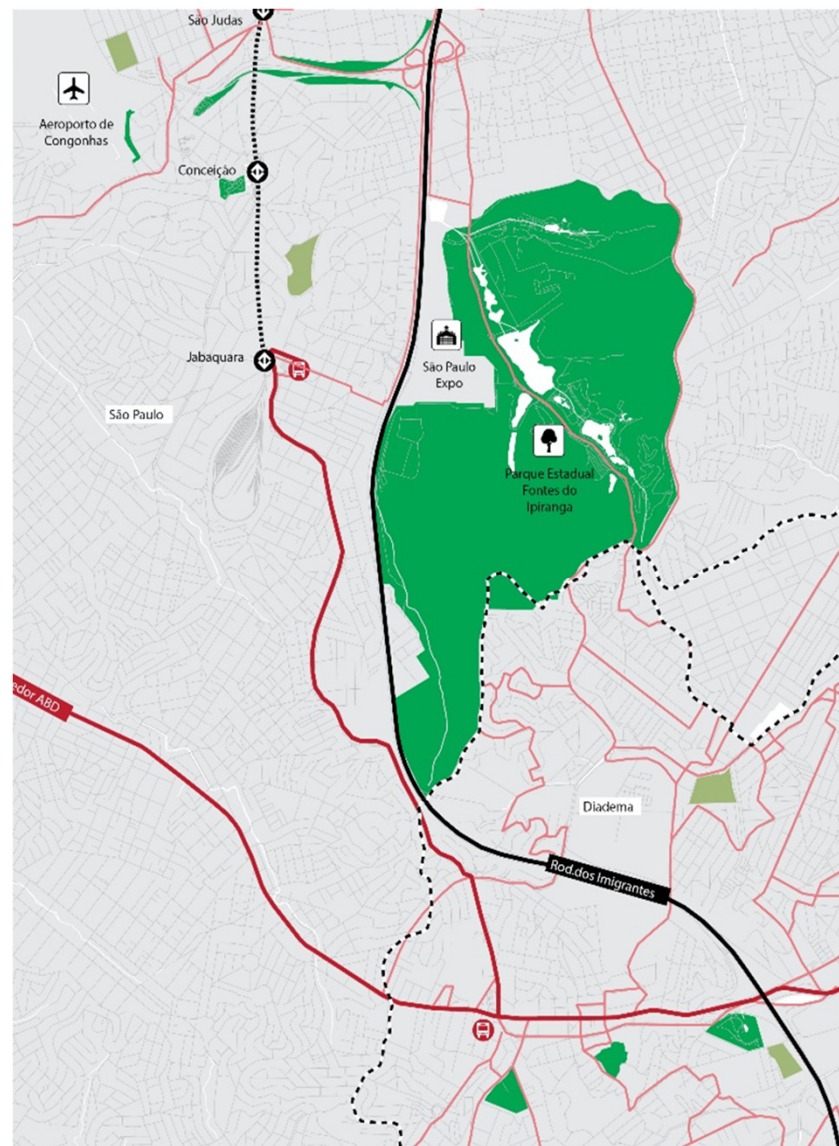
Roadshow – Dez/2020

O PEFI

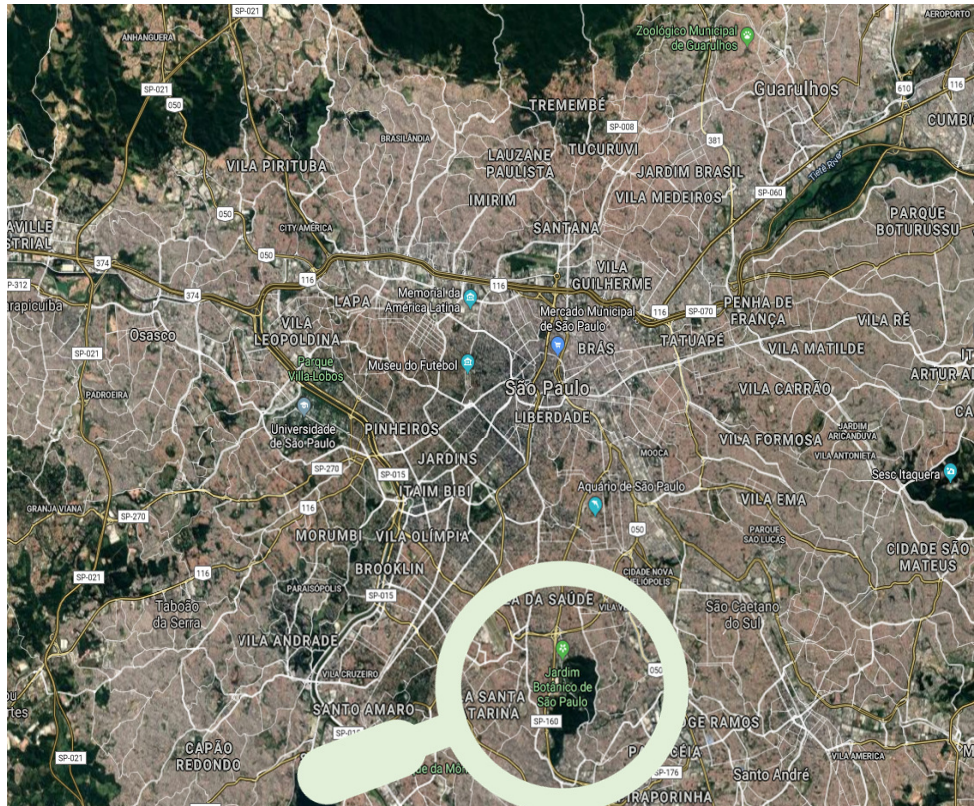
- ❑ Unidade de Conservação de Proteção Integral
- ❑ Significativo fragmento de Mata Atlântica na RMSP
- ❑ Área: 500 hectares
- ❑ 24 nascentes do Riacho Ipiranga
- ❑ 2 aquíferos subterrâneos
- ❑ Muitos exemplares de fauna silvestre e a presença de espécies ameaçadas de extinção
- ❑ Inserido em território dotado de infraestrutura urbana



Lei Estadual nº 17.017/2019: autoriza a concessão e delimita a área do projeto no perímetro do PEFI.



Área da Concessão SP: Localização



Zoológico e Jardim Botânico estão localizados em áreas contíguas inseridas no Parque Estadual Fontes do Ipiranga (“PEFI”), dentro do Município de São Paulo
Plano de manejo disciplina as regras e usos na área de concessão.





Área da Concessão-SP: Equipamentos



Área da Concessão Fazenda



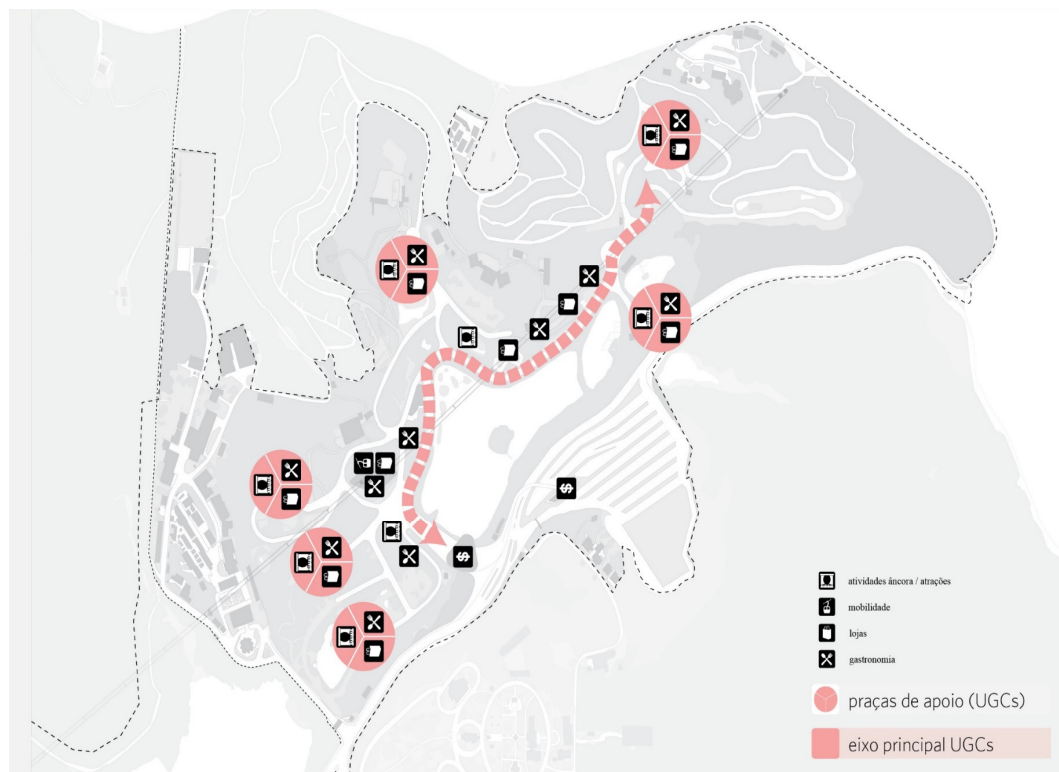
Zoológico

Características Gerais



- ❑ Plantel do zoológico e zoo safari: aprox. 1.800 animais
- ❑ Ambiente de pesquisa e desenvolvimento científico
- ❑ Promoção de iniciativas de Educação ambiental
- ❑ Visitação anual média acima de 1 milhão de pessoas
- ❑ Associado à *World Association of Zoos and Aquariums (WAZA)*





