

Usina do Gasômetro

Projeto de parceria público-privada para ativação cultural, extensão e inovação



Agenda

- Introdução ao Projeto
- Encargos da Concessionária
- Programa de Usos
- Intervenções obrigatórias
- Faseamento do Contrato
- Plano de Negócios Referencial
- Mecanismo de Pagamento da Contraprestação
- Mecanismo de Pagamento de Aporte

Introdução ao projeto

Justificativa

Preservação do Patrimônio de Porto Alegre

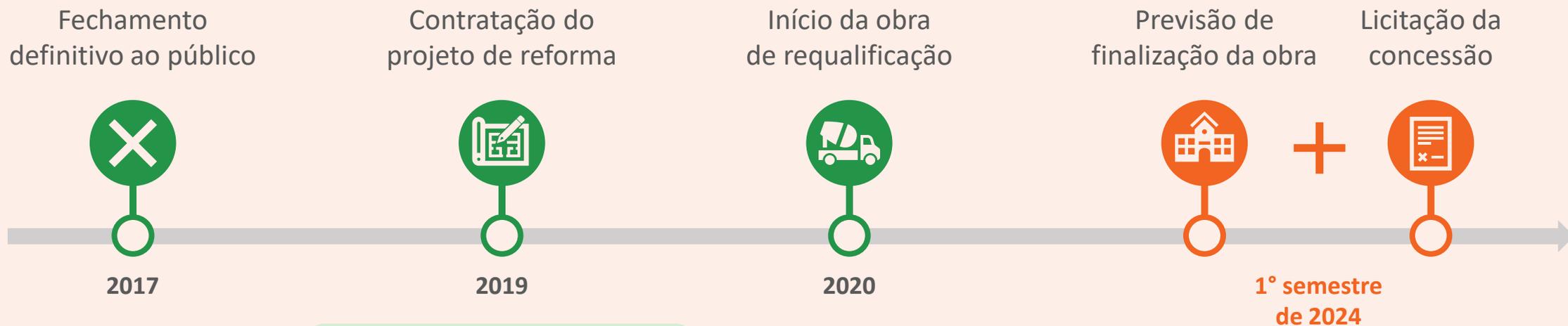
- Faz parte da formação e da história da cidade
- Marco visual da paisagem e legado arquitetônico
- Patrimônio tombado nas esferas municipal e estadual

Vocação Cultural da Usina do Gasômetro

- Localização privilegiada e proximidade com demais equipamentos de cultura e lazer
- Ambientes amplos do projeto original viabilizam a adequação para centro cultural



Histórico do projeto



Solução de problemas de **conservação, manutenção, instalações e acessibilidade**

Programa de usos limitado ao interior da Usina + Recuperação e pintura das fachadas externas

