

# CONSULTA PÚBLICA:

## OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO NA ESTAÇÃO BRÁS DA CPTM E DO METRÔ



# **PROPOSTA DE AGENDA**

- 1) APRESENTAÇÃO**
- 2) ENCAMINHAMENTO DE PERGUNTAS POR ESCRITO**
- 3) BREVE INTERVALO**
- 4) AVISOS E ENCERRAMENTO**

# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

## CONSULTA PÚBLICA

CONSIDERANDO QUE A COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – **METRÔ** E A COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS – **CPTM**, **EM PROJETO CONJUNTO, DISPONIBILIZARÃO, EM BREVE, NOVA OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO**, PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE LOJAS E ESPAÇOS LOCALIZADOS NA ESTAÇÃO BRÁS;

CONSIDERANDO O INTERESSE DE **OBTER SUBSÍDIOS, COLABORAÇÕES E SUGESTÕES** ADICIONAIS SOBRE O PROJETO “MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS”;

**O METRÔ E A CPTM CONVIDAM PARA APRESENTAÇÃO DO PROJETO “MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS”**, OPORTUNIDADE EM QUE SUBMETERÃO AOS EVENTUAIS INTERESSADOS CONSULTA PÚBLICA, PRÉVIA À INSTAURAÇÃO DE FUTURO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO QUE OBJETIVARÁ CONCEDER A EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE LOJAS E ESPAÇOS LOCALIZADOS NA ESTAÇÃO BRÁS (CPTM E METRÔ), COM O OBJETIVO DE CONFIRMAR SUA VIABILIDADE MERCADOLÓGICA, BEM COMO INCENTIVAR A INTERLOCUÇÃO TRANSPARENTE E ISONÔMICA COM O MERCADO.

DATA: 13/12/2017

HORÁRIO: 14H

LOCAL: RUA BOA VISTA, 175 – 2º ANDAR – SALA DE LICITAÇÕES DA COMPANHIA DO METRÔ, CENTRO, SÃO PAULO – SP.



# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

## CONSULTA PÚBLICA

### INTRODUÇÃO

LOCALIZADA NA RUA DOMINGOS PAIVA, REGIÃO CENTRAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, NA SUBPREFEITURA DA MOOCA.

AS ESTAÇÕES DE METRÔ E TREM INTEGRAM AS LINHAS: 3-VERMELHA DO METRÔ E AS LINHAS DA CPTM: 10-TURQUESA, 11-CORAL E 12-SAFIRA.

SOMADAS, AS ESTAÇÕES OCUPAM UMA ÁREA DE APROXIMADAMENTE 30 MIL M<sup>2</sup>.



# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

## ANÁLISE DA REGIÃO

**192.000**

**PESSOAS CIRCULAM PELA ESTAÇÃO BRÁS**  
(MÉDIA DIAS ÚTEIS MARÇO 2017)

### PERFIL SOCIOECONÔMICO POR LINHA

	LINHA 1 AZUL	LINHA 2 VERDE	LINHA 3 VERMELHA	LINHA 5 LILÁS
<b>SEXO</b>				
Masculino	46%	44%	43%	46%
Feminino	54%	56%	57%	54%
<b>IDADE</b>				
18 a 34 anos	55%	59%	56%	56%
35 a 44 anos	17%	16%	19%	22%
<b>CLASSE SOCIAL (*)</b>				
Classe A + B1	56%	63%	52%	45%
Classe B2 + C	44%	37%	48%	55%
<b>NÍVEL DE INSTRUÇÃO</b>				
Superior completo	37%	47%	32%	21%
Médio completo	49%	45%	53%	58%
Fundamental completo	7%	4%	8%	12%
<b>OCUPAÇÃO</b>				
Empregados de escritório	24%	21%	27%	22%
Proprietários, diretores, profissionais liberais	24%	30%	20%	14%
Funções subalternas	15%	14%	16%	25%
Acesso à internet	88%	91%	88%	84%
Frequência de uso Metrô - 5 a 7 dias/semana	75%	76%	78%	74%

