



# PARQUE DOM PEDRO II

*Roadshow*

15 de outubro de 2024



# COORDENAÇÃO INSTITUCIONAL



# RESUMO



## Objeto

Parceria Público-Privada (PPP) na Modalidade de Concessão Administrativa para a Reformulação do Terminal Parque Dom Pedro II e requalificação do entorno



## Prazo da Concessão

30 anos



## Prazo de Planejamento e Obras

2 anos + 5 anos (obras)



## Investimento total

R\$ 744,07 milhões



## Custeio anual

R\$ 46,09 milhões



## Receitas Acessórias estimadas

R\$ 57,73 milhões



## Aporte

R\$ 435,18 milhões



## Contraprestação anual máxima

R\$ 74,34 milhões



**TIR**  
10,5%

# CONTEXTO

**PUBLICAÇÃO  
PLANO**



2011

**Plano Urbanístico  
Parque Dom Pedro II**  
(Fauusp + Fupam, UNA  
Arquitetos, H+F  
Arquitetos + Metrópole  
Arquitetos)

**CONSULTA  
PÚBLICA**



FEVEREIRO  
2022

**Plano Urbanístico  
Pq. Dom Pedro II**  
(SP Urbanismo)

**CONSULTA  
PÚBLICA**



AGOSTO  
2022

**Terminais Bloco  
Leste + Parque  
Dom Pedro II**  
(SPP)

**NOVA  
MODELAGEM**



FEVEREIRO  
2023

**Separação de  
Terminais  
Bloco Leste**  
(SPP)

**CONSULTA  
PÚBLICA**



JANEIRO  
2024

**Novo Parque  
Dom Pedro II**  
(SPP)

**PUBLICAÇÃO  
EDITAL DE  
LICITAÇÃO**



SETEMBRO  
2024

**Novo Parque  
Dom Pedro II**  
(SPP)

**ESTAMOS  
AQUI**

# HISTÓRICO DA ÁREA



## Início Séc. XIX

Área sofre com alagamentos frequentes e insalubridade

## Final Séc. XIX

Área utilizada por lavadeiras e navegação do Rio Tamanduateí



## 1922

Inaugurado o Parque Dom Pedro após reforma da área pela Prefeitura de SP (*Couchet*)



## Década de 60

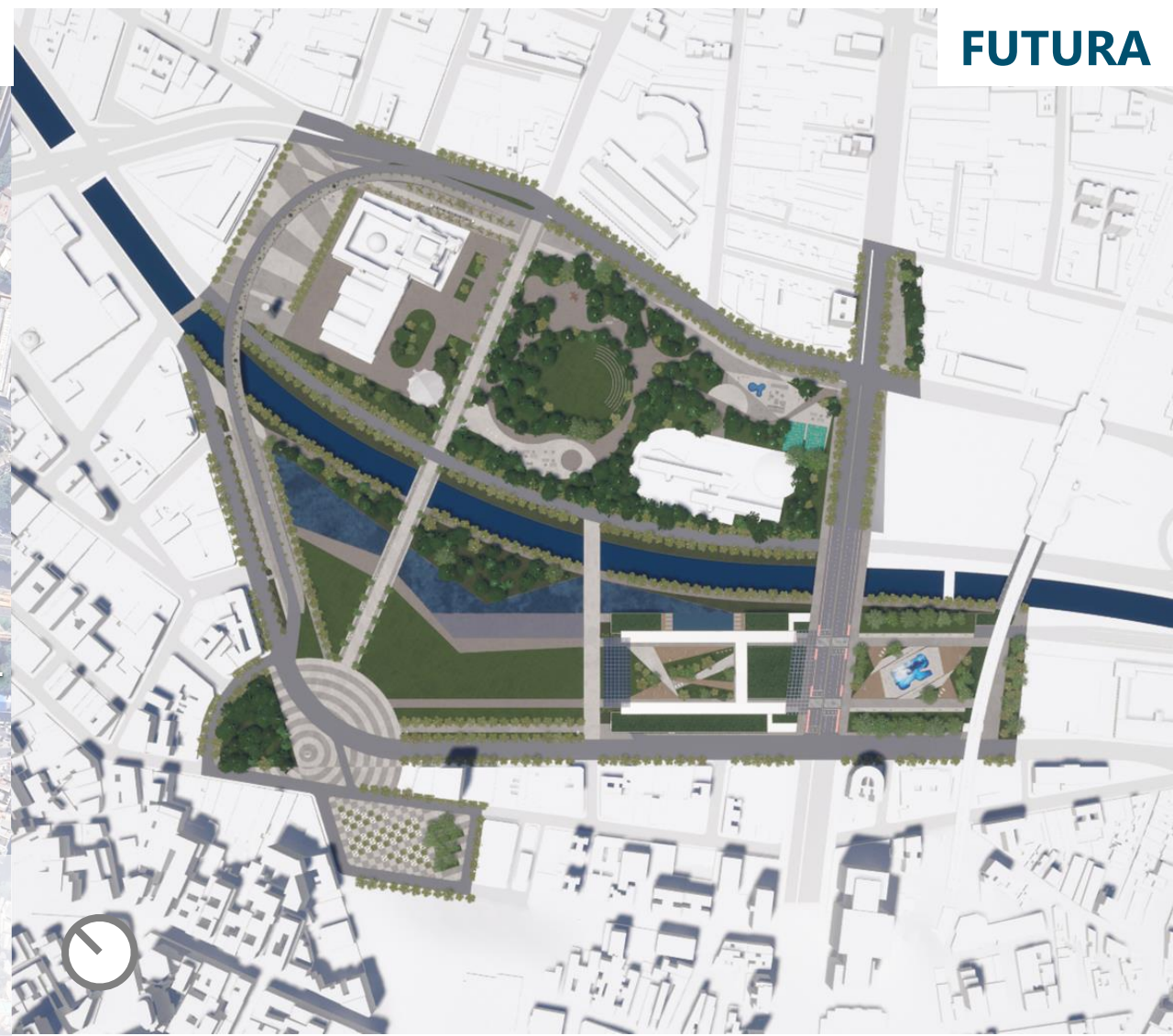
Expansão urbana, implantação de vias e viadutos e do Terminal que desconfiguram a área verde existente



## 2011

Plano Urbanístico para a área por SP Urbanismo UNA Arquitetos, H+F Arquitetos, FUPAM e FAUUSP com propostas de requalificação


