



# ROADSHOW

Parque Estadual da Cantareira (PEC)

Parque Estadual Alberto Löfgren (PEAL)

JULHO  
2021



CENÁRIO  
ECONÔMICO



# BRASIL

- Prevê-se a **retomada econômica** no médio prazo
- Retomada ancorada na **vacinação crescente**
- PIB em 2021: Previsão de crescimento em **4,36%**



## CENÁRIO ECONÔMICO

Fonte: Boletim Focus 04/06/21.

Novo perfil de  
consumo da  
população



# ESTADO DE SÃO PAULO

- Estado que mais investiu em pesquisa e vacinação
- Maior percentual do PIB do país: 30%
- Potencial de Consumo R\$ 1,1 tri (27% do país)



CENÁRIO  
ECONÔMICO

Fonte: SEADE.

O Estado de São Paulo é destaque em investimento em pesquisa para mudar a realidade atual



# MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

- Destino de mais de **15,7 Milhões** de turistas ao ano
- Gasto médio do turista por dia: **R\$208** (nac.) e **R\$559** (estrang.)
- Permanência média do turista: **03 dias** (nac.) e **04 dias** (estrang.)



## CENÁRIO ECONÔMICO

Fonte: Observatório do Turismo, 2019.

Potencial de atrair maior  
número de turistas que  
viajam a lazer





HISTÓRICO



BENEFÍCIOS

O SETOR  
DE PARQUES



# HISTÓRICO

- Número de parcerias **crescentes**
- De concessões segmentadas para **integradas**
- Aumento da **quantidade e diversidade** de *players* no *buy-side*

Entre 2018  
e 2020:



Parque  
Campos  
do Jordão



Parque  
Capivari



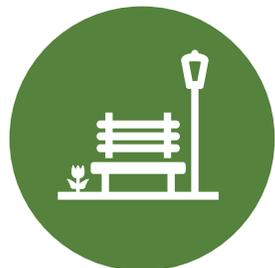
Jardim  
Botânico



Zoológico  
de São Paulo



Caminhos  
do Mar



O SETOR  
DE PARQUES

Fonte: Instituto Semeia.

# BENEFÍCIOS

- Proteção do Meio Ambiente
- Lazer e desenvolvimento da comunidade local
- **Mais infraestrutura**, serviços e adoção de bons hábitos
- Alinhamento com **investimentos sócios-ambientais (ASG)**



## O SETOR DE PARQUES

Fonte: ICMBio.

2019:  
UCs federais batem  
recorde de visitação  
15,3 milhões de pessoas.

UCs

Unidades de  
Conservação



LOCALIZAÇÃO



ÁREAS  
DO PARQUE



CONCESSÃO  
DETALHADA

ÁREA DA  
CONCESSÃO



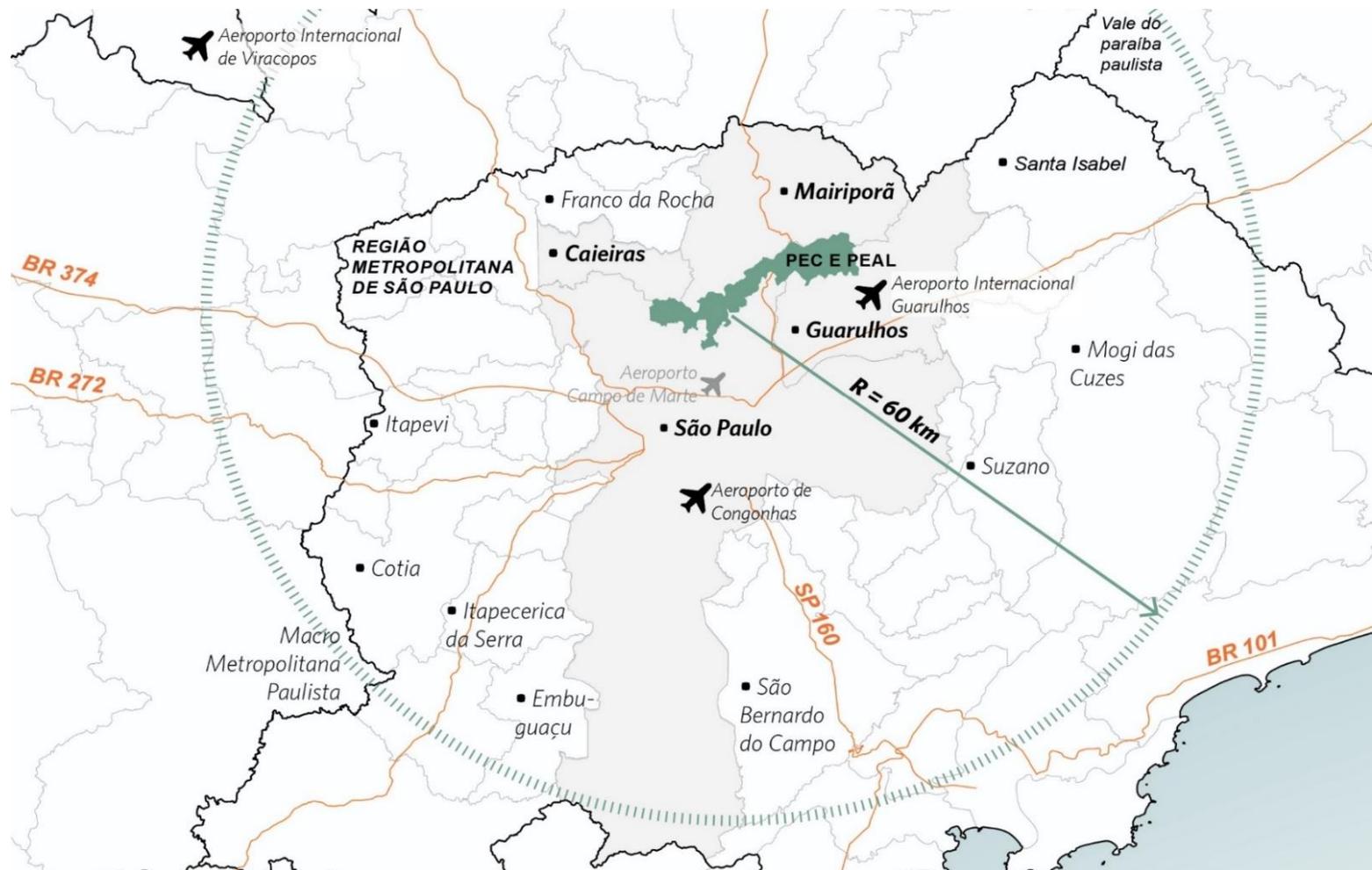
# LOCALIZAÇÃO



Aeroporto Internacional de Guarulhos e o Terminal Rodoviário de Guarulhos: a 30 km do Núcleo Pedra Grande (aprox. 40 min)



ÁREA DA  
CONCESSÃO



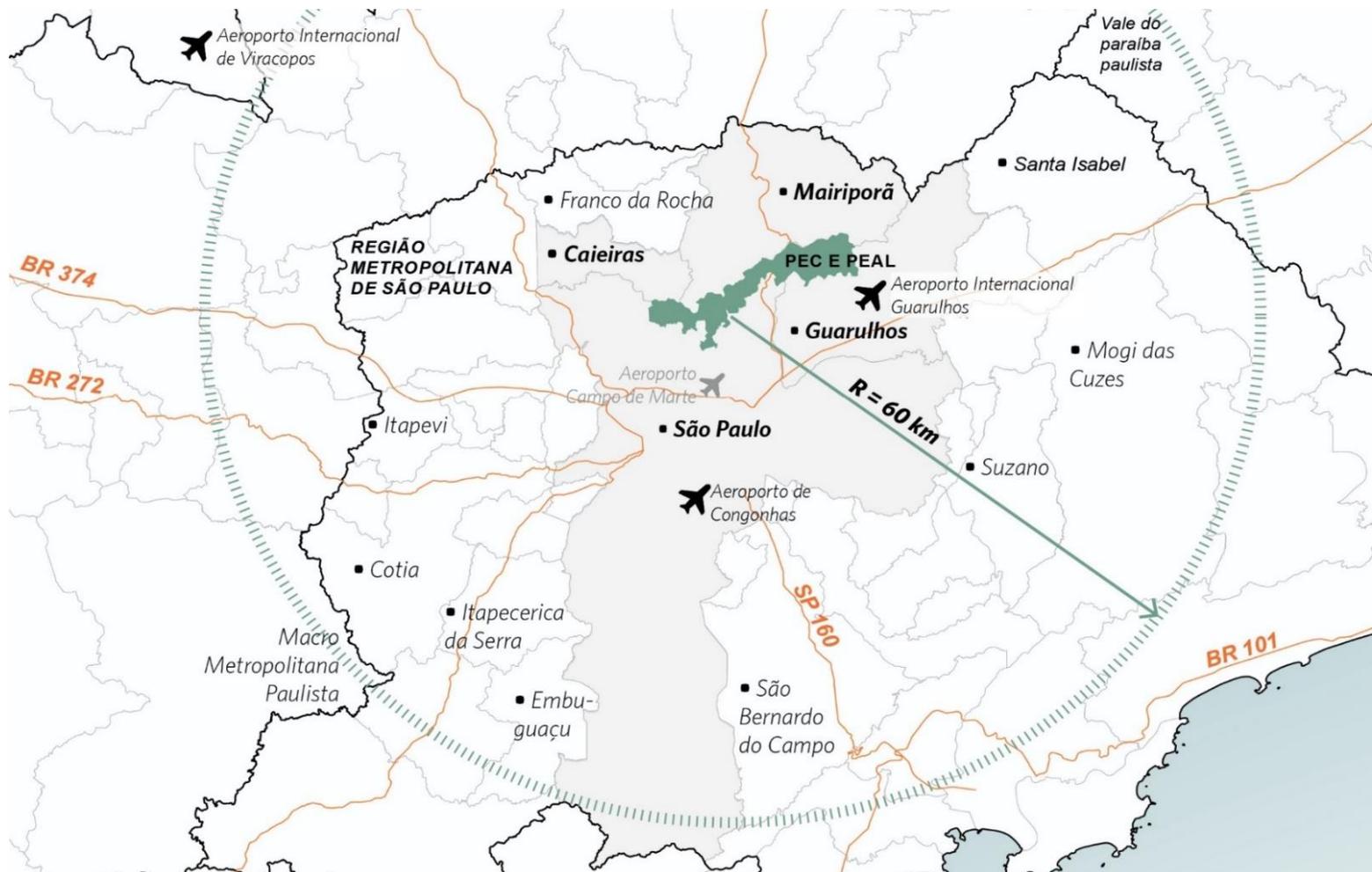
# LOCALIZAÇÃO



Estação Tucuruvi  
(Linha 1 - Azul do metrô): cerca de 5  
km do PEAL (15  
min) e 7 km do  
Núcleo Engordador