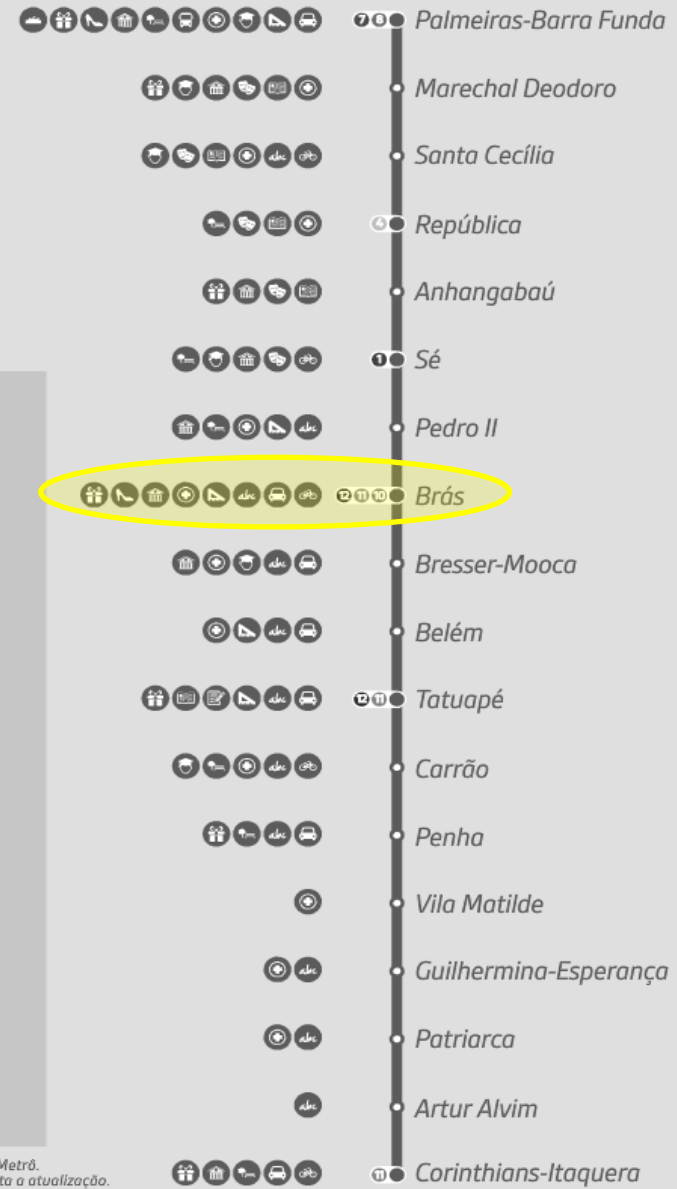
FONTE: PESQUISA GOP 2014

### ARREDORES

*Linha 3-Vermelha*  
Arredores e circuitos das estações:



- 9 Shoppings
- 1 Centro de compras
- 10 Museus e centros culturais
- 6 Teatros
- 1 Exposição e evento
- 7 Bibliotecas
- 8 Parques e praças
- 1 Rodoviária
- 20 Hospitais
- 1 Cursinho
- 4 Educação Superior
- 3 Educação Técnica
- 11 Educação de 2º grau
- 9 Estacionamentos
- 6 Bicicletários



Fonte: Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô. Pesquisa Interna GNG/CVE de 2015. Informação sujeita a atualização.

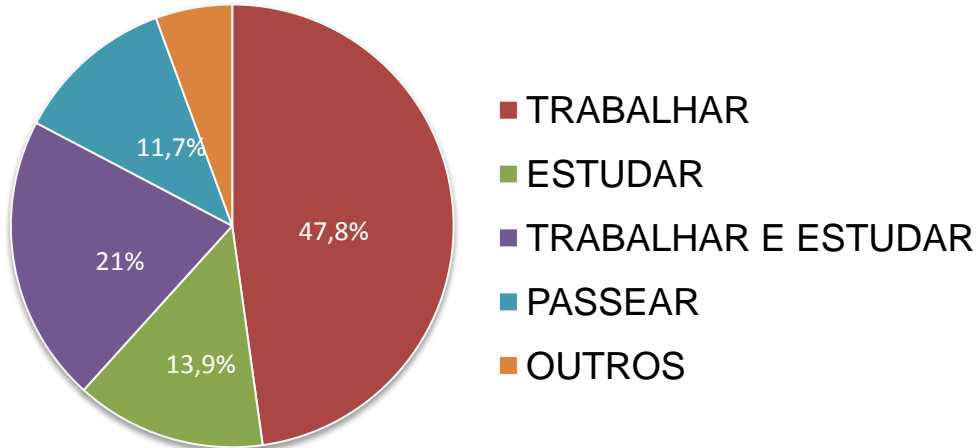


# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

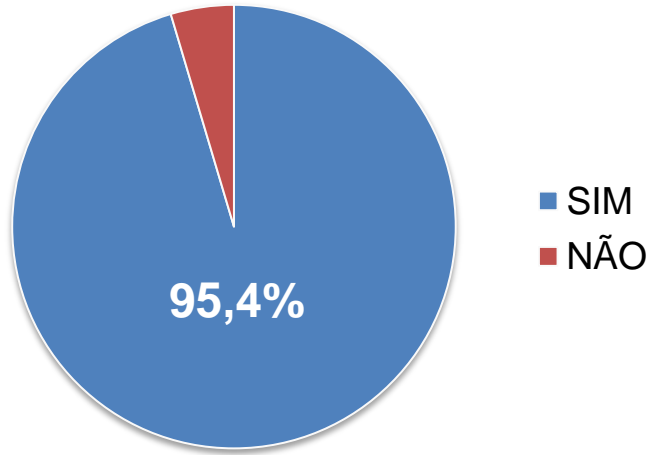
## ANÁLISE DA ESTAÇÃO

PESQUISA REALIZADA PELO **METRÔ** COM 366 USUÁRIOS DA **ESTAÇÃO BRÁS** CONSTATOU:

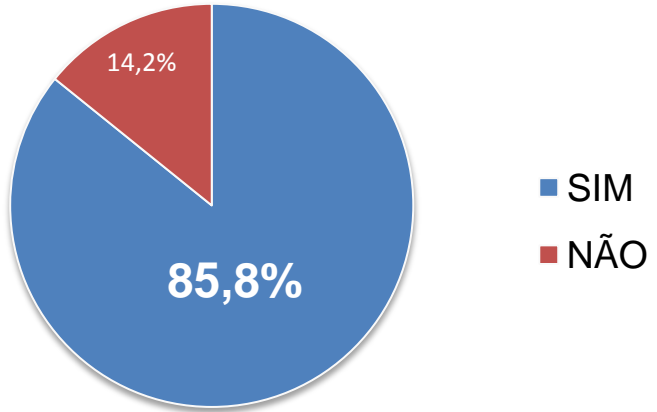
**VOCÊ USA O METRÔ PARA IR:**



**VOCÊ É A FAVOR DE LOJAS NA ESTAÇÃO?**



**VOCÊ JÁ COMPROU ALGUMA COISA NAS LOJAS OU MÁQUINAS DA ESTAÇÃO?**



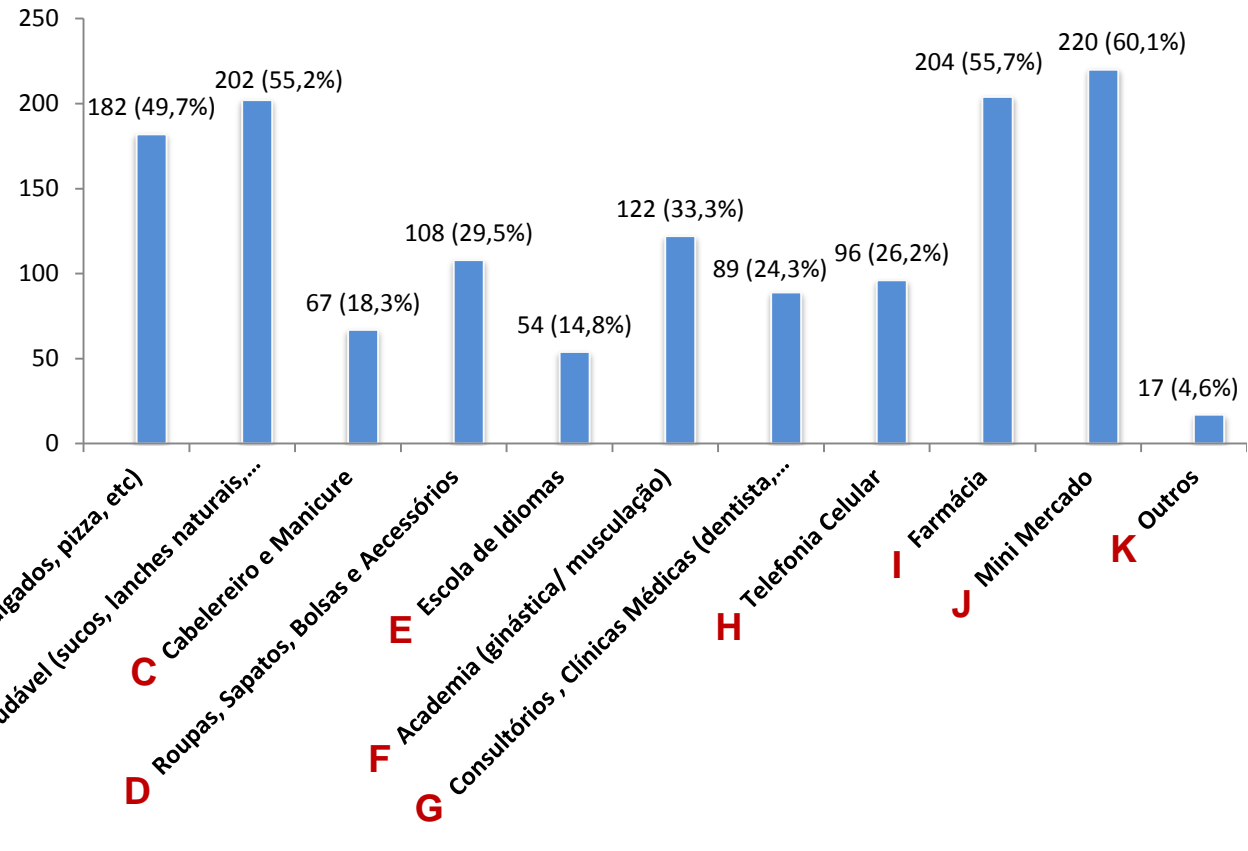
# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

## ANÁLISE DA ESTAÇÃO

PESQUISA REALIZADA PELO **METRÔ** COM 366 USUÁRIOS DA **ESTAÇÃO BRÁS** CONSTATOU:

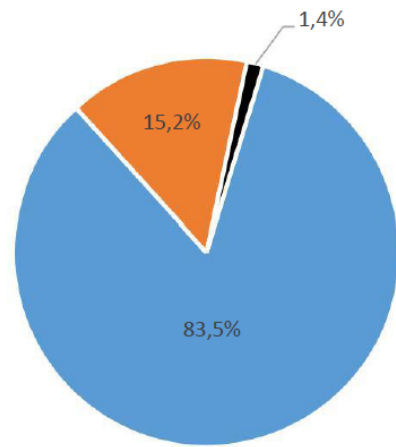
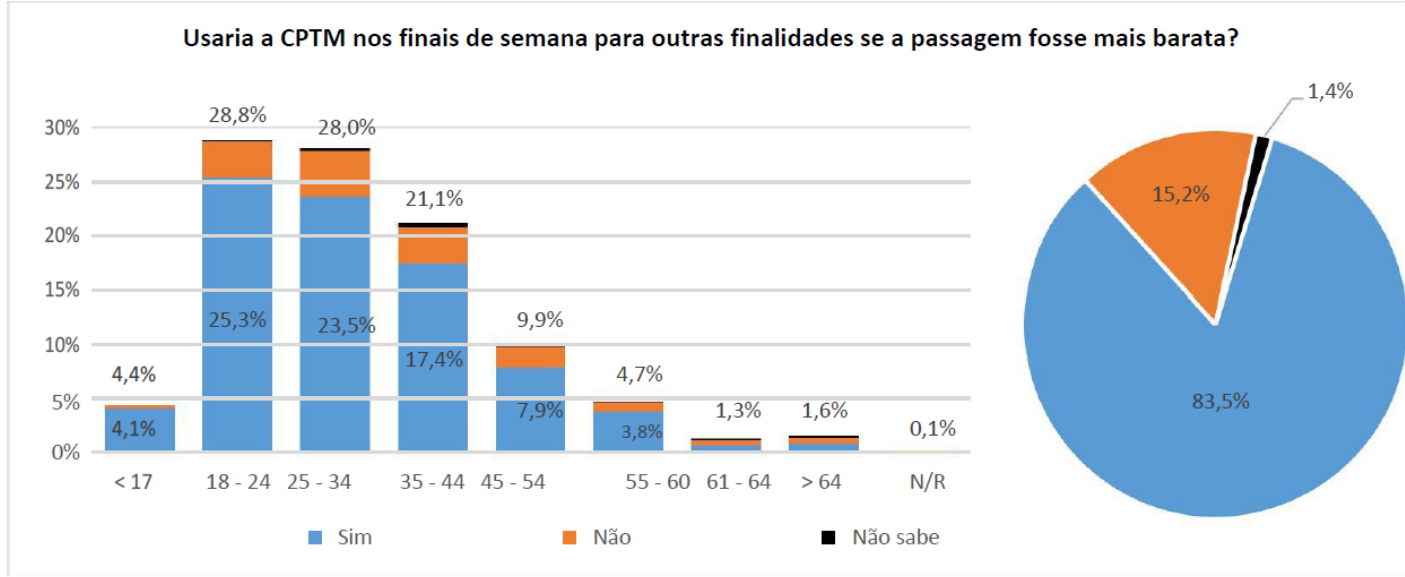
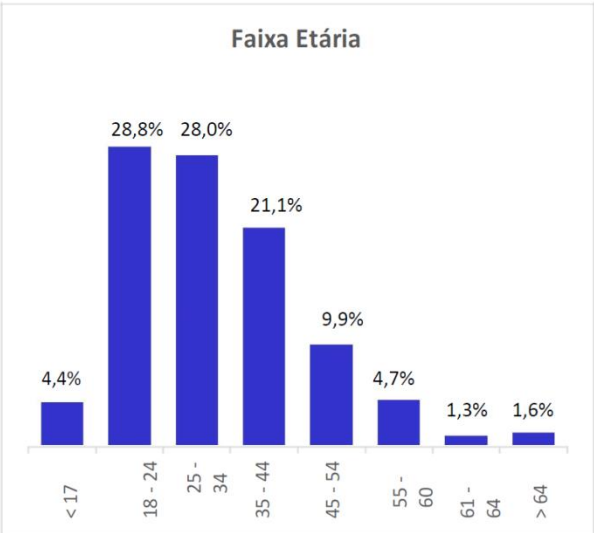
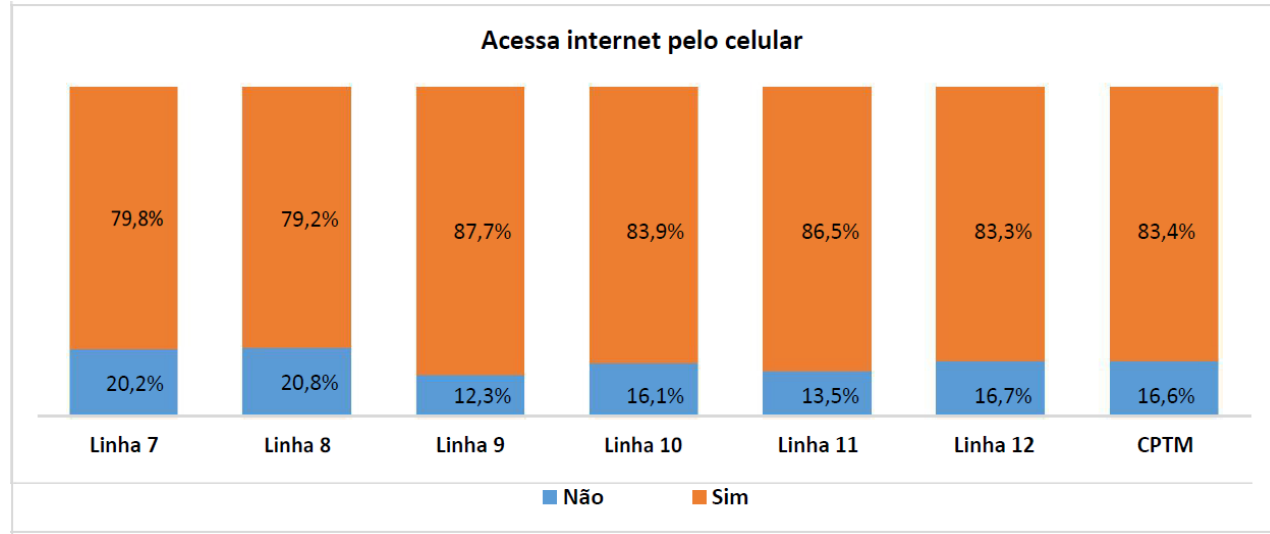
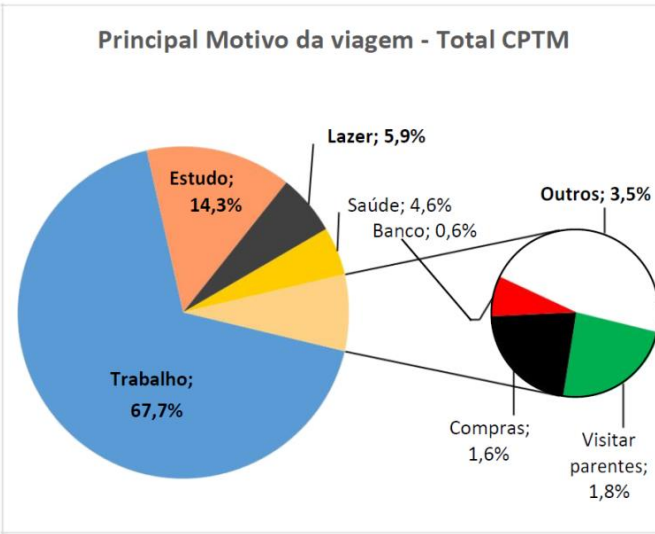
### QUE TIPO DE COMÉRCIO VOCÊ GOSTARIA QUE TIVESSE NA ESTAÇÃO BRÁS?

