



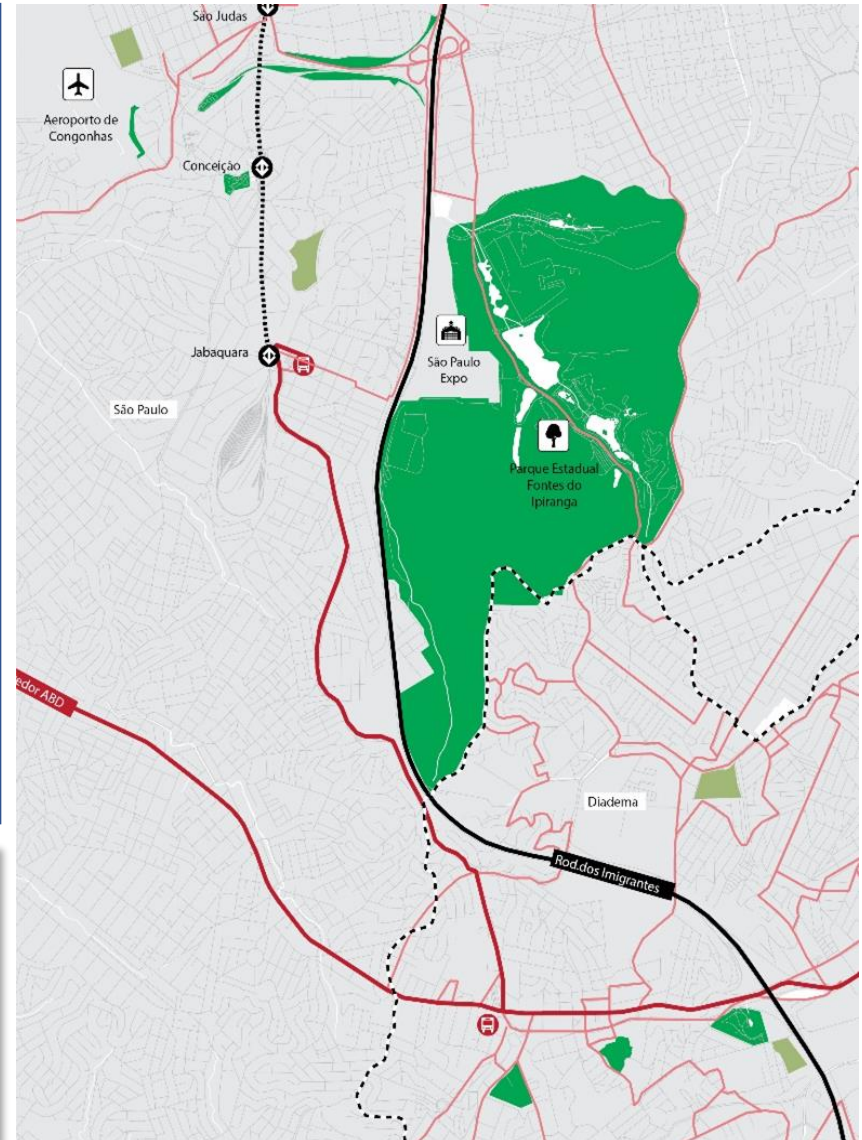
Concessão do Zoológico e do Jardim
Botânico de São Paulo, e da Fazenda

Roadshow – Dez/2020

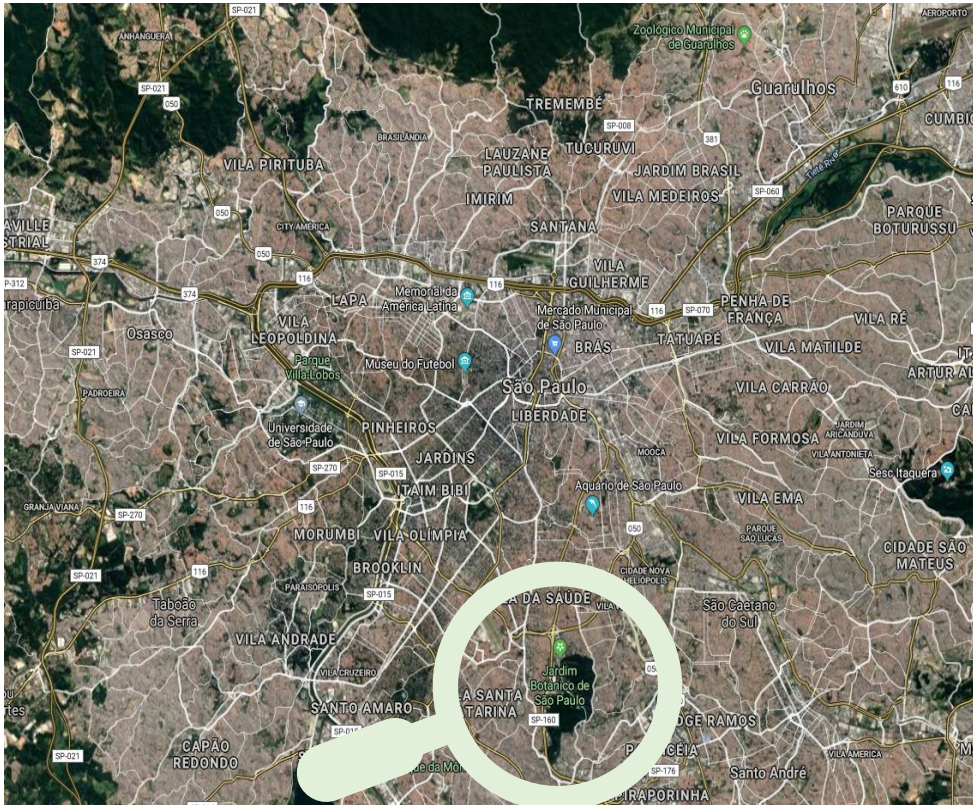
- ❑ Unidade de Conservação de Proteção Integral
- ❑ Significativo fragmento de Mata Atlântica na RMSP
- ❑ Área: 500 hectares
- ❑ 24 nascentes do Riacho Ipiranga
- ❑ 2 aquíferos subterrâneos
- ❑ Muitos exemplares de fauna silvestre e a presença de espécies ameaçadas de extinção
- ❑ Inserido em território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