Investimentos (Caso Base)

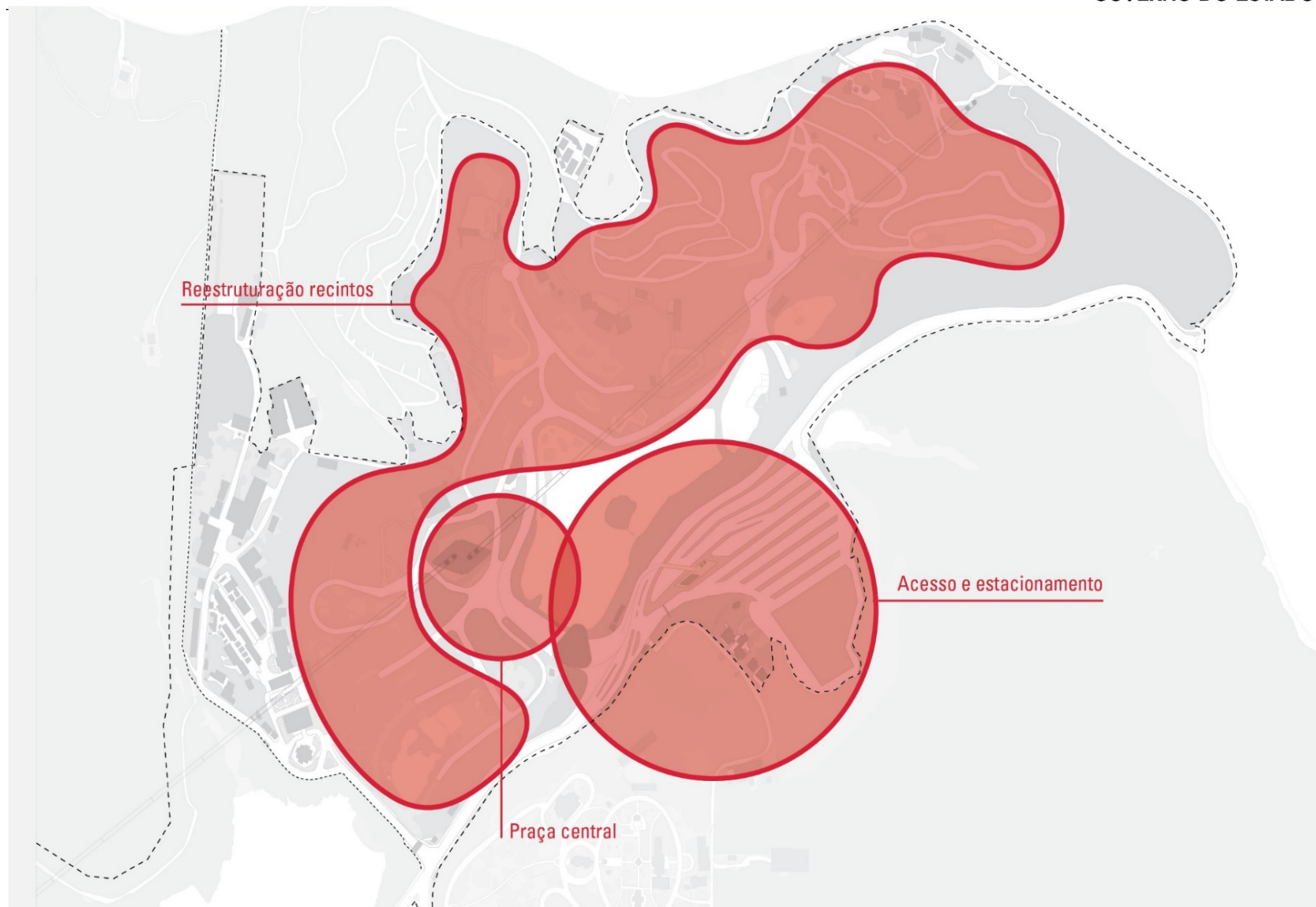
- Bilheteria
- Safari
- Cinema 4D
- Estacionamento
- Teleférico
- Restaurante
- Lanchonete
- Quiosque
- Sorveteria
- Lojas Temáticas
- Espaço D. Pedro
- Arena
- Encargos
- Infraestrutura – Geral
- Infraestrutura – Acesso
- Infraestrutura – Técnico
- Redes de Infraestrutura
- Operação
- Infraestrutura de Apoio

