

CPTM



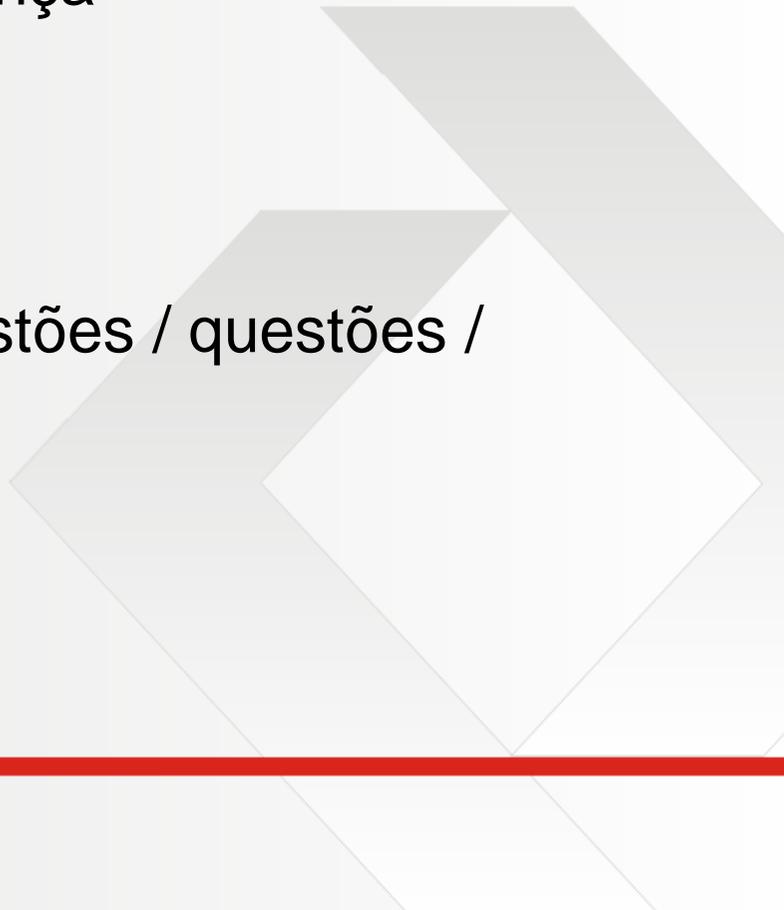
LUIZ ALFREDO AMORIM JR.

Chefe do Departamento de Contratações e Compras

Audiência Pública

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO MEDIANTE REMUNERAÇÃO E ENCARGOS PARA CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS ASSOCIADOS À ESTAÇÃO SÃO MIGUEL PAULISTA, DA LINHA 12 – SAFIRA DA COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS – CPTM.

AGENDA

- Identificação e registro de presença
 - Procedimentos
 - Apresentação
 - Recebimento e leitura das sugestões / questões / comentários
 - Encerramento
- 
-

PROCEDIMENTOS

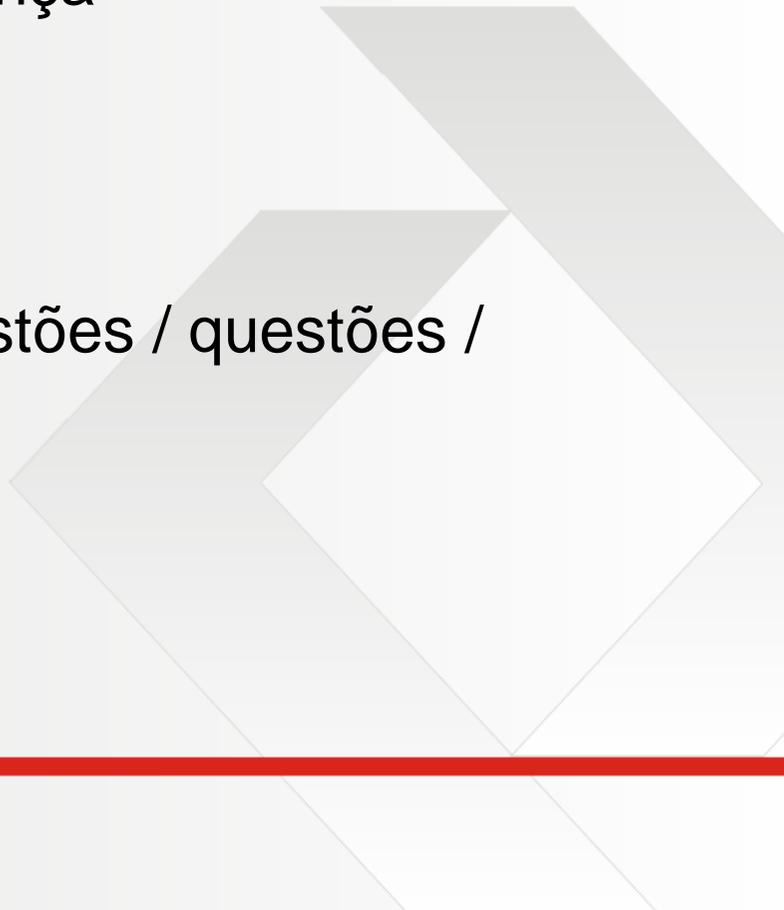
APRESENTAÇÃO DE SUGESTÕES / QUESTÕES / COMENTÁRIOS.

As sugestões, questões e comentários deverão ser efetuados por escrito, com a devida identificação do participante e da empresa que representa, de forma concisa e objetiva visando, exclusivamente, contribuir com os aspectos pautados durante a Audiência Pública, de acordo com o objeto do presente procedimento.

As sugestões, questões e comentários serão recepcionados por integrantes identificados durante a Audiência Pública, que os recolherão e encaminharão ao Interlocutor da CPTM.

A CPTM, em seu site www.cptm.sp.gov.br, divulgará documento contendo as respostas correspondentes, em até 10 (dez) dias úteis após a realização da mesma.