# ÁREA DA CONCESSÃO




# SÍNTESE DO PROJETO




**CONEXÕES INTERMODAIS**  
Conexão ao BRT, VLT e Metrô




**TERMINAL REFORMULADO**  
Terminal e Expresso Tiradentes juntos




**MELHORAMENTOS VIÁRIOS**  
Nova Ponte e nova Av. do Exterior



**ESPAÇOS PÚBLICOS E ÁREAS VERDES**  
Espaços novos e reformados



**MOBILIDADE ATIVA**  
Novas ciclovias, ciclofaixas e passeios



**DRENAGEM**  
Reservatórios e reforço de galerias

# INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

## Legenda:

Intervenções do Terminal Reformulado

Intervenções de Melhoramentos Viários

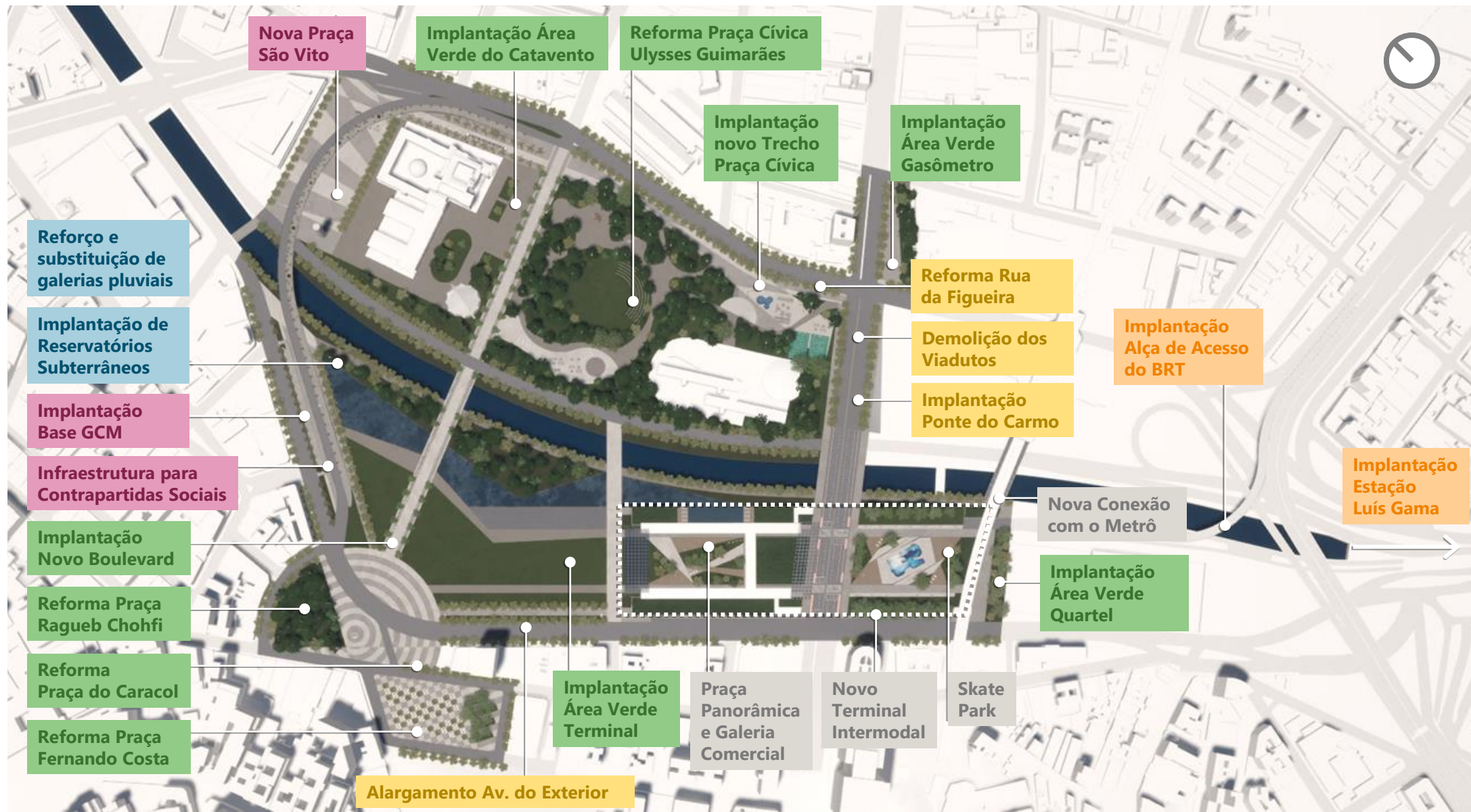
Intervenções de requalificação e implantação de áreas verdes

Intervenções de Drenagem Urbana

Intervenções nos baixos do Viaduto Diário Popular

Intervenções obras complementares, de **apenas implantação, sem operação**

Intervenções de mobiliário urbano, sinalização e iluminação





# TERMINAL



## **PAV. SUPERIOR:** PRAÇA PANORÂMICA E GALERIA COMERCIAL

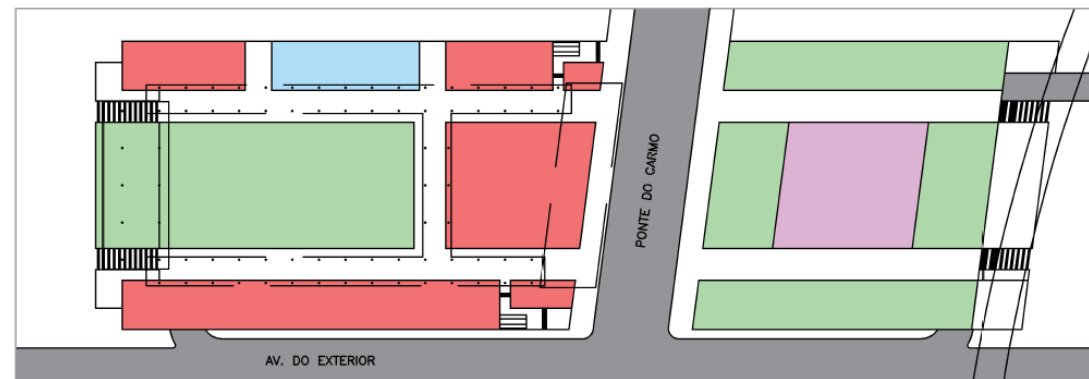
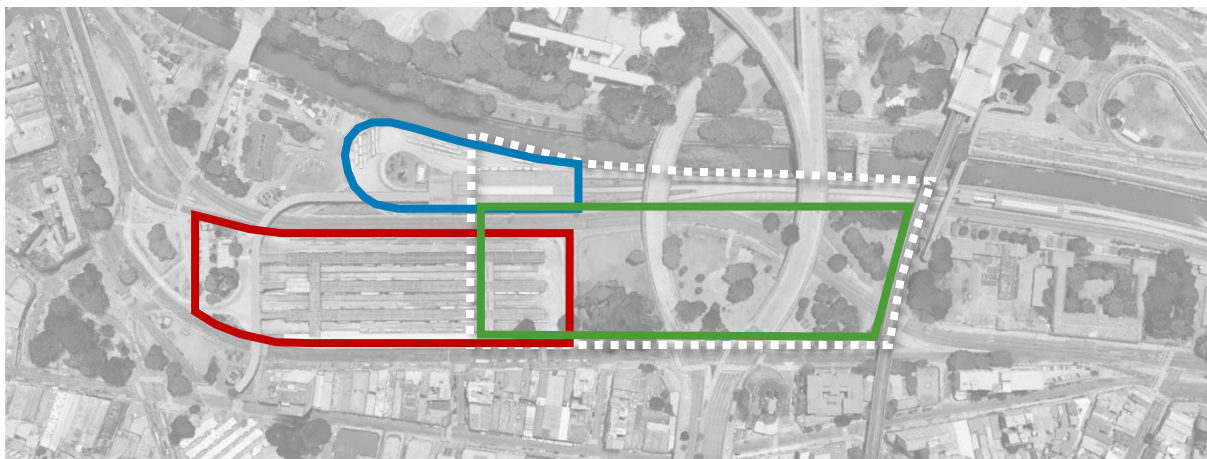
Construção, gestão e operação pela **Concessionária do Parque Dom Pedro II**



