

CAIS MAUÁ

APRESENTAÇÃO DO PROJETO

1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

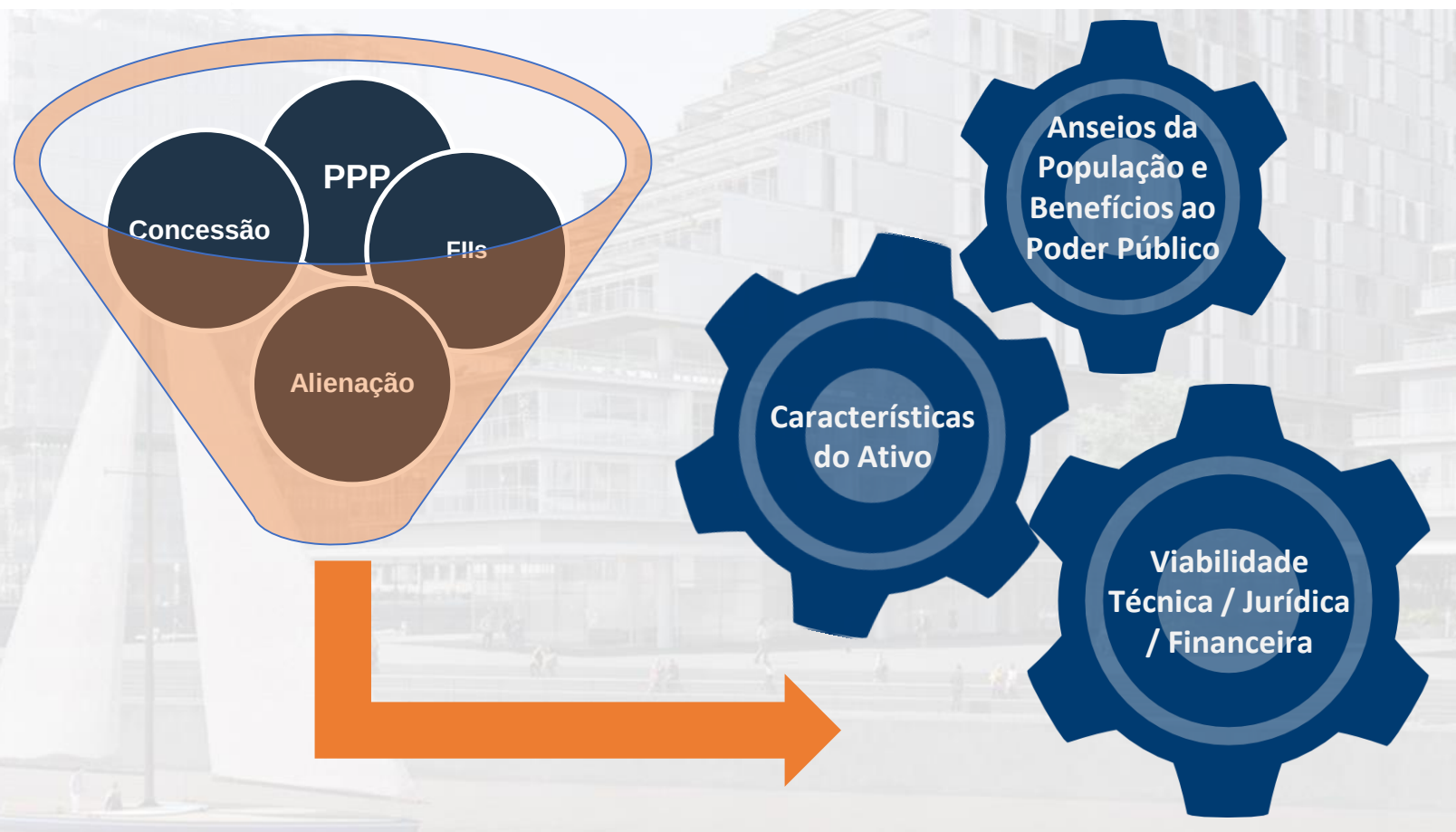
28 de Abril de 2022



CAIS MAUÁ
UM PATRIMÔNIO
DO ESTADO DO RS
DEGRADADO E ISOLADO
DO CENTRO HISTÓRICO E DA
POPULAÇÃO DE PORTO ALEGRE



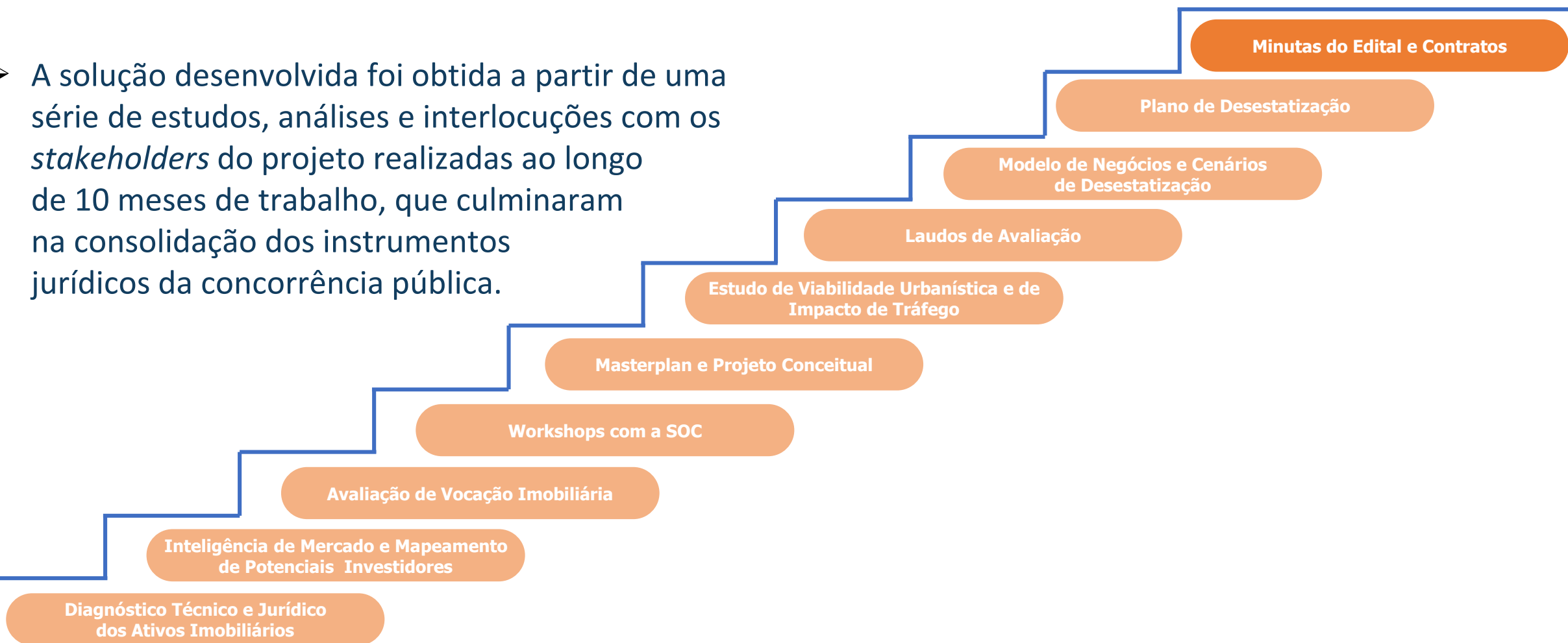
Premissas



*Melhor alternativa para
requalificação do Cais
Mauá*

Premissas

- A solução desenvolvida foi obtida a partir de uma série de estudos, análises e interlocuções com os *stakeholders* do projeto realizadas ao longo de 10 meses de trabalho, que culminaram na consolidação dos instrumentos jurídicos da concorrência pública.



Premissas

➤ 08 WORKSHOPS REALIZADOS, C/ 267 PARTICIPANTES *(jun-nov/2021)*

PERFIL DOS PARTICIPANTES

- *Associações da Sociedade Civil Organizada (Patrimônio Histórico, Cultura, Música, Artes, Gastronomia, etc)*
- *Entidades de Representação Empresarial do Setor do Comércio, Serviços, Turismo, Eventos e Imobiliário*
- *Empresas e Operadores Náuticos e Hidroviários que atuam no Cais Mauá*
- *Clubes náuticos*
- *Cooperativas de Representação da população do Delta do Jacuí, Ilhas e Orla*
- *Instituições de Ensino Superior e Pesquisa, Institutos Técnicos e Tecnológicos, Incubadoras de Empresas*
- *Entes públicos das esferas municipal, estadual e federal*
- *População em Geral*

