

Usina do Gasômetro

Apresentação pré-licitação
Julho de 2025



A gente
trabalha.
A vida
melhora.

Modelo de Parceria



Justificativa

Fonte: SEBRAE/DIVULGAÇÃO
JORNAL DO COMÉRCIO



Justificativa

Preservação do patrimônio de Porto Alegre

- Faz parte da formação histórica da cidade
- Marco visual da paisagem e legado arquitetônico
- Patrimônio tombado pelas esferas municipal e estadual

Justificativa

Vocação cultural da Usina do Gasômetro

- Localização privilegiada e proximidade com outros equipamentos de cultura e lazer
- Ambientes amplos do projeto original viabilizam a utilização do espaço como centro cultural

Benefícios para o Município



Consolidação da vocação turística da Orla do Guaíba

Continuidade aos esforços de **promoção de atrativos de lazer** e cultura na região

Qualificação do eixo turístico que vai do Cais Mauá ao Trecho 3 da Orla do Guaíba



Fomento de atividades de Extensão

Consolidação de **espaço cultural de referência**

Produção artística e cultural: oferecimento de aulas, palestras, oficinas, cursos e seminários



Incentivo à Inovação Tecnológica

Unir o programa cultural a **novas tecnologias**

Produção cultural aliada à **produção tecnológica e de conteúdo digital**

Fomento da indústria de **economia criativa:** hub e laboratório com foco em fabricação digital