ÁREA DA  
CONCESSÃO



# LOCALIZAÇÃO



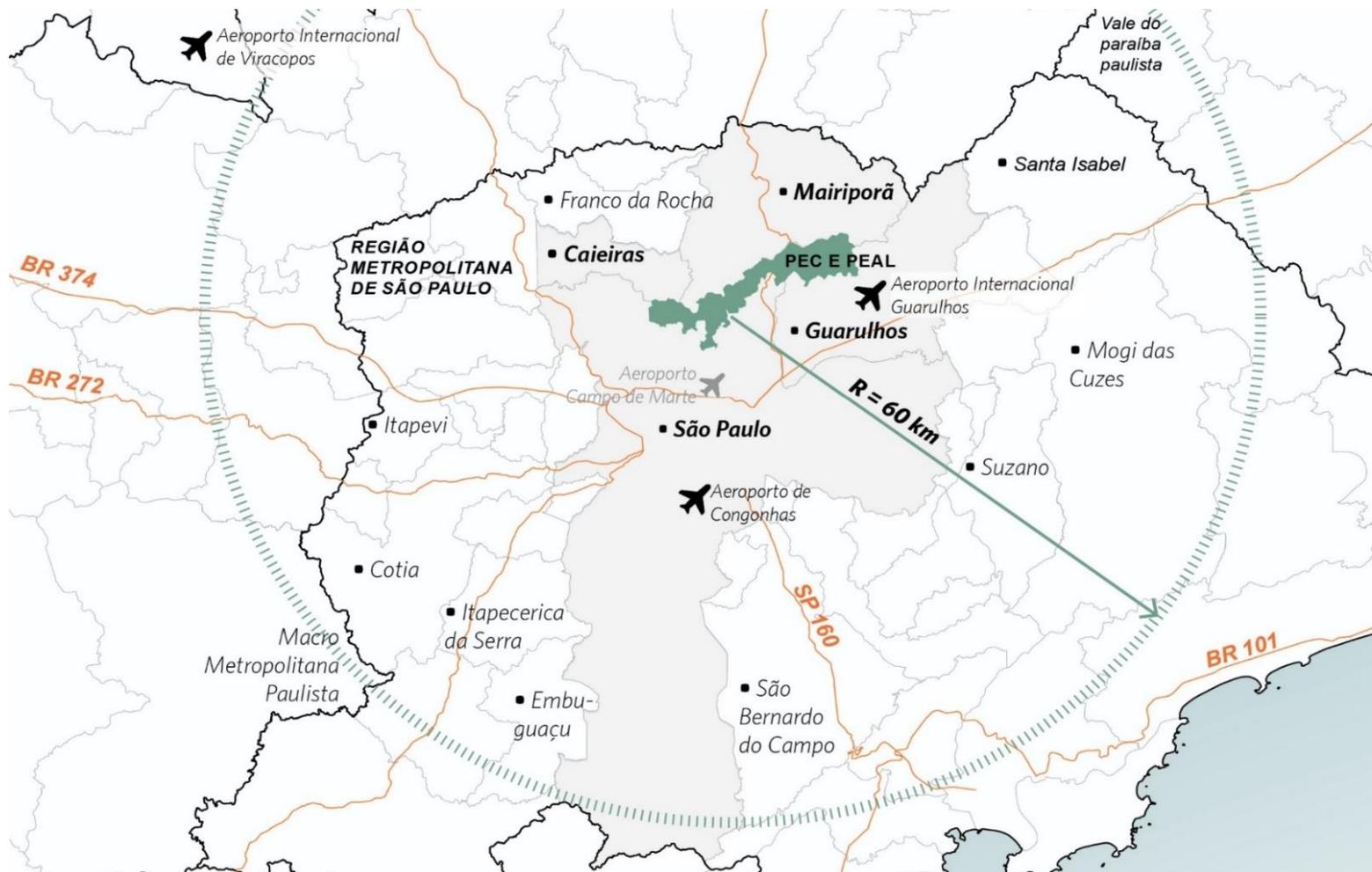
**Rodoviária do Tietê:**  
a 7,7 km do PEAL e  
do Núcleo Pedra  
Grande



**Avenida Paulista  
(MASP):** cerca de 15 km  
do Núcleo Pedra  
Grande (aprox. 40 min)



ÁREA DA  
CONCESSÃO





LOCALIZAÇÃO



ÁREAS  
DO PARQUE



CONCESSÃO  
DETALHADA

ÁREA DA  
CONCESSÃO





# ÁREAS DO PARQUE

## Núcleos da Concessão



MAIRIPORÃ

# ÁREAS DO PARQUE

## Núcleos da Concessão

CAIEIRAS

PEC-  
ENGORDADOR

Unidade de  
conservação  
Ambiental

PEC-ÁGUAS  
CLARAS

PEC- PEDRA GRANDE

Mirante  
da Pedra  
Grande

Palácio  
de Verão

Parque  
Urbano

PEAL





LOCALIZAÇÃO



ÁREAS  
DO PARQUE

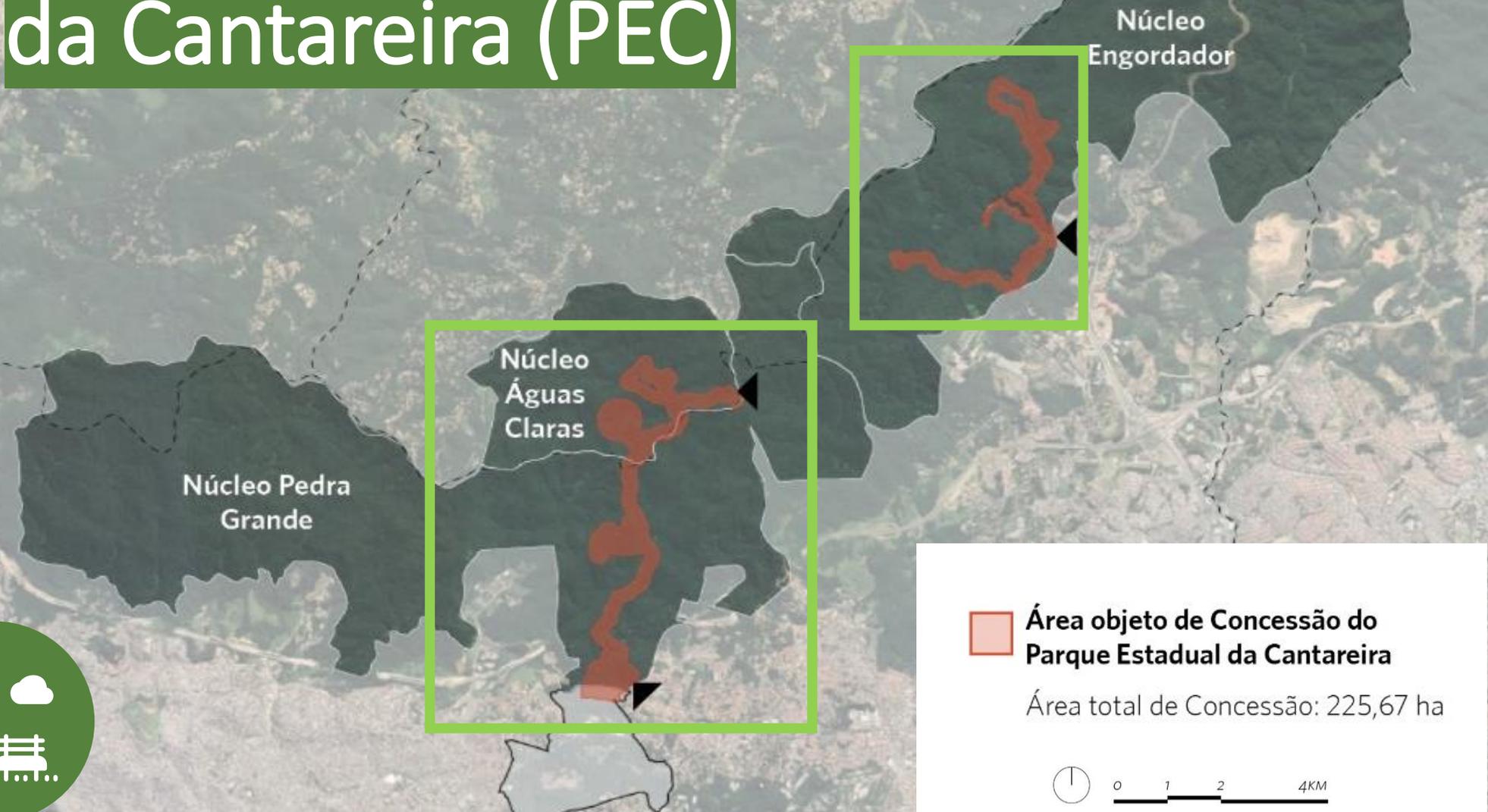


CONCESSÃO  
DETALHADA

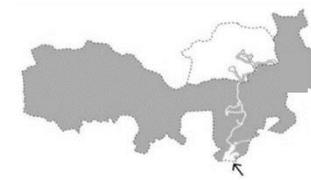
ÁREA DA  
CONCESSÃO



# Parq. Estadual da Cantareira (PEC)



PEC



Núcleo Pedra Grande



Núcleo Águas Claras

— Núcleo Pedra Grande

□ Área objeto de Concessão: 87,53 ha

— Núcleo Águas Claras

□ Área objeto de Concessão: 67,04 ha

— Trilhas de uso público





Núcleo Engordador

 **Núcleo Engordador**

 **Área objeto de Concessão: 71,10 ha**

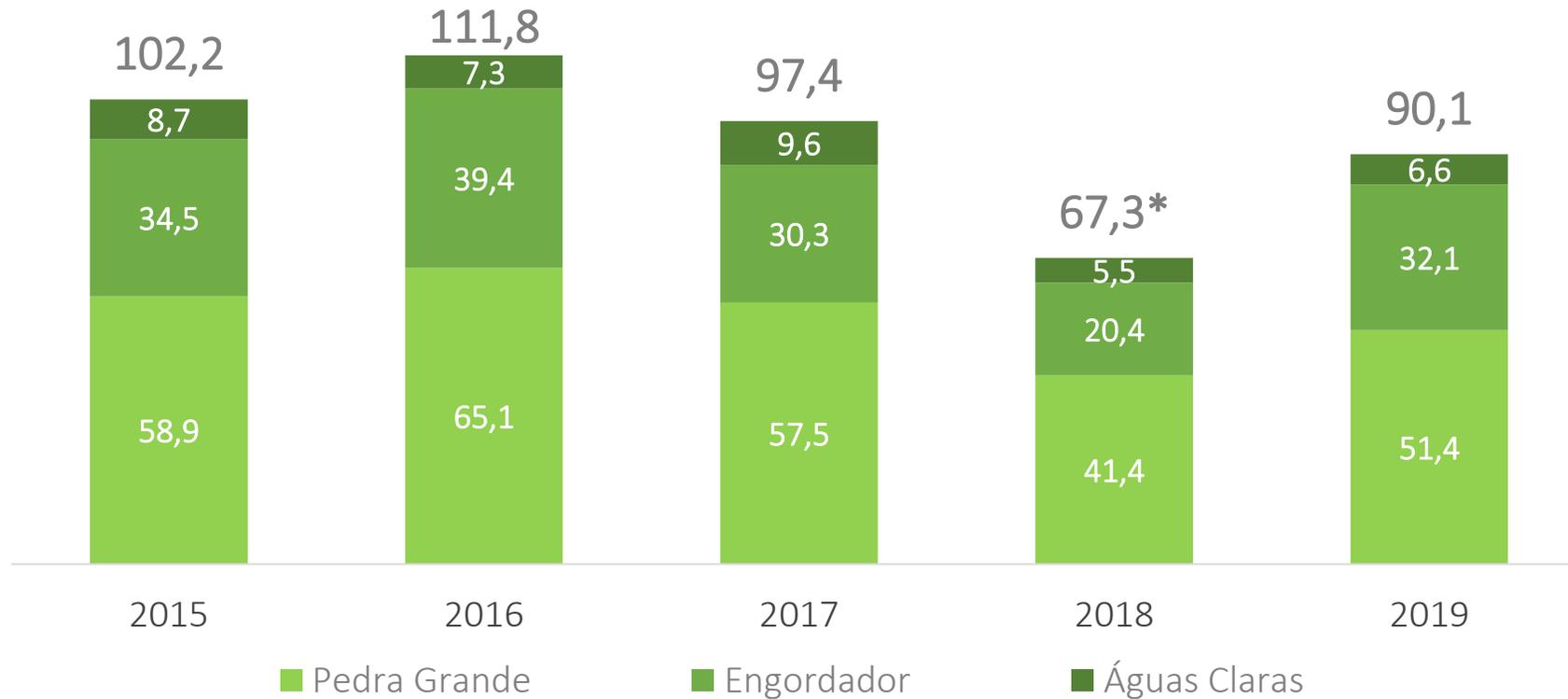
 **Trilhas de uso público**



# Total de visitantes

Número de visitantes (Mil pessoas)

\*2018: surto de febre amarela teve como consequência o fechamento temporário do Parque



## Frequência de visitantes

Com que frequência costuma visitar o parque

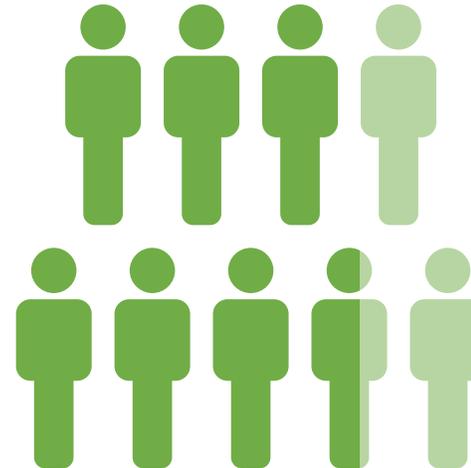


52%

dos visitantes do PEC visitaram o Parque pela primeira vez

## Origem de visitantes

Local de moradia predominante dos visitantes



78,2%

reside na cidade de São Paulo

Fonte: Pesquisa de perfil dos visitantes - Fipe, 2020



# Atividades realizadas pelos visitantes

Hábitos de uso



Caminhada

64%



Trilha

35%



Cachoeira

12%



Apreciar a  
natureza

10%



Corrida

7%



Piquenique

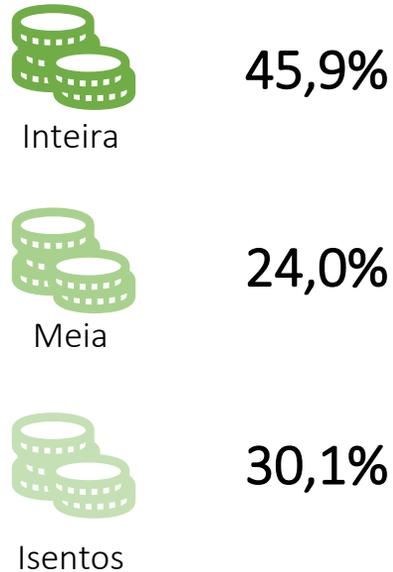
4%

Fonte: Pesquisa de perfil dos visitantes - Fipe, 2020. A resposta múltipla – duas opções.  
Percentuais relativos ao total de entrevistados do local.