➤ REUNIÕES BILATERAIS SOB SOLICITAÇÃO

➤ CONSULTA PÚBLICA *(23/mar - 06/mai/2021)*

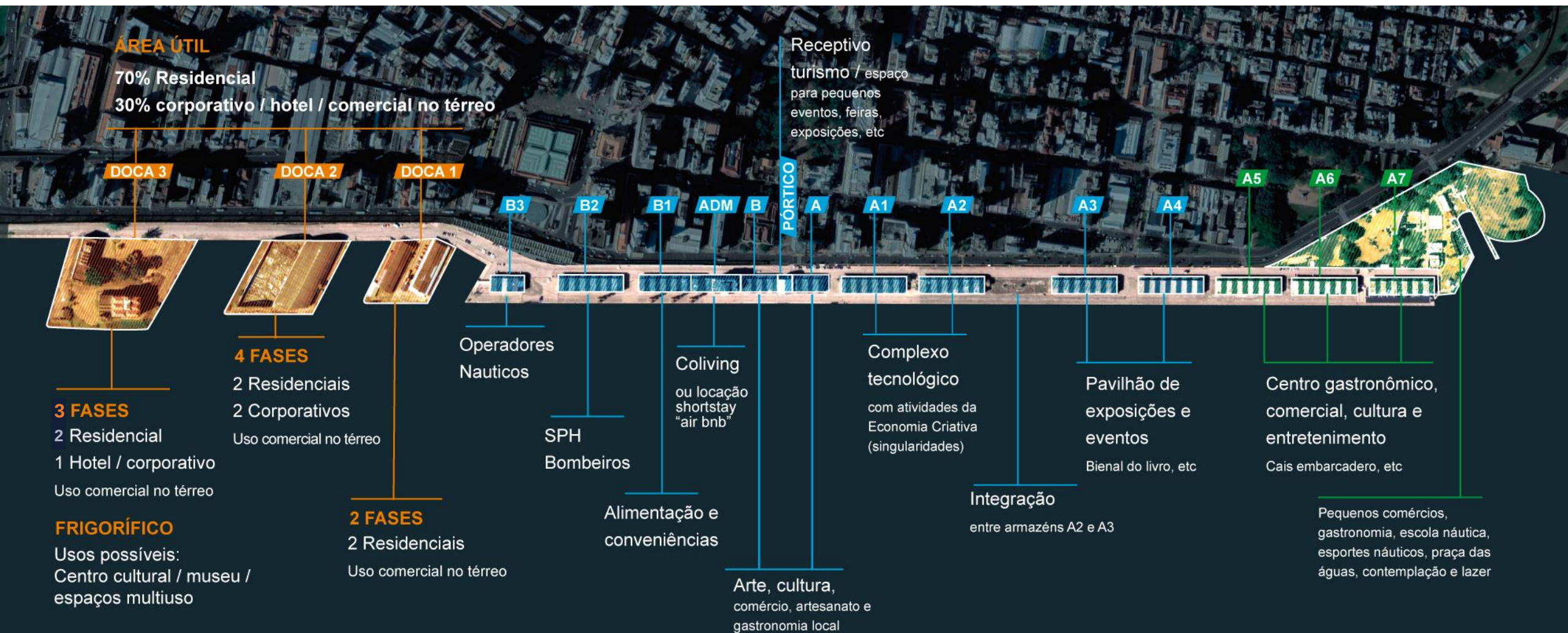
Premissas

➤ *No desenvolvimento da estruturação do projeto foram consideradas premissas centrais a serem observadas no processo de requalificação*



Masterplan

Estratégia de Intervenção – Premissas de uso e ocupação do Cais Mauá



Masterplan

Estratégia de Intervenção – Acesso Público

➤ VOCÊ SABIA?

- . O Projeto Conceitual, representado pelo EVU sob aprovação, propõe oferecer à cidade um novo e significativo **espaço de uso público de aproximadamente 149.000,00m²**, correspondente a **82% da área total do Cais Mauá?**
- . Os empreendimentos imobiliários propostos para as Docas 1 e 2 possuem uma **taxa de ocupação do solo inferior** àquela dos armazéns hoje implantados no local?