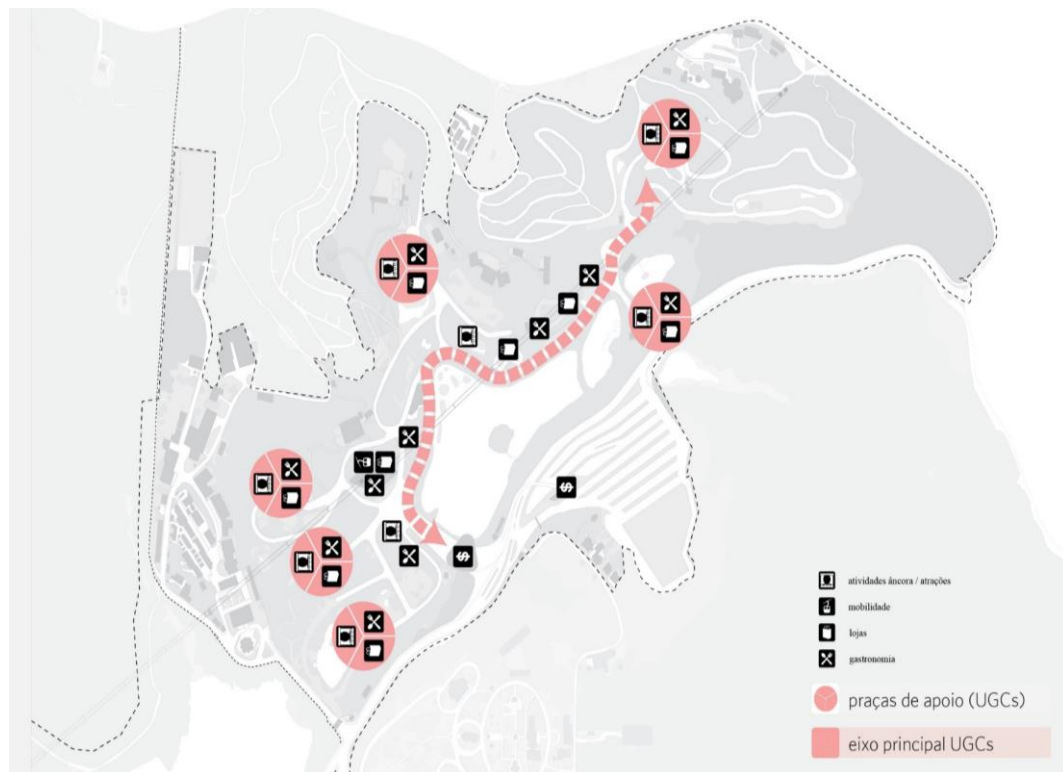
Zoológico

Características Gerais



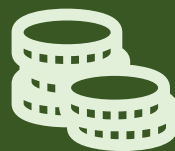
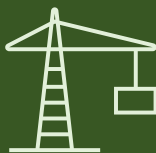
- ☐ Plantel do zoológico e zoo safari: aprox. 1.800 animais
- ☐ Ambiente de pesquisa e desenvolvimento científico
- ☐ Promoção de iniciativas de Educação ambiental
- ☐ Visitação anual média **acima de 1 milhão de pessoas**
- ☐ Associado à *World Association of Zoos and Aquariums* (WAZA)