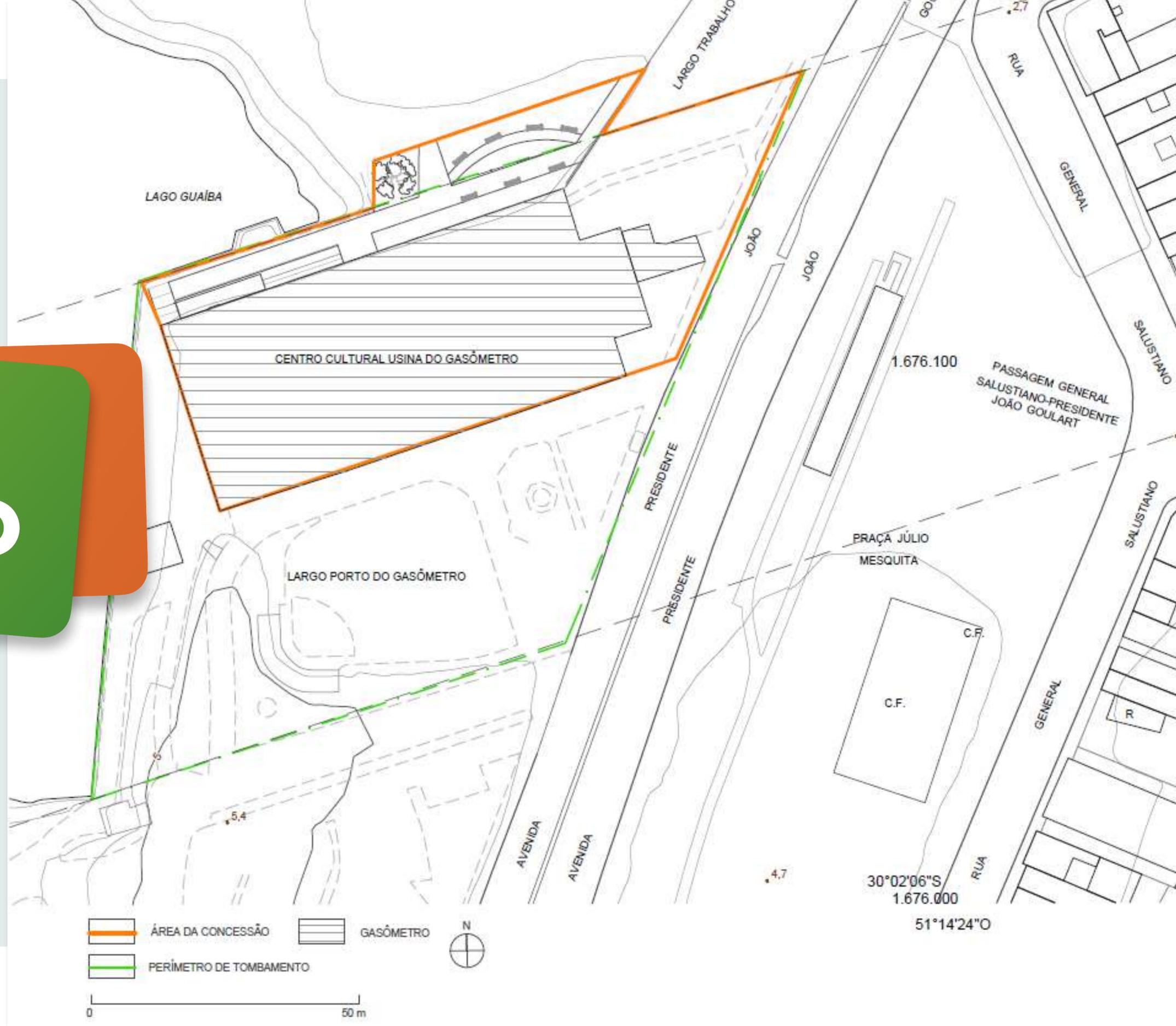
Ativação diversificada do Espaço

Programação completa: acervo, espetáculos, cursos, gastronomia e eventos especiais

Diversidade de públicos, horários, ocasiões e atividades

Espaços receptivos e **sanitários abertos ao público**

Área de Concessão



Área de Concessão

A Área da Concessão **não se limita à área do edifício, mas também não abrange a área completa constante da matrícula 27.204-5ªzn,** que trata de contorno prévio às intervenções ocorridas na região.

A Área da Concessão é aquela que compreende o Gasômetro, a área externa entre ele e logradouro público (a leste), e a área externa entre o edifício e o Cais Embarcadero, **incluindo a Praça das Oliveiras,** resultando em **aproximadamente 5.263 m²**

Objeto

Parceria Público-Privada na modalidade concessão administrativa para ativação, operação e manutenção da Usina do Gasômetro no município de Porto Alegre



Fonte: Miriam C. de Souza / Flickr, 2014.



Fonte: Jonathan Heckler / Agencia RBS

Principais Aspectos



Informações Gerais

Edital

Qualificação Técnica dos licitantes

Experiência prévia comprovada na **manutenção de instalações e operação de empreendimento** de uso público ou privado destinado às atividades de turismo, cultura ou lazer

Critério de julgamento

Menor valor de contraprestação a ser paga pelo Poder Concedente

Prazo

20 anos

Poder Concedente

SMC (Secretaria Municipal da Cultura)

Informações Gerais

Contrato

Valor estimado do contrato

R\$ 95 MM (noventa e cinco milhões de reais) - para os 20 anos de contrato

Contraprestação anual máxima

R\$ 4,9 MM (quatro milhões e novecentos mil reais)

Aporte

R\$ 7,5 MM (sete milhões e quinhentos mil reais)

Encargos da Concessionária



Ativação e operação da Usina do Gasômetro

Elaboração de Plano Operacional em até 18 meses a partir da ordem de início

Garantia do **funcionamento pleno** do espaço e **acesso do usuário** à informações e à programação



Limpeza, manutenção e monitoramento

Definição das rotinas de **manutenção preventiva e limpeza** para garantir as boas condições do edifício e equipamentos associados aos usos