Masterplan

Estratégia de Intervenção – Usos Obrigatórios

- Atividades de **ARTE e CULTURA**;
- Implantação de **PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES E EVENTOS**;
- Instalação de **COMPLEXO DE ECONOMIA CRIATIVA E TECNOLOGIA**;
- Realocação do **CORPO DE BOMBEIROS, OGMO, PORTOS RS e OFICINAS**.

Setor do Gasômetro



Setor do Gasômetro



Setor dos Armazéns



Setor dos Armazéns



Setor das Docas



Setor das Docas



Modelo

- A partir da análise do objetivo de requalificação proposto pelo projeto, e, considerando as características específicas do ativo, conclui-se que o cenário que mais se enquadra nas características, requisitos e anseios relacionados aos Ativos Imobiliários objetos do estudo é o cenário de PPP com Contraprestação Imobiliária

PPP COM CONTRAPRESTAÇÃO IMOBILIÁRIA

Docas, Armazéns e Gasômetro

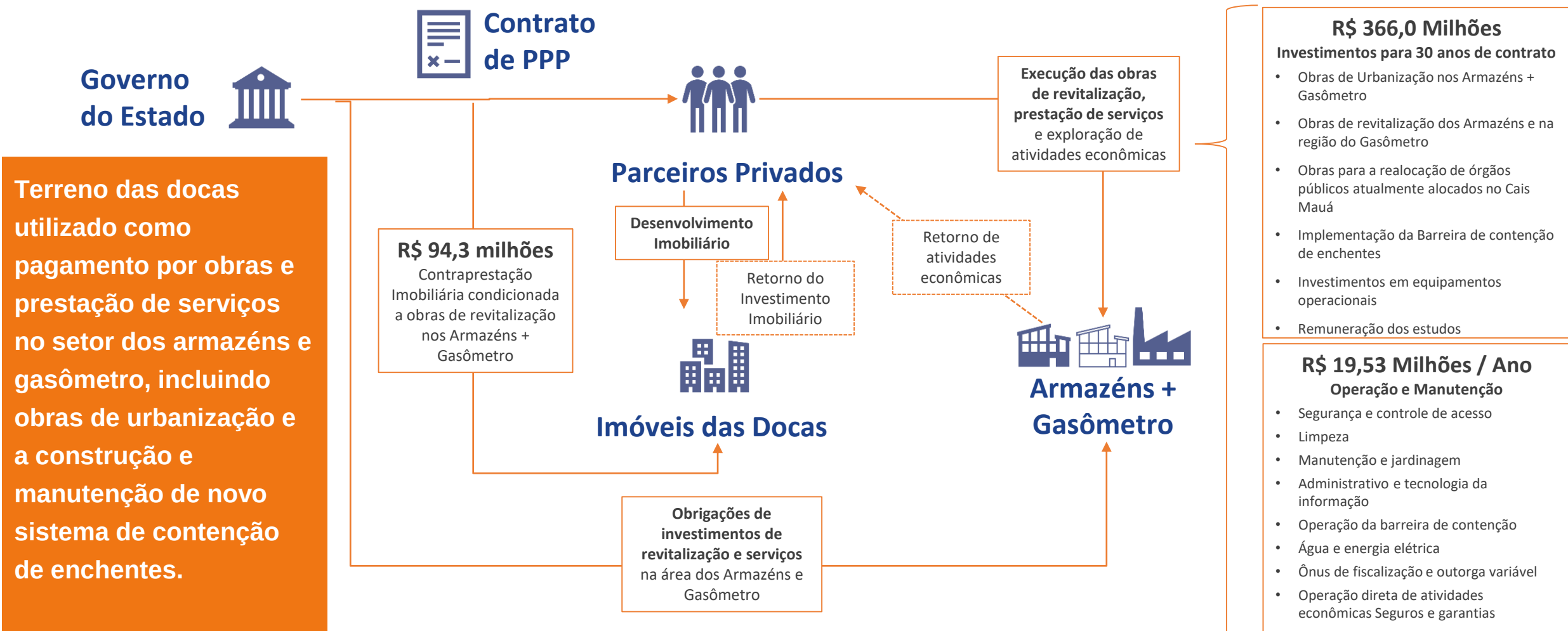
PPP com contraprestação imobiliária. Imóveis das docas utilizados como pagamento por obras e serviços.