## **PAV. INFERIOR:** PLATAFORMAS DE ÔNIBUS E ÁREAS TÉCNICAS

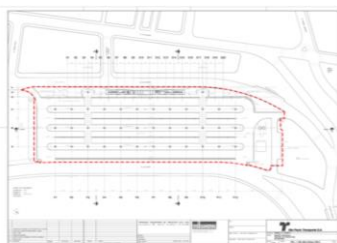
Construção pela **Concessionária do Parque Dom Pedro II** e gestão e operação pela **Operadora** (Poder Concedente ou Concessionária específica)

# TERMINAL



PAVIMENTO SUPERIOR — GALERIA COMERCIAL E PRAÇAS ELEVADAS

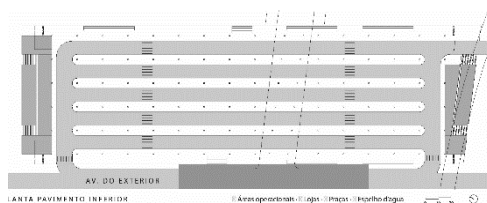
- LOJA
- CANTEIRO
- ESPELHO D'AGUA
- PISTA SKATE



Fonte: SPTrans, 2019. Elaboração Própria



Fonte: SPTrans, 2019. Elaboração Própria



Fonte: SPTrans, 2019. Elaboração Própria

**Term. Pq. D. Pedro II**      **Term. Mercado**

27.000 m<sup>2</sup>

9.600 m<sup>2</sup>

**36.600 m<sup>2</sup>**

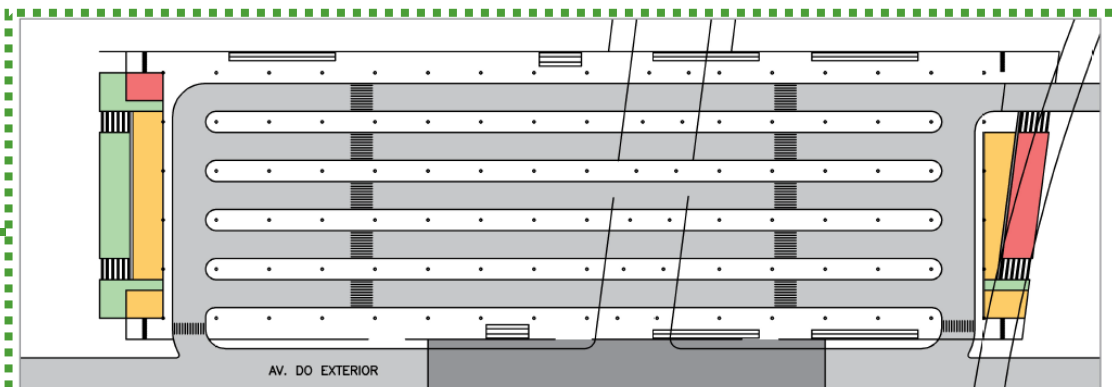
**ÁREA ATUAL**

**Terminal proposto**

38.500 m<sup>2</sup>

**38.500 m<sup>2</sup>**

**ÁREA FUTURA**



PAVIMENTO INFERIOR — TERMINAL

- AREA OPERACIONAL
- LOJA
- CANTEIRO



# TERMINAL



**CAPACIDADE AMPLIADA,**  
INCLUSÃO DE ACESSIBILIDADE UNIVERSAL E  
INTEGRAÇÃO COM O METRÔ, BRT E VLT

# GALERIA COMERCIAL

**7.500m<sup>2</sup> de ABL**, COM ACESSO  
DIRETO PELAS ÁREAS VERDES, PONTE DO  
CARMO E PLATAFORMAS DO TERMINAL