AGENDA

- Identificação e registro de presença
 - Procedimentos
 - **Apresentação**
 - Recebimento e leitura das sugestões / questões / comentários
 - Encerramento
- 
-

A CONCESSÃO

Objeto

- Concessão de direito real de uso, mediante remuneração e encargos para construção, administração e exploração de empreendimentos comerciais associados à estação São Miguel Paulista, da Linha 12 – Safira, da COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS - CPTM.

Prazo

- 420 (quatrocentos e vinte) meses e exploração comercial mínima de 360 (trezentos e sessenta meses), a contar da data de sua assinatura.

EXIGÊNCIA LEGAL

Atendendo ao que estabelece o artigo 39 da Lei Federal nº 8.666/93, a CPTM promove **AUDIÊNCIAS PÚBLICAS** com o propósito de informar sobre a licitação que será realizada com o objetivo de **CONCEDER O DIREITO REAL DE USO MEDIANTE REMUNERAÇÃO E ENCARGOS PARA CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS ASSOCIADOS À ESTAÇÃO SÃO MIGUEL PAULISTA, DA LINHA 12 – SAFIRA DA COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS –CPTM.**

PUBLICIDADE LEGAL

- A Concorrência Internacional será divulgada observando-se os prazos estabelecidos na Lei Federal nº 8.666/93, art. 21, incisos II e III, bem como o § 2º, inciso II, alínea “a”, do mesmo artigo.

Publicação dos Avisos das Audiências Públicas

quarta-feira, 11 de janeiro de 2017 **Diário Oficial** Empresarial



**CPTM - Companhia Paulista de
Trens Metropolitanos**
CNPJ 71.832.679/0001-23

AVISO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, nos termos da Lei Federal nº8.666 de 21 de junho de 1.993, COMUNICA a todos os interessados que estará realizando AUDIÊNCIAS PÚBLICAS para prestar esclarecimentos, colher sugestões e contribuições com vistas à concessão de direito real de uso mediante remuneração e encargos para construção, administração e exploração de empreendimentos comerciais associados à Estação São Miguel Paulista, da Linha 12 - Safira da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, nos seguintes locais, dias e horários:

Audiência Pública: Dia 02/02/2017 com início às 10:00 horas

Local: Auditório da Associação Comercial de São Miguel

Avenida Marechal Tito nº 1042 - São Miguel Paulista - São Paulo/SP - Brasil

Audiência Pública: Dia 03/02/2017 com início às 10:00 horas

Local: Auditório do Edifício Cidade I

Rua Boa Vista nº 170 - Mezanino - Centro - São Paulo/SP - Brasil



QUARTA-FEIRA, 11 DE JANEIRO DE 2017 **FOLHA DE S. PAULO**



**CPTM - Companhia Paulista de
Trens Metropolitanos**
CNPJ 71.832.679/0001-23

AVISO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, nos termos da Lei Federal nº8.666 de 21 de junho de 1.993, COMUNICA a todos os interessados que estará realizando AUDIÊNCIAS PÚBLICAS para prestar esclarecimentos, colher sugestões e contribuições com vistas à concessão de direito real de uso mediante remuneração e encargos para construção, administração e exploração de empreendimentos comerciais associados à Estação São Miguel Paulista, da Linha 12 - Safira da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, nos seguintes locais, dias e horários: Audiência Pública: Dia 02/02/2017 com início às 10:00 horas; Local: Auditório da Associação Comercial de São Miguel, Avenida Marechal Tito nº 1042 - São Miguel Paulista - São Paulo/SP - Brasil. Audiência Pública: Dia 03/02/2017 com início às 10:00 horas; Local: Auditório do Edifício Cidade I, Rua Boa Vista nº 170 - Mezanino - Centro - São Paulo/SP - Brasil



SECRETARIA DOS
TRANSPORTES METROPOLITANOS



ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO

Expectativa de Remuneração Mínima:

- Outorga Inicial de R\$ 1.000.000,00
- Remuneração mensal de R\$ 77 mil ou de 7% da Receita Bruta do Investidor (o que for maior)
- Prazo Total do Contrato : 420 meses ou 35 anos
- Prazo Mínimo de Exploração Comercial: 360 meses ou 30 anos
- A Remuneração Mensal inicia-se a partir do 61^o mês

FASES DO PROCESSO LICITATÓRIO

Tipo Maior Oferta

1ª

AUDIÊNCIA PÚBLICA

2ª FASE

DIVULGAÇÃO DO
EDITAL DA
CONCORRÊNCIA

3ª FASE

JULGAMENTO
DAS
PROPOSTAS
COMERCIAIS

4ª FASE

JULGAMENTO
DA HABILITAÇÃO
DAS TRÊS
PRIMEIRAS
COLOCADAS

5ª FASE

HOMOLOGAÇÃO
DA
LICITAÇÃO

6ª FASE

FORMALIZAÇÃO
DO
CONTRATO

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

- Concorrência Pública Internacional
- Publicação nos termos da Lei Federal nº 8.666/93
- Idioma da licitação: português

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- Sociedades ou entidades brasileiras ou estrangeiras, isoladas ou reunidas em SPE
- Nenhuma sociedade ou entidade poderá integrar mais de um licitante, seja na forma de consórcio, seja isoladamente

CRITÉRIO DE JULGAMENTO

- A licitação será do tipo MAIOR OFERTA. Será vencedora da licitação a proposta que ofertar a maior REMUNERAÇÃO MENSAL, nas condições definidas no edital.

VISITA TÉCNICA

- Devido à complexidade do escopo e riscos inerentes ao sistema operacional de transporte sob trilhos, as PROPONENTES deverão visitar as áreas objeto da concessão, com a finalidade de verificar suas características e condições, mediante acompanhamento de representantes designados pela CPTM, em data, horário e ponto a serem agendados previamente.
- Tendo em vista que a visita técnica servirá para fornecer subsídios à elaboração da proposta, os responsáveis credenciados deverão ter o necessário conhecimento técnico do objeto desta licitação. Não caberá nenhuma responsabilidade à CPTM em função de insuficiência de dados devidamente levantados por ocasião da visita, caso não sejam observadas essas condições.