## Quem paga para ter acesso

Composição dos  
visitantes em 2019



## Quem não paga para ter acesso

Composição dos visitantes isentos em 2019



# Atrativos existentes

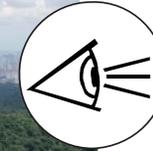
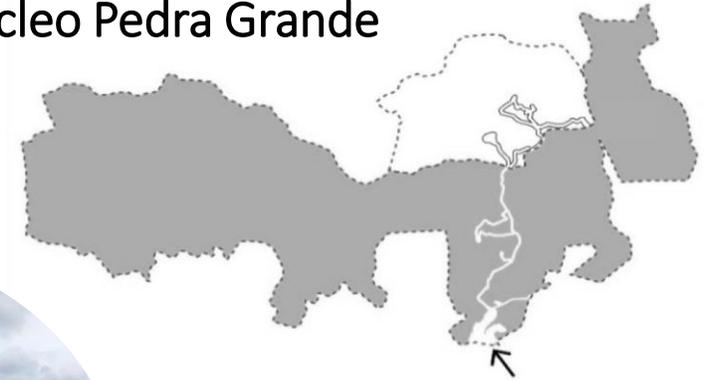
Atratividade turística alta, com visitação consolidada

Próximo a SP, a  $\cong 10$  km da Marginal Tietê e acessível por transporte público (ônibus e metrô próximo)

Potencial paisagístico e de contemplação - vista de São Paulo

Principal atrativo: Pedra Grande

## Núcleo Pedra Grande



*Mirante da Pedra Grande*



*Ed. Ambiental*



*Parque Infantil*



*Centro de Visitantes*



*Trilha da Pedra Grande*



# Atrativos existentes

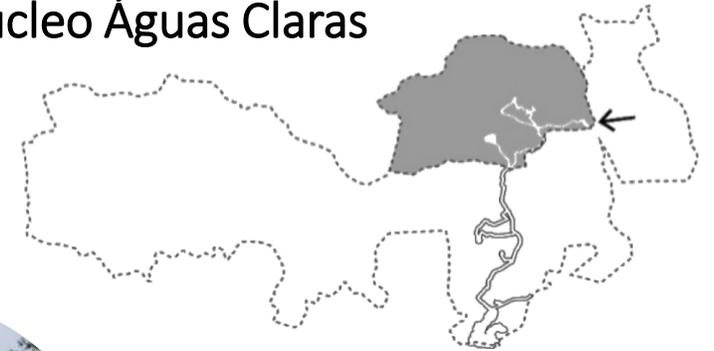
Conexão com o núcleo Pedra Grande favorece potencial de aumento da visitação deste núcleo

Acessível por meio da **Pedra Grande** e por **transporte particular** ( $\cong$  18 km da Marginal)

Potencial paisagístico e ambiental

Principal atrativo: Lago das Carpas

## Núcleo Águas Claras



*Lago das  
Carpas*



*Parque  
Infantil*



*Trilhas*



*Centro de  
Visitantes*



# Atrativos existentes

Potencial de diversificação das trilhas, incluindo roteiro de mountain bike

A  $\cong$  1,2 km da Av. Fernão Dias e acessível por transporte público

Valor histórico (Casa da Bomba) e ambiental

Principais atrativos: Casa de Bomba, Trilha da Cachoeira, Recanto das Águas e Represa

## Núcleo Engordador



*Represa do Engordador*



*Centro de Visitantes*



*Parque Infantil*



*Casa da Bomba*



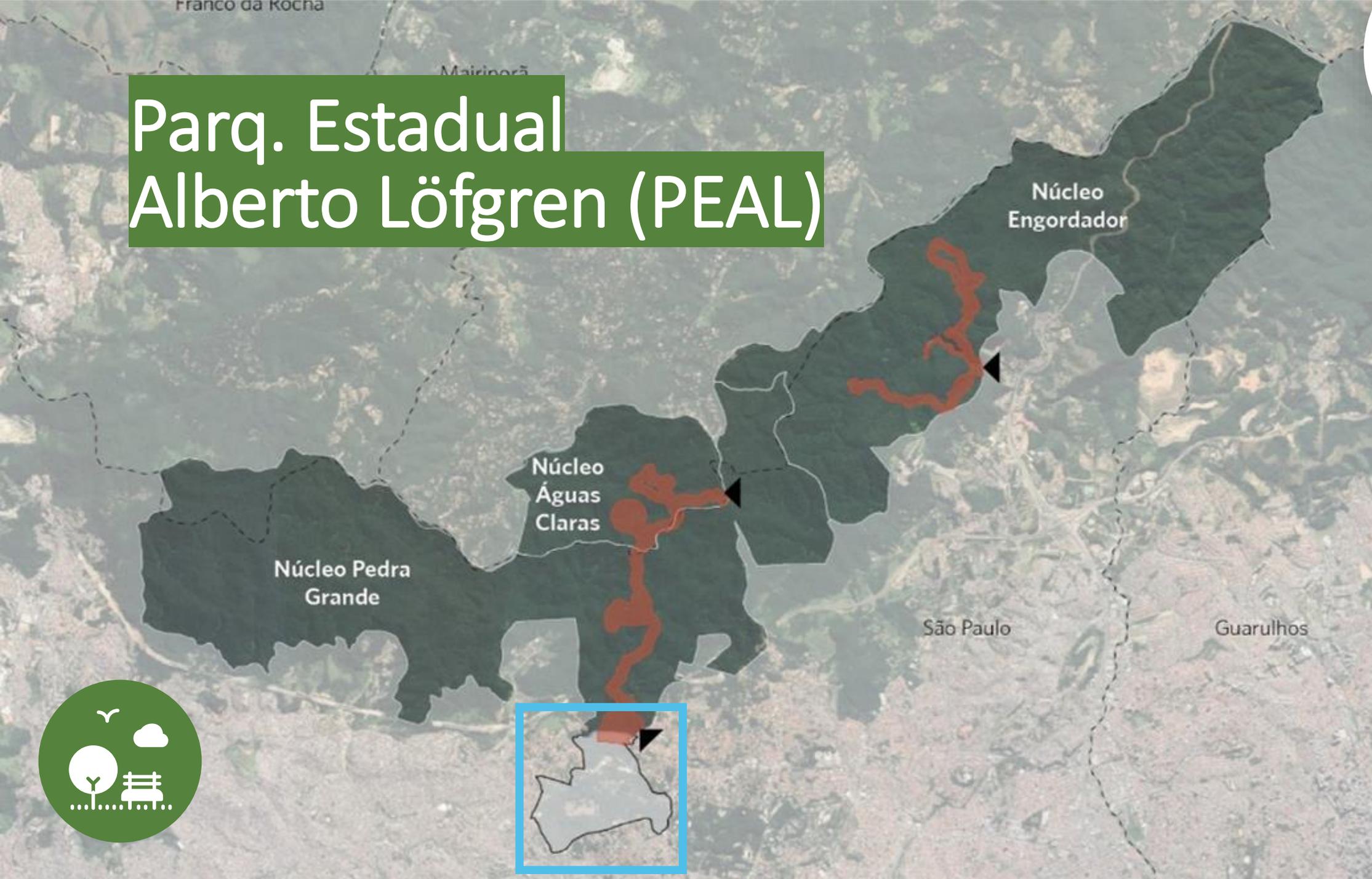
*Cachoeira*



*Trilhas*



# Parq. Estadual Alberto Löfgren (PEAL)





**Área objeto de Concessão do Parque Estadual Alberto Löfgren**

Área total de Concessão: 70,906 ha

**Núcleo Horto Florestal**

Área objeto de Concessão: 32,326 ha

**Núcleo Polo Ecocultural**

Área objeto de Concessão: 1,98 ha

**Núcleo Olaria**

Área objeto de Concessão: 1,13 ha

**Núcleo Arboreto**

Área objeto de Concessão: 35,47 ha

— Parque Estadual da Cantareira

--- Área fora da Concessão

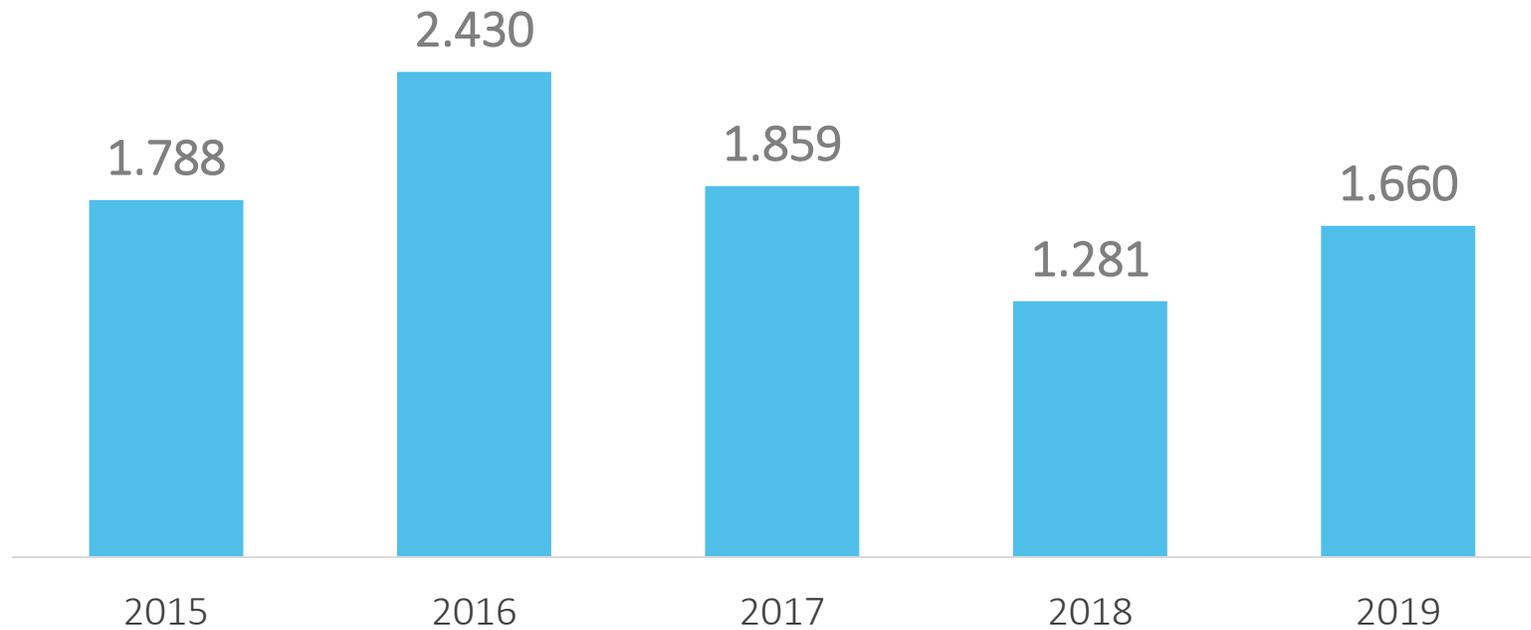
▲ Acessos



# Total de visitantes

Número de visitantes (Mil pessoas)