# PRAÇA PANORÂMICA

4.500m<sup>2</sup> DE ÁREA LIVRE PARA  
ATIVIDADES E EVENTOS DIVERSOS

# MELHORAMENTOS VIÁRIOS



GALERIA  
DOM PEDRO II

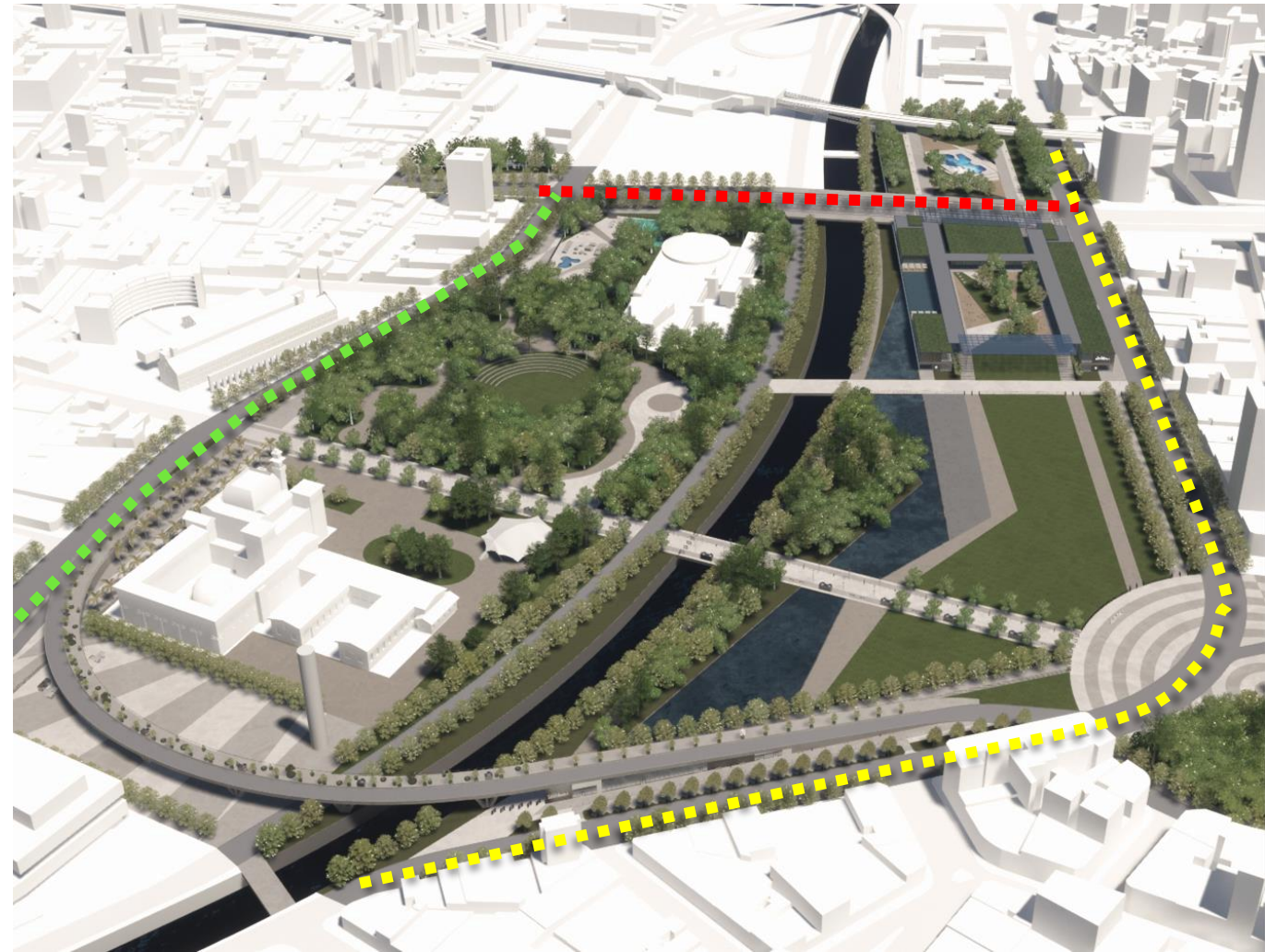


ALARGAMENTO DA AVENIDA DO EXTERIOR,  
**FAIXA AZUL**, CICLOFAIXAS E CONEXÃO  
COM O VLT DO CENTRO

# NOVO VIÁRIO



DEMOLIÇÃO DOS VIADUTOS, IMPLANTAÇÃO  
DA **NOVA PONTE DO CARMO**  
E REORGANIZAÇÃO VIÁRIA



# DRENAGEM



IMPLANTAÇÃO DE **2 RESERVATÓRIOS**  
DE ÁGUAS PLUVIAIS, OBRAS DE MICRODRENAGEM  
E REFORÇO E SUBSTITUIÇÃO DE GALERIAS



# MOBILIDADE



VIVA O  
NOVO  
PARQUE  
DOM  
PEDRO II  
São Paulo



**NOVO BOULEVARD,**  
CONEXÕES SOBRE O RIO E ESPLANADAS  
VOLTADAS PARA PEDESTRES E CICLISTAS

# ÁREAS VERDES

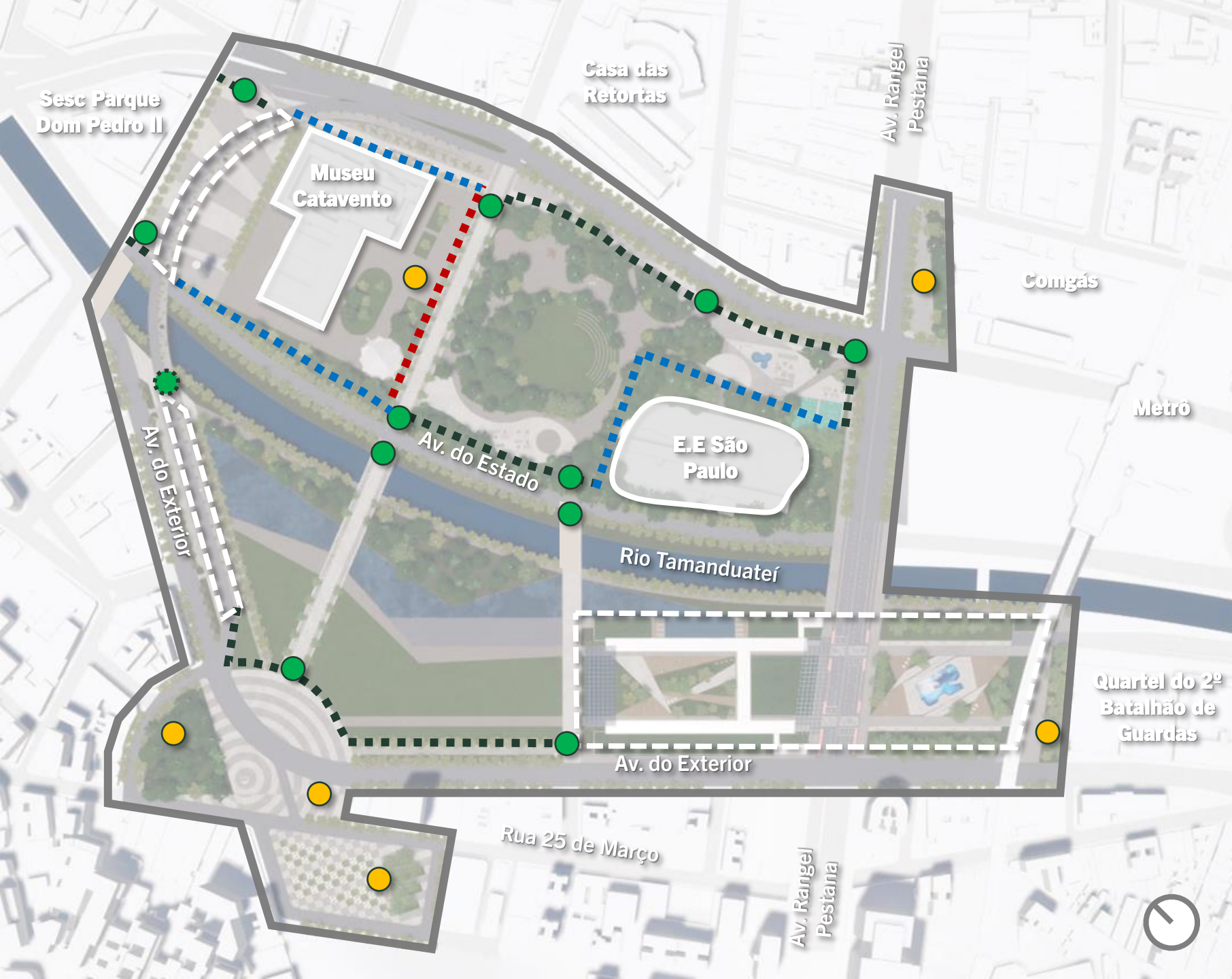


**200** MIL M<sup>2</sup> DE ESPAÇOS PÚBLICOS







RENOVADOS, COM MAIS DE **100** MIL M<sup>2</sup>  
DE NOVAS ÁREAS VERDES IMPLANTADAS

# ÁREAS VERDES

## Gradil envoltório



### Legenda:

-  Área da Concessão
-  Perímetro do gradil
-  Gradil existente a manter (alterar materialidade)
-  Gradil existente a retirar
-  Implantação de nova portaria
-  Implantação de nova guarita