PROPOSTA COMERCIAL

- O preço total deverá contemplar todas as edificações, obras de contrapartida, impostos, taxas e licenças, de modo a constituir a única contraprestação pela concessão objeto da Licitação.

QUALIFICAÇÃO

- **HABILITAÇÃO JURÍDICA**
Documentação de que trata a Lei Federal nº 8.666/93, art. 28.
 - **REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA**
Documentação de que trata a Lei Federal nº 8.666/93, art. 27 inciso IV e art. 29.
 - **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**
Documentação de que trata a Lei Federal nº 8.666/93, art. 30.
 - **QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**
Documentação de que trata a Lei Federal nº 8.666/93, art. 31.
-

DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA

- Realizar a exploração de espaços comerciais, publicidade e estacionamentos
- Contratar com terceiros, por sua conta e risco, a execução de obras de infraestrutura (art. 9º §§ 2º e 3º da Lei Estadual 7.835/92), obedecidos os requisitos do contrato de concessão

OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

- Obter a viabilidade (legal, ambiental e financeira)
- Obter licenças de instalação e operação
- Apresentar as garantias de cumprimento do contrato
- Contratar seguros de responsabilidade civil e de danos a terceiros
- Executar projeto, construção, implantação, manutenção e administração



LUCIANO FERREIRA DA LUZ

Gerente de Planejamento de Transporte

CPTM

- A CPTM foi criada pela Lei Estadual nº 7.861, em 28 de maio de 1992, com a finalidade de explorar os serviços de transportes sobre trilhos ou guiados, nas entidades regionais do Estado de São Paulo, compreendendo as regiões metropolitanas. 
 - Entre as suas atribuições estão incluídas as atividades de planejamento, estudo, projeto, construção, implantação e execução das obras e prestação de serviços complementares de suporte ao usuário, por si ou por meio de terceiros (artigo 4º, inciso V da Lei Estadual nº 7.861/92).
 - Além disso, pode comercializar marca, patente, nome e insígnia; áreas e espaços para propaganda e prestação de serviços complementares de suporte ao usuário, por si ou por meio de terceiros, com ou sem cessão de uso predial (artigo 5º, inciso V da Lei Estadual nº 7.861/92).
-

CONTEXTO DO PROJETO

- Com intuito de requalificar o atendimento à São Miguel Paulista, na Linha 12 – Safira, a CPTM implantou uma nova estação com modernos padrões onde foram privilegiados o conforto, a acessibilidade e a inserção urbana.
- A estação foi reposicionada, o que permitiu uma conexão mais direta com a Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, local da Capela de São Miguel, importante referência urbana na região, e sua transposição sobre a linha.
- Uma nova ligação com a Rua Salvador de Medeiros está prevista para a estação, aumentando acessibilidade local.

ESTAÇÃO SÃO MIGUEL PAULISTA



ESTAÇÃO SÃO MIGUEL PAULISTA



ESTAÇÃO SÃO MIGUEL PAULISTA



SÃO MIGUEL PAULISTA

- Os dados socioeconômicos revelam que a área de influência do distrito de São Miguel Paulista tem alta densidade demográfica e é caracterizada pela presença de vários núcleos com mais de 150 hab/hec. A renda média domiciliar mensal é de R\$ 2.182,90, com demanda mensal da ordem de R\$ 66 milhões. O setor que mais emprega no local é o comércio varejista, seguido pelo subsetor de atividades de atenção à saúde humana.
- A atual Estação São Miguel Paulista tem um movimento diário aproximado de 16 mil passageiros. A acessibilidade local contribui para o desenvolvimento da centralidade, dada à convergência de eixos estruturadores da zona leste na região. Este movimento é potencializado pelas integrações com as linhas de ônibus atendidas na região e tornam o comércio local dinâmico e favorável para novos empreendimentos.
- A proposta da CPTM toma partido deste potencial e disponibiliza para empreendimentos associados às áreas antes ocupadas, que contam com aproximadamente 21 mil metros quadrados de área total.

LOCALIZAÇÃO



PROJETO REFERÊNCIA

Área Total



LEGENDA

— Via Permanente
■ Edificações CPTM

■ Área total (CPTM)

0 50 100 200m



PROJETO REFERÊNCIA

Área útil considerando a implantação de Viário PMSP



LEGENDA

 Via Permanente

 Edificações CPTM

 Calçada

 Ponto de Parada (Corredor SPTrans)

 Área total (CPTM) - após implantação do Corredor SPTrans

0 50 100 200m



SÃO MIGUEL PAULISTA

A oportunidade de desenvolvimento de empreendimentos próximos à Estação São Miguel Paulista justifica-se pela tendência de expansão comercial do entorno da estação. Outro fator que merece destaque é observado no Plano Diretor, que destina à aquela área para uso ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana, que permite vários tipos de usos.

A área em questão apresenta os seguintes índices:

- Coeficiente de Aproveitamento (C.A.): 0,5 (mínimo), 1 (básico) e 4 (máximo).
- Taxa de Permeabilidade Mínima: 25%
- Gabarito de Altura Máximo: Sem limite.
- Taxa de Ocupação Máxima: 70%

ENTORNO DA ÁREA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDEDIMENTO ASSOCIADO.



EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

- A implantação de empreendimentos comerciais nas áreas remanescentes da Estação São Miguel Paulista permite que haja novas funções junto às instalações ferroviárias, incrementando a atratividade, a utilidade e permitindo à CPTM ter receitas não operacionais e contribuir com a oportunidade de desenvolvimento local
- Um empreendimento comercial inserido junto à estação proporcionará aos usuários conforto, segurança e, principalmente, economia de tempo para suprir suas necessidades básicas de consumo
- Renovará a dinâmica na região da antiga estação, colaborando e complementando o comércio local, induzindo uma desejável requalificação urbana e paisagística com uma nova praça de acesso à estação, melhorando as condições de mobilidade dos pedestres

▪ Resultado do Estudo Mercadológico - Empreendimentos com potencial identificado	Potencial MÁXIMO MERCADOLÓGICO IDENTIFICADO
Shopping center / Centro comercial	Identificado no estudo mercadológico o potencial de área bruta locável de 10.710 m ² .
Estabelecimento de ensino superior	Sugestão para implantação de área voltada para o ensino superior, com 12.915 m ² de área construída e 9,934 m ² de área útil.
Empresarial Escritórios e Consultórios	A sugestão abrange 589 salas empresariais, sendo composta por salas modulares no pavimento, com 22.989 m ² de área construída e 17.682 m ² de área útil total, com 1 vaga de garagem para cada sala de 30 m ² .

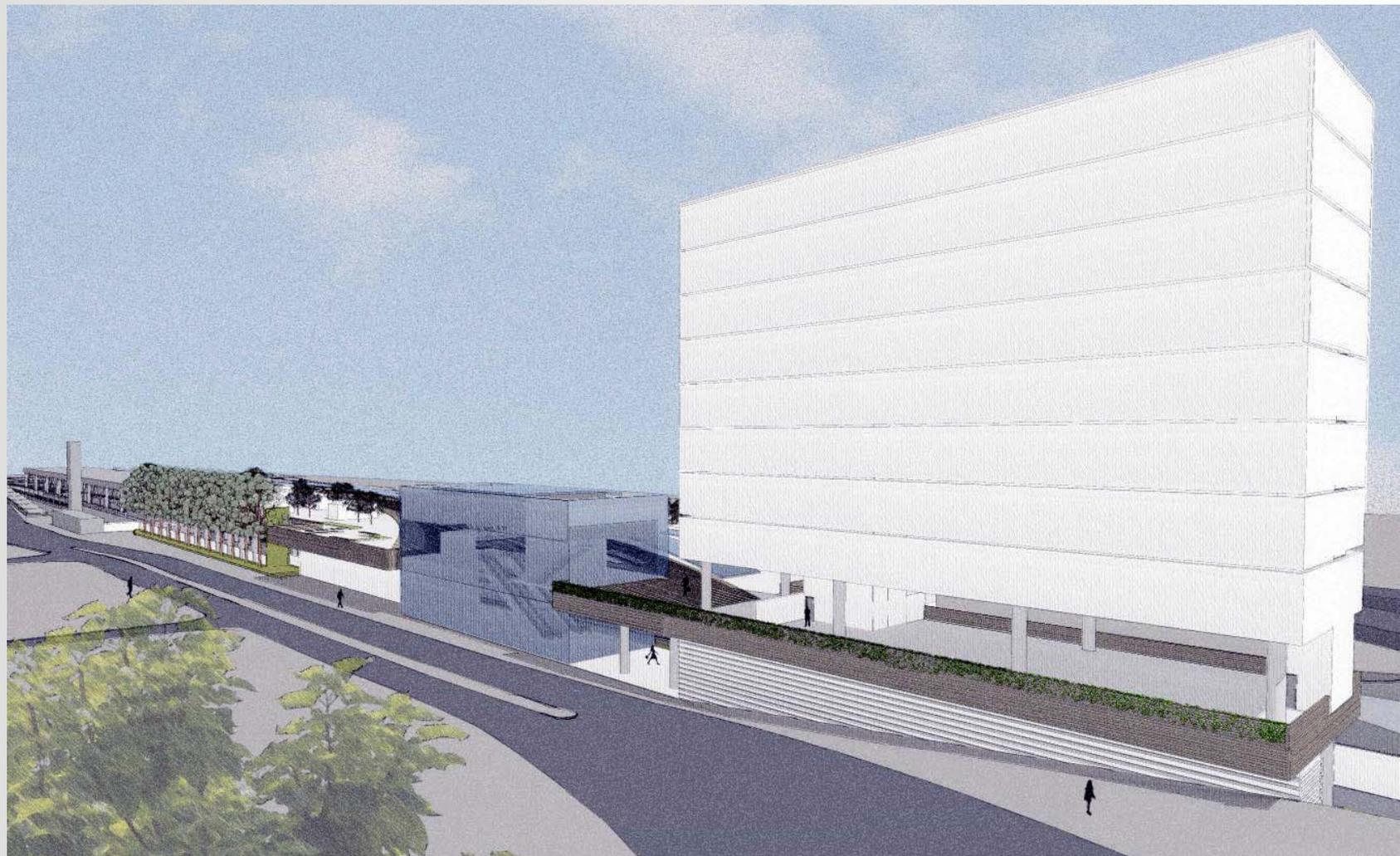
PREMISSAS PRÉ-VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Mix de empreendimentos sugeridos	<ul style="list-style-type: none">▪ CENTRO COMERCIAL▪ ESTABELECIMENTO DE ENSINO SUPERIOR▪ EDIFÍCIO EMPRESARIAL (ESCRITÓRIOS E CONSULTÓRIOS)
Premissas físicas	<ul style="list-style-type: none">▪ ÁREA - TERRENO DISPONÍVEL▪ ÁREA - POTENCIAL CONSTRUTIVO [CONSIDERADO C.A.]▪ ÁREA - POTENCIAL MERCADOLÓGICO [CONSIDERADO MARKET SHARE]
Premissas de custos	<ul style="list-style-type: none">▪ CUSTO DO M² CONSTRUÍDO▪ CUSTOS OPERACIONAIS (ADM. GERAL, CONTIGÊNCIAS, SEGUROS, MANUTENÇÃO E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO)▪ PERCENTUAL COBRADO SOBRE A RECEITA PELO ARRENDAMENTO
Premissas de receitas	<ul style="list-style-type: none">▪ VALOR DE LOCAÇÃO DO M²/MÊS
Instrumento jurídico	<ul style="list-style-type: none">▪ CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (PRAZO: 35 ANOS)
Data base estudo	<ul style="list-style-type: none">▪ OUTUBRO/2016