\*2018: surto de febre amarela teve como consequência o fechamento temporário do Parque



## Frequência de visitantes

Com que frequência costuma visitar o parque

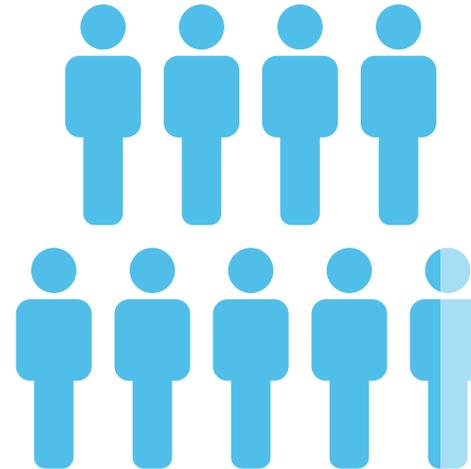


**65%**

Uma média de 65% dos visitantes do PEAL frequenta o parque três vezes por mês ou mais

## Origem de visitantes

Local de moradia dos visitantes



**93,1%**

reside na cidade de São Paulo

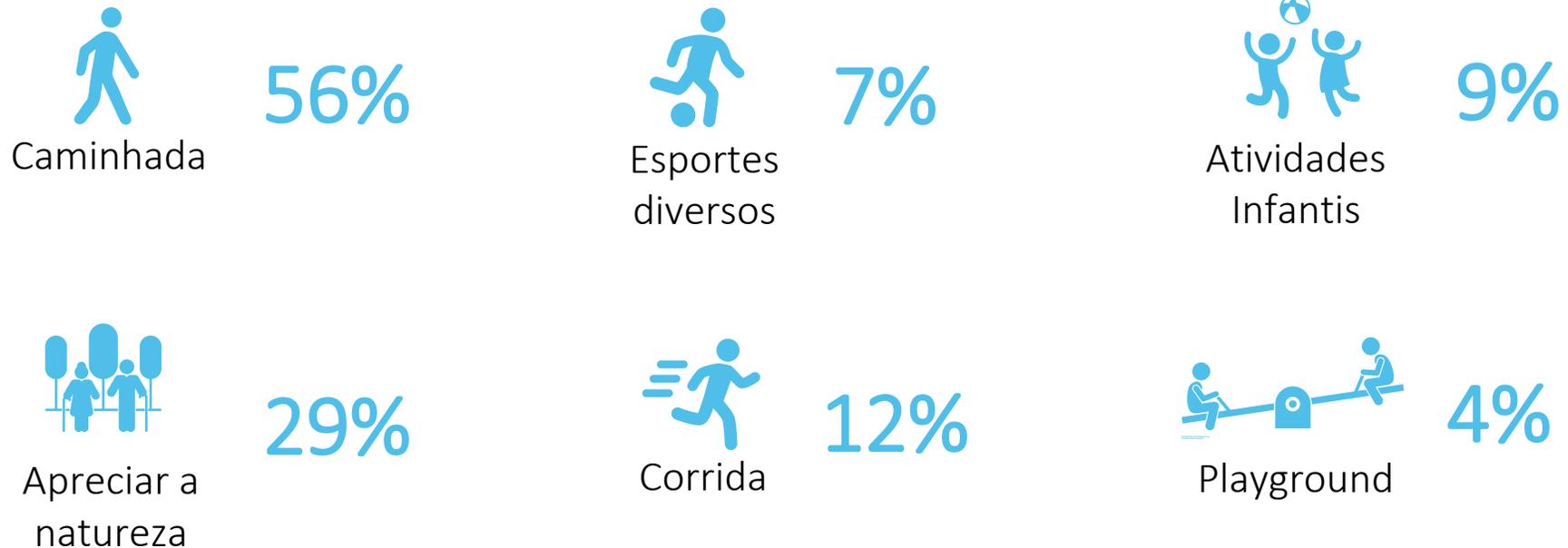
Fonte: Pesquisa de perfil dos visitantes - Fipe, 2020



# Atividades realizadas pelos visitantes

Acesso GRATUITO  
ao Parque

Hábitos de uso



Fonte: Pesquisa de perfil dos visitantes - Fipe, 2020. A resposta múltipla – duas opções. Percentuais relativos ao total de entrevistados do local.



# Atrativos existentes

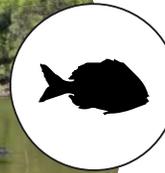
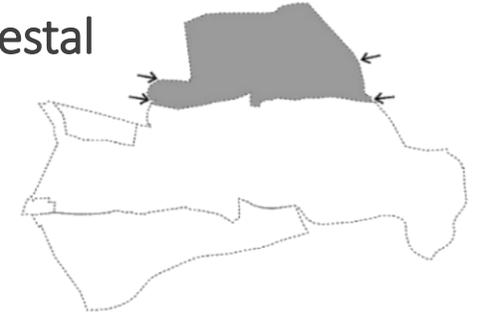
Alta visitação, podendo ser porta de entrada para visitantes do PEC

Facilmente acessível, tanto por transporte particular ( $\cong 11$  km da Marginal Tietê) e quanto por transporte público

Potencial histórico e ambiental

Principais atrativos: Museu Florestal, Palácio de Verão e lagos

Horto Florestal



Lagos



Trilhas



Palácio



Museu Florestal Octávio Vecchi



Áreas de Recreação



# Atrativos existentes

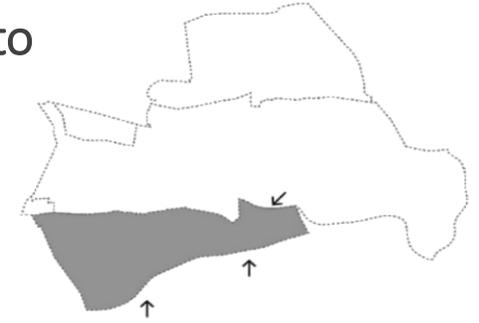
Vocação para atividades de imersão e aventura, proporcionando experiência de imersão ao visitante

Acessível tanto por veículo particular ( $\cong$  9 km da Marginal Tietê) quanto por transporte público

Potencial ambiental

Principais atrativos: **flora e trilhas amplas e de fácil acesso em meio a natureza**

Arboreto



*Trilhas*



# Atrativos existentes

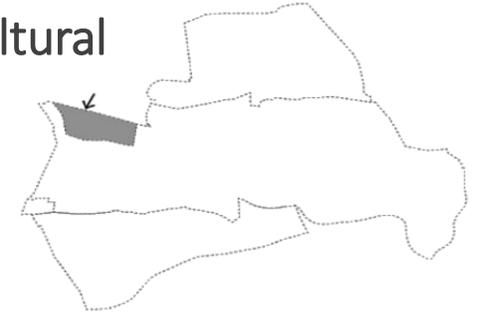
Uso predominante pela população do entorno para atividades de exercícios, com potencial de oferecer melhores produtos e serviços

Acessível por meio de transporte particular ( $\cong 8$  km da Marginal Tietê) e por transporte público

Potencial sociocultural

Principal atrativo: Casarão

Polo Ecocultural



Casarão



Academia



Parque infantil



Esportes



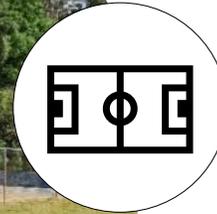
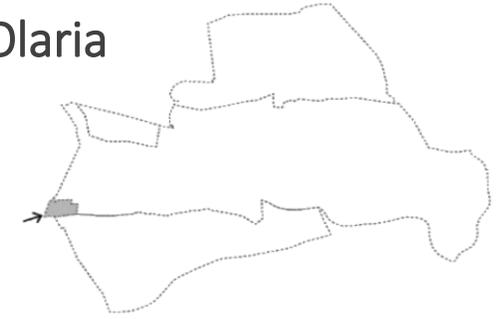
# Atrativos existentes

Uso predominante pela população do entorno para atividades de exercícios

Próximo a Vila Amália, adjacente ao Arboreto

Principais atrativos: quadras esportivas e parque infantil

Olaria



*Esportes*



*Trilhas*



*Parque infantil*



## UGCS POTENCIAIS



Segundo os  
visitantes dos  
locais

# Quais são os atrativos mais interessantes?

PEC



Mountain bike



Atividades de  
aventura



Atividades  
aquáticas



Restaurante e  
Lanchonete

## UGCS POTENCIAIS



Segundo os  
visitantes dos  
locais

# Quais são os atrativos mais interessantes?

### PEAL



Rota de  
bicicleta



Restaurante /  
Café /  
Lanchonete



Museu Florestal



Pedalinho /  
caiaque nos  
lagos



Transporte  
interno



Skate park



Segundo entrevistas  
realizadas em outros  
locais de São Paulo

# O que potenciais visitantes gostariam?

## PEC & PEAL



Passeios de  
bicicleta em grupo



Tirolesa



Caiaque



Arvorismo



Teleférico

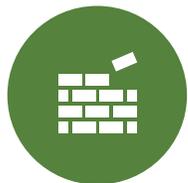
# ENCARGOS



OPERAÇÃO



INFRAESTRUTURA



# ENCARGOS DE INFRAESTRUTURA



Legenda:

 Pedra Grande

 Engordador

 Águas Claras

 Todos os Núcleos dos Parques

365 dias

24 meses

36 meses

48 meses

60 meses

72 meses



Termo de Entrega do Bem Público

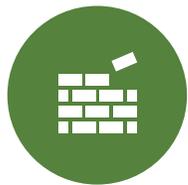
-  Implantação do Portal – Horto-Pedra Grande
-  Implantação de sistema de transporte Interno

-  Melhorias no mirante do Lago das Carpas
-  Implantação de circuito de aventura
-  Melhorias nos equipamentos de lazer, apoio, mobiliário e sanitários

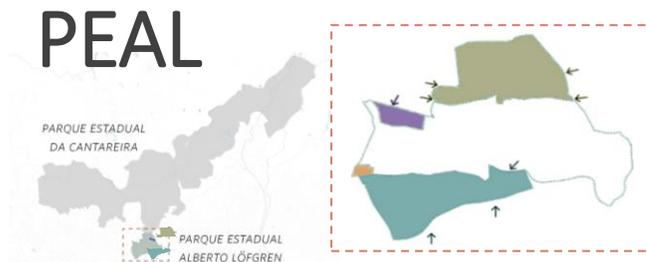
-  Nova trilha para acessar o mirante da Pedra Grande
-  Implantação de praça de chegada
-  Implantação de passarela e mirante
-  Requalificação na infraestrutura receptiva - sala de audiovisual
-  Melhorias no sistema de abastecimento hídrico, elétrico e esgotamento sanitário

-  Requalificação do estacionamento
-  Requalificação do estacionamento
-  Melhorias das trilhas e vias internas
-  Melhorias na rede de drenagem superficial

-  Restauro da Casa da Bomba e Casa do Óleo
-  Requalificação da infraestrutura receptiva