- A) ALIMENTAÇÃO (LANCHES, SALGADOS, PIZZA...);**
- B) ALIMENTAÇÃO SAUDÁVEL (SUCOS, LANCHES NATURAIS, FRUTAS...);**
- C) CABELEREIRO E MANICURE**
- D) ROUPAS, SAPATOS, BOLSAS E ACESSÓRIOS**
- E) ESCOLA DE IDIOMAS**
- F) ACADEMIA (GINÁSTICA/ MUSCULAÇÃO)**
- G) CONSULTÓRIOS , CLÍNICAS MÉDICAS (DENTISTA, OFTAMOLOGISTA, ETC)**
- H) TELEFONIA CELULAR**
- I) FARMÁCIA**
- J) MINI MERCADO**
- K) OUTROS**



# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

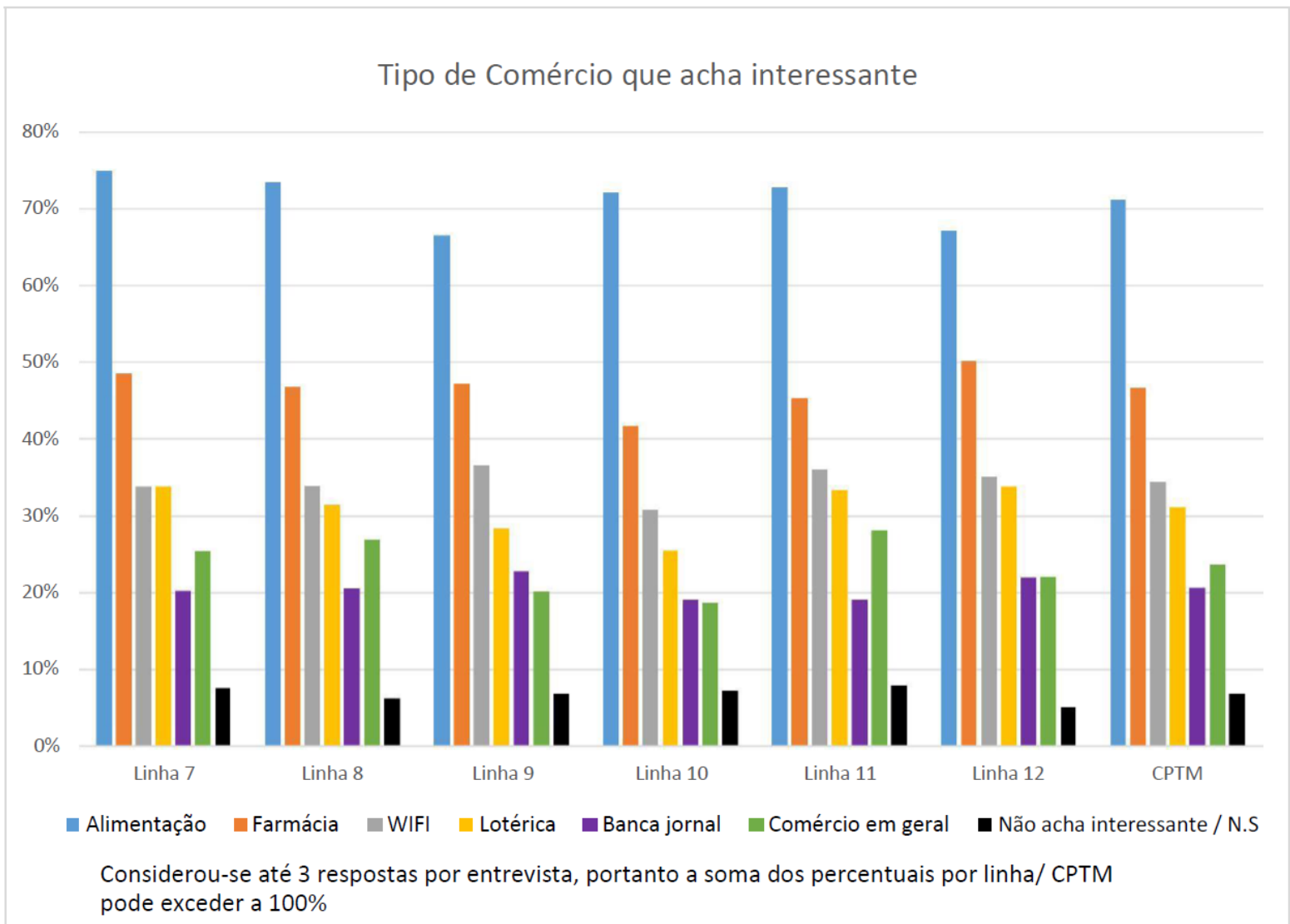
PESQUISA DE AVALIAÇÃO DE IMAGEM E SERVIÇOS SEGUNDO A OPINIÃO DO USUÁRIO DOS **TRENS DA CPTM** (TODAS AS LINHAS E ESTAÇÕES):





# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

PESQUISA DE AVALIAÇÃO DE IMAGEM E SERVIÇOS SEGUNDO A OPINIÃO DO USUÁRIO DOS **TRENS DA CPTM** (TODAS AS LINHAS E ESTAÇÕES):



# COMPLEXO COMERCIAL BRÁS - HOJE

# COMPLEXO COMERCIAL BRÁS

## ANÁLISE – SITUAÇÃO ATUAL – METRÔ E CPTM

**RECEITA MENSAL DO METRÔ E DA CPTM (NOVEMBRO DE 2017):**

**R\$ 589.970,02 (\*)**

**TAXA DE OCUPAÇÃO: 77,9% (\*\*)**

**ÁREA (ABL) TOTAL OCUPADA: 760,68 m<sup>2</sup>**

(\*) Licitados e ocupados por CAU

(\*\*) 46 espaços ocupados de um total de 59

# COMPLEXO COMERCIAL BRÁS

## ANÁLISE – SITUAÇÃO ATUAL – METRÔ





# COMPLEXO COMERCIAL BRÁS

## ANÁLISE – SITUAÇÃO ATUAL – CPTM



# COMPLEXO COMERCIAL BRÁS - PROPOSTA

# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

## ESTUDO DE MODELO DE NEGÓCIO

### PROPOSTA **PRELIMINAR** DE PROJETO

**OBJETIVO: OTIMIZAR OS ESPAÇOS COMERCIAIS, RESPEITANDO O FLUXO DE USUÁRIOS NA ESTAÇÃO E MAXIMIZANDO A RECEITA.**

**PROPOSTO AUMENTO DE 935,33m<sup>2</sup> NA ABL EXISTENTE (+70%).**

**A PROPOSTA ABRANGE OS SEGUINTE MACRO SEGMENTOS:**

- 1. ALIMENTAÇÃO:** RESTAURANTE, LANCHONETE, CAFÉ, SORVETERIA;
- 2. DIVERSOS:** VESTUÁRIO, CALÇADOS/ BOLSAS, PAPELARIA, PERFUMARIA/ COSMÉTICOS, DOCERIA/ BOMBONIERE/ CHOCOLATERIA, JÓIAS/ RELÓGIOS/ BIJUTERIAS, ACESSÓRIOS, BRINQUEDOS, CAMA/ MESA/ BANHO, DECORAÇÃO, LOJA DE DEPARTAMENTO, LOTÉRIC\*, TELEFONIA/ ACESSÓRIOS, PRESENTES, SUPLEMENTOS E PRODUTOS NATURAIS;
- 3. SERVIÇOS:** CONSULTÓRIO/ CLÍNICA MÉDICA, ÓTICA, SALÃO DE BELEZA, DROGARIA, DEPILAÇÃO, SAPATARIA/ LAVANDERIA/ COSTURA, AGÊNCIA DE VIAGENS, CURSOS/ ESPECIALIZAÇÕES, ASSISTÊNCIA TÉCNICA, GRÁFICA/ COPIADORA, MINI-MERCADO/ CONVENIÊNCIA, LAZER/ ENTRETENIMENTO.



# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

## PROPOSTA DE PROJETO COM AUMENTO DE ABL – VISÃO GERAL

ABL TOTAL (METRÔ + CPTM) = **2.095,31 m<sup>2</sup>**

(AUMENTO DE 935,33 DE ABL EM RELAÇÃO AO EXISTENTE)

MEZANINO METRÔ = 1.221,42 m<sup>2</sup> (+339,37 m<sup>2</sup>);

MEZANINO CPTM = 652,91 m<sup>2</sup>;

TÉRREO CPTM = 220,98 m<sup>2</sup>.

873,89 m<sup>2</sup> (+595,96 m<sup>2</sup>)