# BAIXOS DE VIADUTO



**REQUALIFICAÇÃO** DE BAIXOS DE VIADUTO COM IMPLANTAÇÃO DE ESTRUTURAS DE APOIO E ATIVIDADES

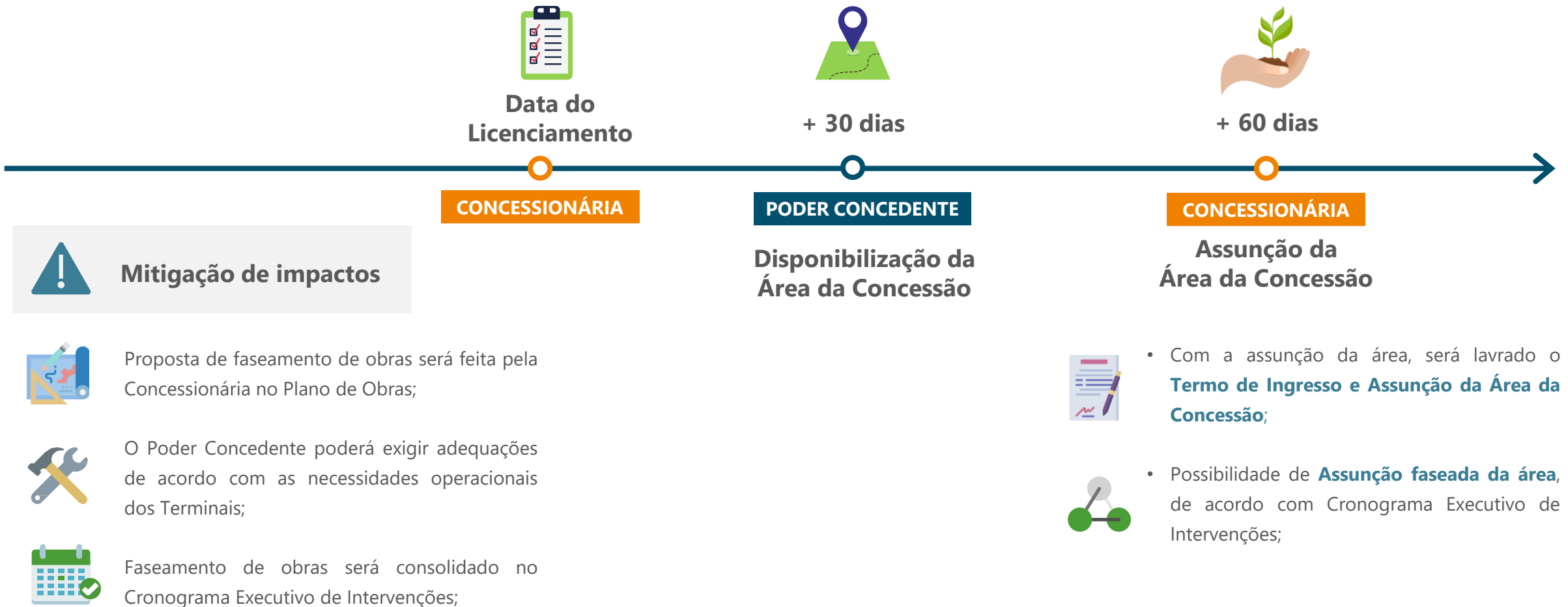


# CONEXÕES INTERMODAIS



INSERÇÃO DE **ACESSO AO BRT**, ESTAÇÃO  
LUÍS GAMA E PASSARELA DE CONEXÃO AO METRÔ

# REGRAS DE ASSUNÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO



# ENCARGOS GERAIS



## CONCESSIONÁRIA



### IMPLANTAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO



- Projetos e obras obrigatórios: reforma da infraestrutura existente, implantação de novas estruturas, espaços, mobiliário urbano, sinalização e iluminação

### OPERAÇÃO DA ÁREA



- Administração
- Manejo Ambiental
- Manutenção
- Vigilância
- Zeladoria e etc.

### ATIVAÇÃO DA REGIÃO



- Promoção de atividades esportivas e de lazer gratuitas à população
- Inserção de novos atrativos e serviços (Galeria Comercial, fachadas ativas e quiosques, etc.)

### DIREITO: RECEITAS ACESSÓRIAS



- Aluguel de espaços: cafés, restaurantes, lojas etc.
- Locação e venda de produtos
- Eventos: shows, feiras, exposições
- Publicidade nos termos da Lei Cidade Limpa
- Outras receitas potenciais
- Compartilhamento das receitas com a Prefeitura

## PODER PÚBLICO



### APROVAÇÃO DO PROJETO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO



- Análise, aprovação e licenciamento dos projetos e obras
- Análise e aprovação dos planos operacionais
- Definição dos encargos de Implantação e Operação
- Aferição de Desempenho com Agente de Apoio à Fiscalização

### APORTE, CONTRA-PRESTAÇÕES E GARANTIAS



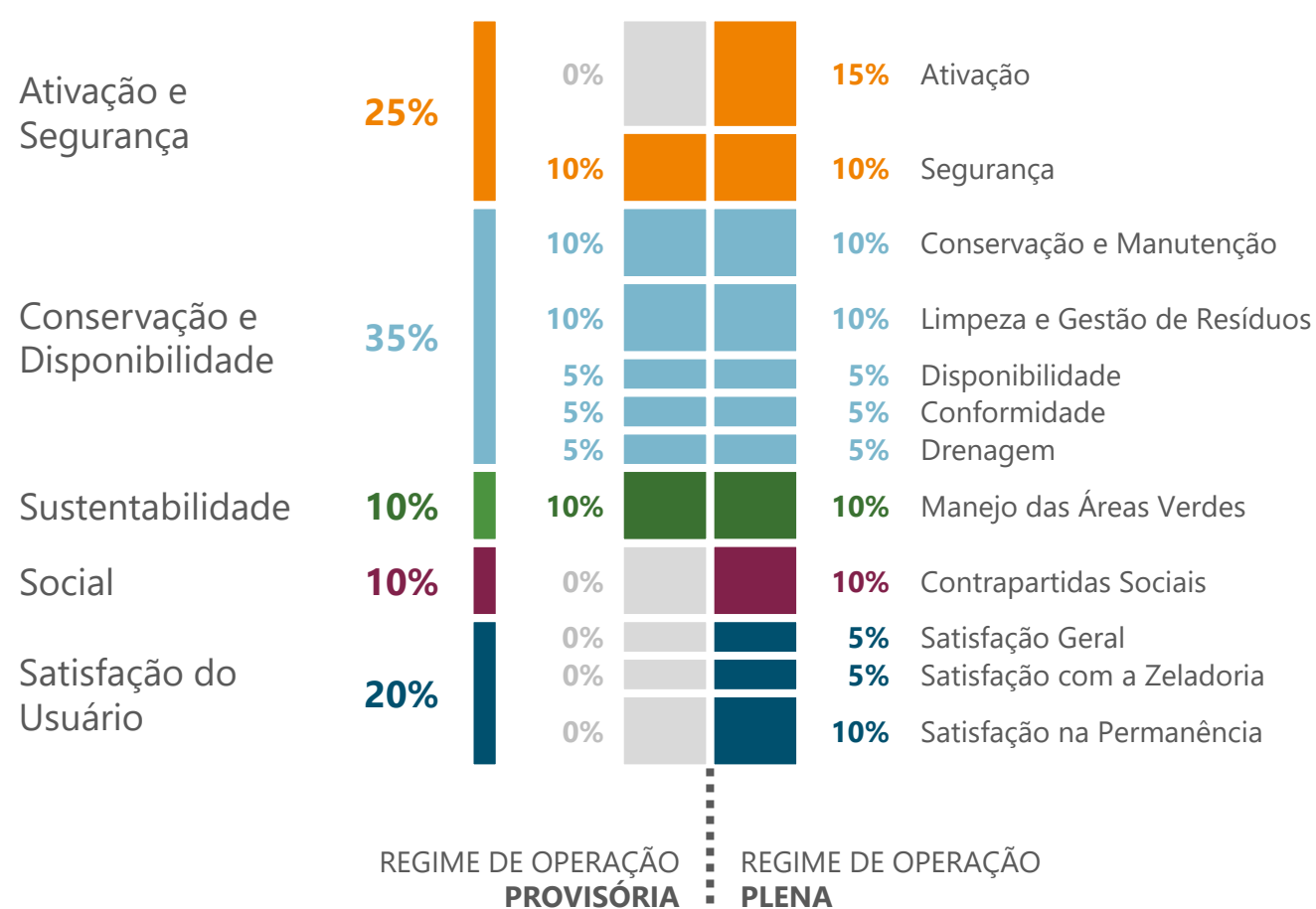
- Pagamento do aporte e das contraprestações
- Constituição das Garantias