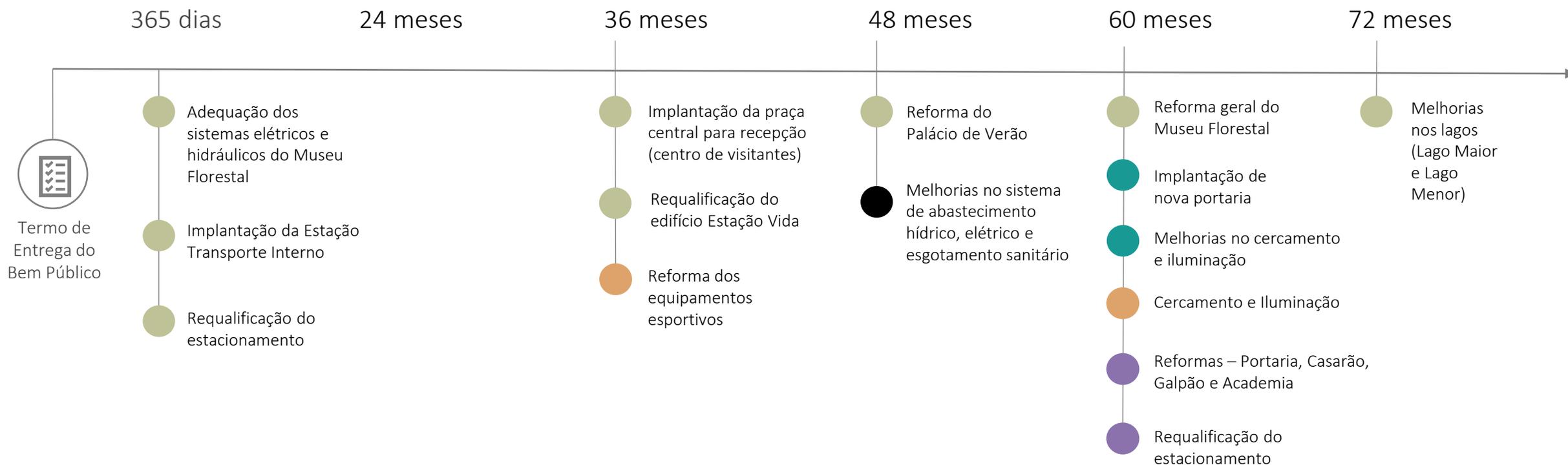


# ENCARGOS DE INFRAESTRUTURA



Legenda:

- Horto
- Olaria
- Arboreto
- Polo Ecológico
- Todos os Núcleos do Parque



# ENCARGOS



OPERAÇÃO



INFRAESTRUTURA



# ENCARGOS DE OPERAÇÃO

## GERAL

Encargos a partir do Termo de Entrega do Bem Público



Segurança e vigilância patrimonial



Controle de acesso



Educação ambiental



Instalação e manutenção de monitoramento eletrônico



Manutenção



Acesso a pesquisa



Serviços de combate a incêndio



Utilidades



Integração local



Limpeza



## ENCARGOS DE OPERAÇÃO

## PEC

Encargos a partir do Termo de Entrega do Bem Público



Arrecadação de  
bilhetagem



Estacionamento



Alimentação  
e bebida



## ENCARGOS DE OPERAÇÃO

### PEAL

Encargos a partir do Termo de Entrega do Bem Público



Alimentação  
e bebida

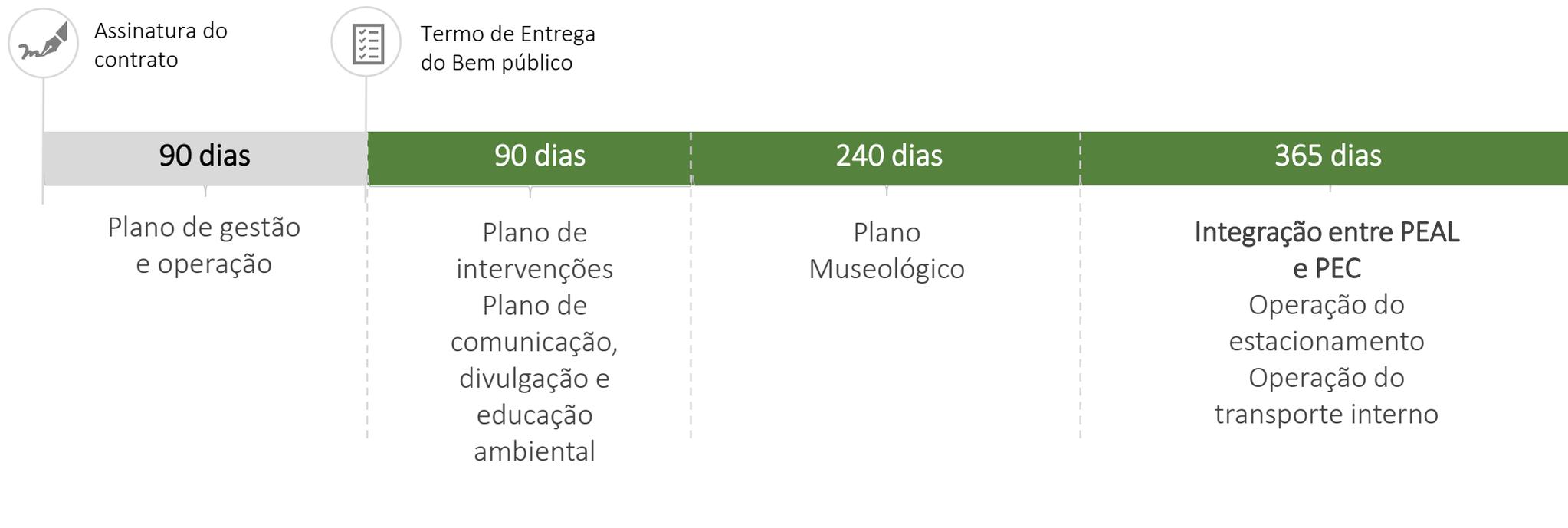


Museu  
Florestal e  
Palácio



# ENCARGOS DE OPERAÇÃO

Encargos a partir do Termo de Entrega do Bem Público



# CENÁRIO BASE



# CENÁRIO BASE



# CENÁRIO BASE



# CENÁRIO BASE



# CENÁRIO BASE



# CENÁRIO BASE



# CENÁRIO BASE



# CENÁRIO BASE



# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita



Investimentos  
e custos



Resultados

## Modelo para dimensionamento da outorga mínima



**Metodologia:**

Modelo de  
**Fluxo de Caixa**  
**Livre de**  
**Projeto** em  
termos reais



**Moeda:**

abril de  
2021



**Prazo:**

30 anos



**Regime  
fiscal:**

Lucro real



**WACC:**

8,31% a.a

# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita



Investimentos  
e custos



Resultados



Visitação organizada por vocação dos núcleos

- 1. Grupo Urbano-Turístico: Pedra Grande, Águas Claras e Horto Florestal
- 2. Grupo Histórico-Ambiental: Engordador e Arboreto Vila Amália
- 3. Grupo Sociocultural: Olaria e Polo Ecocultural

Implantação  
de UGCs que  
privilegiam as  
singularidades de  
cada núcleo

# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita



Investimentos  
e custos



Resultados



# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



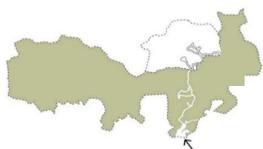
Demanda  
e receita



Investimentos  
e custos

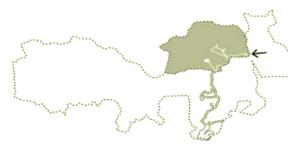


Resultados



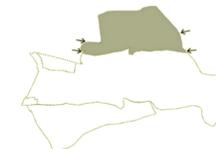
## Núcleo Pedra Grande

- Bilheteria ✓
- Alimentação e Comércio ✓
- Transporte ✓
- Eventos
- Atividades de Aventura
- Merchandising



## Núcleo Águas Claras

- Bilheteria ✓
- Alimentação e Comércio ✓
- Eventos
- Atividades de Aventura ✓
- Hospedagem
- Estacionamento ✓
- Atividades Aquáticas
- Merchandising



## Núcleo Horto Florestal

- Estacionamento ✓
- Alimentação e Comércio ✓
- Cultura (Museu Florestal) ✓
- Eventos
- Transporte ✓
- Atividades Aquáticas
- Merchandising