- **ESTRUTURAÇÃO DO MODELO DE NEGÓCIO USADO NA PRÉ-VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

STAKEHOLDERS	RESPONSABILIDADES	REMUNERAÇÃO
CPTM	Concede área para investidor privado construir empreendimento associado.	Recebe percentual do faturamento bruto do Investidor Privado e responsabilidade de obras
Investidor privado	Constrói o empreendimento e aluga para um Administrador explorar.	Recebe valor da locação do imóvel
Administrador	Administra e opera o empreendimento.	Recebe valor da locação dos espaços do imóvel por parte dos lojistas.
Lojista	Vende produtos e serviços.	Comercialização de produtos e serviços.

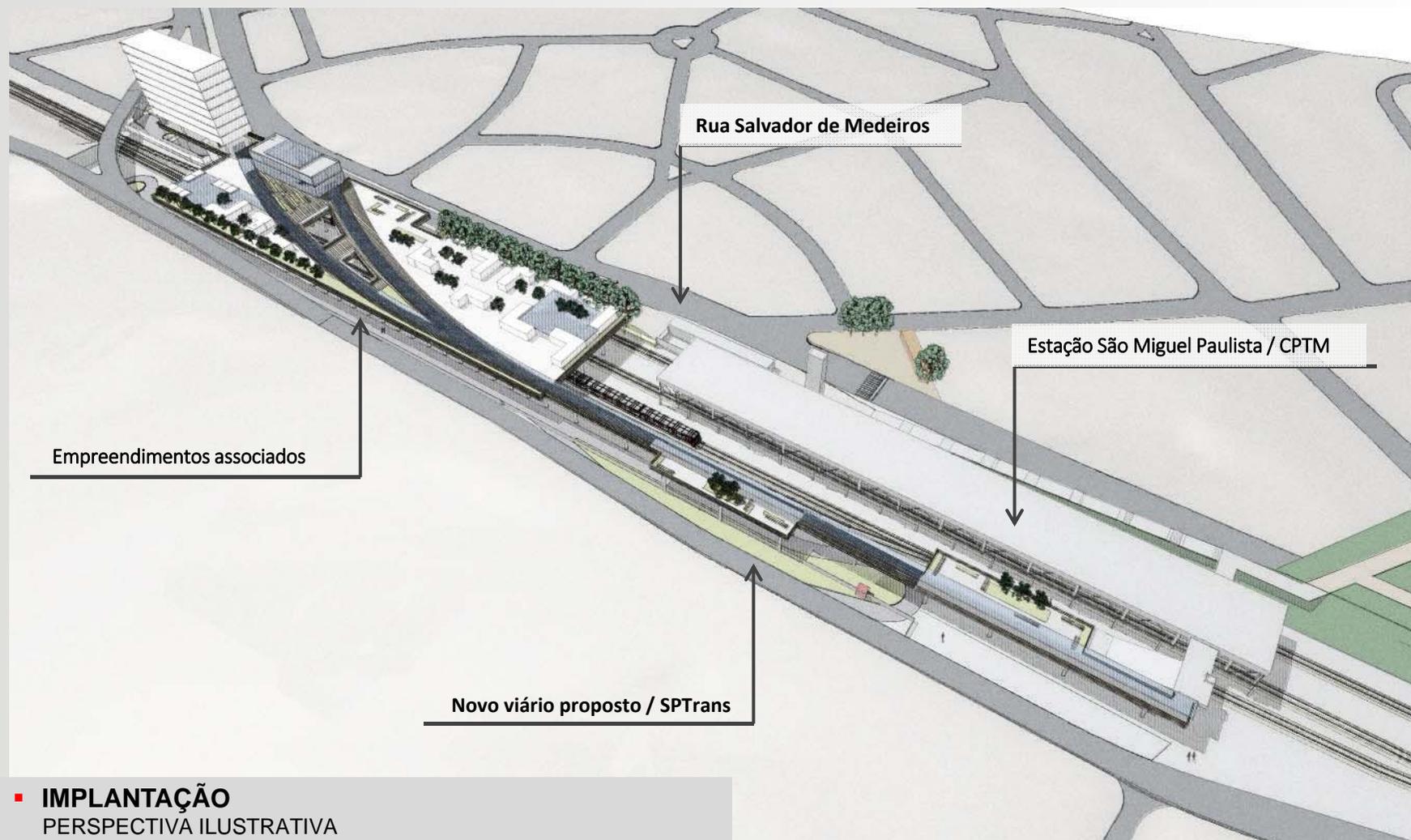
PROJETO REFERÊNCIA



PROJETO REFERÊNCIA

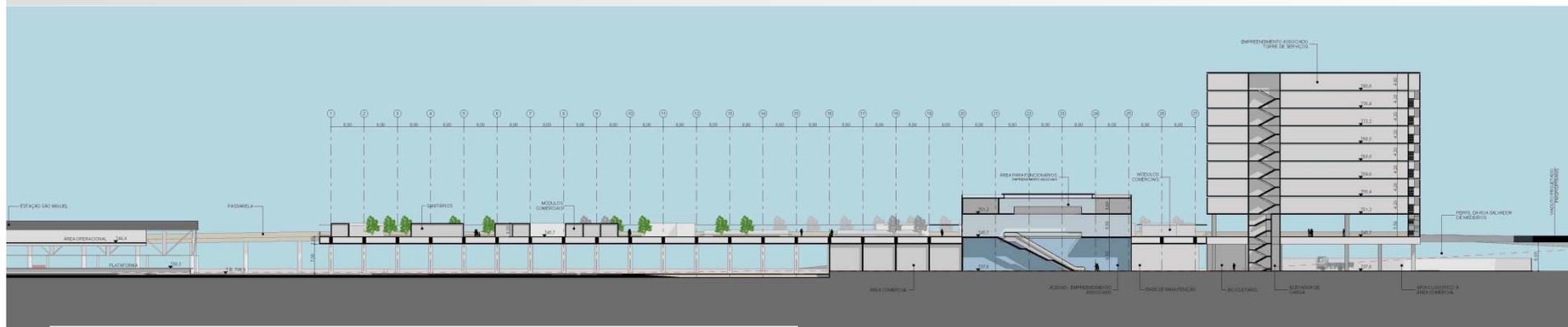


PROJETO REFERÊNCIA



- **IMPLANTAÇÃO**
PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

PROJETO REFERÊNCIA



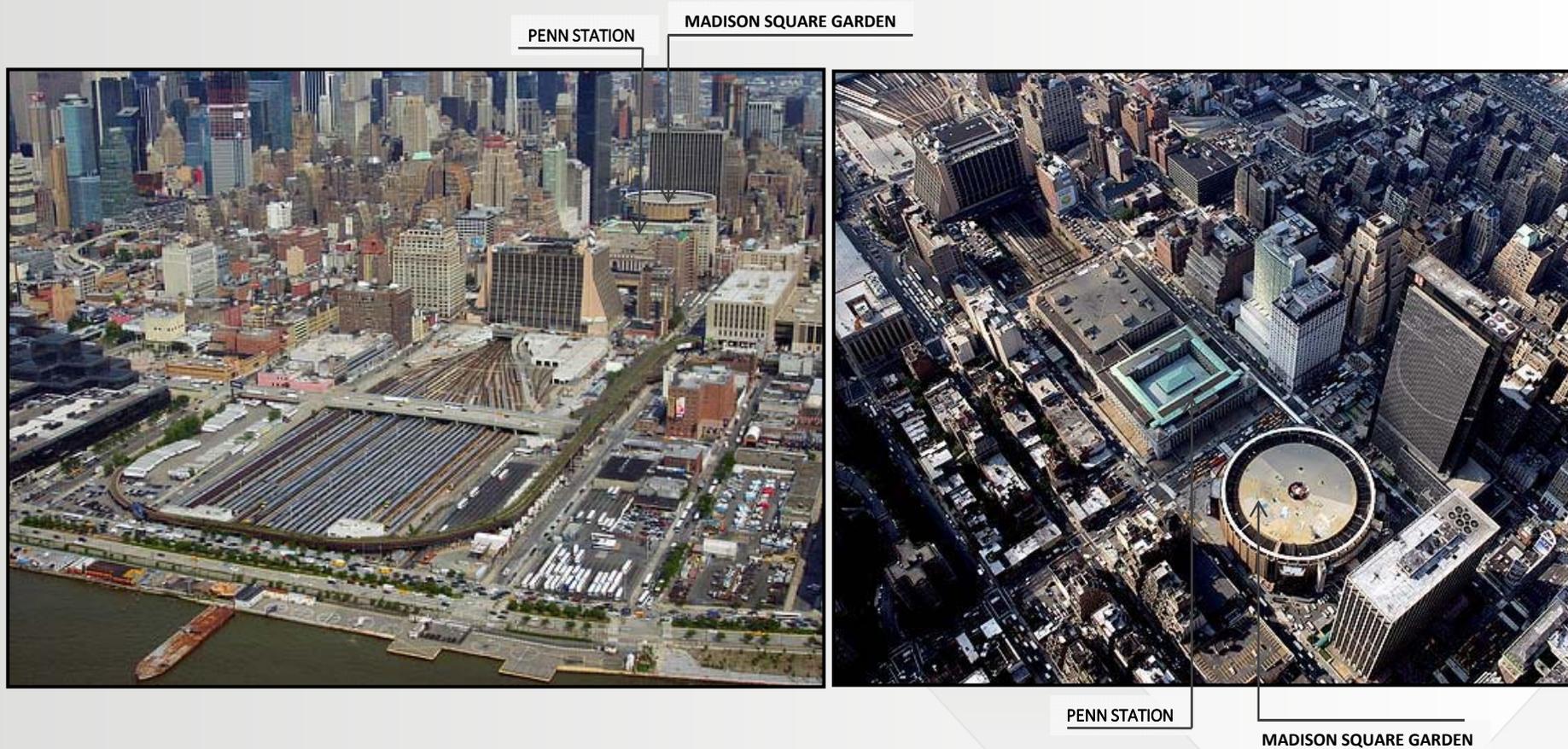
■ **CORTE LONGITUDINAL**
s/ escala



■ **CORTE TRANSVERSAL**
s/ escala



■ **ELEVAÇÃO - RUA SALVADOR DE MEDEIROS**
s/ escala



- **OCUPAÇÕES SIMILARES**
HUDSON YARDS – MANHATTAN – NOVA IORQUE - EUA



fonte: [hudsonyardsnewyork](http://hudsonyardsnewyork.com)