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

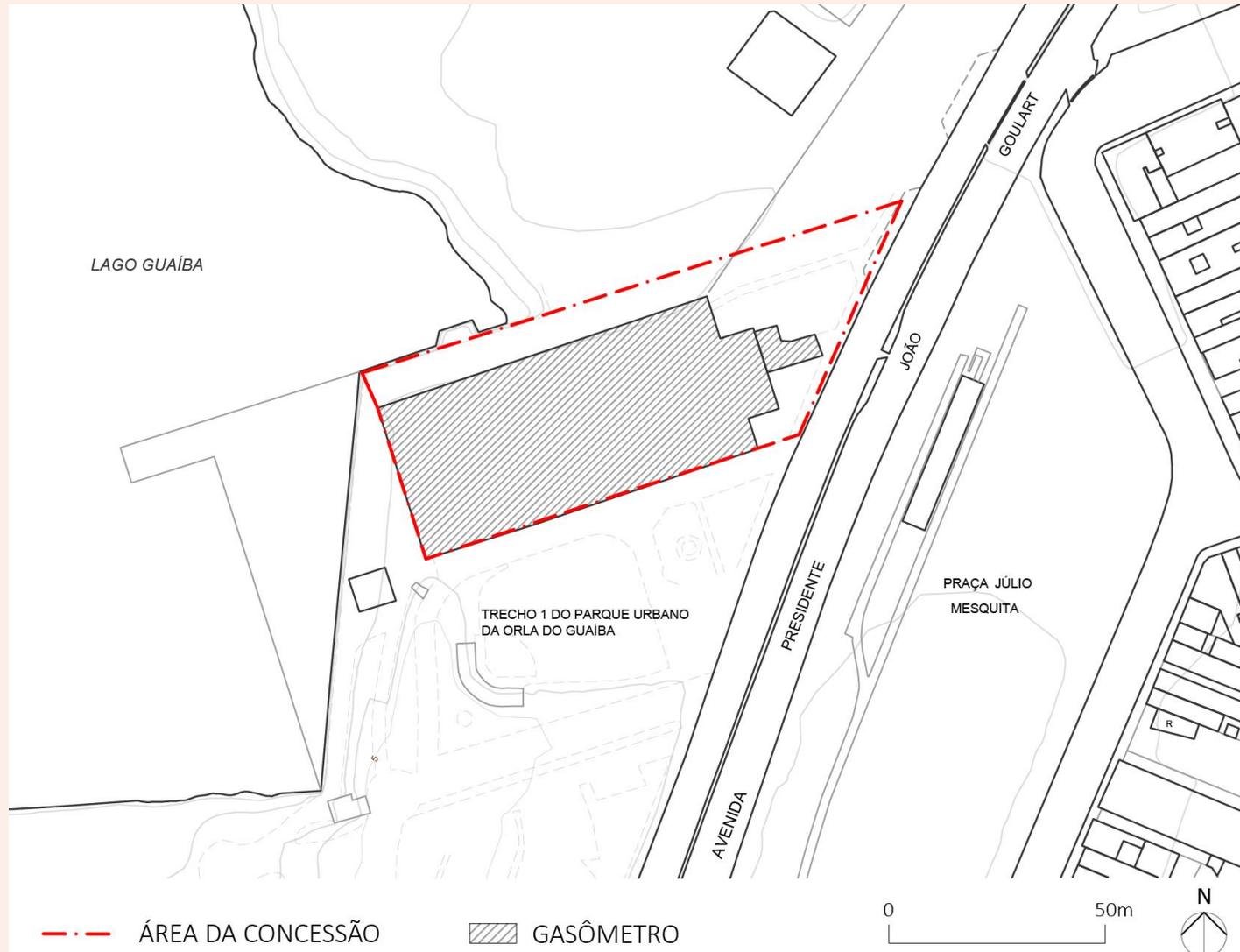
- Unir o programa cultural a **novas tecnologias**
- Produção cultural aliada à **produção tecnológica e de conteúdo digital**
- Fomento da indústria de **economia criativa: hub** e laboratório com foco em fabricação digital



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 da 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 a divisa da matrícula (a norte), resultando em **aproximadamente 4.831 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 do projeto

Edital

Objeto da Concessão

Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade Concessão Administrativa para **Ativação, Operação e Manutenção da Usina do Gasômetro no Município de Porto Alegre**

Critério de julgamento

Menor valor da contraprestação a ser paga pelo Poder Concedente

Prazo

20 anos

Qualificação Técnica

Experiência na **manutenção, operação, administração, gestão e/ou exploração comercial** de empreendimento de cultura, lazer ou turismo de, no mínimo, **2.641 m²**

Garantia de proposta

R\$ 3,9 MM (três milhões e novecentos mil reais)

Poder Concedente

SMCEC (Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa)

Contrato

Valor estimado do Contrato

R\$ 79,8 MM (setenta e sete milhões e oitocentos mil reais)

Garantia de execução

Montante inicial de **R\$ 4 MM** (quatro milhões de reais) - correspondente a 5% do valor do Contrato

Contraprestação Anual Máxima

R\$ 3,9 MM (três milhões e novecentos mil reais)

Valor do Aporte

R\$ 8,0 MM (oito milhões de 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** a 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