# CENÁRIO BASE



Premissas financeiras



Tese de investimento



UGCs



Demanda e receita



Investimentos e custos



Resultados



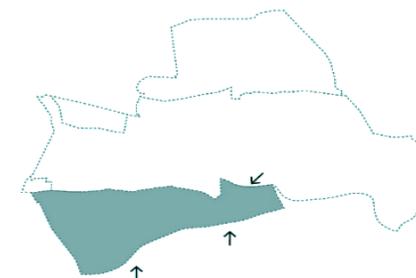
## GRUPO HISTÓRICO-AMBIENTAL

Engordador  
Arboreto Vila Amália

Núcleo Engordador



Gleba Arboreto



# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita



Investimentos  
e custos



Resultados



## Núcleo Engordador



Bilheteria ✓



Alimentação e Comércio ✓



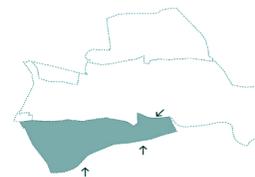
Estacionamento ✓



Eventos



Atividades de Aventura



## Gleba Arboreto



Alimentação e Comércio ✓



Atividades de Aventura

# CENÁRIO BASE



Premissas financeiras



Tese de investimento



UGCs



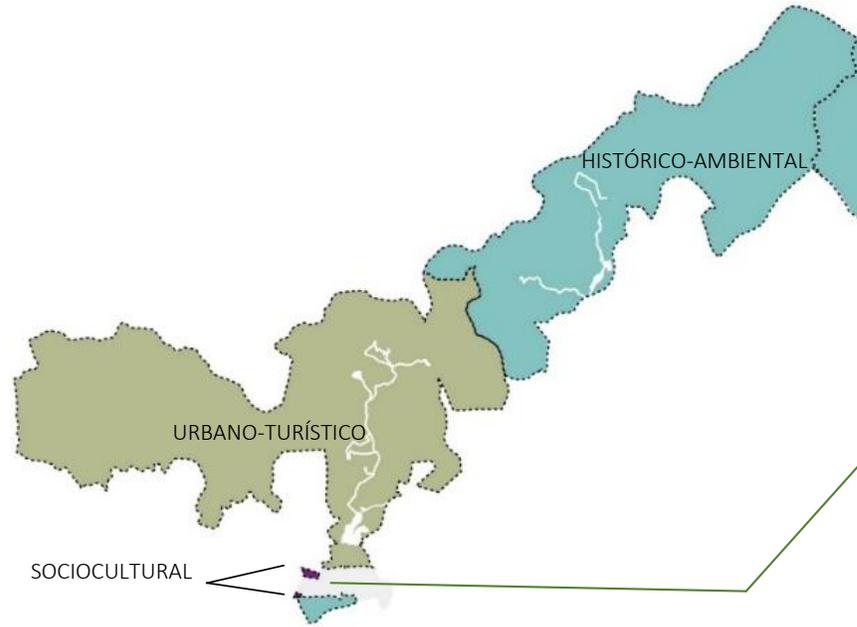
Demanda e receita



Investimentos e custos



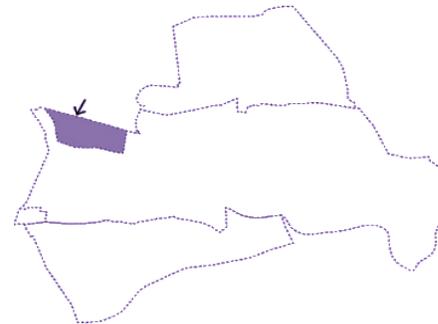
Resultados



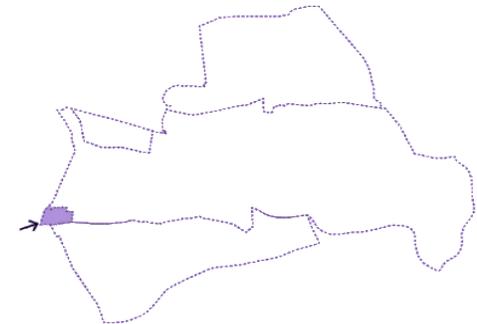
## GRUPO SOCIOCULTURAL

Olaria  
Polo Ecocultural

Núcleo Polo Ecocultural



Núcleo Olaria



# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



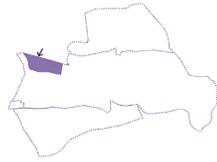
Demanda  
e receita



Investimentos  
e custos



Resultados



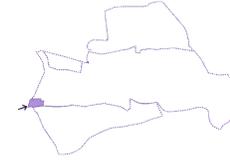
## Núcleo Polo Ecocultural



Alimentação e Comércio



Eventos



## Núcleo Olaria

Não são previstas UGCs  
no Núcleo Olaria

# CENÁRIO BASE



Premissas financeiras



Tese de investimento



UGCs



Demanda e receita

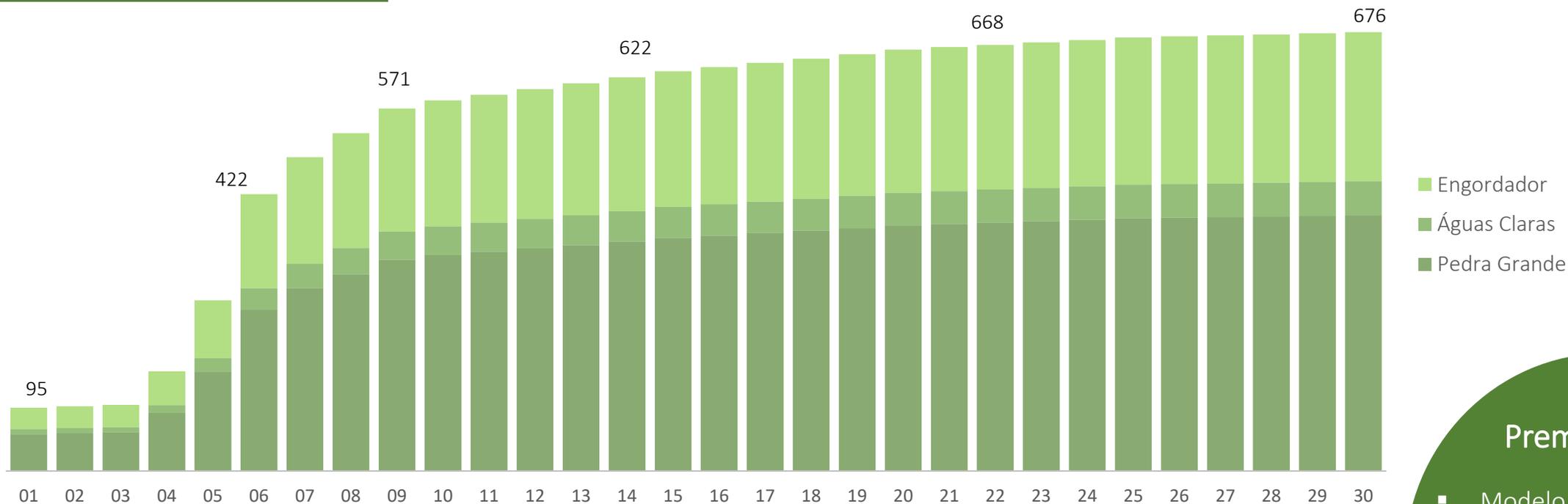


Investimentos e custos



Resultados

Demanda estimada no PEC  
16,1 milhões  
de visitantes



## Premissas

- Modelo econométrico
- Pesquisa de Campo (Fipe, 2020)
- Censo 2010 (IBGE)

# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita

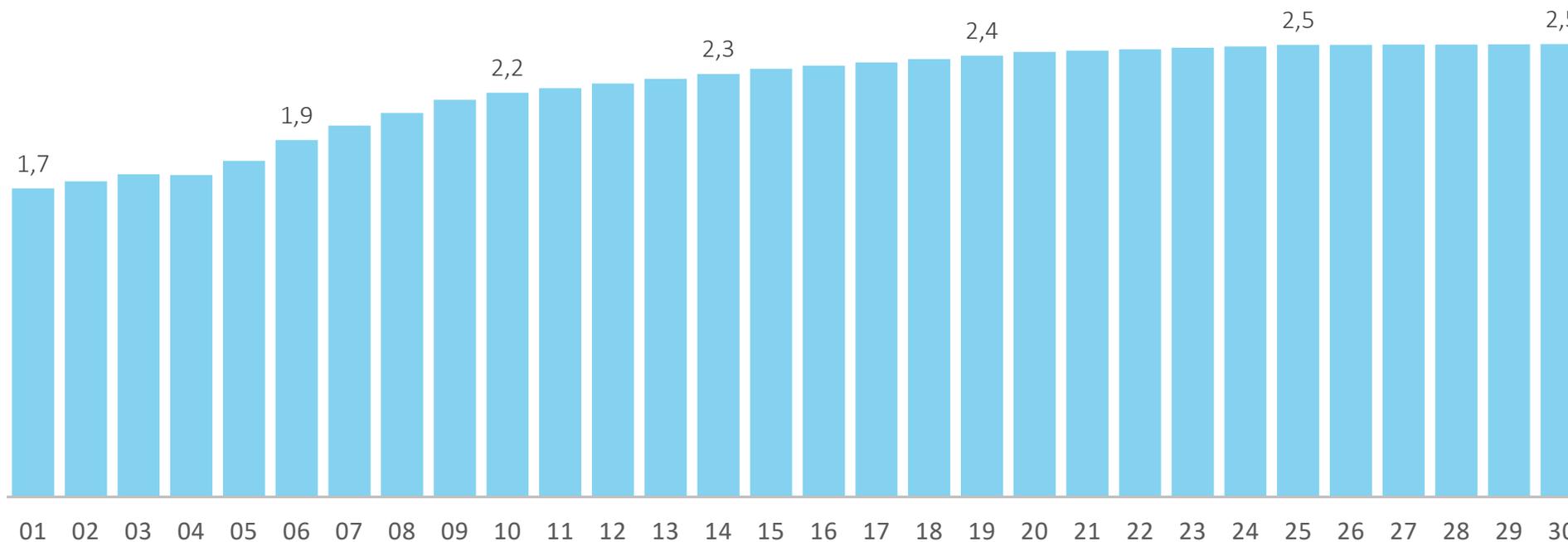


Investimentos  
e custos



Resultados

Demanda estimada no PEAL  
**69,6 milhões**  
de visitantes



## Premissas

- Modelo econométrico
- Pesquisa de Campo (Fipe, 2020)
- Censo 2010 (IBGE)

# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita

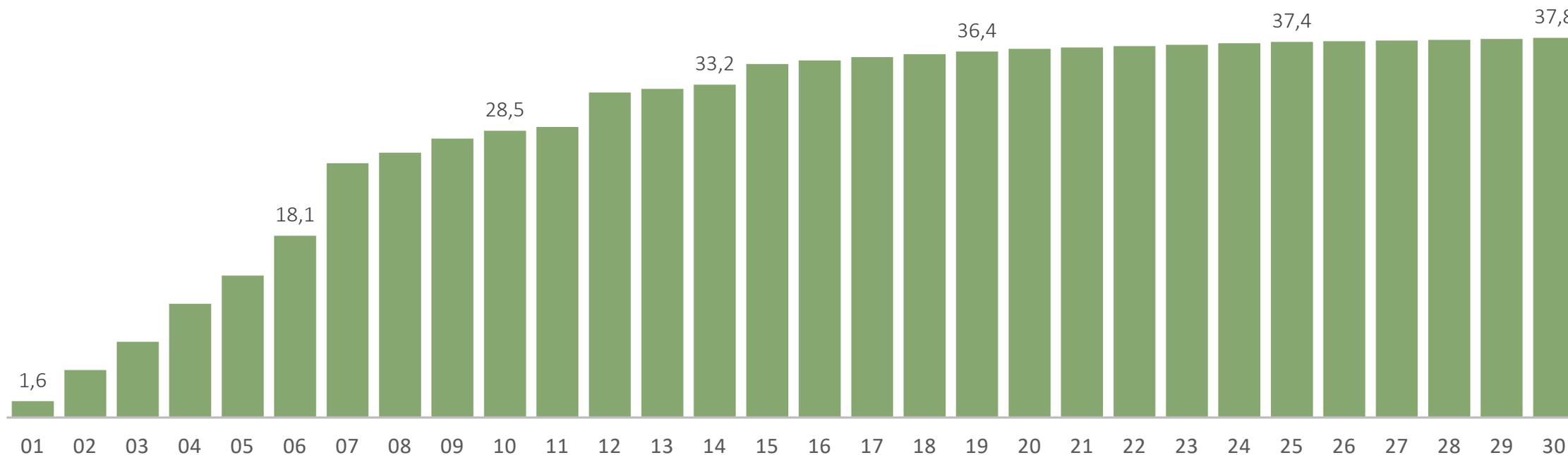


Investimentos  
e custos



Resultados

Receita estimada  
R\$ 882,1 milhões



# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita



Investimentos  
e custos



Resultados

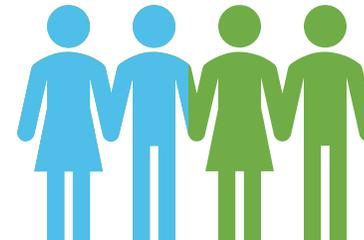
Ticket Médio  
(R\$ / visitante)



PEC  
R\$ 37,88



PEAL  
R\$ 3,91



TOTAL  
R\$ 10,29

# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita

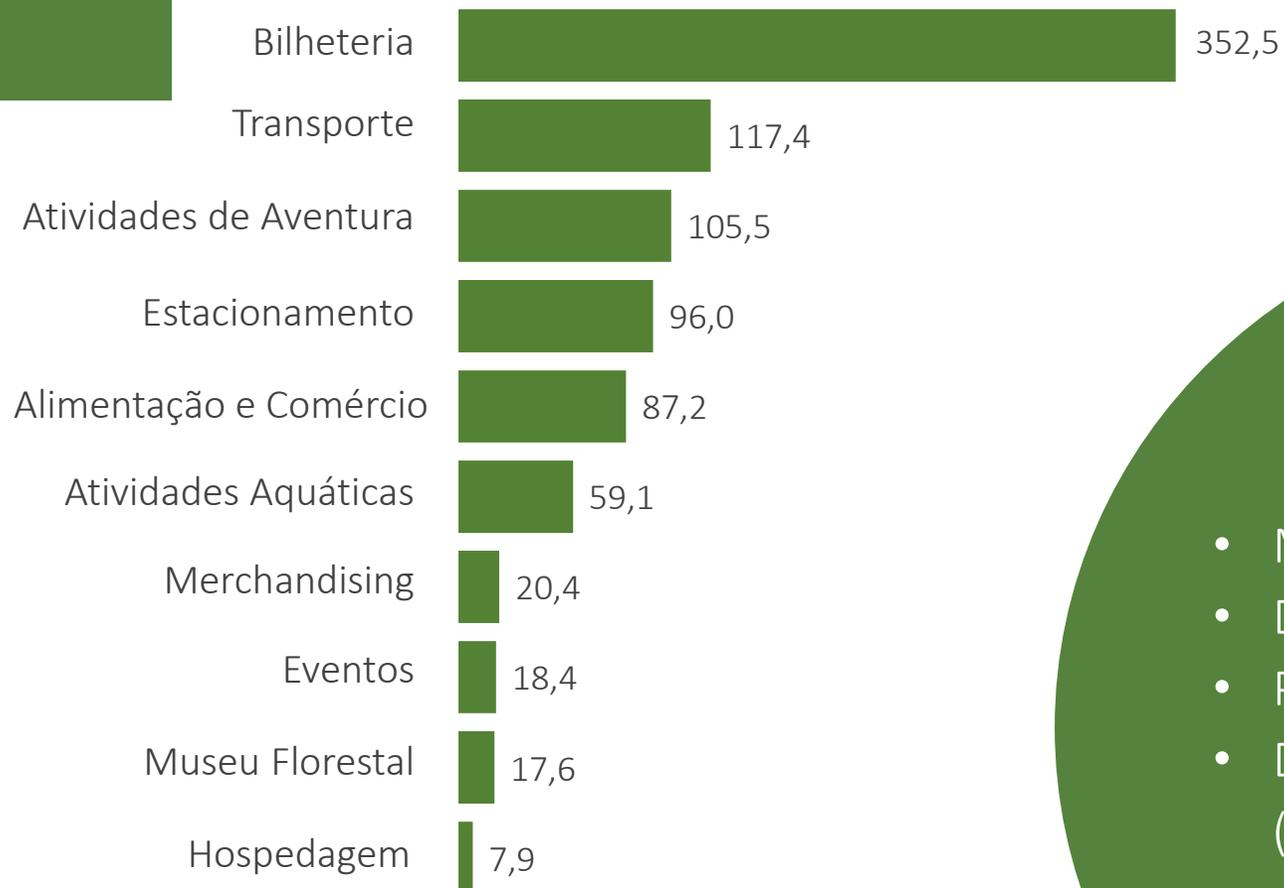


Investimentos  
e custos



Resultados

## Receitas por categoria (R\$ milhões)



## Premissas

- Modelo de operação das UGCs
- Demanda estimada
- Pesquisas de mercado
- Disposição a pagar (Pesquisa Fipe 2020)