Tipos

- Investimentos Mínimos Iniciais
- Investimentos Adicionais



Setores



Investimentos

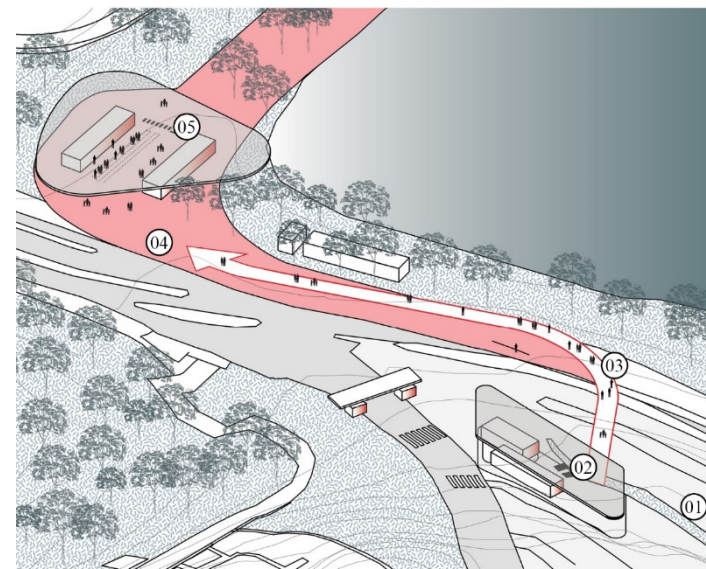


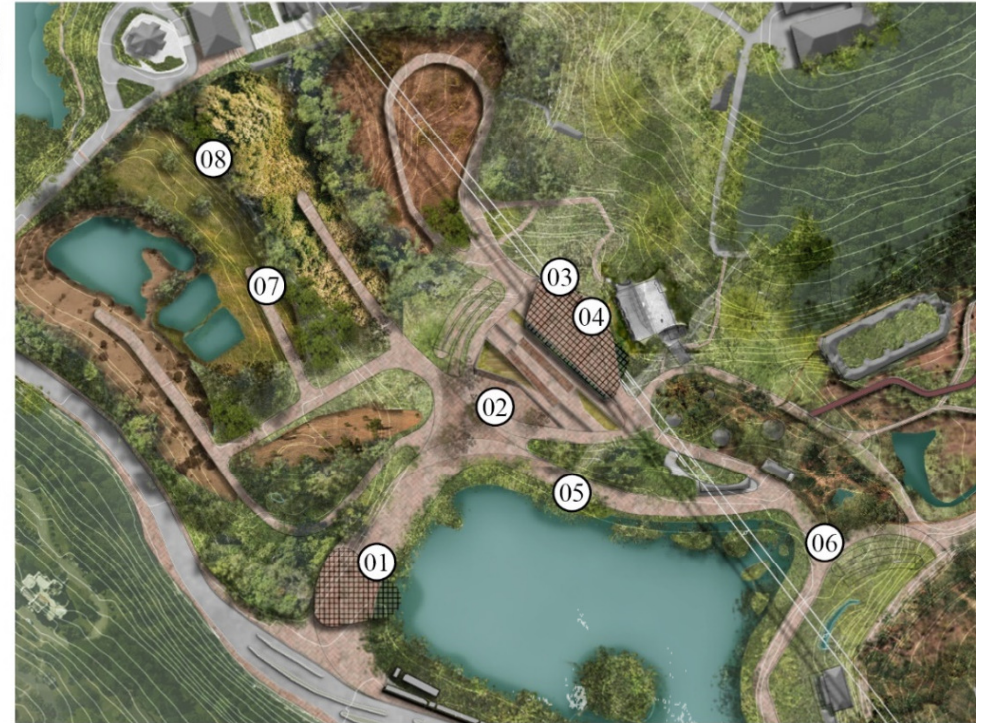
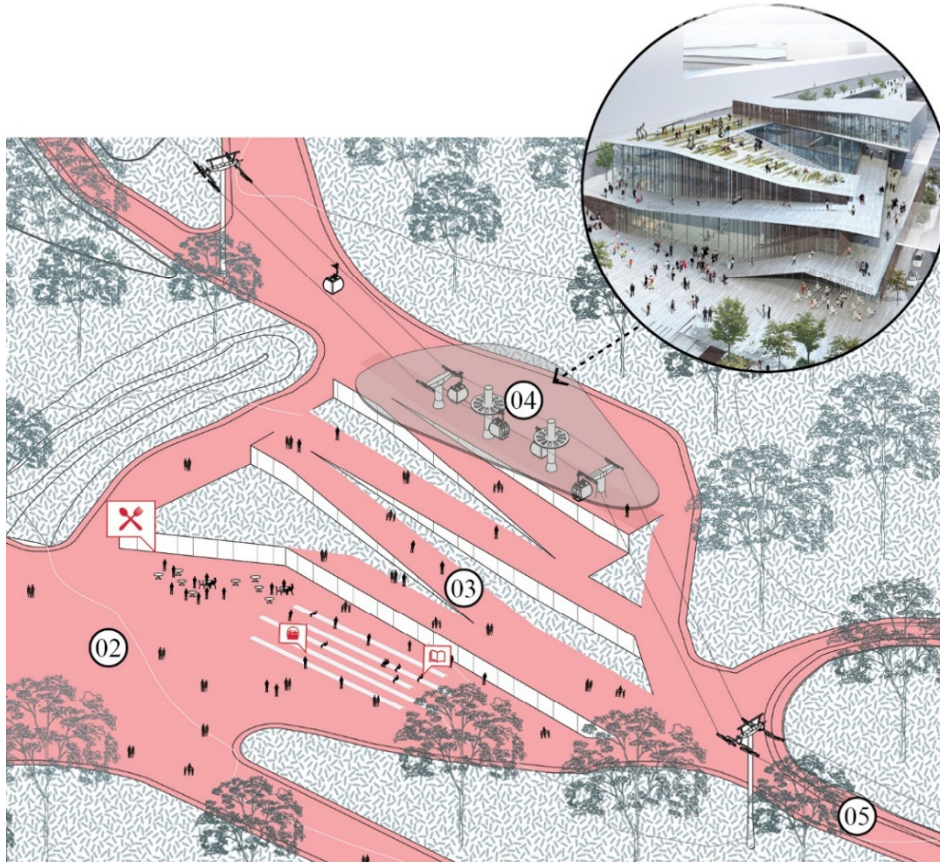
Acessos



Proposta

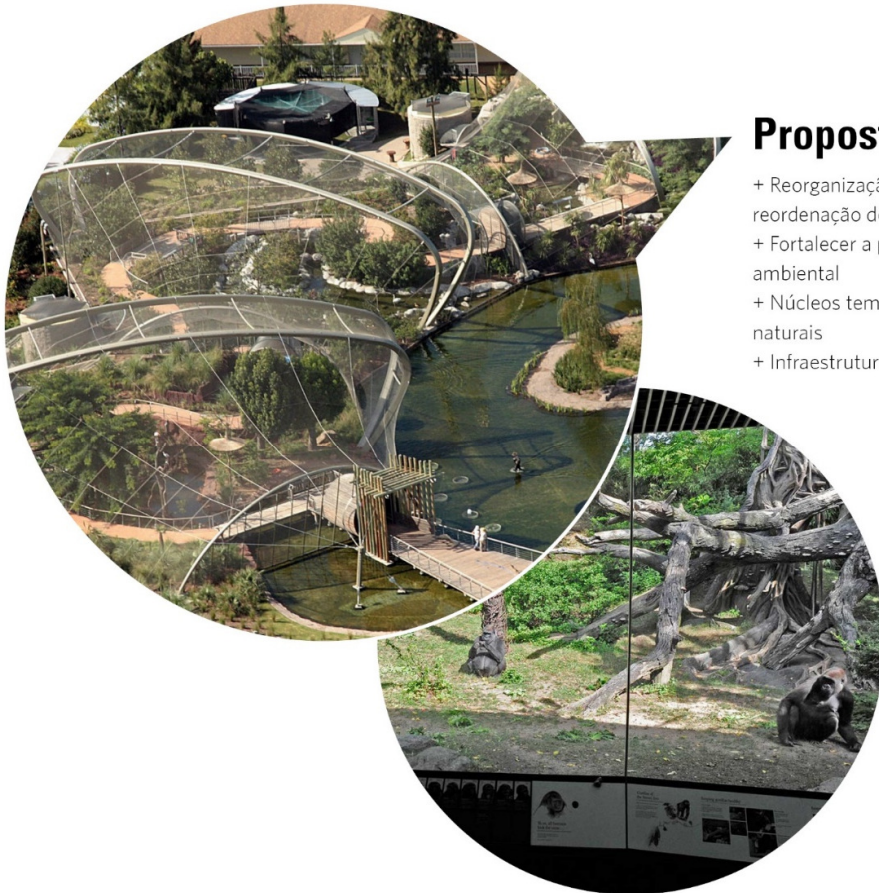
- + Requalificação e ampliação do estacionamento atual
- + Implantação de uma passarela elevada
- + Requalificação da praça de acesso
- + Construção de um novo edifício para abrigar a bilheteria, loja, centro de visitantes e sanitários





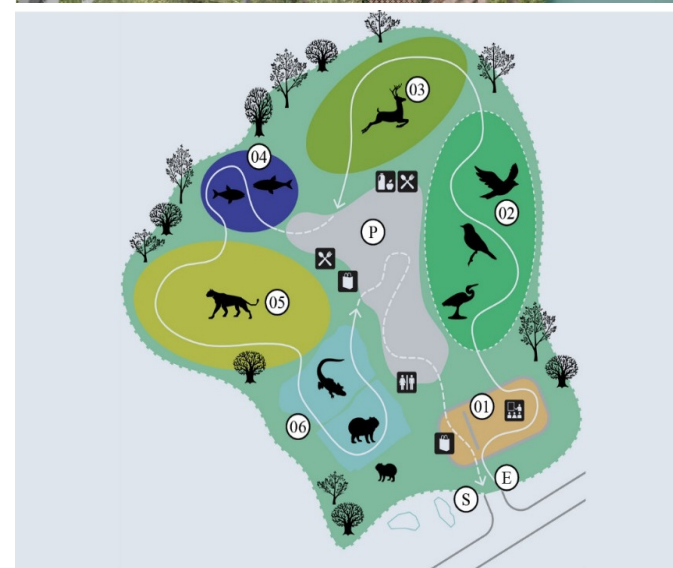
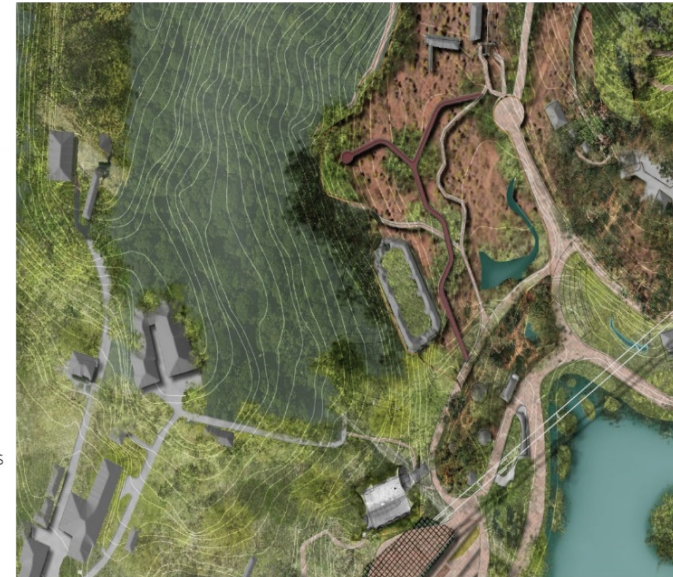
Praça Central