Realização de obras de reforma e prestação de serviços na área dos armazéns, com obras viárias e urbanização do entorno, assim como construção e manutenção de novo sistema de contenção de enchentes. Prestação de serviços de manutenção, limpeza, vigilância e atividades econômicas relacionadas a cultura, gastronomia, lazer, comércio e turismo.

Modelo

Modelo Indicado: PPP com Contraprestação Imobiliária

R\$ 54 milhões / ano
(Receita Média Anual)



Modelo

Viabilidade econômica

- O projeto é economicamente viável, com taxa interna de retorno de 9,52% a.a., equivalente à taxa mínima de atratividade calculada, considerando:
 - . o **cenário moderado de projeção de demanda** (~15mil usuários / dia a partir da maturidade do projeto);
 - . a estrutura de dívida adotada (benchmark empresas de shopping centers de capital aberto);
 - . taxa de retorno para o acionista de 10,71% a.a. (caixa livre);
 - . limites do covenant de ICSD exigido em linhas de financiamento do BNDES.

Prazo da Concessão	30 anos
TIR do Projeto	9,52% a.a.
TIR do Acionista – Caixa Livre	10,71% a.a.
Payback do Projeto	12º ano
VPL*	R\$ 25,9 milhões
Valor total do contrato	R\$ 366,0 milhões
Alavancagem	27,68%
ICSD Mínimo	1,3x

Externalidades

Externalidades do Projeto

Geração de Empregos

- **45 mil empregos diretos** durante a fase de obras, entre a área das Docas, Armazéns e Gasômetro
- **5 mil empregos indiretos** durante a fase de obras
- **4 mil empregos permanentes** na área do Cais Mauá, após a revitalização

Transformação das Docas

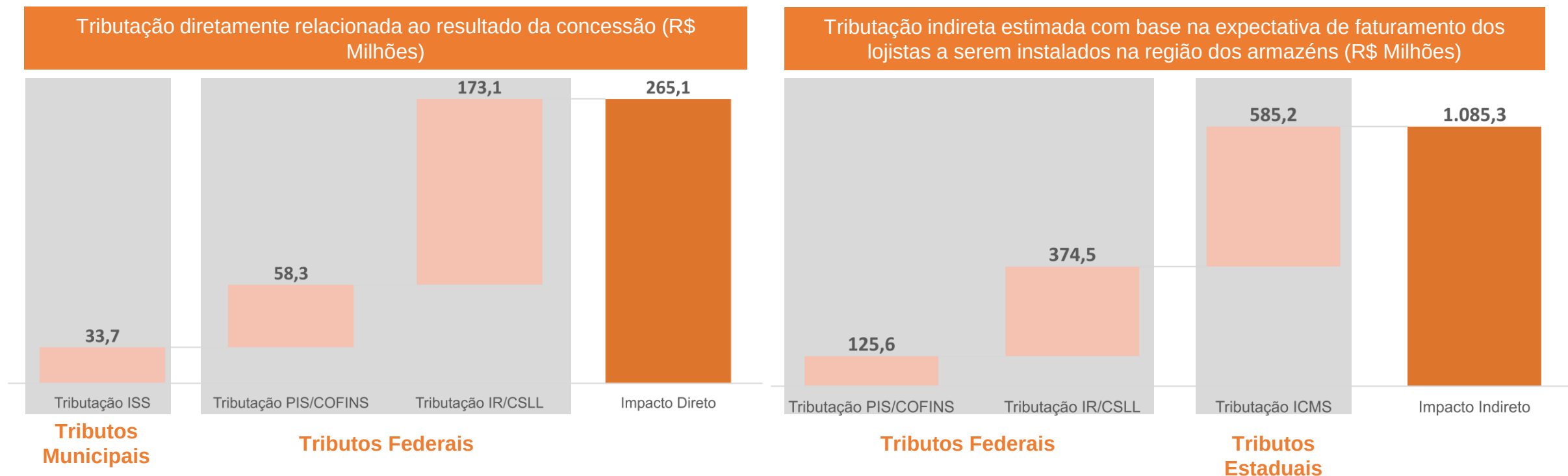
- **R\$ 633 milhões** de investimento para construção dos empreendimentos na área das Docas
- ~ 900 un. residenciais e 2700 moradores
- Recuperação e destinação de patrimônio histórico (Frigorífico e Praça Edgar Schneider)

Impacto na Economia Local

- Projeção de receita para o comércio local → **R\$ 114,7 milhões / ano.**
- Projeto referencial → implementação de centro de eventos e espaço destinado a *startups* e economia criativa, o que deve fomentar ainda mais a economia do entorno, para além dos limites do projeto.