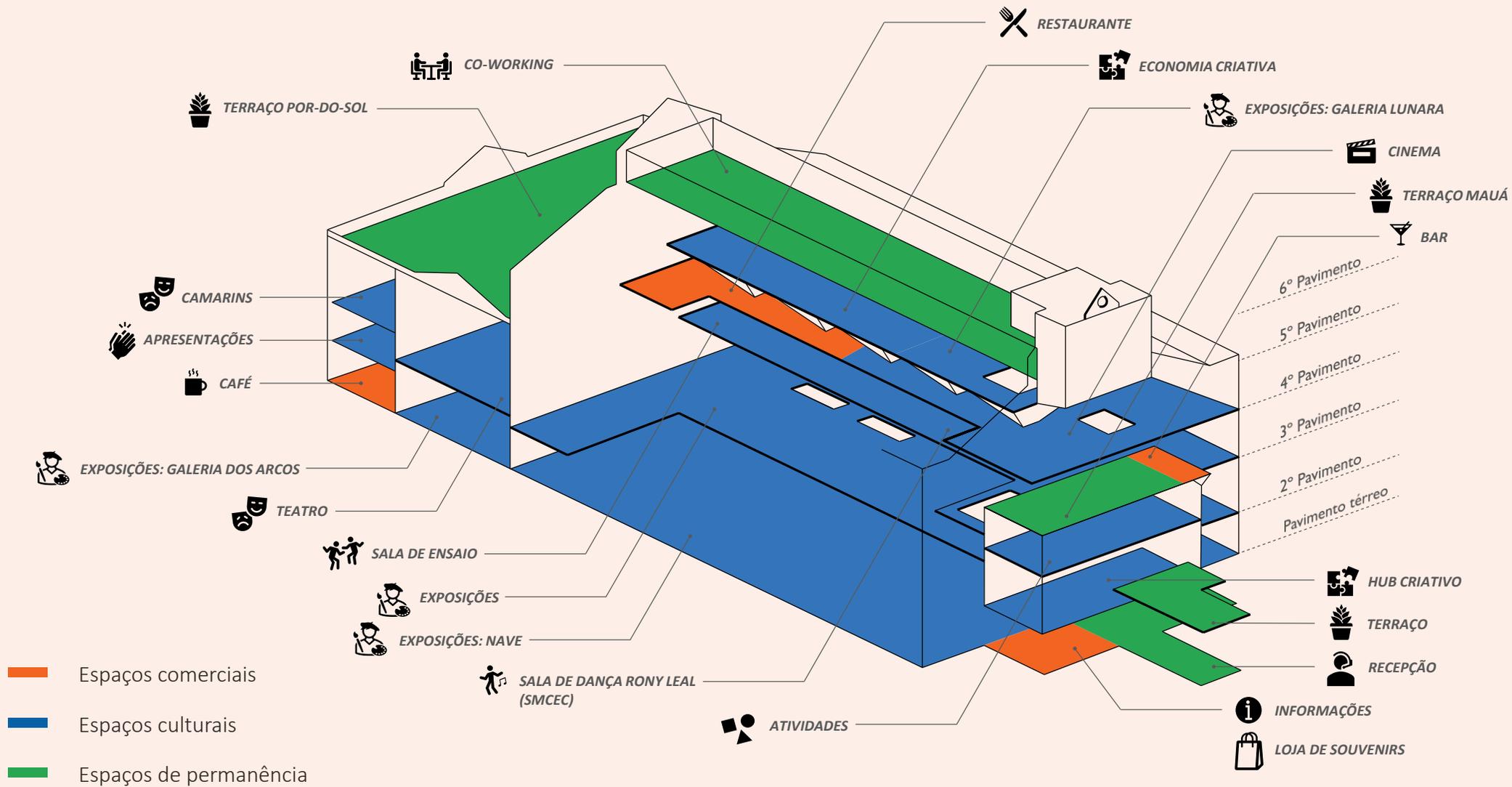
- Programação cultural sempre atualizada com as **potencialidades do equipamento**
- **Atividades variadas** de caráter sociocultural, educativo, recreativo,
- Integração de **eventos realizados pelo Poder Concedente**



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



Novo Cinema



Principais intervenções

Reforma do Teatro Elis Regina



Imagem referencial

Possibilidade de novos programas (ex: *coworking*)



Imagem referencial

Novas salas de atividades



Imagem referencial



Imagem referencial

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

Teatro Elis Regina



Instalação de dutos de climatização e conexão a condensadoras



Recuperação e/ou substituição de equipamentos

Restaurante e Hub de Economia Criativa



Instalações elétricas e luminotécnicas

Cinema



Projeto e instalação de elementos essenciais ao funcionamento

Espaços Expositivos



Projeto e implantação de elementos de expografia

Faseamento do contrato

1º: Projeto



2º: Implantação e operação



Habilitação técnica

Habilitação dos licitantes

Condições de participação



Poderão participar pessoas jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, incluídas instituições financeiras, entidades de previdência complementar e fundos de investimento, isoladamente ou em consórcio

Qualificação Técnico-Operacional



Atestado(s) de capacidade técnico-operacional comprovando experiência:

Na **manutenção de instalações internas e externas** e na **operação, administração, gestão e/ou exploração comercial** de empreendimento de uso público ou privado, em edificações ou ao ar livre, destinado às **atividades de turismo, cultura ou lazer**, com área construída de no mínimo 2.641m².