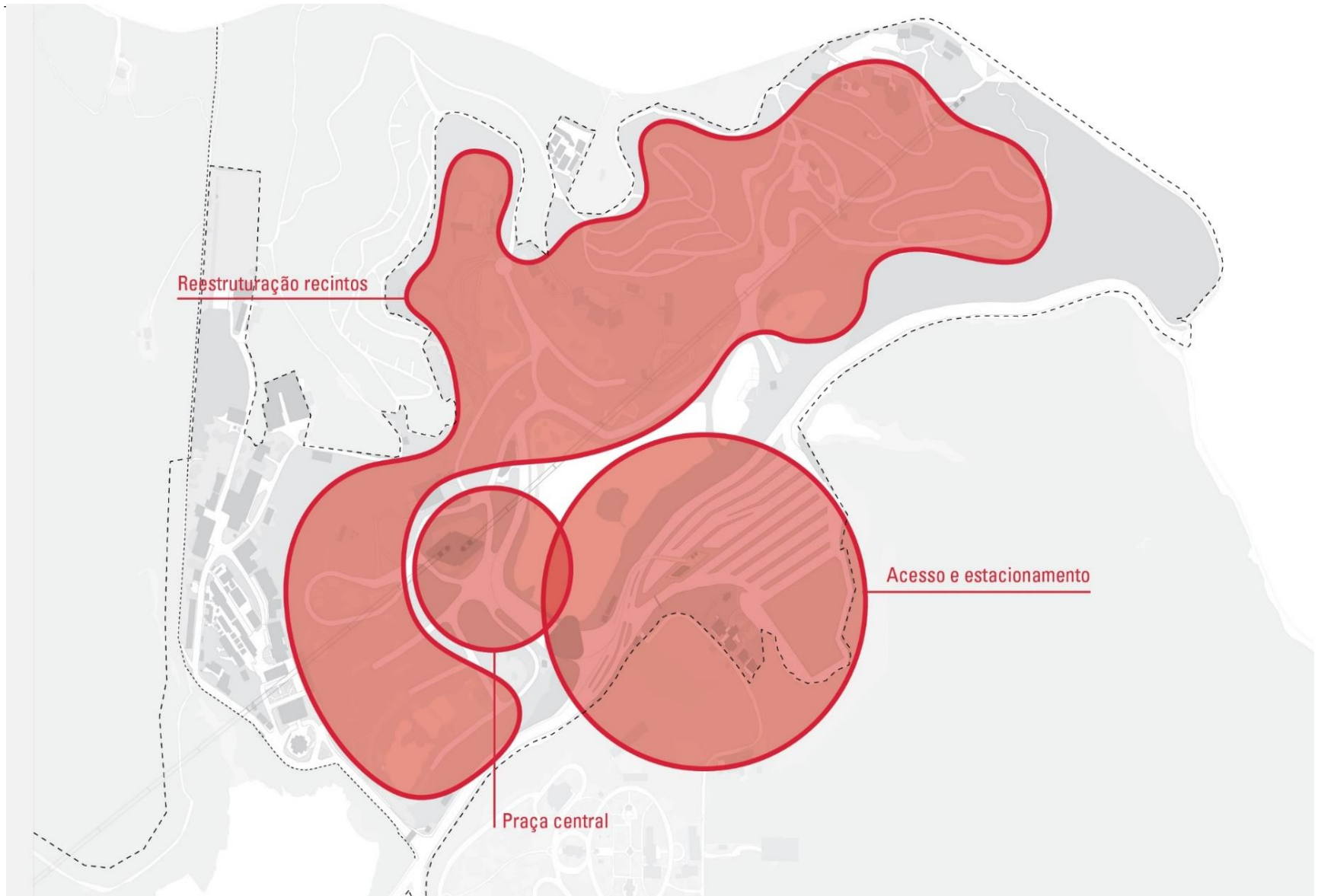
Tipos

- ☐ Investimentos Mínimos Iniciais
- ☐ Investimentos Adicionais



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

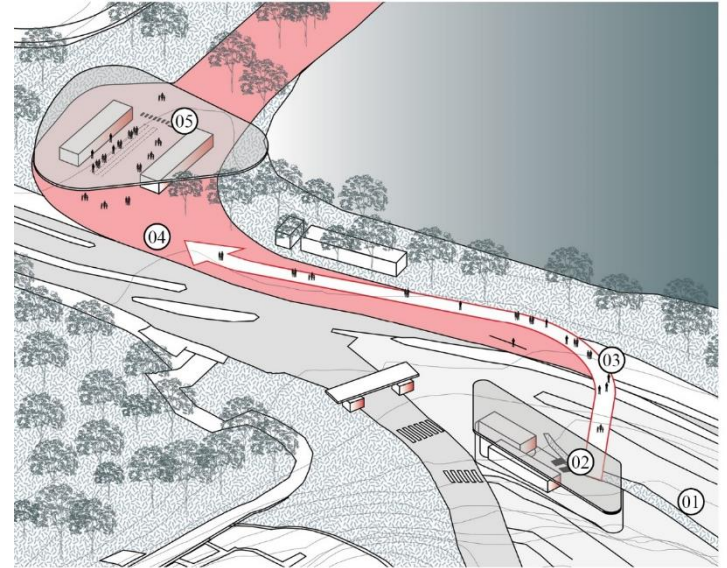


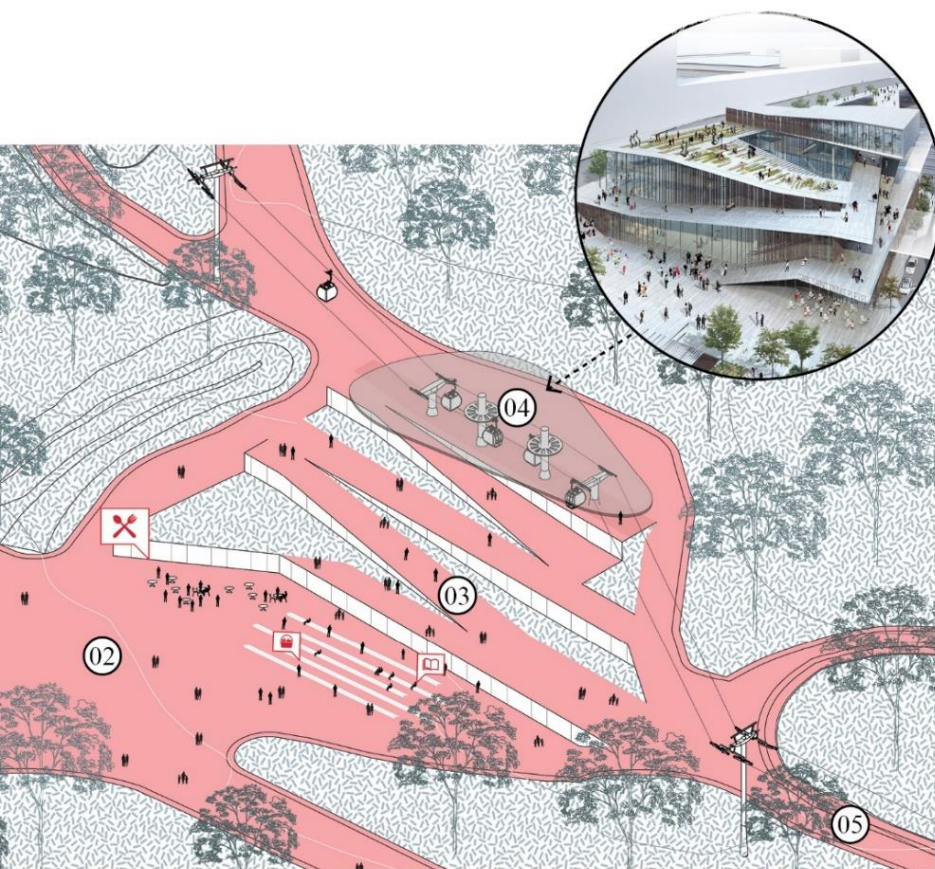




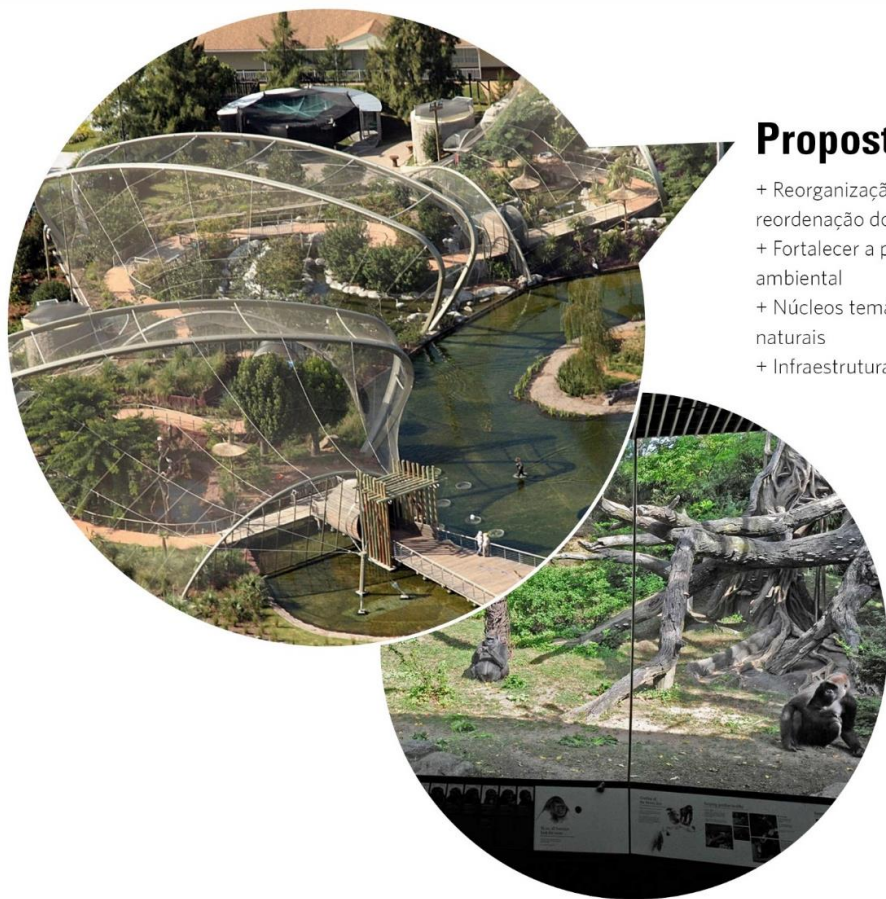
Proposta

- + 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



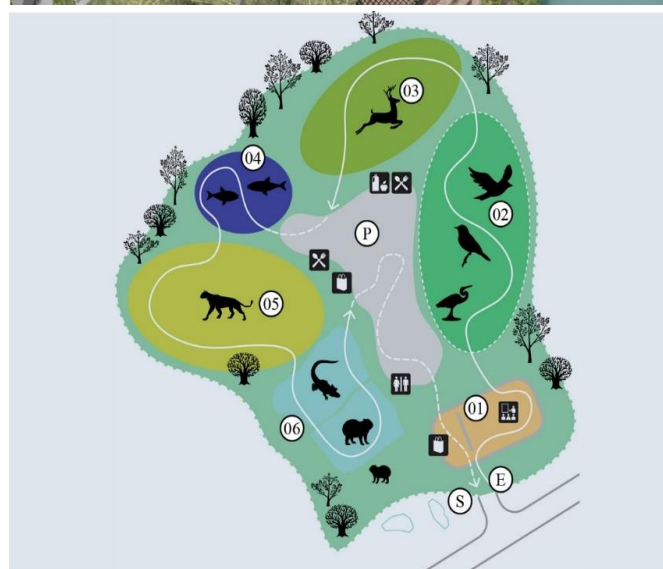


Praça Central