Levar em consideração o **tombamento**

Monitoramento por **câmeras de vigilância**



Realização de eventos e atividades culturais

Programação cultural sempre atualizada com as **potencialidades do equipamento**

Atividades variadas de caráter sociocultural, educativo e recreativo

Integração de **eventos realizados pelo Poder Concedente**

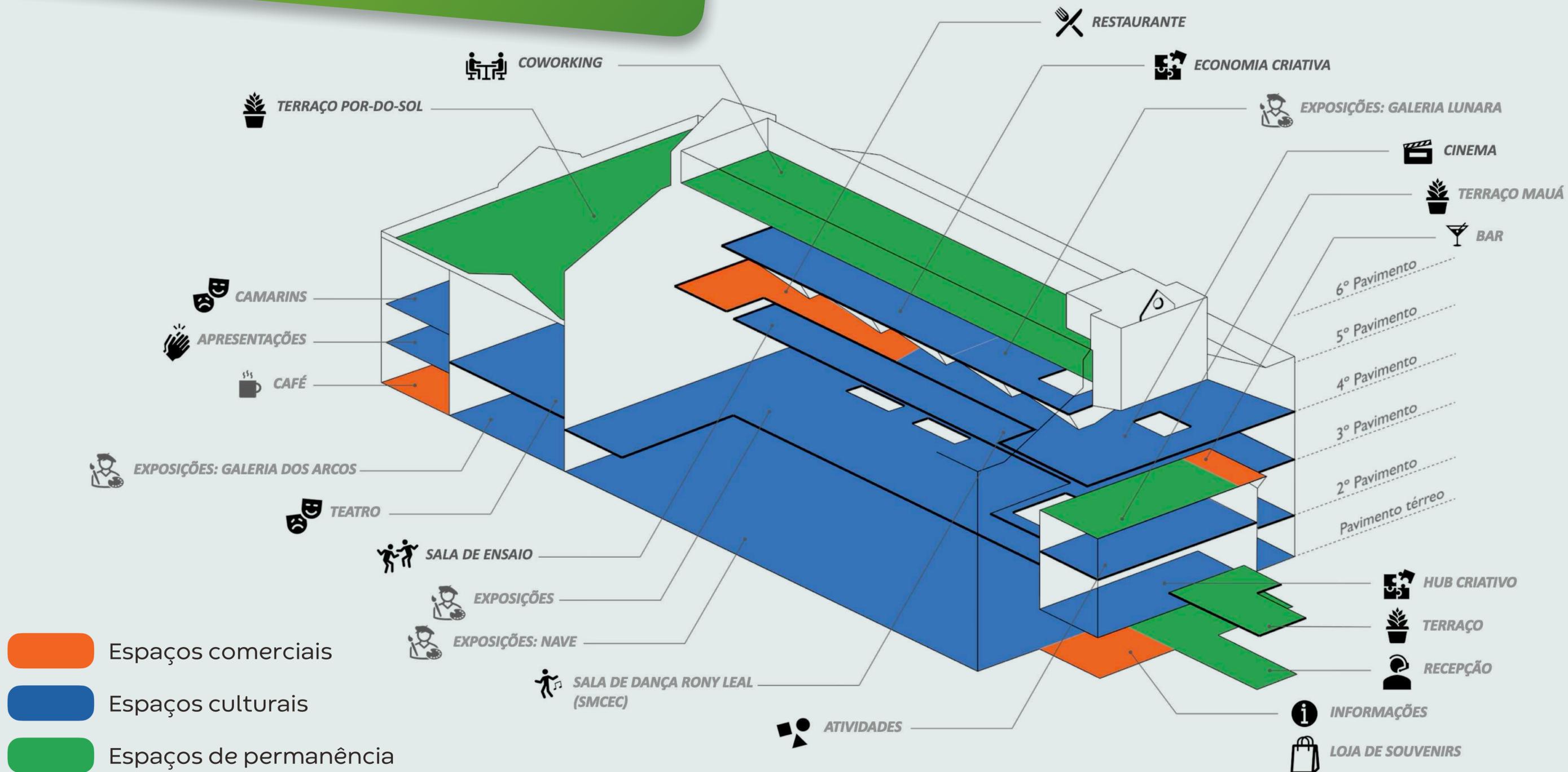


Atividades variadas de apoio à Orla do Guaíba

Implantação de **café e restaurante** em locais definidos pelo Programa de Usos, em contato direto com a Orla do Guaíba

Oferecimento de serviços de aluguel de **espaços de trabalho e produção cultural**