Os empreendimentos considerados para esse efeito são, dentro outros: centros culturais, museus, casas de eventos, casas de shows, teatros, estádios, arenas multiuso e auditórios.

Plano de negócios referencial

Modelo econômico referencial

CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO

Projetos R\$ 0,2 MM

Obras decorrentes do novo programa de usos R\$ 5,9 MM

Qualificação das instalações R\$ 1,5 MM

Expografia R\$ 1,5 MM

Mobiliário R\$ 4,3 MM

Total R\$ 13,4 MM

PROJEÇÃO FINANCEIRA



R\$ 4,2 MM

Receita Anual
a partir do 3º ano



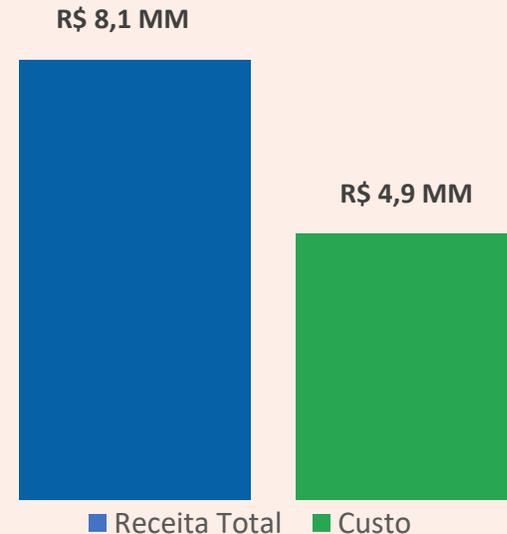
R\$ 3,9 MM

Contraprestação Anual Máxima
a partir do 3º ano



R\$ 4,9 MM

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



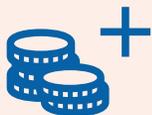
Exploração comercial



Fontes de receitas operacionais

Receitas advindas:

- a) da realização de eventos, apresentações, exposições, cursos e serviços relacionados à produção cultural ou à exibição cultural;
- b) da comercialização de alimentos e bebidas;
- c) da destinação de espaços para trabalho e produção cultural;
- d) da locação de ambientes do Gasômetro para a realização das atividades previamente mencionadas.



Receitas acessórias

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



Vedações

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

- a) Cobrança para permissão de ingresso no Gasômetro ou à Área da Concessão, salvo casos exclusivos;
- b) Cobrança para permissão de uso dos sanitários ou acesso aos terraços;
- c) Cobrança para permissão de ingresso à exposição permanente do Memorial da Usina.

Mecanismos de pagamento

Mecanismo de pagamento da contraprestação

**Contraprestação
trimestral máxima**

A partir de R\$ 995 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\$ 199 mil) no
pagamento da Contraprestação**
Incentivo ao bom desempenho dos serviços

Sistema de mensuração de desempenho

Aspectos gerais

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

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 <i>wi-fi</i> , 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
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
10%	Tecnologias de Informação	Disponibilidade dos sistemas de monitoramento e da internet de acesso público
10%	Controle Interno	Elaboração de relatórios pela Concessionária

Mecanismo de pagamento do aporte

Valor total do aporte

R\$ 8,0 MM

X

Fator de implantação

Pagamento proporcional ao cumprimento das metas de avanço físico da implantação

METAS DE AVANÇO FÍSICO	FATOR DE IMPLANTAÇÃO	ESCOPO
OBRAS CIVIS	34,5%	Demolição, construção ou instalação de: estruturas, divisórias, equipamentos, caixilharia e revestimentos
MOBILIÁRIO	44,0%	Mobiliário necessário à execução das atividades, incluindo elementos expográficos, museográficos e cenográficos
ADMINISTRAÇÃO DAS INTERVENÇÕES	21,5%	Serviços de planejamento, gestão, gerenciamento e acompanhamento da realização de todo o projeto
TOTAL	100%	

Agradecemos