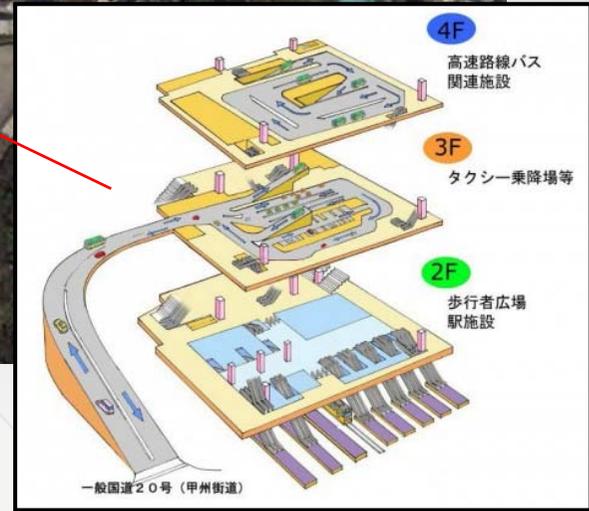
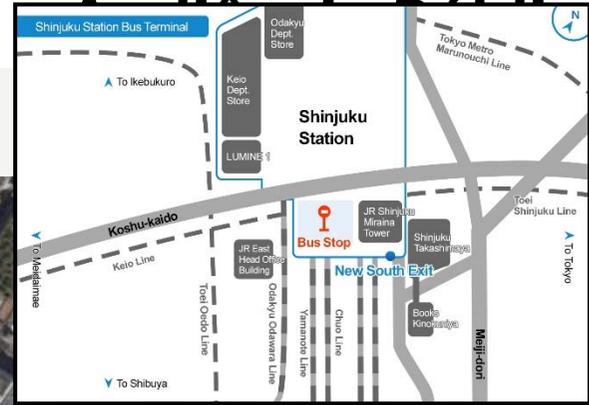
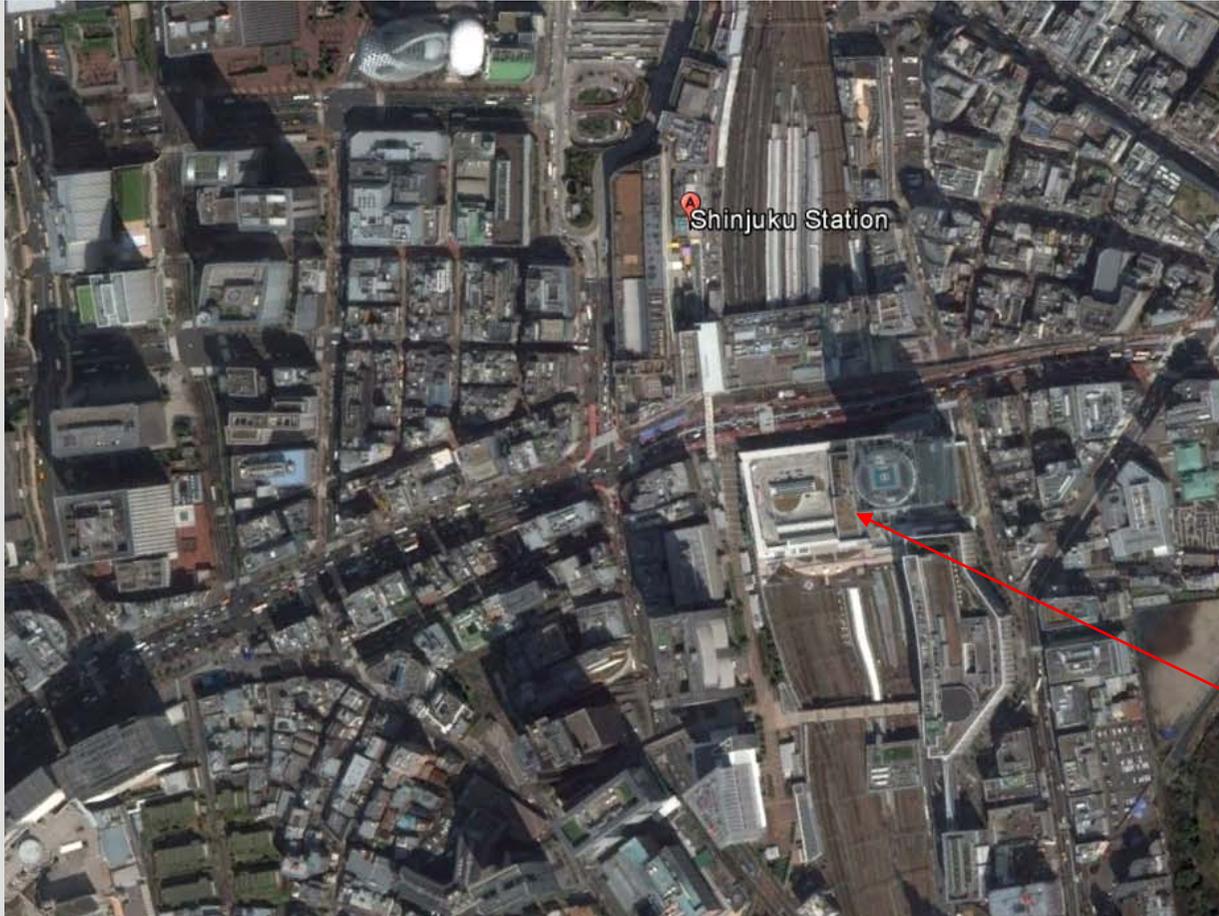
- **OCUPAÇÕES SIMILARES**
HUDSON YARDS – MANHATTAN – NOVA IORQUE - EUA



[ver animação](#)

fonte: [hudsonyardsnewyork](https://www.hudsonyardsnewyork.com)

- **OCUPAÇÕES SIMILARES**
HUDSON YARDS – MANHATTAN – NOVA IORQUE - EUA



- **OCUPAÇÕES SIMILARES**
BASUTA SHINJUKU – SHINJUKU - TÓQUIO – JAPÃO -“Shinjuku Expressway Bus Terminal”



mainichi.jp



newoman.jp

- **OCUPAÇÕES SIMILARES**
BASUTA SHINJUKU – SHINJUKU - TÓQUIO – JAPÃO -“Shinjuku Expressway Bus Terminal”

fonte: shinjukustation.com



fonte: shinjukustation.com

- **OCUPAÇÕES SIMILARES**
BASUTA SHINJUKU – SHINJUKU - TÓQUIO – JAPÃO - “Shinjuku Expressway Bus Terminal”