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

# MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

## Índices



## Indicadores



### Periodicidade de Aferição

Aferição dos Indicadores  
**Bimestral**

Pesquisa de Satisfação  
**Trimestral**



### Mecanismo de Bonificação

Bonificação por  
**Contrapartidas Sociais adicionais**

Indicadores bonificáveis  
**Conservação, Limpeza e Disponibilidade**



### Contraprestação Mensal Efetiva




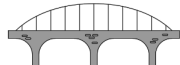


Parcela variável  
**Reg. Op. Provisória: 10%**  
**Reg. Op. Plena: 30%**

Expurgo  
**Nota ≥ 0,8: FD = 1**  
**Nota ≤ 0,4: FD = 0**






# ECONÔMICO



Custos das intervenções (em R\$ MM)	Terminal 	Viário 	Áreas Verdes 	Baixo de Viaduto 	Drenagem 	Obras Complementares 
Investimentos <b>R\$ 744,07</b>	R\$ 357,82	R\$ 160,67	R\$ 86,53	R\$ 11,89	R\$ 56,25	R\$ 70,90
Custeio anual <sup>1</sup> <b>R\$ 46,09</b>	R\$ 7,02	R\$ 3,23	R\$ 25,65	R\$ 5,83	R\$ 4,35	Não alocado

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

		Total em 30 anos
 Receitas Acessórias	R\$ 57,73/ano	R\$ 1.443,33
 Custeio	R\$ 46,09/ano	R\$ 1.209,71
 Contraprestação	R\$ 74,34/ano	R\$ 1.862,95



Aporte (R\$ MM)  
**R\$ 435,18**



TIR real  
**10,5% a.a.**



Vantajosidade (R\$ MM)  
**R\$ 195,45**



Empregos gerados  
**3.400+**

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

# MECANISMO DE APOORTE

## MECANISMO DE ENTREGA DE CONJUNTOS DE INTERVENÇÕES

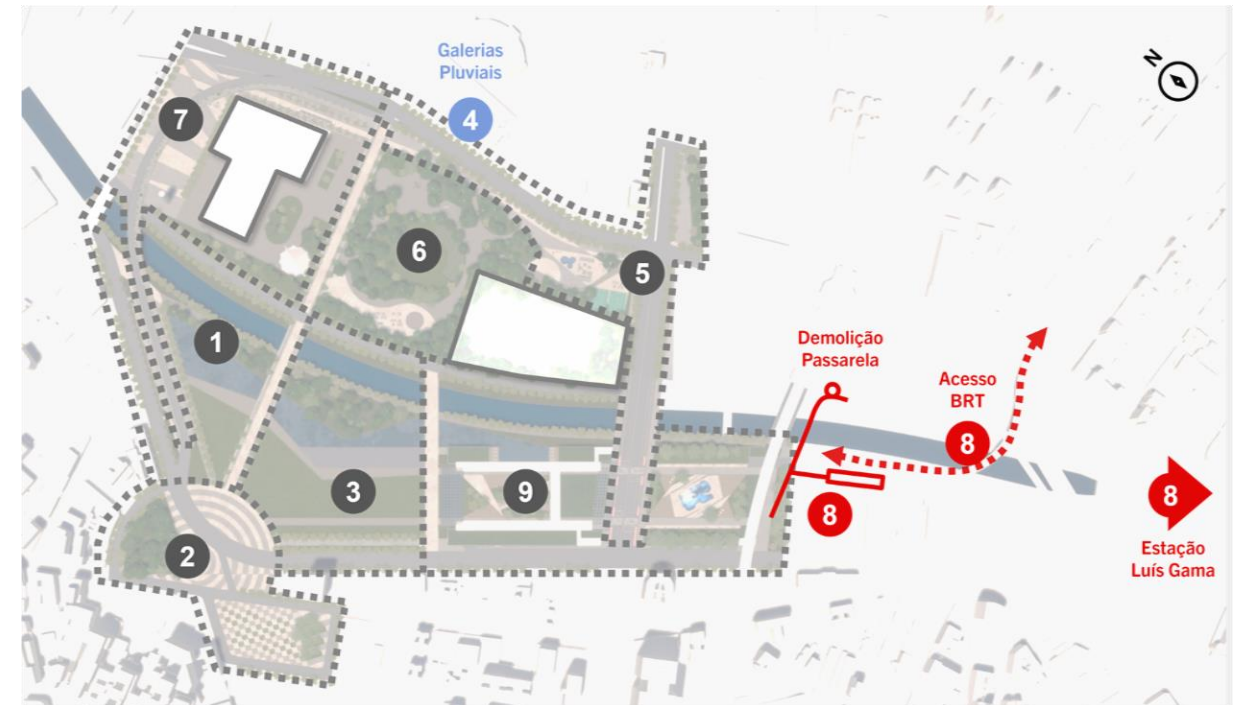


Conjuntos delimitados por proximidade espacial



Aporte do Terminal faseado conforme Curva de Avanço Físico-Financeiro

Referência	Aporte (R\$ MM)	Fator %
1 Base GCM e Contrapartidas Sociais	R\$ 21,77	5,00%
2 Praças Fernando Costa e Ragueb Chohfi	R\$ 9,88	2,27%
3 Esplanada de Eventos	R\$ 12,28	2,82%
4 Galerias de Águas Pluviais	R\$ 19,63	4,51%
5 Ponte do Carmo	R\$ 76,76	17,64%
6 Praça Cívica	R\$ 22,70	5,22%
7 Praça São Vito	R\$ 9,83	2,26%
8 Obras Complementares	R\$ 41,29	9,49%
9 Terminal	R\$ 221,05	50,80%
<b>Total</b>	<b>R\$ 435,18</b>	<b>100,0%</b>



Etapas	Subfator %	Aporte (R\$ MM)
1 Infraestrutura e Urbanização	16,85%	37,25
2 Serviços Preliminares Gerais	20,8%	45,98
3 Fundações e Contencões	8,27%	18,28
4 Superestrutura	8,78%	19,41
5 Parede, Pisos, Revestimento, Cobertura e Proteções	17,5%	38,69
6 Instalações	26,9%	59,47
7 Complementações	0,9%	1,99

# REMUNERAÇÃO

## CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL

- Contraprestação Mensal Máxima no valor de **R\$ 6,19 milhões**
- Remuneração baseada no **DESEMPENHO** da Concessionária na **OPERAÇÃO** da Concessão

## APORTE DE RECURSOS

- Aporte no valor total de **R\$ 435 milhões** a ser pago na entrega das **INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS**



CMR = Contraprestação Mensal de Referência (Valor Máximo em Edital)

CMM = Contraprestação Mensal Máxima (Valor Ofertado pela Concessionária)

CME = Contraprestação Mensal Efetiva (Valor após avaliação de desempenho e descontos contratuais)