# CENÁRIO BASE



Premissas financeiras



Tese de investimento



UGCs



Demanda e receita

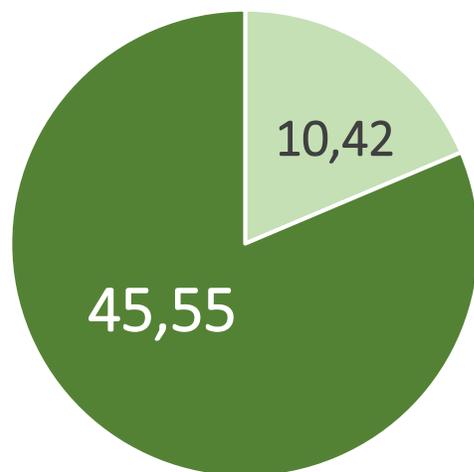


Investimentos e custos

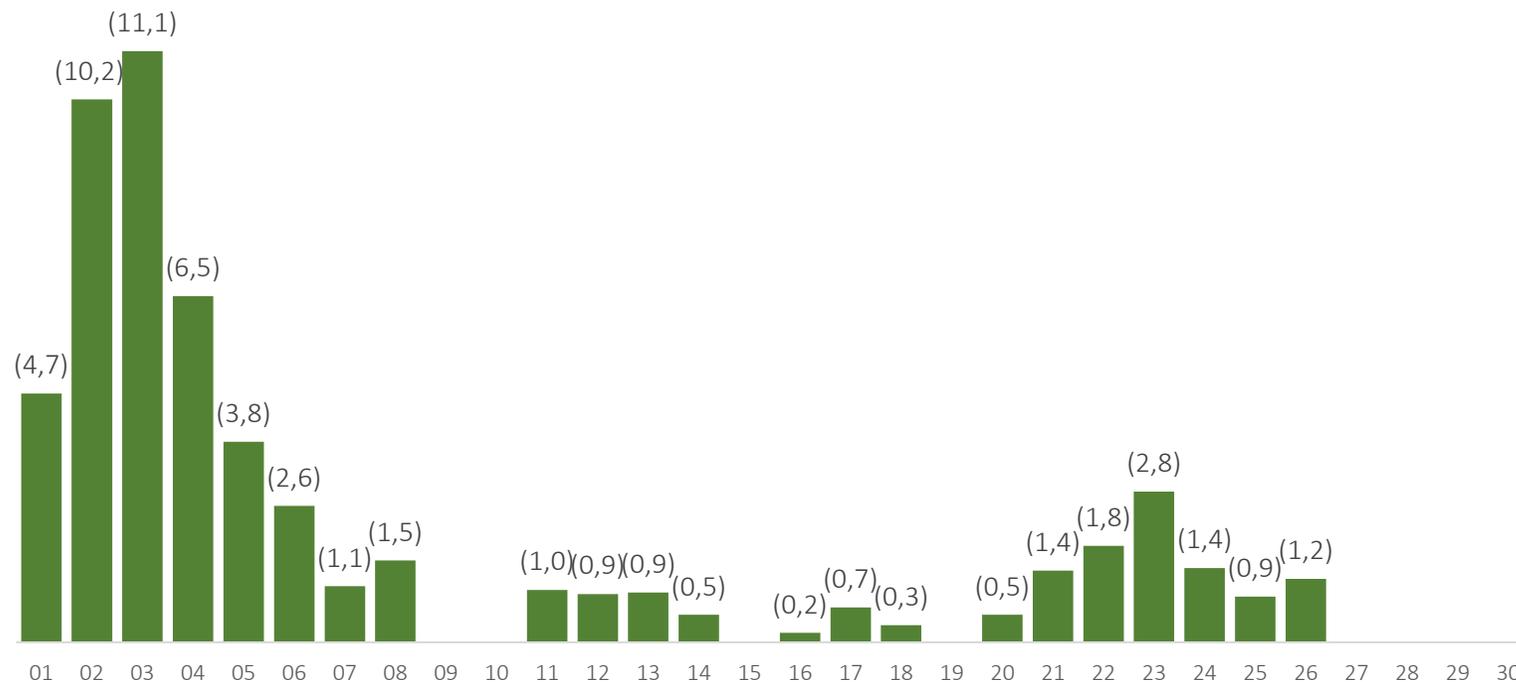


Resultados

Investimento estimado  
R\$ 55,97  
milhões



- Investimento adicional opcional
- Investimento mínimo estimado



# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita

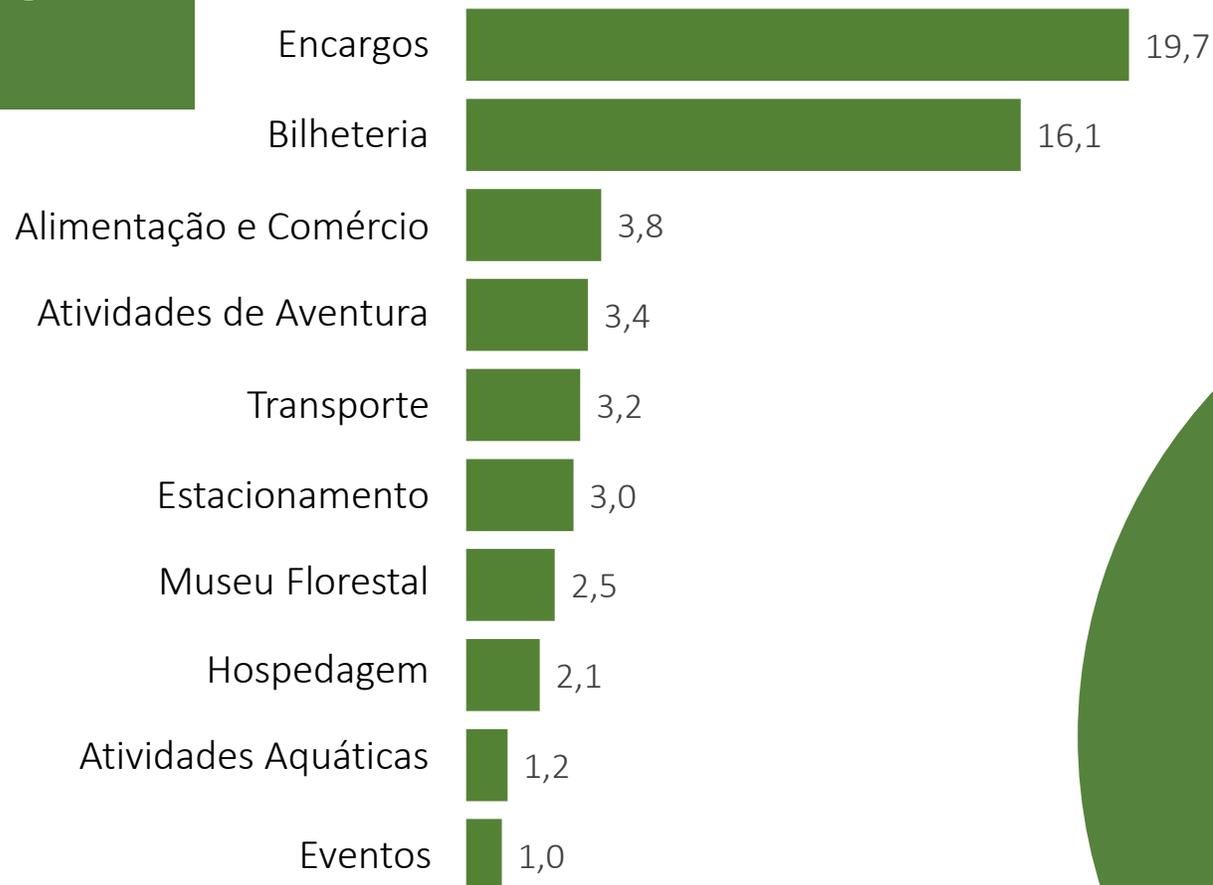


Investimentos e  
custos



Resultados

## Investimentos por categoria (R\$ milhões)



## Premissas

- Encargos de infraestrutura
- Investimentos adicionais (UGCs)
- Preços públicos

# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita

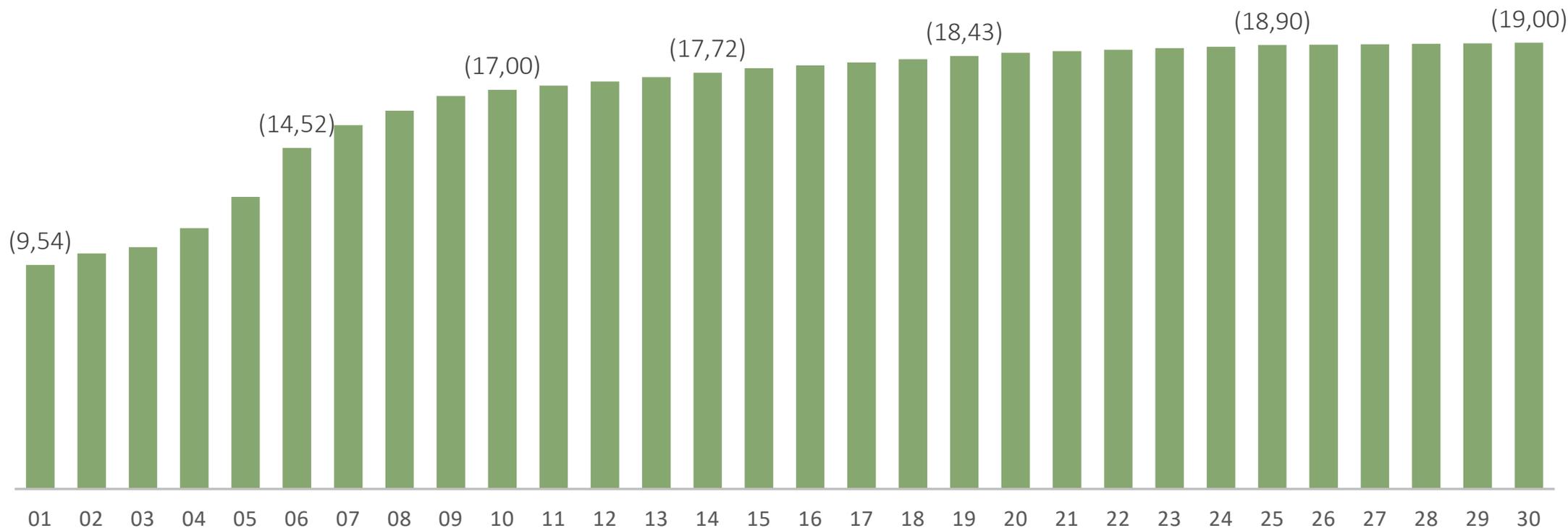


Investimentos e  
custos



Resultados

Custos operacionais estimados  
**R\$ 501,04**  
milhões



# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita

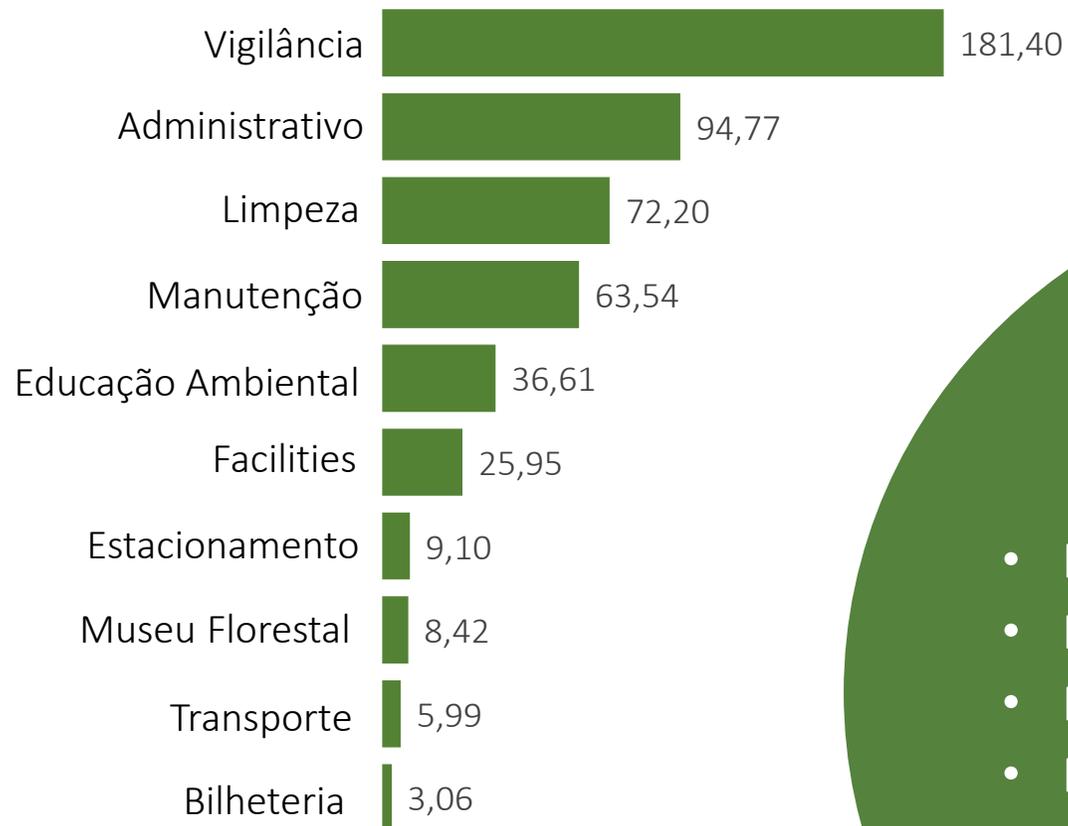


Investimentos e  
custos



Resultados

## Custos operacionais por categoria (R\$ milhões)



## Premissas

- Modelo de operação das UGCs
- Encargos operacionais
- Preços públicos
- Pesquisas de mercado