Reestruturação de Recintos



Proposta

- + Reorganização em núcleos temáticos e reordenação dos fluxos
- + Fortalecer a preservação e recuperação ambiental
- + Núcleos temáticos: imersão em habitats naturais
- + Infraestrutura de apoio a visitação



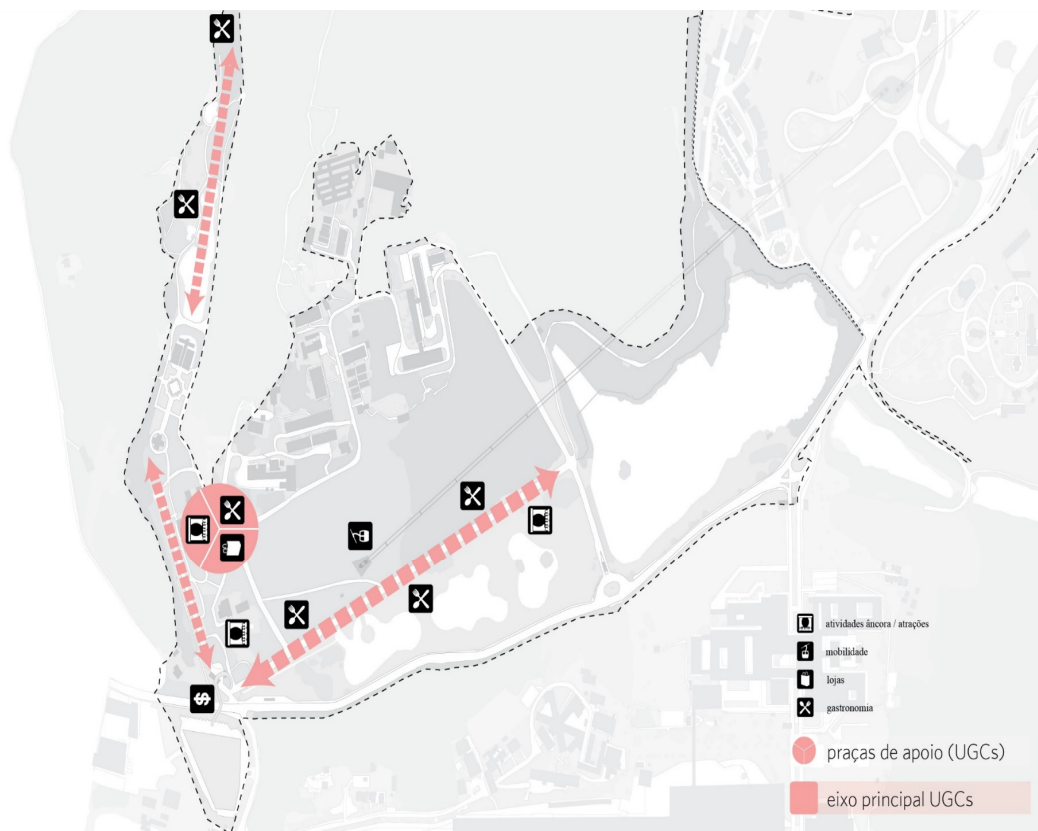


Jardim Botânico

Características Gerais

- ❑ Classificado na “Categoria A” pelo CONAMA
- ❑ Privilegiado acervo botânico
- ❑ Dispõe de Museu Botânico, com amostras de plantas da flora brasileira e de ecossistemas do Estado
- ❑ Possui duas estufas que abrigam plantas típicas da Mata Atlântica





Tipos

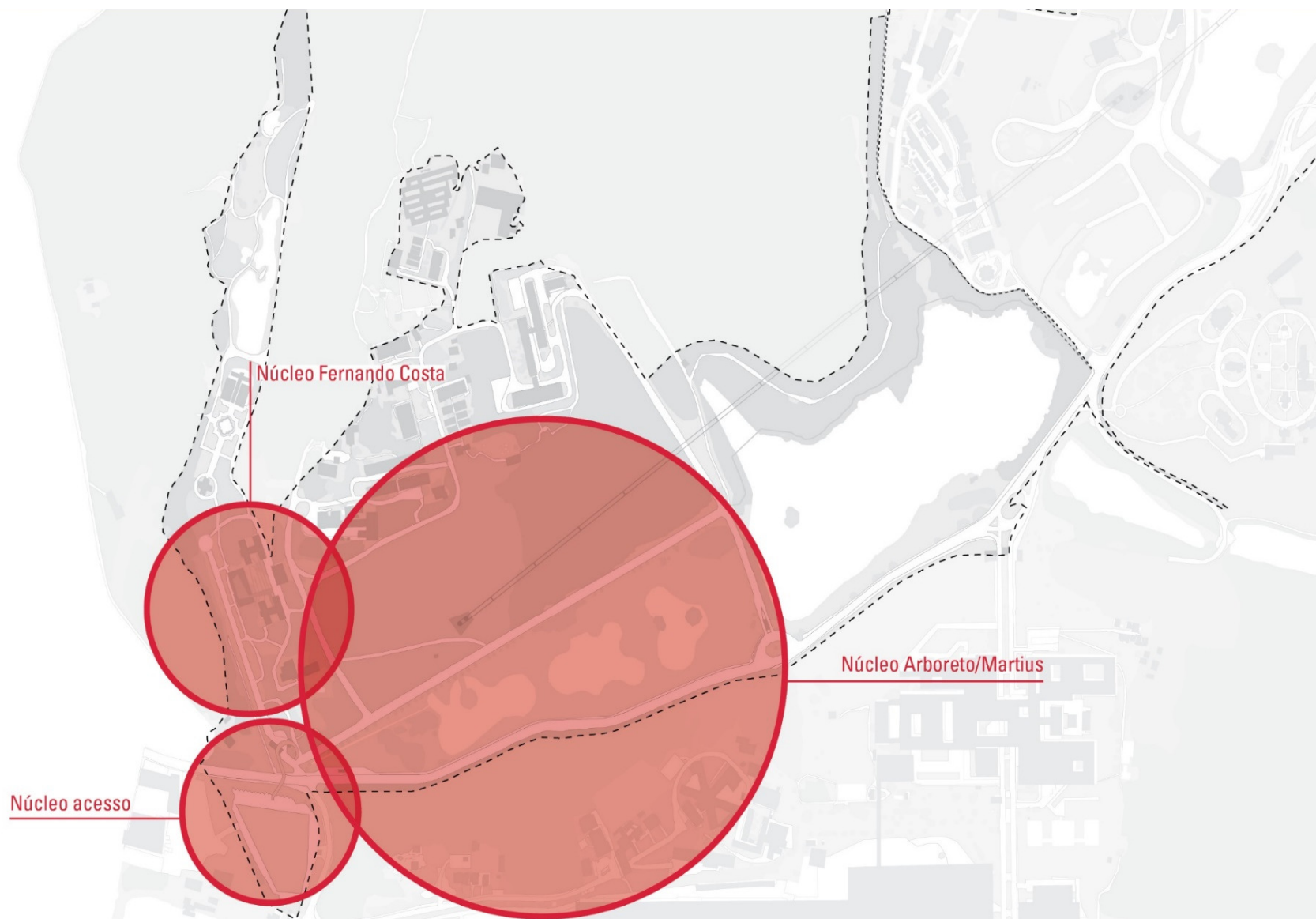
- Investimentos Mínimos Iniciais
- Investimentos Adicionais



Investimentos (Caso Base)

- Bilheteria
- Experiência Casa do Botânico Carlos Hoehne
- Estacionamento
- Restaurante com *takeout*
- Café
- Sorveteria
- Quiosque
- Cinema ao ar livre
- Eventos
- Cursos Técnicos
- Venda de Mudas
- Encargos
- Infraestrutura – Geral
- Infraestrutura – Acesso
- Infraestrutura – Técnico
- Redes de infraestrutura (esgoto e Drenagem)
- Infraestrutura de apoio