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



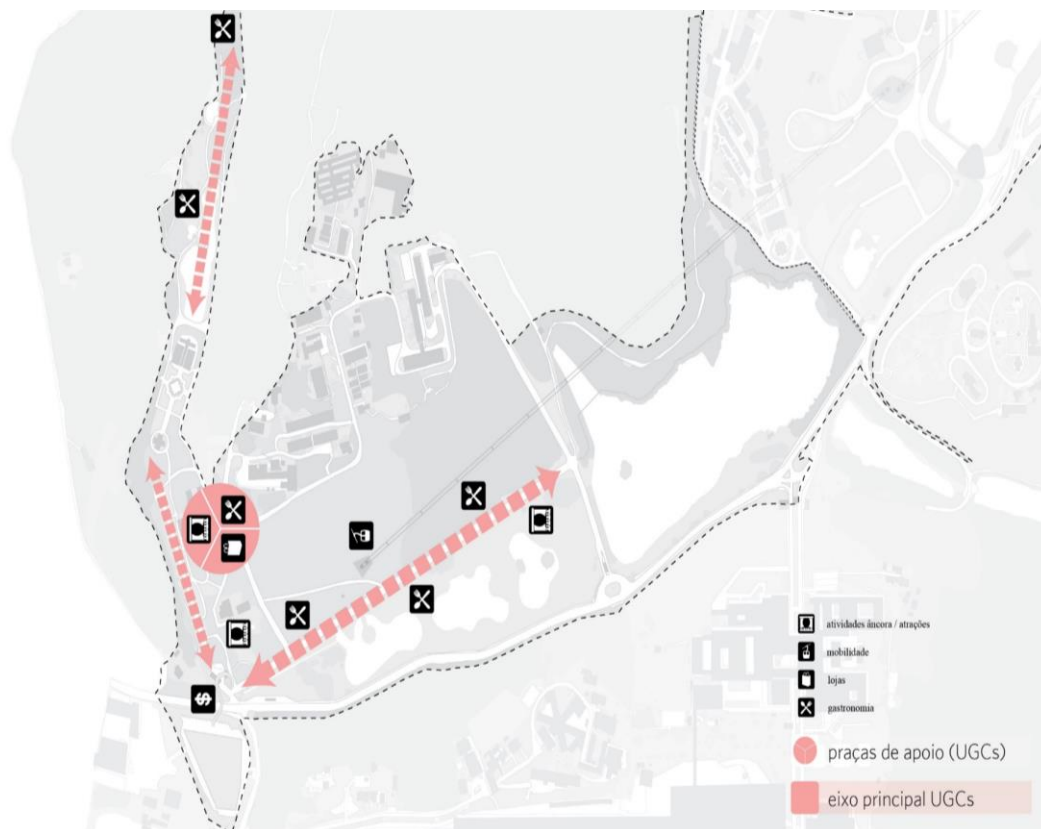


Jardim Botânico

Características Gerais

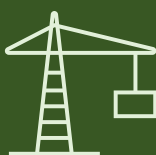
- ❑ Classificado na “Categoria A” pelo CONAMA
- ❑ Privilegiado acervo botânico
- ❑ Dispõe de Museu Botânico, com amostras de plantas da flora brasileira e de ecossistemas do Estado
- ❑ Possui duas estufas que abrigam plantas típicas da Mata Atlântica