# GARANTIAS

## SISTEMA DE GARANTIAS



**CONTA  
GARANTIA  
(12 CMM)**

### Constituição da Garantia

**1ª Parcela até a Ordem de  
Início (2CMM)**

**+**

**5 Parcelas Anuais (2CMM cada)**



**Constituição do  
Saldo Garantia  
e do Aporte:  
Faseada  
em 6 anos**



**CONTA  
APORTE  
(435,18MM)**

### Constituição do Aporte

**1ª Parcela até a Ordem de  
Início (R\$ 47 milhões)**

**+**

**5 Parcelas Anuais (R\$ 60  
milhões a R\$ 86 milhões)**

CMR = Contraprestação Mensal de Referência (Valor Máximo em Edital)

CMM = Contraprestação Mensal Máxima (Valor Ofertado pela Concessionária)

CME = Contraprestação Mensal Efetiva (Valor após avaliação de desempenho e descontos contratuais)

# QUALIFICAÇÃO TÉCNICA



## EXPERIÊNCIA NA OPERAÇÃO DO ATIVO CONCEDIDO

experiência na administração de **empreendimento de uso público ou privado, com exploração turística, comercial ou de lazer**



Atestado Emitido Por Pessoa(s) Jurídica(s) Públicas Ou Privadas



Ao longo de, no mínimo, **12 Meses de execução contínua e ininterrupta**



Fluxo mínimo de **1 Milhão de Visitantes/ Ano**



## EXPERIÊNCIA NA IMPLANTAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA

experiência como **responsável por viabilizar edificações ou ativo de infraestrutura:**



Atestado Emitido Por Pessoa(s) Jurídica(s) Públicas Ou Privadas



Com **recursos próprios ou de terceiros**



Com investimento mínimo de **R\$ 300 Milhões**



# ALOCAÇÃO DE RISCOS



## PODER CONCEDENTE



Onerosidade excessiva decorrente da alteração de projetos de melhoramentos viários por imposição do Poder Público;



Demora superior a 12 meses para conclusão do Licenciamento;



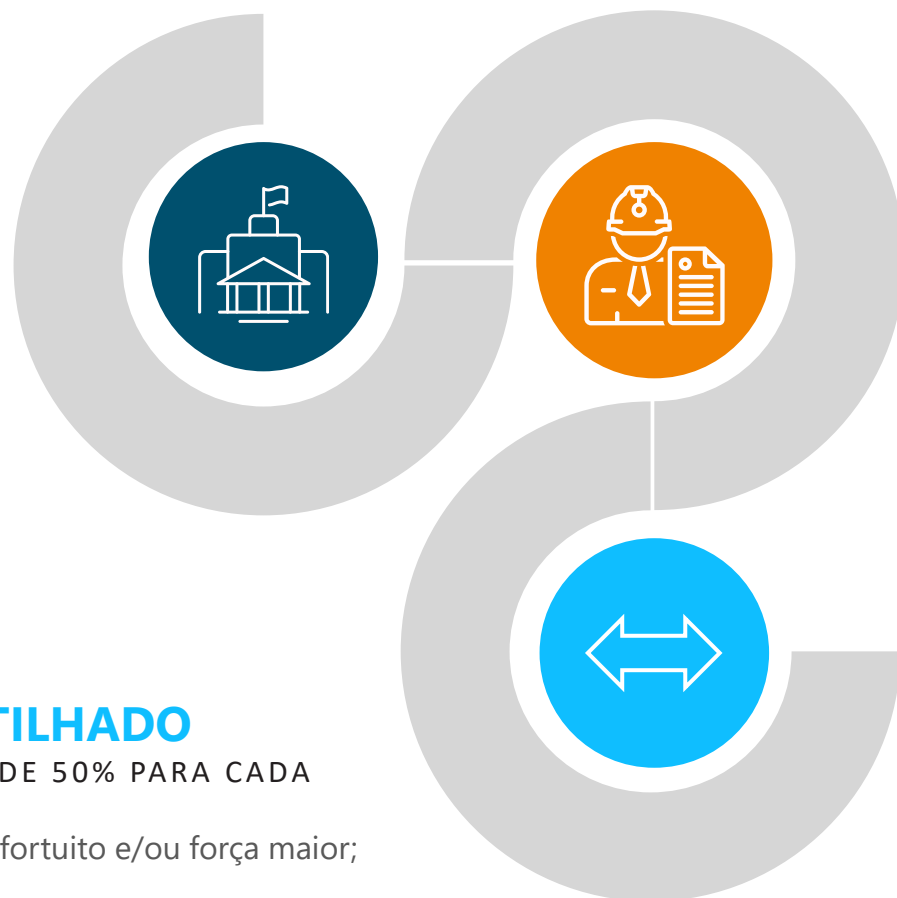
Existência de **passivos ambientais, interferências subterrâneas de infraestrutura ou arqueológicas** que não sejam conhecidos até a data de publicação do Edital.



## COMPARTILHADO

PERCENTUAL DE 50% PARA CADA

Evento de caso fortuito e/ou força maior;



## CONCESSIONÁRIA



Obtenção de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades da concessão;



Atividades de administração, manutenção, conservação, exploração comercial;



Atraso no planejamento, elaboração e execução de todos os trabalhos técnicos e projetos;



Mudanças no plano de investimentos, nos projetos ou nas obras por decisão unilateral da concessionária;



Vícios ocultos ou estruturais em estruturas sobrepostas ou adjacentes ao Novo Terminal Parque Dom Pedro II, incluindo sua Área Operacional.

# ALOCAÇÃO DE RISCOS



## Terminal de Ônibus



Custos atinentes à recuperação e solução de vícios ocultos ou estruturais em estruturas adjacentes ou sobrepostas à área operacional



**CONCESSIONÁRIA**

## Melhoramentos viários



Comprovada onerosidade excessiva decorrente de necessidade alterações nas propostas de Melhoramentos Viários



**PODER  
CONCEDENTE**

## Drenagem (Reservatórios)

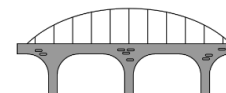


Adequação das soluções de macrodrenagem que acarretem um aumento de capacidade de até 50%



**CONCESSIONÁRIA**

## Viaduto Diário Popular



Custos associados a realização de intervenções estruturais ou emergenciais no Viaduto Diário Popular



**PODER  
CONCEDENTE**

## Licenciamento Ambiental



Demora até 12 meses no processo de licenciamento ambiental para o Programa de Implantação, incluída a obtenção das licenças ambientais necessárias à viabilização das obras



**CONCESSIONÁRIA**

# OPORTUNIDADES DE NEGÓCIOS



## 1 GALERIA COMERCIAL

7.500m<sup>2</sup> de ABL

## 2 QUIOSQUES COMERCIAIS

Até **12 quiosques** de 15m<sup>2</sup> – Boulevard  
Até **4 quiosques** de 25m<sup>2</sup> – Praça Cívica  
Até **4 quiosques** de 25m<sup>2</sup> – Skate Park