Broadgate em construção
Fonte: © SOM



Broadgate em construção
Fonte: © SOM



Broadgate
Fonte: © SOM

- **OCUPAÇÕES SIMILARES**
BROADGATE – EXCHANGE HOUSE - LONDRES – REINO UNIDO



fonte: Som

- **OCUPAÇÕES SIMILARES**
BROADGATE – EXCHANGE HOUSE - LONDRES – REINO UNIDO



fonte: Som

- **OCUPAÇÕES SIMILARES**
BROADGATE – EXCHANGE HOUSE - LONDRES – REINO UNIDO

ESCOPO DA CONCESSÃO

- Inclui a adequação geométrica da via permanente, com elaboração de projetos executivos e seus documentos técnicos para adequação da infraestrutura de circulação ferroviária, para receber blocos e pilares que suportarão as lajes dos pavimentos superiores onde se projetam os novos empreendimentos, conforme projetos de referência
- Inclui elaboração de projeto completo de edificações para uso e construção pela CPTM, em área térrea aproximada de 2 mil m² ao norte da ferrovia, conforme projetos de referência
- O Concessionário implantará melhorias para acessibilidade de usuários, através da construção de passarela e praça de acesso, incluindo a terraplenagem, demolições necessárias e recomposição da vedação da faixa ao lado sul da Estação São Miguel Paulista
- Ao Final da Concessão, toda a área construída e seus respectivos projetos serão de propriedade da CPTM sem nenhum ônus

ESCOPO DA CONCESSÃO

- **Empreendimento Comercial**

Compõe-se das edificações e instalações, bem como todo o sistema viário de acesso, sugerindo-se o desenvolvimento de um empreendimento multiuso com ABL mínimo de 10 mil m², composto de edifícios empresariais, de educação superior e/ou área comercial em formato shopping de vizinhança, entre outros

- **Estacionamento de Veículos**

Deve ser considerado estacionamento de veículos, com quantidade de vagas em conformidade com a legislação pertinente e especificações vigentes. O estacionamento deverá adequar-se ao sistema modal sem interrupção do atendimento aos usuários que será operado pela Concessionária

- **Readequação Viária**

Deverão ser readequadas as vias de acesso dos usuários, com implantação de melhorias significativas de acessibilidade e estacionamento de veículos. Os projetos dessas adequações deverão também considerar os projetos futuros da Prefeitura de São Paulo/SPTrans para o local

ESCOPO DA CONCESSÃO



LEGENDA

— Via Permanente

■ Edificações CPTM

■ Calçada

■ Ponto de Parada (Corredor SPTTrans)

■ 1. Área para Manutenção (CPTM)
Edificação térrea

■ 2. Área para Empreendimento Associado
Edificação térrea

■ 3. Área para Empreendimento
Associado
1º pavimento

0 50 100 200m



AGENDA

- Identificação e registro de presença
 - Procedimentos
 - Apresentação
 - **Recebimento e leitura das sugestões / questões / comentários**
 - Encerramento
-

PROCEDIMENTOS

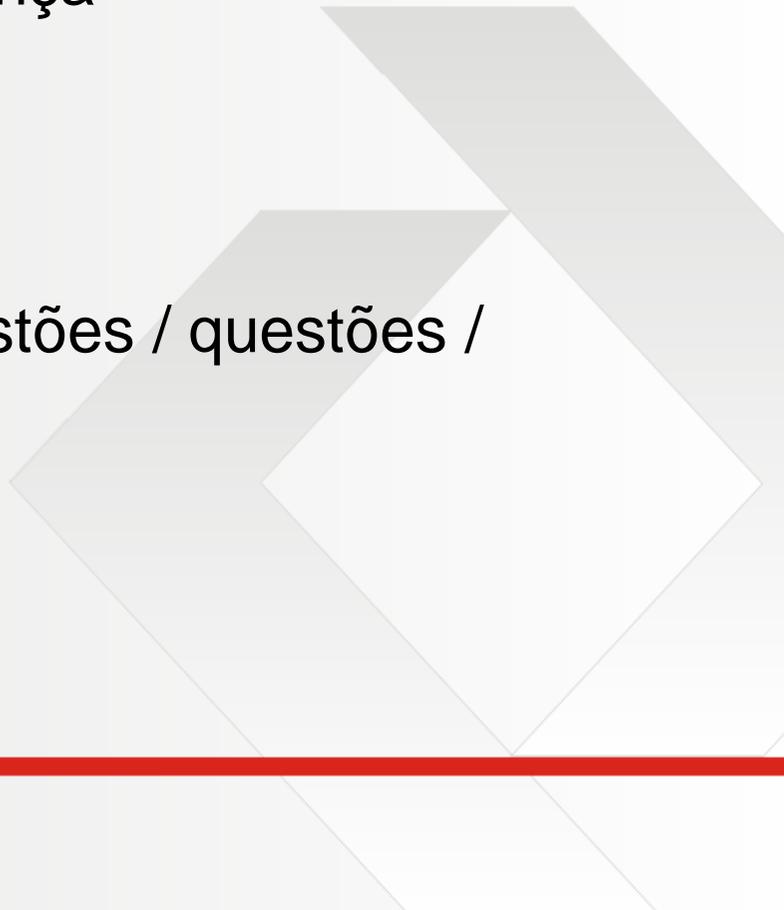
APRESENTAÇÃO DE SUGESTÕES / QUESTÕES / COMENTÁRIOS.

As sugestões, questões e comentários deverão ser efetuados por escrito, com a devida identificação do participante e da empresa que representa, de forma concisa e objetiva visando, exclusivamente, contribuir com os aspectos pautados durante a Audiência Pública, de acordo com o objeto do presente procedimento.

As sugestões, questões e comentários serão recepcionados por integrantes identificados durante a Audiência Pública, que os recolherão e encaminharão ao Interlocutor da CPTM.

A CPTM, em seu site www.cptm.sp.gov.br, divulgará documento contendo as respostas correspondentes, em até 10 (dez) dias úteis após a realização da mesma.

AGENDA

- Identificação e registro de presença
 - Procedimentos
 - Apresentação
 - Recebimento e leitura das sugestões / questões / comentários
 - **Encerramento**
- 
-



SECRETARIA DOS
TRANSPORTES METROPOLITANOS