Setores



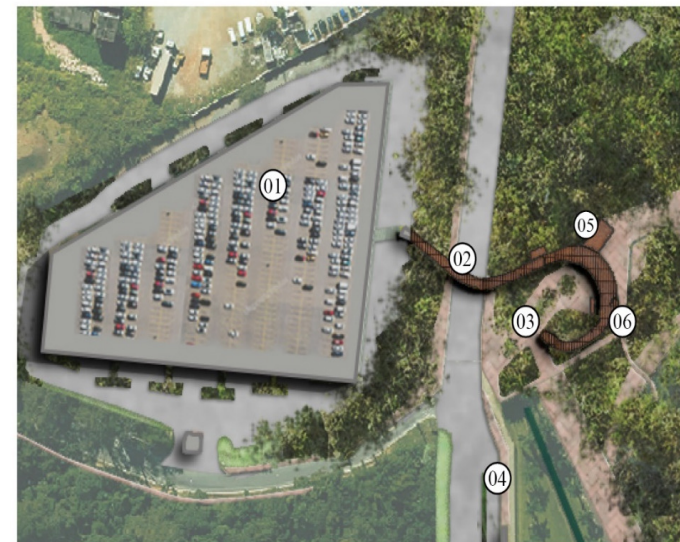
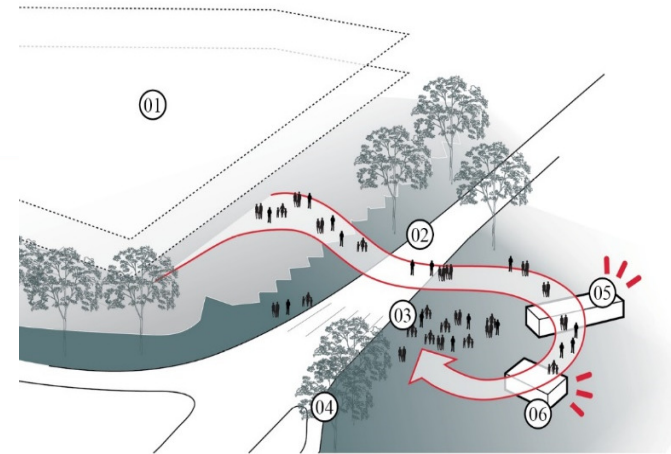
Investimentos





Proposta

- + Reestruturação do estacionamento
- + Implantação passarela de pedestres para conexão entre estacionamento e acesso
- + Criação de praça de acesso
- + Construção de novos edifícios para abrigar a bilheteria, loja e centro de visitantes
- + Reestruturação ponto de ônibus e Ponte Orca (conexão metrô)

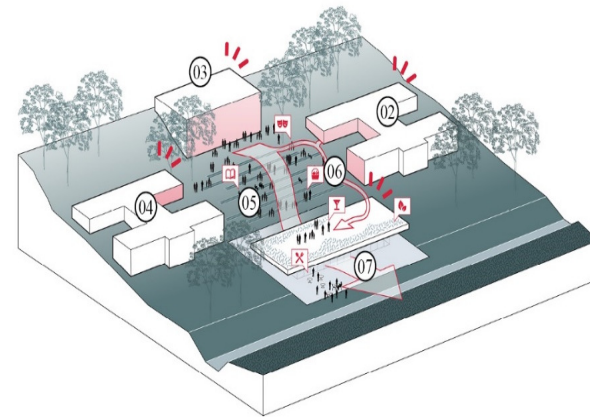


Núcleo Fernando Costa



Proposta

- + Relocação de usos para abrigar novas atividades de uso público
- + Novos usos: Laboratório/casa Hoehne, Biblioteca, Café, Eventos, Cursos e oficinas
- + Reestruturação do restaurante
- + Marquise de conexão entre espaço livre e terraço restaurante
- + Requalificação praça central

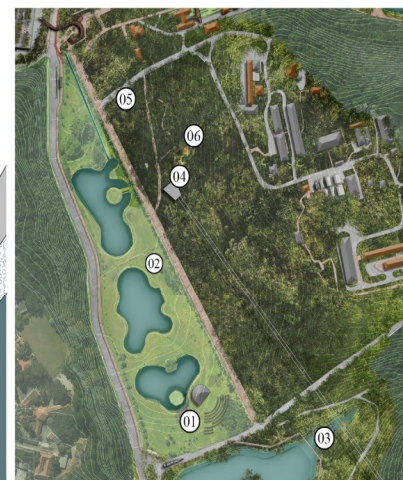
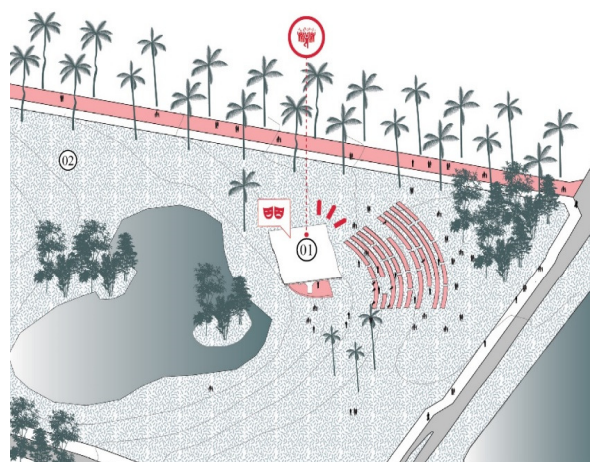


Núcleo Arboreto e Martius



Proposta

- + Novos usos e atividades integrados ao meio ambiente e cultura
- + Implantação estação teleférico
- + Implantação de palco ao ar livre, feiras, programações de educação ambiental, hortas, jardim da descoberta e playground