**20 quiosques** com **380m<sup>2</sup>** de área

## 3 EVENTOS

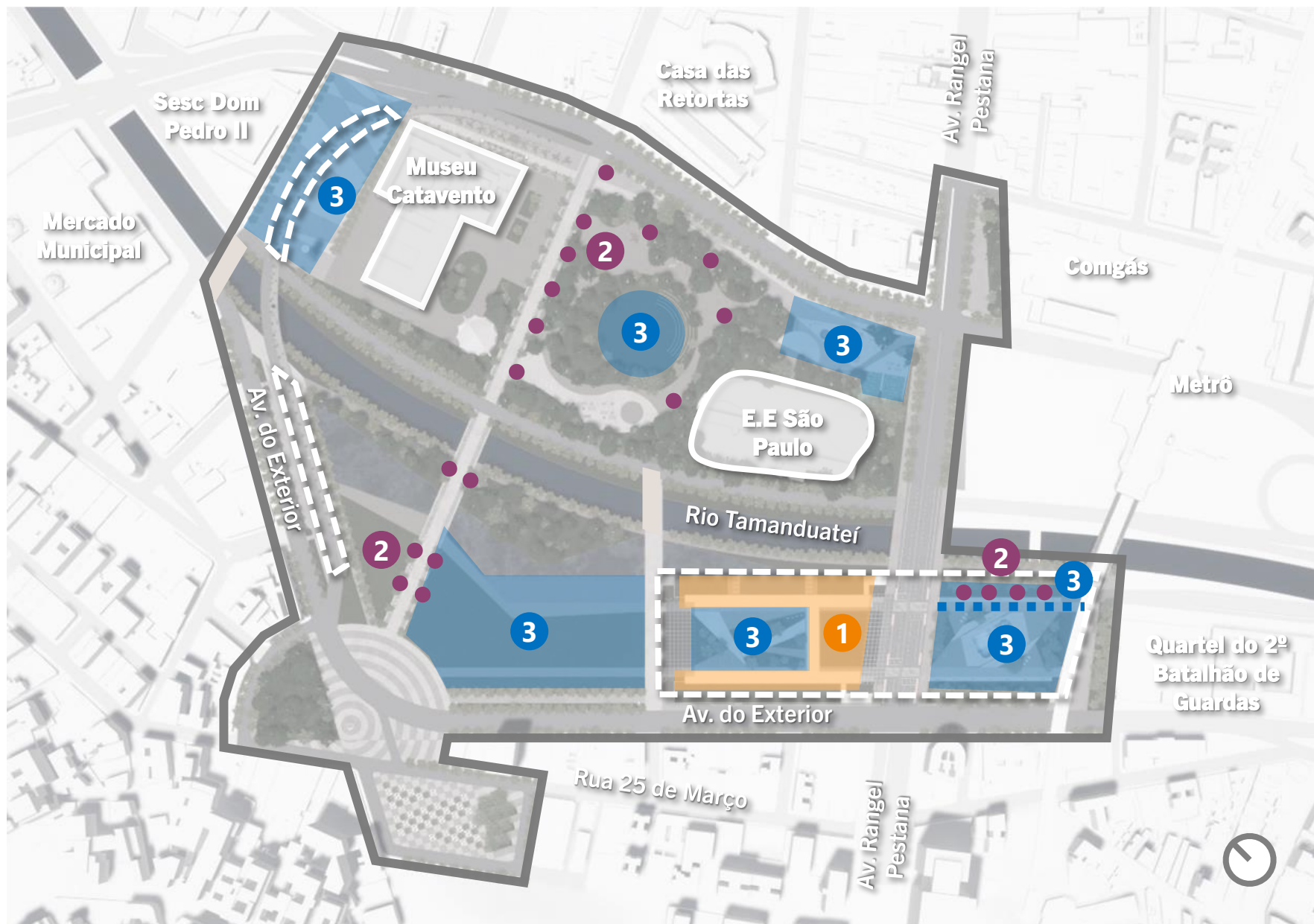
**7 áreas de eventos**, totalizando **47 mil m<sup>2</sup>**, com capacidade para até **18 mil pessoas** na Esplanada de Eventos

## 4 PUBLICIDADE

Áreas disponíveis para a **veiculação de anúncios e mídia** conforme CPPU

## 5 VISIBILIDADE

Mais de **110 mil visitantes** por dia na área.

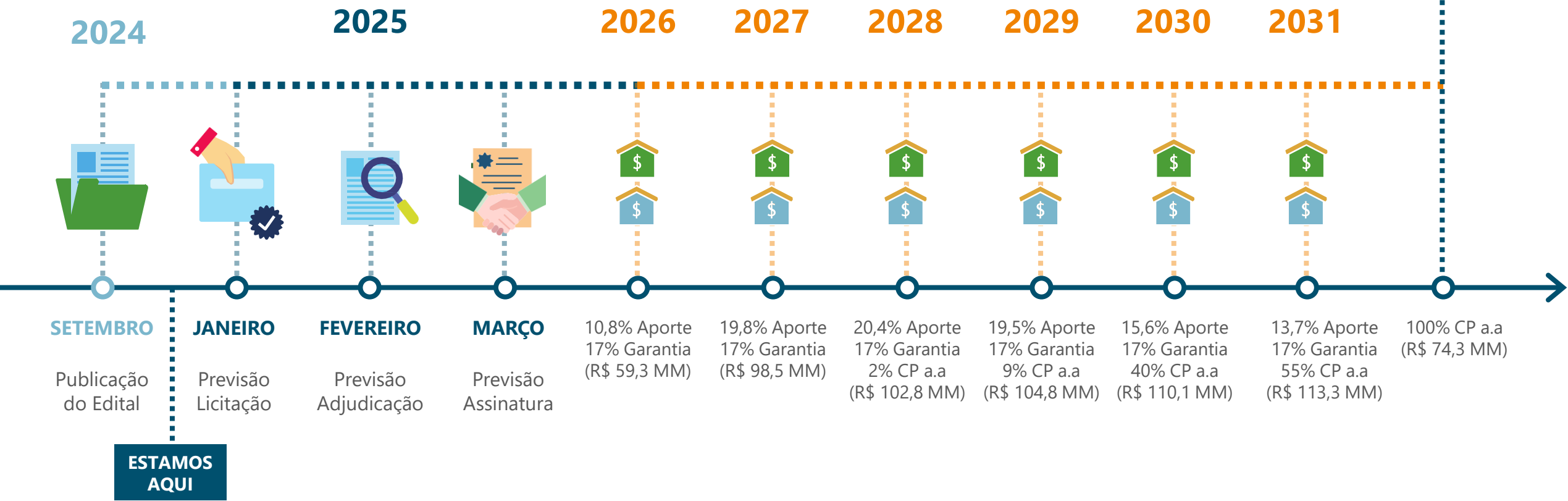




# CRONOGRAMA ESTIMADO



2032: INÍCIO DA CONTRAPRESTAÇÃO



# PRÓXIMOS PASSOS



ESTAMOS  
AQUI

2024



23 DE SETEMBRO

EDITAL DE  
LICITAÇÃO

2024



15 DE OUTUBRO

ROADSHOW

2025



16 DE JANEIRO

PRAZO PARA  
ENVIO DE  
ESCLARECIMENTOS

2025



21 DE JANEIRO

SESSÃO DE  
LICITAÇÃO

2025



MARÇO

PREVISÃO  
ASSINATURA



Envie suas dúvidas esclarecimentos e/ou  
agendamento de visitas técnicas para:

[dompedro@prefeitura.sp.gov.br](mailto:dompedro@prefeitura.sp.gov.br)

Acesse o **Editais**:



Obrigado!