Programa de Usos



Principais Intervenções

Novo Café

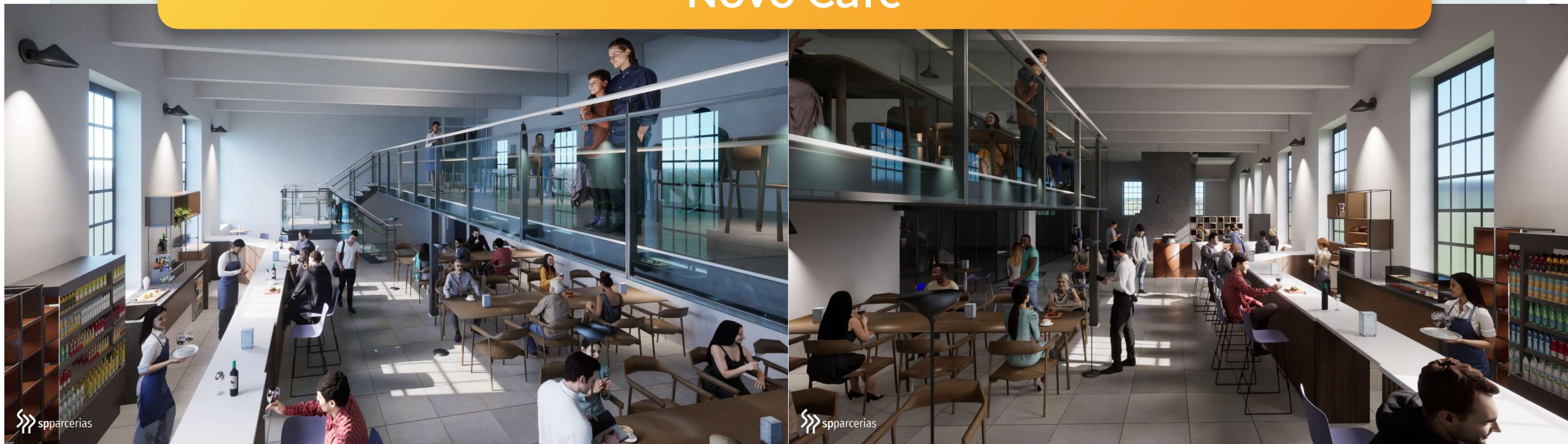


Imagem referencial

Imagem referencial

Principais Intervenções

Novo Cinema



Imagem referencial



Imagem referencial

Principais Intervenções

Reforma do Teatro Elis Regina

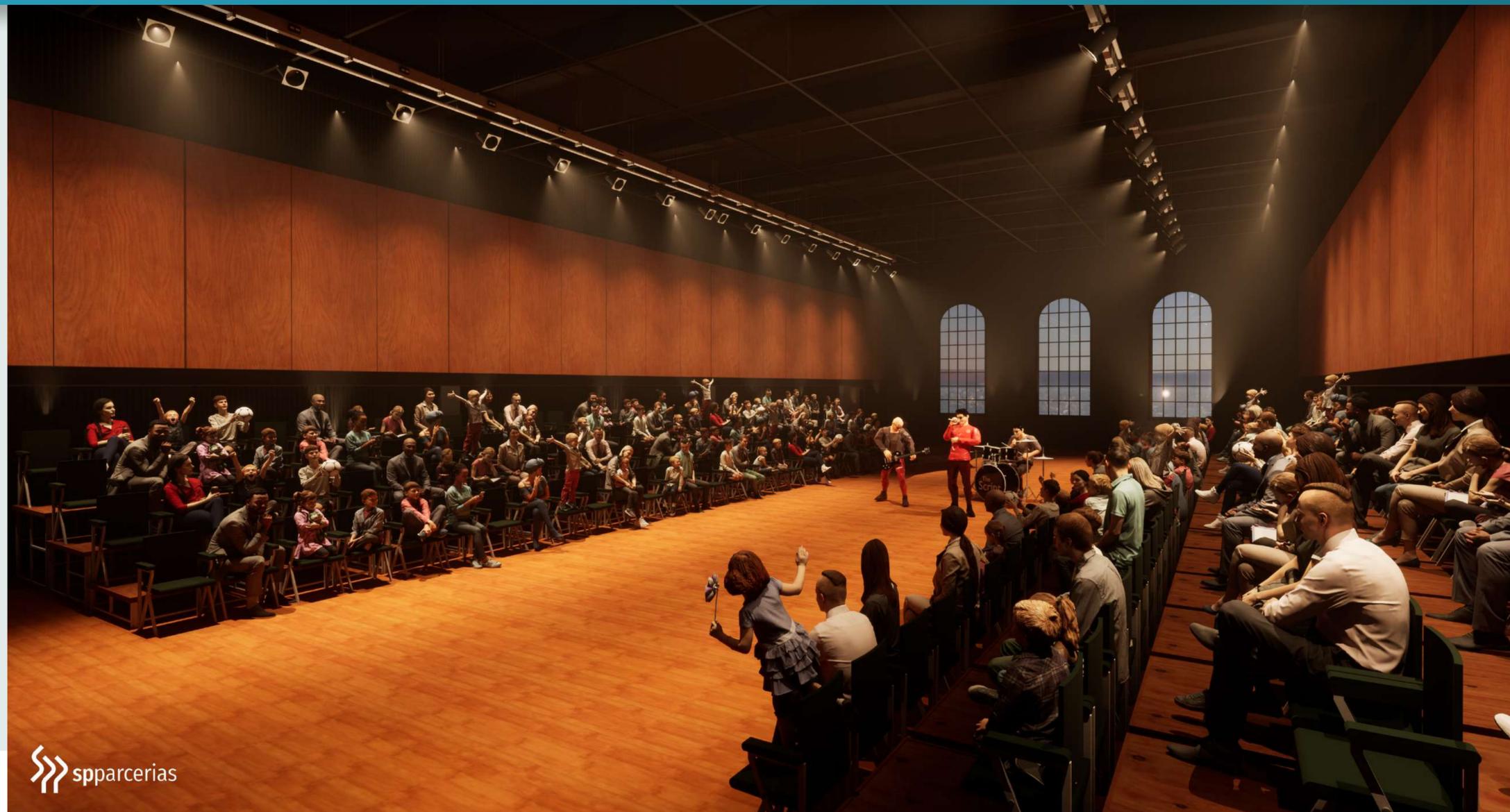


Imagem referencial

Principais Intervenções

Nova sala de atividades



Imagem referencial

Principais Intervenções

Possibilidade de novos programas (ex.: coworking)



spparcerias

Imagem referencial



spparcerias

Imagem referencial

Obrigações e Desempenho



Faseamento do Contrato

1ª: Projeto

Ordem
de início



Início

Entrega do
Plano de
Implantação



1º mês

Entrega do
Projeto
Básico



3º mês

Entrega do Projeto
Executivo e da
Documentação de
Licenciamento



Antes do
início da
implantação

Faseamento do Contrato

2ª: Implantação e operação



Intervenções Obrigatórias

Todo o edifício



Projeto e instalações de rede lógica



Implantação de sistema de monitoramento



Mobiliário em todos os ambientes



Implantação de elevador em caixa existente



Adaptação de áreas internas e instalações ao novo programa de usos



Substituição de acabamentos de acordo com novo programa de usos



Implantação de novas áreas molhadas conforme novo programa de usos



Piso podotátil e comunicação visual conforme legislação

Intervenções Obrigatórias

Teatro Elis Regina



Instalação de dutos de climatização e conexão à condensadoras



Recuperação e/ou substituição de equipamentos

Cinema



Projeto e instalação de elementos essenciais ao funcionamento

Espaços Expositivos



Projeto e implantação de elementos de expografia

Restaurante e Hub de Economia Criativa



Instalações elétricas e luminotécnicas

Sistema de Mensuração de Desempenho

Aspectos gerais