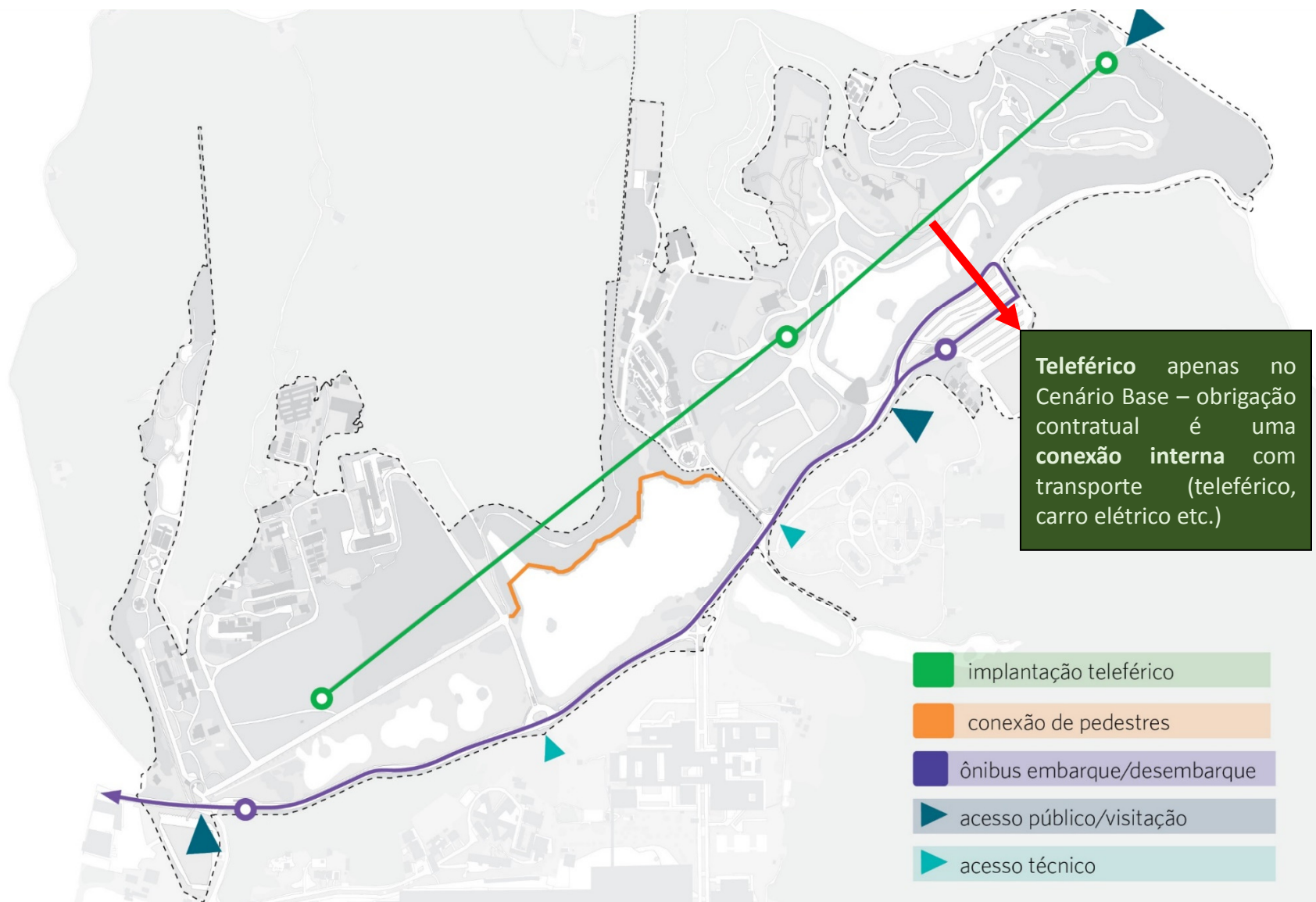


- 01 Palco para concertos de música
- 02 Jardim das esculturas
- 03 Trilha Lago das Garças
- 04 Estação teleférico
- 05 Arboreto / Jardim da descoberta / Hortas
- 06 Playground



Conexão entre os ativos

Acessos e Conexão





Proposta

- + Fortalecimento acessos principais equipamentos
- + Distintos acessos/fluxos de visitação e técnico
- + Implantação teleférico
- + Conexão de pedestres entre equipamentos
- + Relocação do ponto de parada Ponte Orca

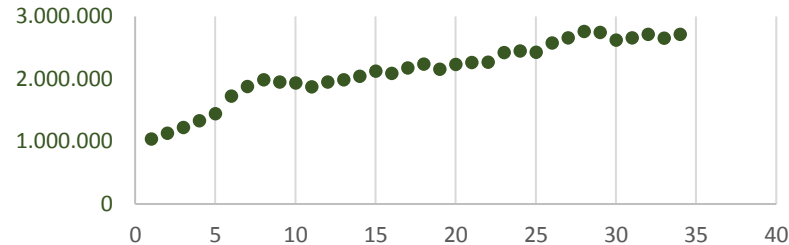


Modelagem

Demanda

- ❑ O modelo econométrico de estimação da Demanda considerou informações como:
 - Relação entre volume de visitantes passado e contemporâneo
 - Sazonalidade mensal
 - Variáveis de população, feriado e clima
 - PIB, marketing e febre amarela
 - Preço do ingresso

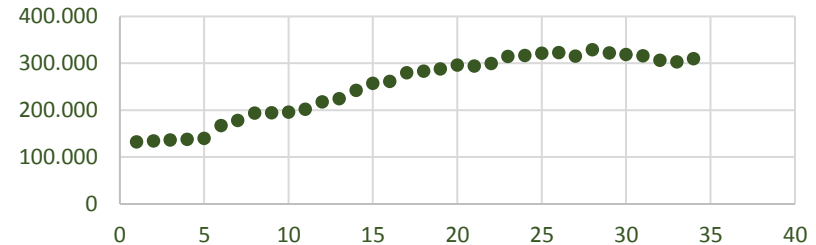
Demanda Zoo + Safari



Zoo + Safari

- ❑ **Ano 1:** 1.044.871 visitantes
- ❑ **Ano 30:** 2.625.424 visitantes
- ❑ Crescimento anual médio de **2,94% a.a.**

Jardim Botânico



Jardim Botânico

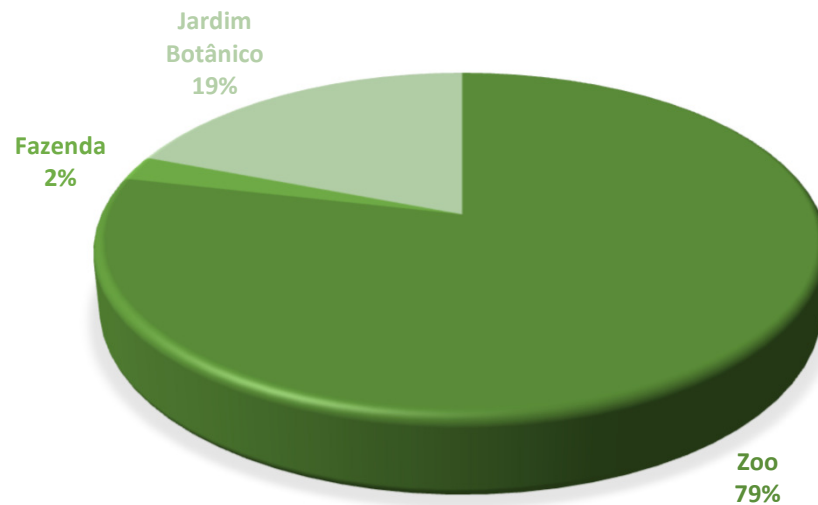
- ❑ **Ano 1:** 132.912 visitantes
- ❑ **Ano 30:** 318.809 visitantes
- ❑ Crescimento anual médio de **2,6% a.a.**

Investimentos Cenário Base da Concessão

Ativos	Valores (Milhões de Reais)	Participação
Zoo	R\$ 290,43	78,60%
Fazenda	R\$ 8,51	2,30%
Jardim Botânico	R\$ 70,58	19,10%
Total	R\$ 369,52	100,00%

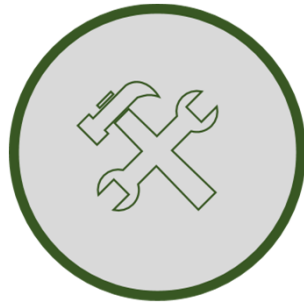


Praça central, centro de visitantes, restaurante e Estação do Teleférico no Zoológico



Novo acesso ao Jardim Botânico

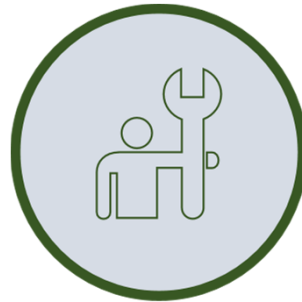
Encargos da Concessionária



Infraestrutura

Núcleos:

- Acesso
- Visitação
- Técnico
- Safari
- Fazenda
- Abast., Esgoto e Drenagem



Operação da Infraestrutura

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



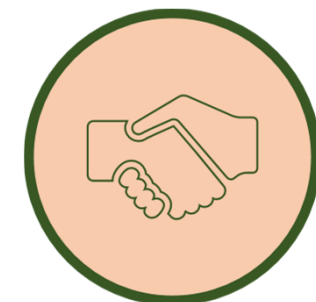
Operação, conservação, manejo e recursos naturais

- Manejo, fitossanidade e bem estar animal
- Conservação do PEFI
- Educação ambiental
- Fomento a Pesquisa



Certificações

- ISO 9001
- ISO 14001
- ISO 18001
- Acreditação de bem estar animal



Apoio

- Infraestrutura
- Fomento à Pesquisa

Encargos da Concessionária

Cronograma

Prazo



Infraestrutura

Até 60 meses



Operação da
Infraestrutura

Até 4 meses



Operação, conservação,
manejo e recursos
naturais

Até 9 meses



Certificações

Até 36 meses



Apoio

Até 24 meses

Encargos da Concessionária

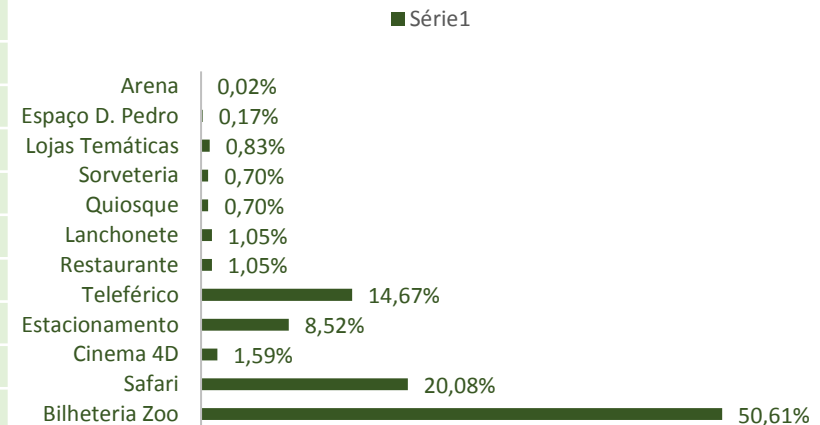
Infraestrutura, Educação e Conservação

Imersão na natureza no Zoológico e recintos visando bem estar animal	Uso público no eixo principal do Jardim Botânico
Acessibilidade e segurança nos acessos e vias internas	Reestruturação das bilheterias, em harmonia com paisagem do entorno
Educação Ambiental, Comunicação e Sinalização	Acessibilidade nas edificações de uso público
Solução de conexão interna e de transporte	Passagens de fauna do PEFI
Redes de drenagens, abastecimento de água e saneamento	Adequação do estacionamento e embarque e desembarque de ônibus