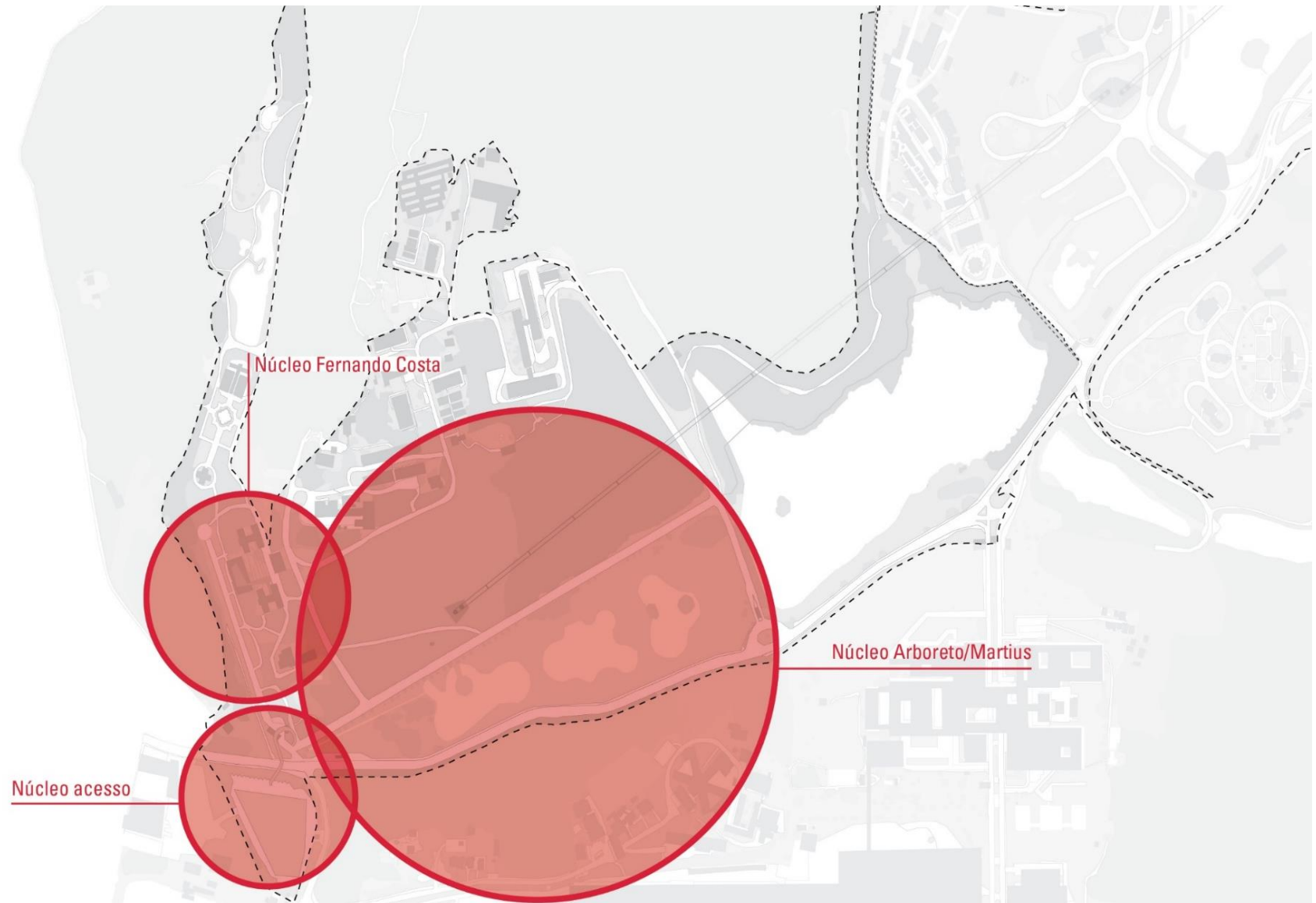
Tipos

- ☐ 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

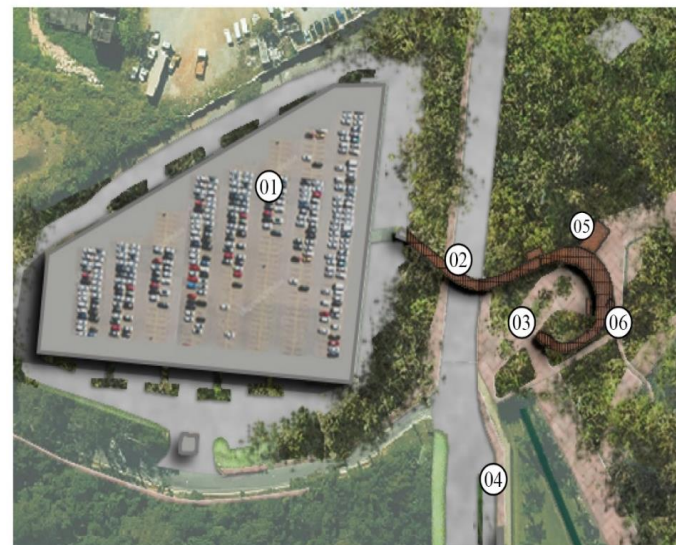
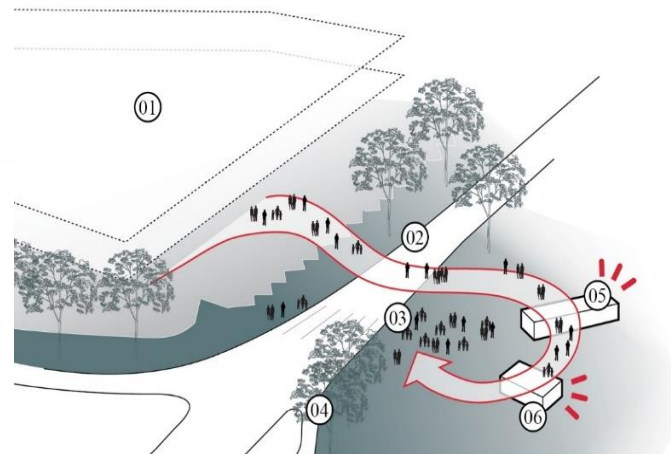






Proposta

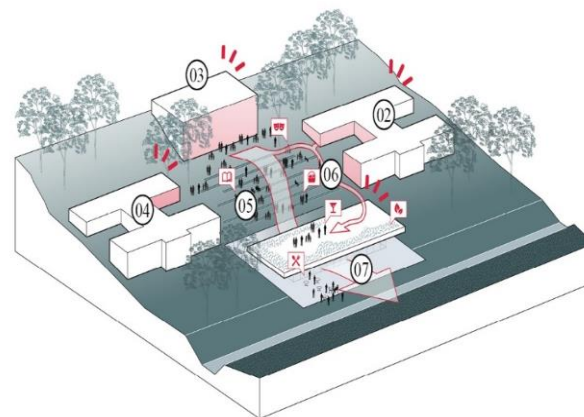
- + Reestruturação do estacionamento
- + Implantação passarela de pedestres para conexão entre estacionamento e acesso
- + Criação de praça de acesso
- + Construção de novos edifícios para abrigar a bilheteria, loja e centro de visitantes
- + Reestruturação ponto de ônibus e Ponte Orca (conexão metrô)