LEGENDA

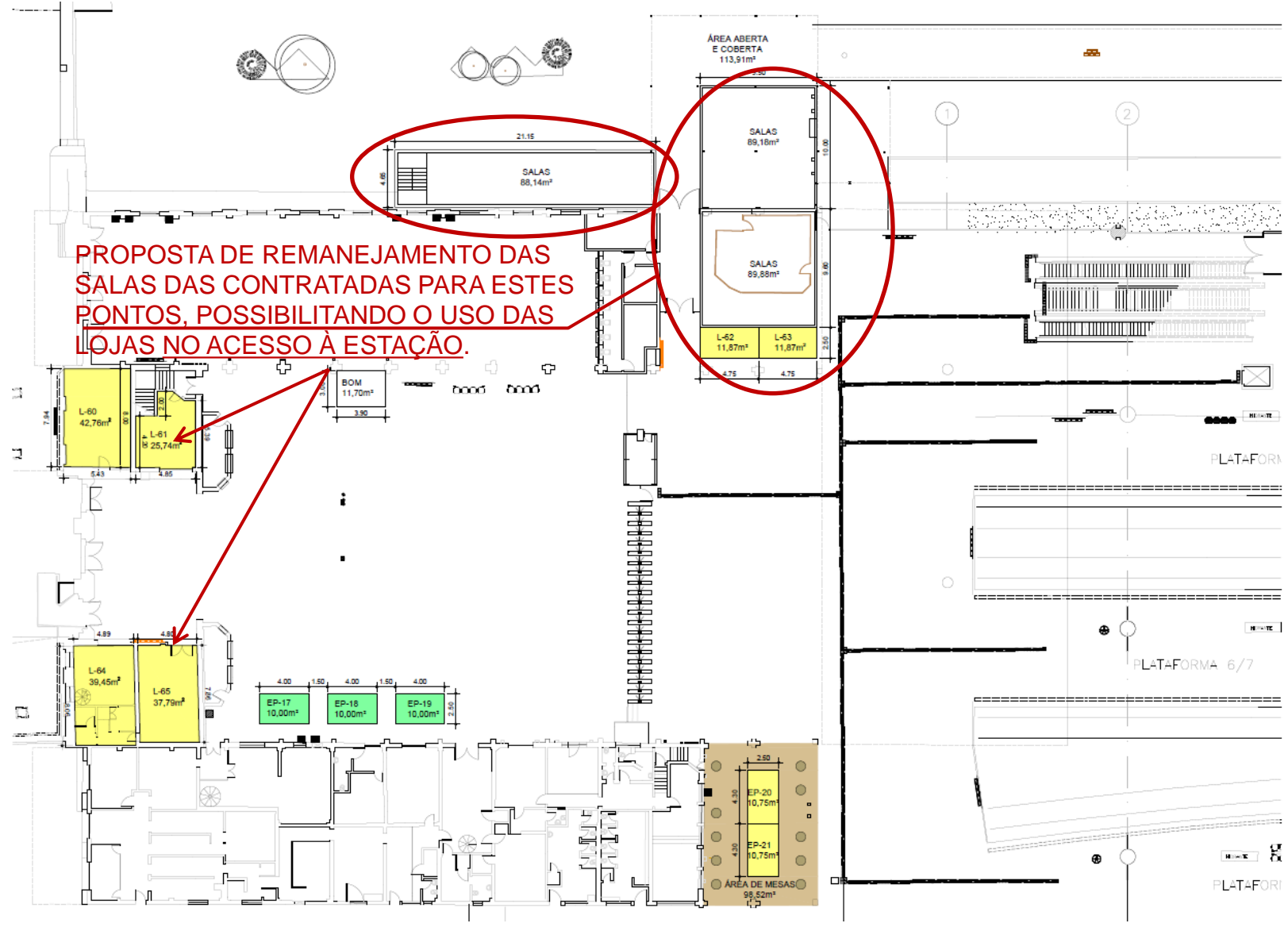
- ALIMENTAÇÃO
- DIVERSOS
- SERVIÇOS





# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

## PROPOSTA – CPTM – PLATAFORMA – VISÃO GERAL



PROPOSTA DE REMANEJAMENTO DAS SALAS DAS CONTRATADAS PARA ESTES PONTOS, POSSIBILITANDO O USO DAS LOJAS NO ACESSO À ESTAÇÃO.

- LEGENDA
- ALIMENTAÇÃO
  - DIVERSOS
  - SERVIÇOS

# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

## LICITAÇÃO

### OBJETO

O OBJETO DA LICITAÇÃO É A **CONCESSÃO DE USO** DE ÁREA COMERCIAL DA ESTAÇÃO BRÁS, IDENTIFICADA COMO MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS, PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE LOJAS E ESPAÇOS, MEDIANTE REMUNERAÇÃO À COMPANHIA DO METRÔ E CPTM, COM ENCARGOS DE PLANEJAMENTO, REFORMA, IMPLANTAÇÃO E GERENCIAMENTO, INCLUÍDAS TODAS AS DESPESAS DE ADMINISTRAÇÃO, CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E VIGILÂNCIA DA ÁREA.

### MODALIDADE

A LICITAÇÃO SERÁ PROCESSADA NA MODALIDADE **PREGÃO ELETRÔNICO**.

### TIPO

A LICITAÇÃO SERÁ DO TIPO **MAIOR OFERTA**.

# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

## LICITAÇÃO

### RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

**CONCESSIONÁRIA**

- VIABILIDADE (LEGAL/ AMBIENTAL/ ECONÔMICA)
- PROJETO
- IMPLANTAÇÃO
- REFORMAS
- EXPLORAÇÃO COMERCIAL
- MANUTENÇÃO
- ADMINISTRAÇÃO

### CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

PODERÃO PARTICIPAR DA LICITAÇÃO, ISOLADAMENTE OU COMO MEMBRO DE CONSÓRCIO, EMPRESAS BRASILEIRAS OU EMPRESAS ESTRANGEIRAS, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 1.134 A 1.141 DO CÓDIGO CIVIL E DO ARTIGO 28, INCISO V DA LEI FEDERAL Nº 8.666/93 E QUE SATISFAÇAM PLENAMENTE A TODOS OS TERMOS E CONDIÇÕES DO EDITAL.

# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS LICITAÇÃO

## JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

PARA EFEITO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS SERÁ CONSIDERADO O CRITÉRIO DE **MAIOR OFERTA**.

SERÁ VENCEDORA DA LICITAÇÃO A PROPOSTA QUE OFERTAR A MAIOR REMUNERAÇÃO MENSAL RESULTANTE DA COMBINAÇÃO DO PERCENTUAL SOBRE O FATURAMENTO BRUTO MENSAL DO EMPREENDIMENTO E O VALOR DE REMUNERAÇÃO MÍNIMA MENSAL À COMPANHIA DO METRÔ, NAS CONDIÇÕES QUE ESTARÃO DEFINIDAS NO EDITAL.



# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS LICITAÇÃO

## HABILITAÇÃO

- **HABILITAÇÃO JURÍDICA**  
DOCUMENTAÇÃO DE QUE TRATA A LEI FEDERAL 8.666/93, ARTIGO 28.
- **REGULARIDADE FISCAL**  
DOCUMENTAÇÃO DE QUE TRATA A LEI FEDERAL 8.666/93, ARTIGO 29.
- **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**  
DOCUMENTAÇÃO DE QUE TRATA A LEI FEDERAL 8.666/93, ARTIGO 30.
- **QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**  
DOCUMENTAÇÃO DE QUE TRATA A LEI FEDERAL 8.666/93, ARTIGO 31.

# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS LICITAÇÃO

## CONTRATAÇÃO

HOMOLOGADA A LICITAÇÃO, A PROPONENTE VENCEDORA TERÁ PRAZO MÍNIMO DE 30 DIAS PARA ASSINAR O CONTRATO, CONFORME REGRA QUE ESTARÁ DEFINIDA NO EDITAL.

HAVERÁ EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA **GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL** DE QUE TRATA O ART. 56 DA LEI FEDERAL 8.666/93.

# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS

## PROPOSTA – MODELO DE NEGÓCIO

**CONCESSÃO DE USO COM REMUNERAÇÃO INICIAL** PARA 1 ÚNICO ADMINISTRADOR (CONCESSIONÁRIO) COM INVESTIMENTO E ENCARGOS DE ADMINISTRAÇÃO, LIMPEZA, MANUTENÇÃO E VIGILÂNCIA DA ABL TOTAL E DAS ÁREAS COMUNS ÀS LOJAS (MESAS, SANITÁRIOS ETC);

1. ABL = 2.095,31 m<sup>2</sup> (METRÔ + CPTM);
2. PRAZO: 11 ANOS DE VIGÊNCIA DE CONTRATO, RENOVÁVEL POR ATÉ 10 ANOS;
3. CARÊNCIA: 100% NOS PRIMEIROS 9 MESES E 50% NOS MESES 10, 11 E 12;
4. CONSIDERADA VACÂNCIA DE 10%;
5. **REMUNERAÇÃO INICIAL: R\$ 2 MILHÕES** (DIVIDIDA EM 2x – APÓS 30 E 60 DIAS DA DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO);
6. INVESTIMENTO MÍNIMO DE R\$ 1.900.000,00
7. **REMUNERAÇÃO MÍNIMA MENSAL: R\$ 810.000,00 (R\$ 386,57/m<sup>2</sup>) OU 72% DO FATURAMENTO BRUTO DO EMPREENDIMENTO PARA O METRÔ E 68% PARA A CPTM** (A SER DEMONSTRADO ATRAVÉS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS, IDENTIFICANDO A ÁREA DO METRÔ E DA CPTM, SEPARADAMENTE, MAS EM DOCUMENTO ÚNICO A SER ENTREGUE, MENSALMENTE, AO GESTOR DO CONTRATO).
8. ESTIMATIVA DE ENCARGOS MENSAIS: R\$ 80.000,00.

# MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS LICITAÇÃO

## PRÓXIMOS PASSOS

### APRESENTAÇÃO DE QUESTÕES

DÚVIDAS E/OU COMENTÁRIOS PODERÃO SER APRESENTADOS A PARTIR DESTE MOMENTO, POR ESCRITO, SENDO NECESSÁRIA A IDENTIFICAÇÃO DO INTERLOCUTOR OU REPRESENTANTE DE EMPRESA, EM FORMULÁRIO PRÓPRIO QUE ESTÁ SENDO DISTRIBUÍDO NESTA SESSÃO.

**2ª CONSULTA PÚBLICA: EM FEVEREIRO DE 2018, JÁ INCLUINDO AS CONTRIBUIÇÕES DE HOJE**  
A MINUTA SERÁ SUBMETIDA À CONSULTA, MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE AVISO NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO E NO WEBSITE DA COMPANHIA DO METRÔ E DA CPTM, NO ENDEREÇO [WWW.METRO.SP.GOV.BR](http://WWW.METRO.SP.GOV.BR) E [WWW.CPTM.SP.GOV.BR](http://WWW.CPTM.SP.GOV.BR), E SERÁ FIXADO O PRAZO DE 20 (VINTE) DIAS PARA O RECEBIMENTO DE SUGESTÕES POR PARTE DOS INTERESSADOS, POR E-MAIL.



# OBRIGADO !

**novosnegocios@metrosp.com.br**  
**WWW.METROSP.GOV.BR**

**comercio@cptm.sp.gov.br**  
**WWW.CPTM.SP.GOV.BR**