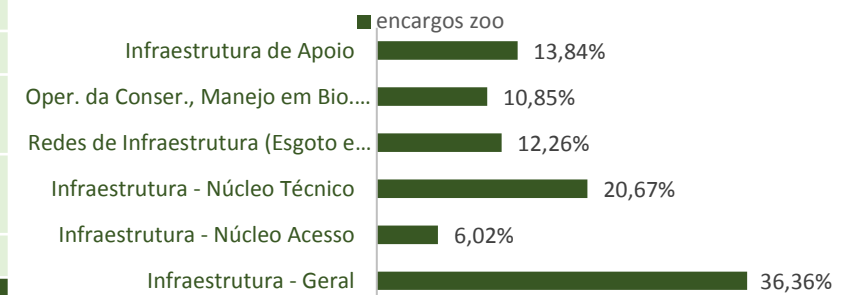
Investimentos no Cenário Base Zoo

UGCs (Milhares de Reais)	228.980,23	Participação
Bilheteria Zoo e Área de Visitação	115.876,06	50,61%
Safari	45.989,44	20,08%
Cinema 4D	3.629,76	1,59%
Estacionamento	19.513,45	8,52%
Teleférico	33.601,21	14,67%
Restaurante	2.411,27	1,05%
Lanchonete	2.411,27	1,05%
Quiosque	1.607,51	0,70%
Sorveteria	1.607,51	0,70%
Lojas Temáticas	1.909,92	0,83%
Espaço D. Pedro	382,48	0,17%
Arena	40,35	0,02%
Encargos (Milhares de Reais)	61.448,54	Participação
Infraestrutura - Geral	22.339,79	36,36%
Infraestrutura - Núcleo Acesso	3.701,04	6,02%
Infraestrutura - Núcleo Técnico	12.703,35	20,67%
Redes de Infraestrutura (Esgoto e Drenagem)	7.535,15	12,26%
Oper. da Conser., Manejo em Bio. e Rec. Nat.	6.665,86	10,85%
Infraestrutura de Apoio	8.503,34	13,84%
Total (Milhares de Reais)	290.428,77	-

Unidades Geradoras de Caixa



Encargos



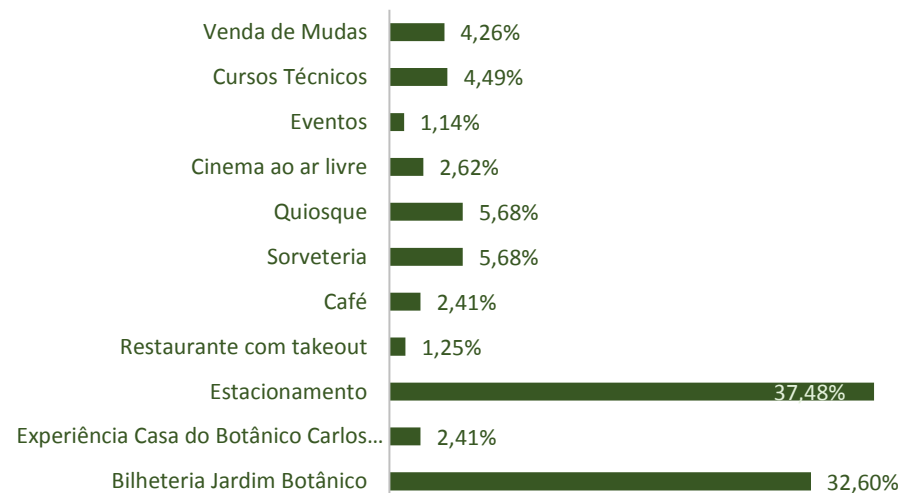
Fazenda	Valor (Milhares de Reais)
Encargos	8.511,48
Total (Milhares de Reais)	8.511,48

A Concessionária poderá conferir uso à fazenda, desde que atenda à finalidade da concessão.

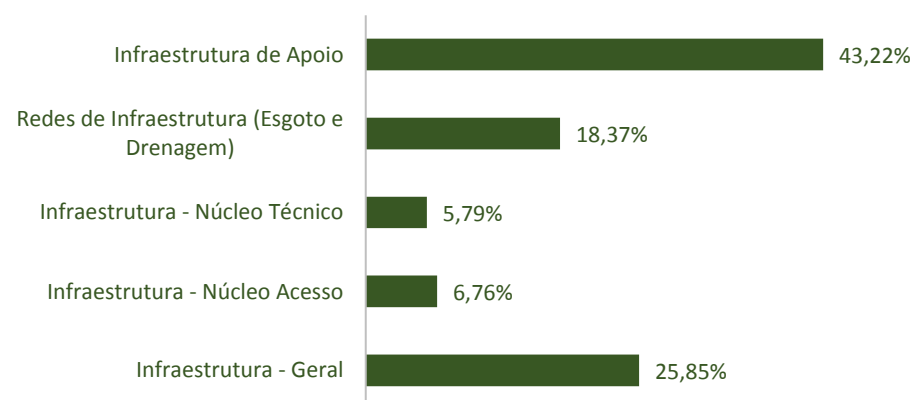
Investimentos no Cenário Base Jd. Botânico

UGCs (milhares de reais)	27.400,89	Participação
Bilheteria e Área de Visitação	8.931,61	32,60%
Experiência Casa do Botânico Carlos Hoehne"	660,28	2,41%
Estacionamento	10.269,50	37,48%
Restaurante com takeout	341,31	1,25%
Café	660,28	2,41%
Sorveteria	1.555,69	5,68%
Quiosque	1.555,69	5,68%
Cinema ao ar livre	717,81	2,62%
Eventos	312,43	1,14%
Cursos Técnicos	1.229,96	4,49%
Venda de Mudas	1.166,33	4,26%
Encargos	43.176,27	Participação
Infraestrutura - Geral	11.160,81	25,85%
Infraestrutura - Núcleo Acesso	2.919,88	6,76%
Infraestrutura - Núcleo Técnico	2.500,64	5,79%
Redes de Infraestrutura (Esgoto e Drenagem)	7.933,48	18,37%
Infraestrutura de Apoio	18.661,47	43,22%
Total (Milhares de Reais)	70.577,17	-