Proposta

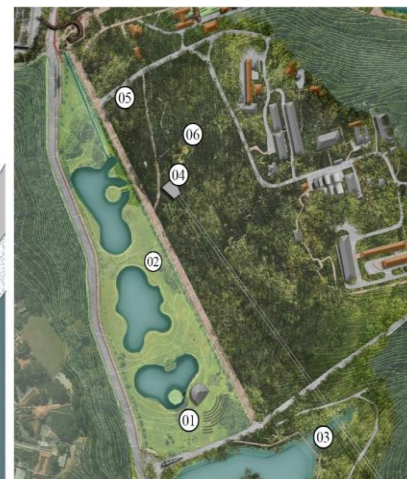
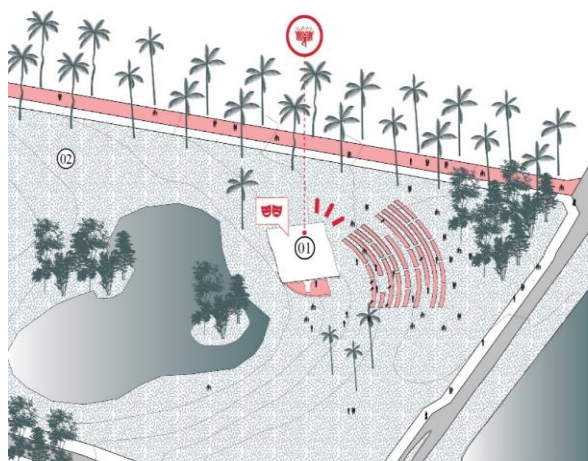
- + Relocação de usos para abrigar novas atividades de uso público
- + Novos usos: Laboratório/casa Hoehne, Biblioteca, Café, Eventos, Cursos e oficinas
- + Reestruturação do restaurante
- + Marquise de conexão entre espaço livre e terraço restaurante
- + Requalificação praça central





Proposta

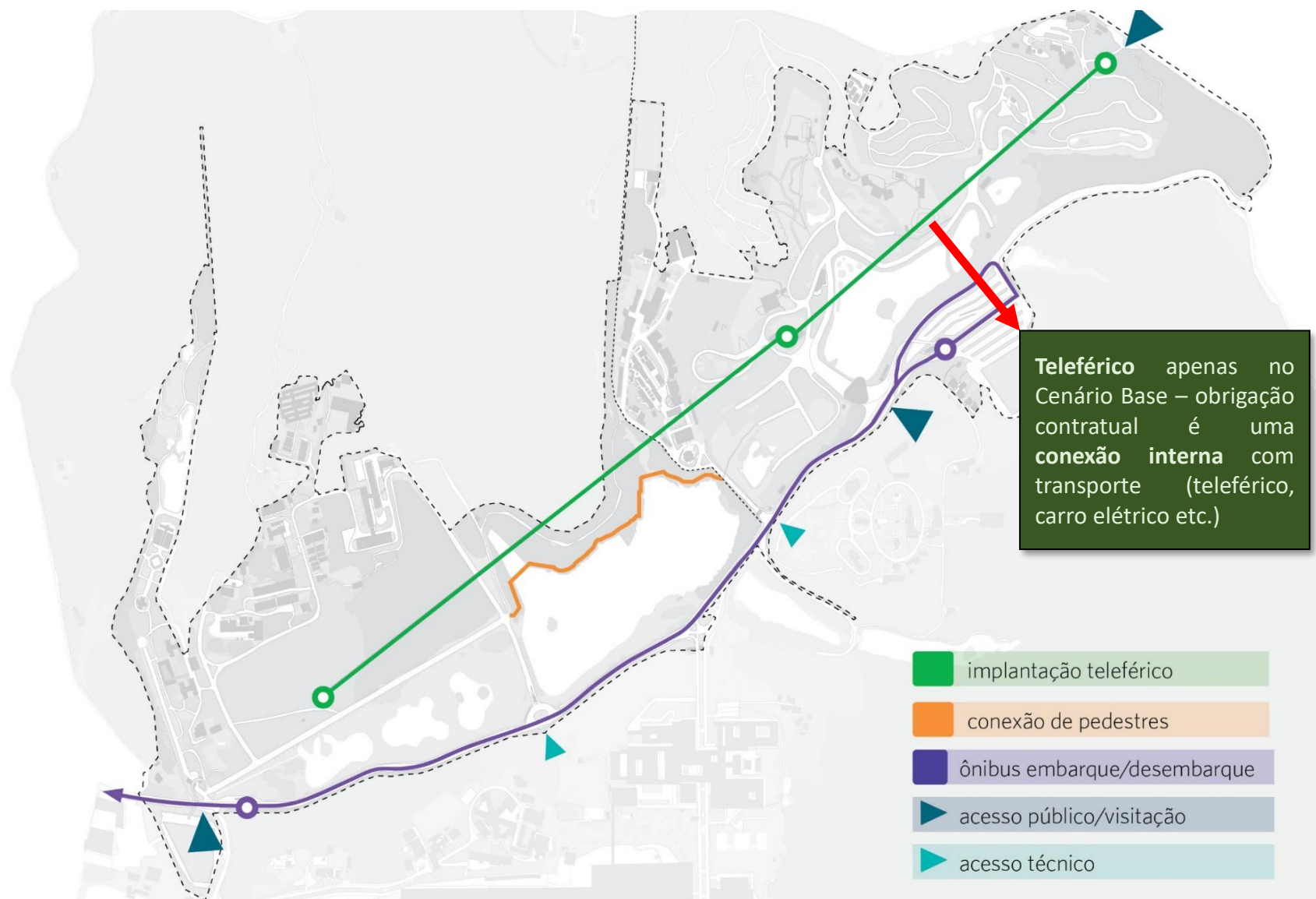
- + Novos usos e atividades integrados ao meio ambiente e cultura
- + Implantação estação teleférico
- + Implantação de palco ao ar livre, feiras, programações de educação ambiental, hortas, jardim da descoberta e playground



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



Conexão entre os ativos





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

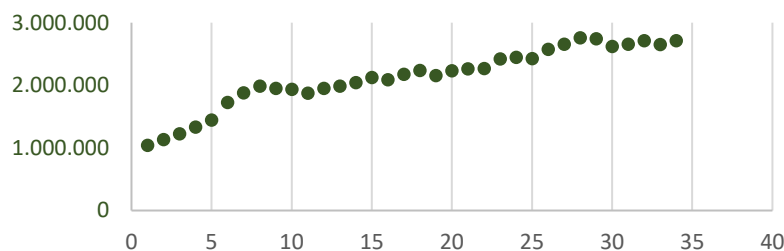


Modelagem

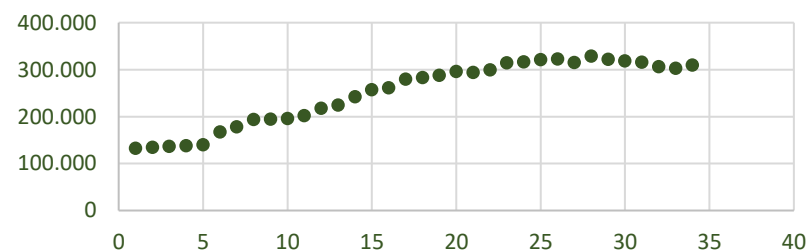
❑ O modelo econométrico de estimação da Demanda considerou informações como:

- 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



Jardim Botânico



Zoo + Safari

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

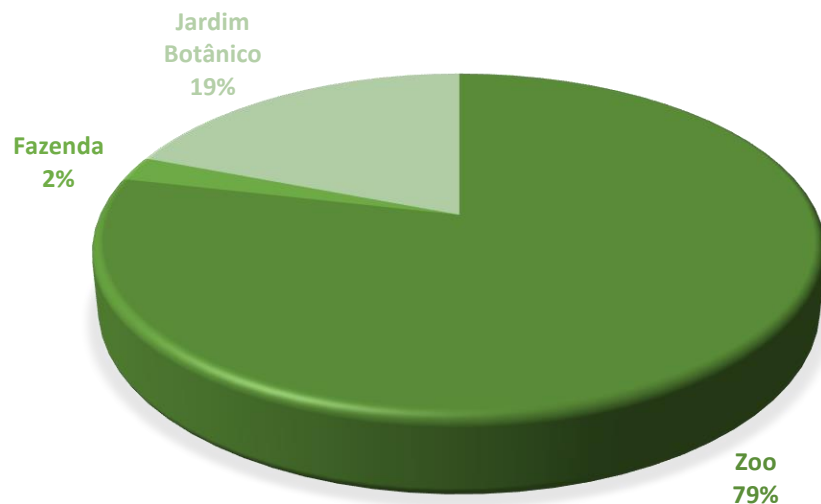


Jardim Botânico

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

Investimentos Cenário Base da Concessão

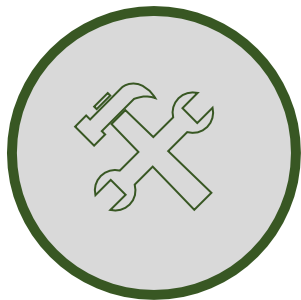
Ativos	Valores (Milhões de Reais)	Participação
Zoo	R\$ 290,43	78,60%
Fazenda	R\$ 8,51	2,30%
Jardim Botânico	R\$ 70,58	19,10%
Total	R\$ 369,52	100,00%



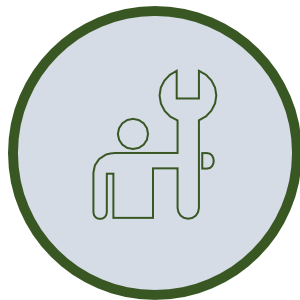
Praça central, centro de visitantes, restaurante e Estação do Teleférico no Zoológico



Novo acesso ao Jardim Botânico



Infraestrutura



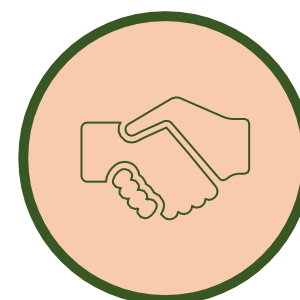
Operação da
Infraestrutura



Operação,
conservação, manejo
e recursos naturais



Certificações



Apoio

Núcleos:

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

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

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

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

- Infraestrutura
- Fomento à Pesquisa

Encargos da Concessionária

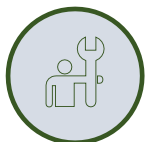
Cronograma

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

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

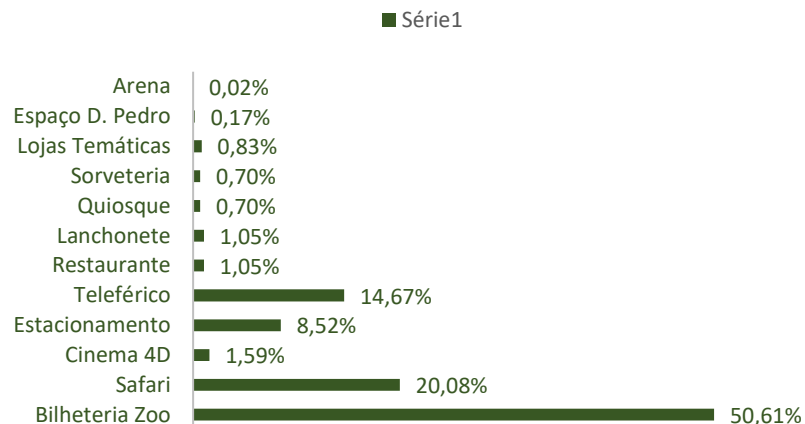
Redes de drenagens, abastecimento de água e saneamento