A Avaliação de Desempenho será feita trimestralmente pelo Agente Técnico de Apoio, combinada com a Pesquisa de Satisfação do Usuário realizada por instituto de pesquisa especializado e o índice de Resposta a Reclamações recebidas.

Sistema de Mensuração de Desempenho

Aspectos gerais

Índice de Resposta a Reclamações (peso 20%)

Avaliação da tempestividade de resposta às reclamações feitas pelos usuários por meio da **Central de Atendimento 156**.

Pesquisa de satisfação do usuário (peso 20%)

30% Higiene e Limpeza
Disponibilidade de materiais, odor, limpeza e higiene dos sanitários, higiene e limpeza dos demais ambientes

30% Qualidade dos ambientes
Estado de conservação, conforto, sinal *wi-fi* e sensação de segurança

40% Serviços oferecidos
Qualidade e custo das atividades culturais e serviços gastronômicos

Avaliação de Desempenho (peso 60%)

15% Utilidades
Disponibilidade de água, energia elétrica, gás, tomadas e luminárias

20% Higiene e Limpeza
Ambientes internos, sanitários e área externa

10% Acessibilidade
Conformidade das instalações segundo normas de acessibilidade

10% Tecnologias de Informação
Disponibilidade dos sistemas de monitoramento e da internet de acesso público

10% Controle Interno
Elaboração de relatórios pela Concessionária

35% Manutenção e Conservação
Fachadas, pisos e revestimentos, caixilhos, sistemas elétricos, luminárias, elevadores, aparelhos e louças sanitárias, mobiliário e equipamentos, ar-condicionado, instalações hidrossanitárias e de combate a incêndio, área externa

Sistema de Mensuração de Desempenho

Impacto na remuneração da Concessionária

O Sistema de Mensuração de Desempenho atua como mecanismo de incentivo à boa execução dos serviços pela Concessionária ao aplicar descontos na contraprestação paga pelo Poder Concedente:

**Contraprestação
trimestral máxima**

Até R\$ 1,215 mil
Conforme proposta
comercial da
Concessionária

X

**Fator de
Desempenho**

Decorrente do Sistema
de Mensuração de
Desempenho Anual
a partir do terceiro ano

=

**Contraprestação
trimestral efetiva**

Desconto de até 20%
(R\$ 243 mil) no pagamento
da Contraprestação
Incentivo ao bom desempenho
dos serviços

Plano de Negócios Referencial



Projeção Financeira

Custos de implantação

Projetos	R\$ 0,2 MM
Obras decorrentes do novo programa de usos	R\$ 6,3 MM
Qualificação das instalações	R\$ 1,2 MM
Expografia	R\$ 1,9 MM
Mobiliário	R\$ 2,9 MM

Total

R\$ 12,5 MM



+

R\$ 1,5 MM de pagamento à estruturadora
como condição de assinatura do contrato

Projeção Financeira

Relação entre receitas e custeio da operação



R\$ 4,4 MM

Receita Anual a partir do 3º ano



R\$ 4,9 MM

Contraprestação Anual Máxima a partir do 3º ano



R\$ 7,5 MM

Aporte público na fase de implantação



R\$ 6,0 MM

Custo de Operação Anual dos Encargos a partir do 3º ano



■ Receita Total

■ Custo

Exploração Comercial

Fontes de receitas operacionais

Receitas advindas da:

Realização de eventos, apresentações, exposições, cursos e serviços relacionados à produção cultural ou à exibição cultural

Comercialização de alimentos e bebidas

Destinação de espaços para trabalho e produção cultural

Locação de ambientes para a realização das atividades previamente mencionadas

Receitas acessórias

Possibilidade de exploração prevista em contrato, com aprovação prévia e compartilhamento de 5% da receita com o Poder Concedente.

Exploração Comercial

Vedações

Atividades comerciais **não previstas** no Edital e/ou **não previamente aprovadas** pelo Poder Concedente, por exemplo:

Cobrança para permissão de ingresso no Gasômetro ou à Área da Concessão, salvo casos exclusivos

Cobrança para permissão de uso dos sanitários ou acesso aos terraços

Cobrança para permissão de ingresso à exposição permanente no Memorial da Usina

Modelo de Transição

3



Durante o período entre a entrega definitiva da obra e o início da operação pelo parceiro, a gestão da Usina ficará sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Cultura. Será aberto um edital para seleção de projetos a serem desenvolvidos em área limitada da Usina.

Espaços disponíveis para cedência

Nave principal

Mezanino

Entrada principal (av. João Goulart, 551)

Teatro Elis Regina

Espaços disponíveis para cedência

Período de cedência: até 90 dias consecutivos, com possibilidade de prorrogação conforme interesse das partes.

Seleção: realizada por comissão de avaliação da Secretaria Municipal da Cultura.

Critério: projetos com programação coerente que atenda à comunidade e aos setores artístico, econômico, turístico e cultural.

Eixos temáticos prioritários dos projetos

Os projetos devem, preferencialmente, dialogar com um ou mais dos seguintes temas:

- Arte e Patrimônio
- Inovação e Tecnologias Criativas
- Memória, Identidade e Território
- Meio Ambiente e Sustentabilidade
- Gênero, Diversidade e Inclusão

Quem pode participar

Pessoas jurídicas ou físicas que tenham:

- Experiência comprovada em projetos artístico-culturais, econômicos e turísticos.
- Conhecimento do mercado cultural e capacidade de apresentar propostas inovadoras e criativas.
- Habilidade para desenvolver parcerias com organizações e instituições artísticas culturais, econômicas e turísticas.

Cronograma do processo de seleção

- Inscrições: 08 a 26 de setembro de 2025
- Divulgação das inscrições homologadas: 01 de outubro de 2025
- Prazo para recursos: 02 a 06 de outubro de 2025
- Divulgação das inscrições habilitadas: 08 de outubro de 2025
- Reunião de seleção: 13 de outubro de 2025
- Resultado preliminar: 15 de outubro de 2025
- Prazo para recurso: 16 a 20 de outubro de 2025
- Resultado final: 22 de outubro de 2025

Obrigado



A gente
trabalha.
A vida
melhora.