# CENÁRIO BASE



Premissas financeiras



Tese de investimento



UGCs



Demanda e receita

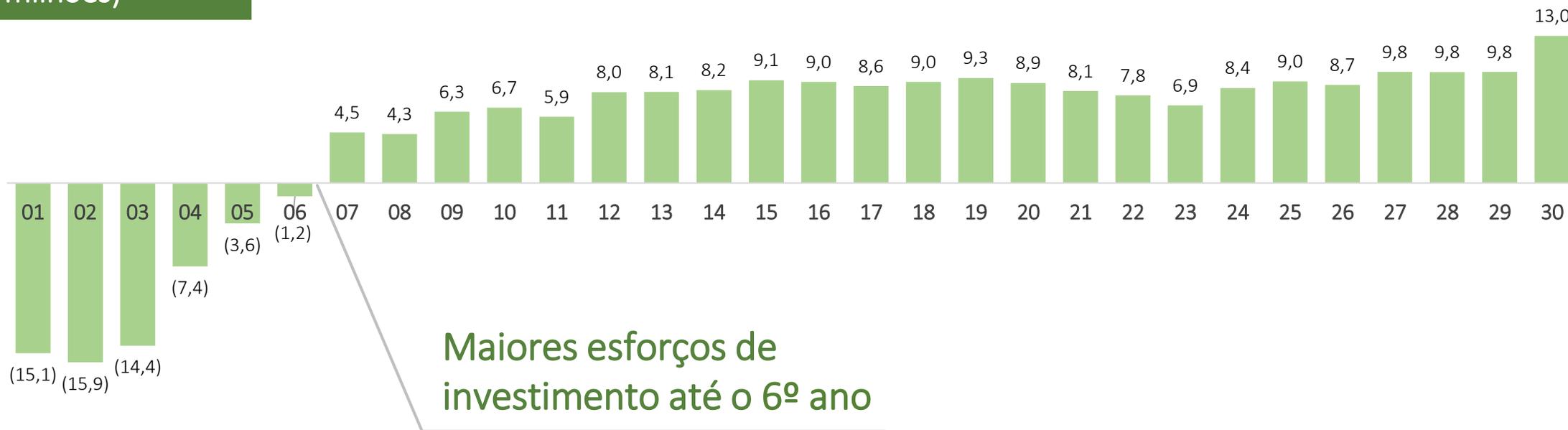


Investimentos e custos



Resultados

## Fluxo de Caixa Livre do Projeto (R\$ milhões)



# CENÁRIO BASE



Premissas  
financeiras



Tese de  
investimento



UGCs



Demanda  
e receita



Investimentos e  
custos



Resultados

## Resultados

**Outorga fixa mínima:**

R\$ 820.015,09

**Outorga variável:**

0,5% da receita da  
Concessionária

**Ônus de fiscalização:**

0,5% da receita da  
Concessionária

# PRINCIPAIS REGRAS DA LICITAÇÃO E DO CONTRATO





REGRAMENTO LICITATÓRIO



OBJETO DE CONCESSÃO



RISCOS DA CONCESSIONÁRIA

# REGRAMENTO LICITATÓRIO

---



Modalidade  
de licitação

Concorrência  
Internacional



Condições de  
participação

Pessoas Jurídicas  
brasileiras ou estrangeiras

Isoladamente ou  
consorciadas

# REGRAMENTO LICITATÓRIO



## Qualificação técnica

Gestão de Empreendimento  
turístico, comercial ou de  
lazer por ao menos 12 meses  
com fluxo anual mínimo de  
**45 mil visitantes**



## Critério de julgamento

Maior valor da outorga  
fixa (>R\$820mil)

Inversão de fases:  
Preço – Garantia – Habilitação



## Condições para assinatura do contrato

- Constituição da SPE
- Integralização de 20% do capital social mínimo
- Garantia de Execução
- Pagamentos da Outorga Fixa e de custos à B3
- Responsabilidade Técnica
- Plano de Seguros
- Conta Centralizadora e Banco Depositário
- Indicação do preposto

 REGRAMENTO LICITATÓRIO

 OBJETO DE CONCESSÃO

 RISCOS DA CONCESSIONÁRIA

# OBJETO DE CONCESSÃO

---

**Objeto:** Concessão de Uso de Bem Público

## Direitos



Exploração econômica de ecoturismo e visitação, com serviços associados



Liberdade de preços

## Obrigações



Realização de projetos, obras e investimentos obrigatórios conforme Caderno de Engenharia



Conservação, Operação e manutenção da área da concessão e demais obrigações estabelecidas no Caderno de Encargos



Obedecer os Planos de Manejo e legislação aplicável



Política de Isenção e Meia Entrada de Ingressos

# ENTREGA DO BEM PÚBLICO



## Entrega do bem público

Relatório Fotográfico e Memorial descritivo das instalações e equipamentos, bens e edificações existentes

Entrega do Plano de Gestão e Operação

Celebração do Termo de Entrega do Bem Público

## Convivência com a SABESP e com o Instituto

Diretrizes de convivência a fim de facilitar a organização e desenvolvimento das atividades e serviços

 REGRAMENTO LICITATÓRIO

 OBJETO DE CONCESSÃO

 RISCOS DA CONCESSIONÁRIA



### Engenharia

- Erros, omissões ou alterações de projeto e sua execução
- Atrasos decorrentes da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões de qualquer tipo
- Sobrecustos ou atrasos decorrentes de circunstâncias geológicas não previstas



### Ambiental

- Passivo ambiental gerado durante o período da concessão
- Licenças ambientais e suas medidas mitigatórias



### Jurídico

- Caso fortuito ou força maior segurável
- Danos a terceiros
- Tombamentos anteriores à data de publicação do edital



### Econômico

- Variações de demanda e receita
- Variações nos custos operacionais e de investimentos
- Custos dos Tributos e suas alterações



PAGAMENTOS AO  
CONCEDENTE



DESEMPENHO DA  
CONCESSIONÁRIA



RESOLUÇÃO DE  
CONTROVÉRSIAS

# PAGAMENTOS AO CONCEDENTE

## PRINCIPAIS REGRAS CONTRATUAIS



Outorga fixa



Outorga variável



Ônus de fiscalização

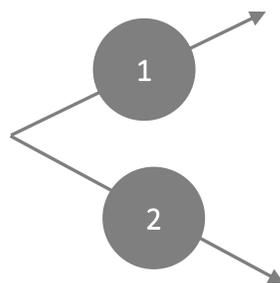
Pagamento ao Concedente e  
funcionamento da conta centralizadora



Receitas da  
concessionária



Conta  
centralizadora



Concedente



SPE

- Vinculação obrigatória da receita
- Garantia dos pagamentos:

- 1 Outorga Variável +  
Ônus de Fiscalização
- 2 Liberação de recursos à conta de livre  
circulação da Concessionária



PAGAMENTOS AO  
CONCEDENTE



DESEMPENHO DA  
CONCESSIONÁRIA



RESOLUÇÃO DE  
CONTROVÉRSIAS

# DESEMPENHO DA CONCESSIONÁRIA

## PRINCIPAIS REGRAS CONTRATUAIS

Pagamentos ao Concedente  
condicionados ao desempenho



$0,5\% \leq \textit{Outorga variável} \leq 5,0\%$

Verificador Independente contratado pela Concessionária  
para medição dos indicadores de desempenho

INDICADORES DE DESEMPENHO		PESOS
 Gestão	• Segurança Patrimonial e de Usuários	20%
	• Limpeza e Gestão de Resíduos	15%
 Integração local	• Integração Local	10%
 Visitação	• Qualidade de Serviços Prestados	20%
	• Satisfação dos Visitantes	20%
 Manutenção	• Manutenção de Ativos e de Áreas de Concessão	15%
<b>NOTA FINAL</b>		



PAGAMENTOS AO  
CONCEDENTE



DESEMPENHO DA  
CONCESSIONÁRIA



RESOLUÇÃO DE  
CONTROVÉRSIAS

### Resolução de controvérsias

- **Arbitragem:** submissão de controvérsias relativas a direitos patrimoniais disponíveis que não tenham sido solucionadas administrativamente ou por mediação. A decisão será definitiva e irretratável
- **Judiciário** – execução da decisão arbitral

### Way out (Regras de extinção antecipada)

#### Por iniciativa da Concessionária

- **Imposição**, pelo Concedente, **de limites aos valores praticados**, inclusive valores de ingresso
- Ocorrência de certos **Eventos de Impacto que inviabilizem a Concessão**

#### Por iniciativa do Concedente

- Eventos de Desequilíbrio que representem impacto superior a **R\$8,5 milhões**

#### Por iniciativa de qualquer das partes

- Caso Fortuito e Força Maior, quando os eventos não forem seguráveis e consequências durem **mais de 90 dias ou comprometam de forma irreversível a contratação**
- Descumprimento das condições para a assinatura do **termo de entrega do bem público**



Por que  
investir?



# Concessões



Necessidade de investimento:  
país investe menos do que a  
taxa de depreciação dos ativos



Setor de concessões sob foco do  
mercado, com aumento da  
concorrência



Por que  
investir?



# Estado de São Paulo

Experiência em concessões e PPPs

- Programa de parcerias iniciado em 1998, com R\$156,3 bilhões em investimentos já realizados
- Estado reconhecido pela sua atuação: em 2019, premiação de Unidade de PPP do Ano, na 3ª edição do PPP Awards



Por que  
investir?

# Parques

Agenda ASG é uma tendência que veio para ficar

- 1 Acesso a **recursos** destinados **exclusivamente** a projetos sustentáveis
- 2 Abre a **possibilidade** de enquadramento para emissão de **debêntures incentivadas**
- 3 Prêmio a ser pago na **emissão** da dívida vem caindo



Por que  
investir?

# Parques

Agenda ASG é uma tendência que veio para ficar

A concessão dos parques apresenta ao menos **33 itens** possivelmente enquadrados em diretrizes da agenda ASG



12 itens como encargos

Ambiental



8 itens como encargos

Social



13 itens como encargos

Governança



Por que investir?

# PEC & PEAL



UC com uso  
urbano



Unidade de  
conservação

Exploração comercial com mais  
diversificação e complementaridade



Por que  
investir?

# PEC & PEAL



Liberdade  
de preços



Maior potencial  
e alcance de  
mercado



Presença de  
ativos  
históricos



Por que  
investir?



ESTADO DE  
SÃO PAULO



PARQUES



PEC & PEAL



CONCESSÕES



Por que  
investir?



## Equipe de parcerias

E-mail: [parcerias@sp.gov.br](mailto:parcerias@sp.gov.br)

PEC E PEAL

FAÇA PARTE

DESSE PROJETO