Adequação do estacionamento e embarque e desembarque de ônibus

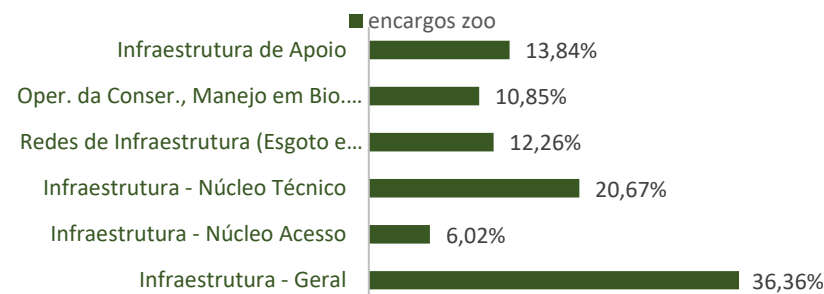
Investimentos no Cenário Base Zoo

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



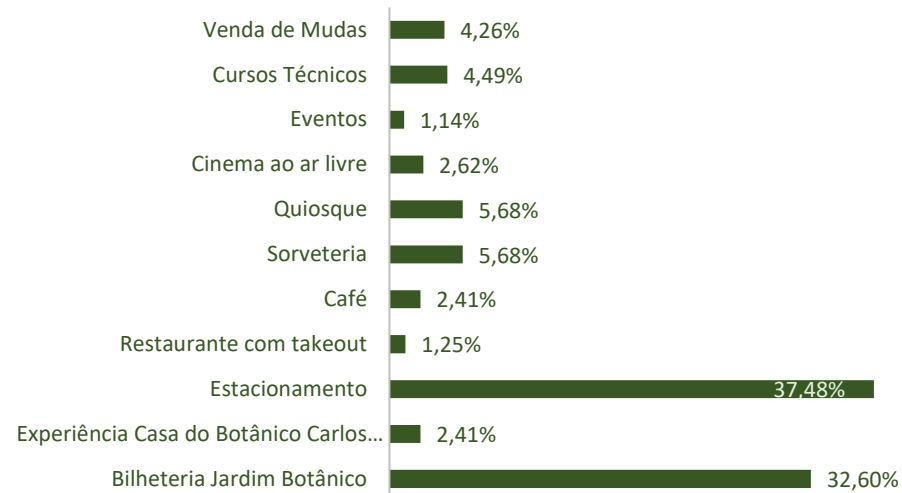
Fazenda	Valor (Milhares de Reais)
Encargos	8.511,48
Total (Milhares de Reais)	8.511,48

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

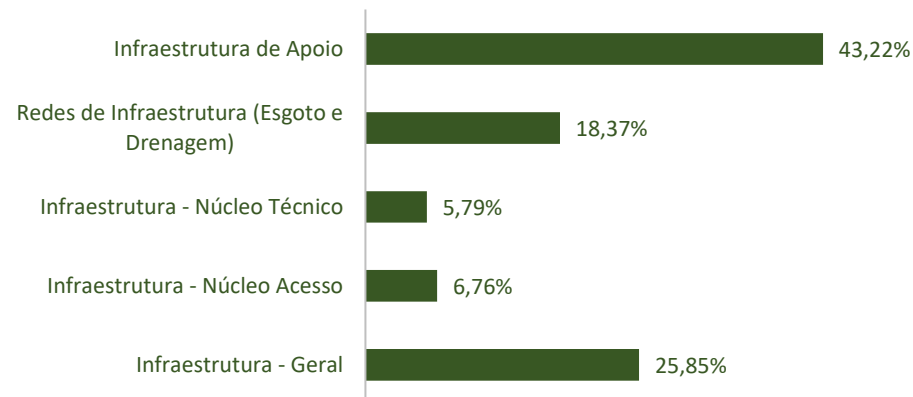
Investimentos no Cenário Base Jd. Botânico

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	-

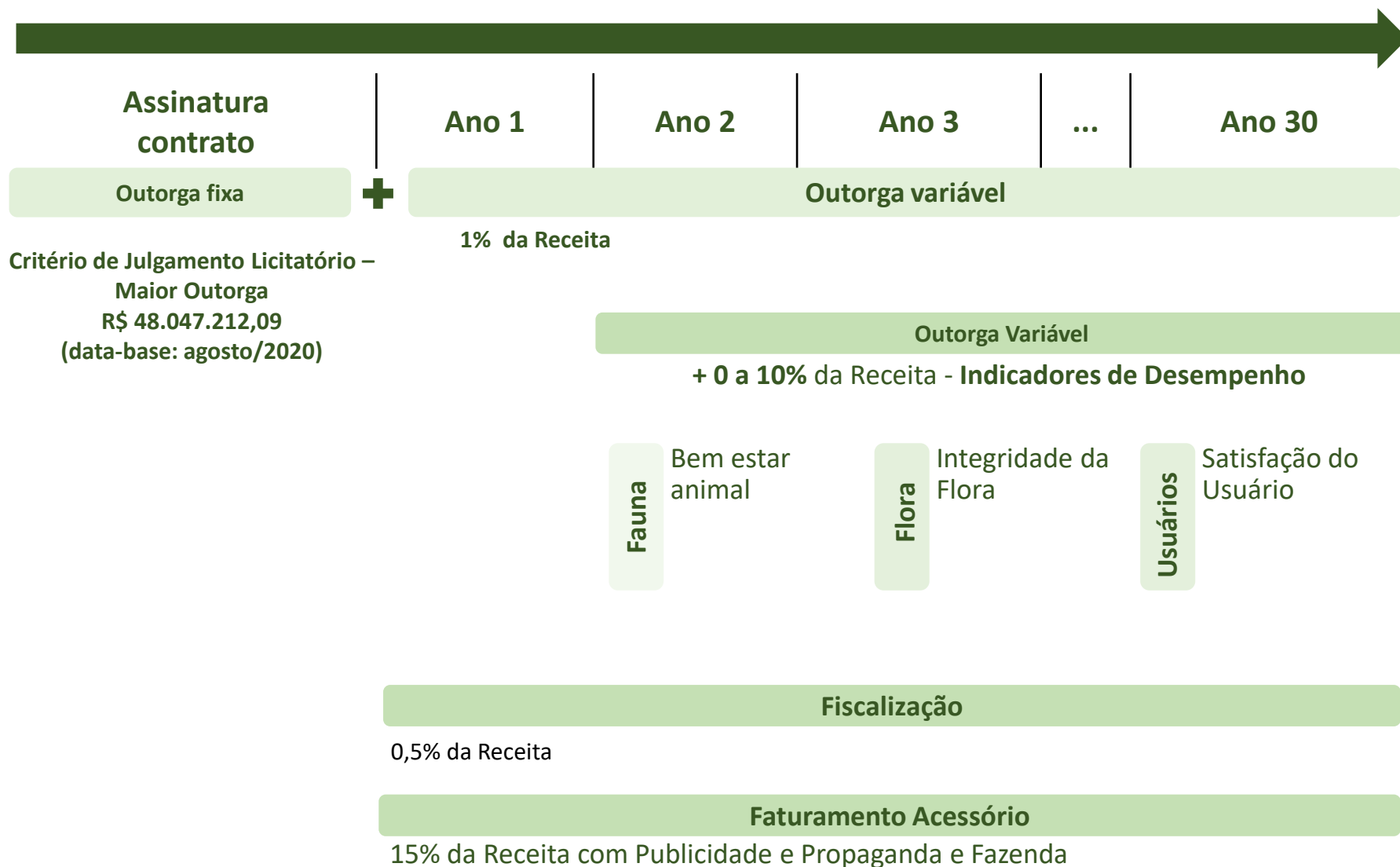
UGC Jardim Botânico



Encargos Jardim Botânico



Outorgas e Investimentos



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



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



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

- | | |
|------------------------------------|---|
| ☐ Demanda | ☐ Engenharia/obras |
| ☐ Receita | ☐ Operação |
| ☐ 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

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.