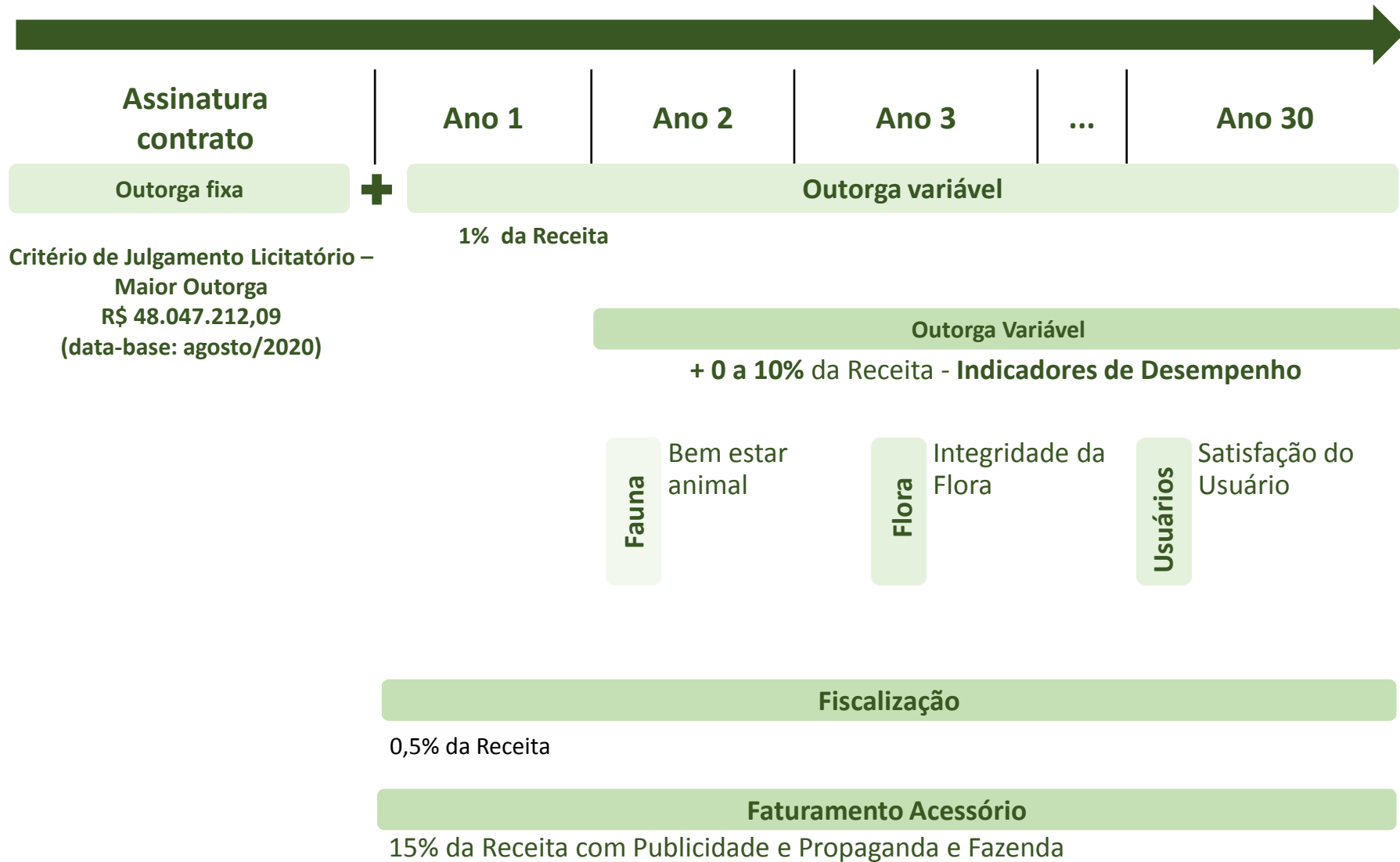
UGC Jardim Botânico



Encargos Jardim Botânico



Outorgas e Investimentos



Modelagem econômico-financeira

Resultados do Cenário Base



Prazo: 30 anos



TIR: 8,31% a.a.



Outorga:

- Fixa: mínimo de R\$ 48.047.212,09
- Variável: 1% da Receita

(R\$ 88.396,46 milhões esperados)



Payback: 15 anos



Receita: R\$ 4,057 bilhões



Opex: R\$ 1,967 bilhão



Capex: R\$ 369,5 milhões



Liberdade de preços:



Zoo + Safari



Jardim Botânico



Ticket Médio

R\$ 57,1

R\$ 56,6



Ingresso inicial

R\$ 45,0

R\$ 15,0

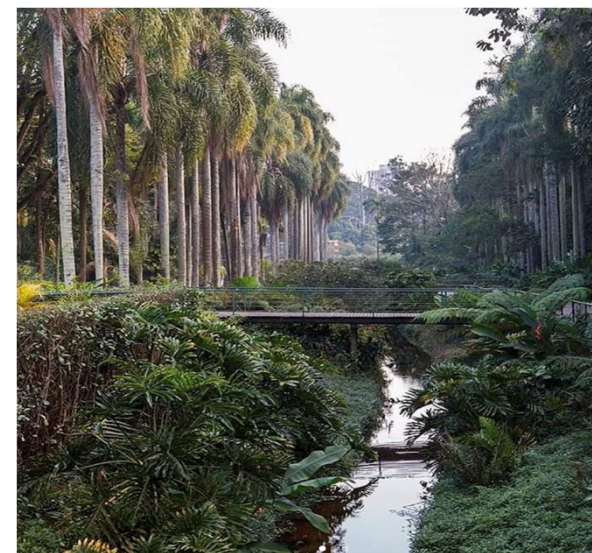
Exploração do Ativo: premissa



Para a exploração dos serviços no Zoológico, no Jardim Botânico, bem como na Fazenda, a Concessionária terá como premissa a **liberdade de preços**. Em contrapartida, terá que realizar investimentos mínimos e cumprir os encargos previstos no contrato. Além disso, deverá observar a política de isenções e meia entrada definida no contrato, bem como os impactos nos reequilíbrios.

Trade-off (riscos alocados à Concessionária):

- Projeções de receitas
- Variações na demanda
- Criação, extinção ou alteração de tributos com repercussão nas receitas e despesas da Concessionária
- Alterações na legislação e decisões estatais de caráter geral
- Relacionados ao emprego de tecnologia



Principais aspectos Jurídicos - Contrato

Valor: R\$ 417.564.631, 28

Principais obrigações da Concessionária

- Investimentos obrigatórios
- Investimentos para reformulação de edificações da FPZSP e do IBt
- Licenciamento ambiental e questões de patrimônio (tombamento)
- Operação dos ativos com características de Zoo e Jd. Botânico
- Regime específico de atuação para fins de operação e manutenção das condições relativas aos ativos biológicos

Principais riscos da Concessionária

- | | |
|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Demanda | <input type="checkbox"/> Engenharia/obras |
| <input type="checkbox"/> Receita | <input type="checkbox"/> Operação |
| <input type="checkbox"/> Ambiental | |

Way out

- Imposição de valor de ingresso pelo Concedente
- Ocorrência de Eventos de Impacto que inviabilizem o desenvolvimento da Concessão (eventos que representam riscos tipicamente assumidos pelo Estado, que neste projeto serão assumidos pela concessionária)
- Ocorrência de eventos de desequilíbrio cujo VPL supere piso a ser estabelecido
- Caso fortuito e força maior

Resolução de Controvérsias

- Parte autora poderá escolher por arbitragem ou Judiciário (decisão definitiva e não questionável)
- Arbitragem segue rito estabelecido pela PGE (Decreto 64.356/2019)

Gestão dos Ativos Biológicos

PRINCIPAIS ASPECTOS

- ❑ **Zoo:**
 - transição após aprovação de Plano de Operação e capacitação de tratadores;
 - gestão pelo Plano de População Institucional, Plano de Ação sobre o Plantel e Plano de Manejo.

- ❑ **Jd. Botânico:** objetivo de cumprir o Plano Diretor do Jardim Botânico – instrumentos: cronograma de intervenções, *masterplan* com elementos mais significativos e plano de logística dos ativos durante obras.



Gestão do Plantel

- ❑ Documentação traz especificações para a gestão do plantel, permitindo flexibilidade ao concessionário, mas garantindo uma composição do plantel que tenha justificativa ambiental e aderência aos conceitos mais atuais de zoo.

“Categoria A”

- ❑ Obrigação das partes assegurar a manutenção da “Categoria A” ao Jardim Botânico – há hipótese de caducidade se concessionária dá motivos para perda da condição.

Reversão dos bens

- ❑ Desenvolvida para atender evolução dos acervos de ativos biológicos

Principais aspectos Jurídicos - Contrato

Convivências

Contrato com Concedente/SIMA.

Visam disciplinar a relacionamento com partes locais nas interseções diárias, além de compatibilizar as atividades de pesquisa.

Poderão ser firmados negócios públicos, gratuitos ou onerosos.

FPZSP

IBt

USP



Caderno de Planos de Operação de Infraestrutura

- i) Plano de Riscos e Contingências;
- ii) Plano de Emergência Contra Incêndio;
- iii) Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS);
- iv) Plano de Gestão de Resíduos de Serviços de Saúde (PGRSS);
- v) Plano de Segurança Patrimonial e de Usuários e Controle de Acesso;
- vi) Plano de Manutenção;
- vii) Plano de Limpeza;
- viii) Plano de Manutenção das Áreas Verdes;
- ix) Plano de Saneamento.