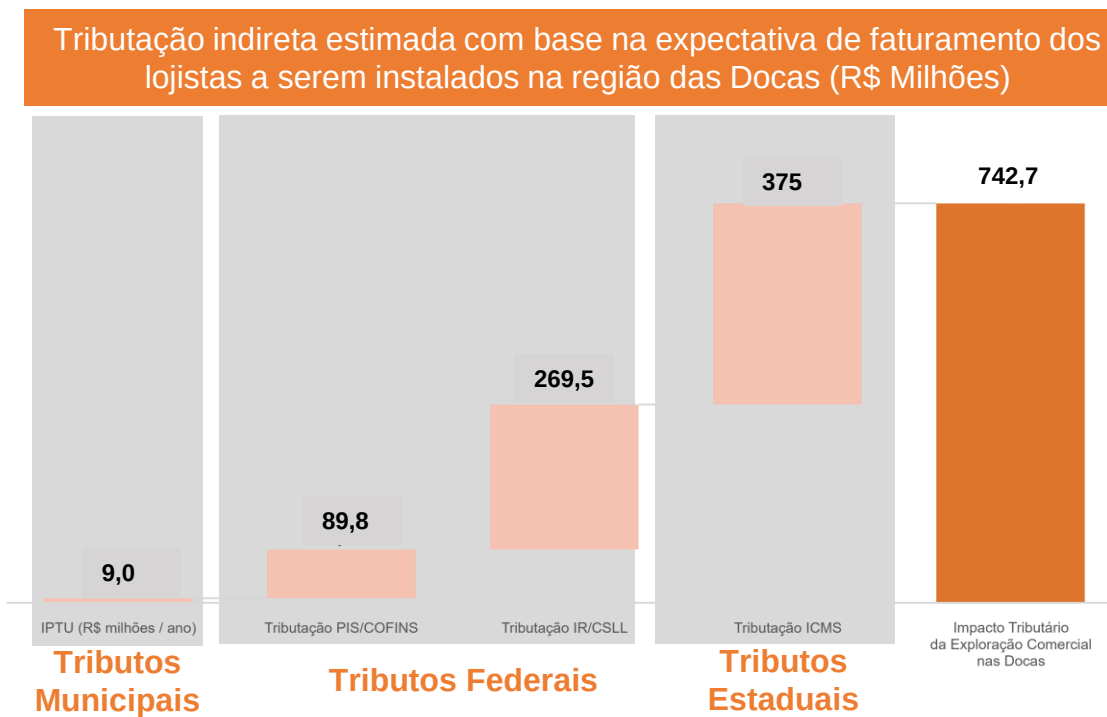
Externalidades

Externalidades do Projeto – Setor dos Armazéns/Gasômetro



Externalidades

Externalidades do Projeto – Setor das Docas



Editais e Critério de Julgamento



PRESSUPOSTOS

Normas levadas em conta para elaboração do Edital e do Contrato

- **Lei Estadual de PPPs (12.234/05)**: Prevê como critério de julgamento **melhor proposta de preço** e autoriza a **transferência de bens imóveis** como forma de pagamento da contraprestação pública;
- **Lei Federal de PPPs (11.079/04)**: não traz o critério de julgamento “melhor proposta de preço”, mas o de “menor valor de contraprestação a ser paga pela Administração”.
- **Lei de Gestão de Ativos do Estado do RS (15.764/2021)**: Prevê competência do Comitê Gestor de Ativos para opinar sobre **dação em pagamento de bens dominiais**, cabendo ao governador a deliberação final.

Edital e Critério de Julgamento

**Contraprestação
Pública
(Docas – R\$ 94M)** + **Outras
Receitas**



Concessionária



Poder Público



1. Serviços e Investimentos
2. Depósito de R\$ 25,9 MM
3. Diferença entre R\$ 94 MM e a CP



**Critério de
Julgamento**

Em qualquer hipótese, o Estado transferirá as Docas à
Adjudicatária/Concessionária.

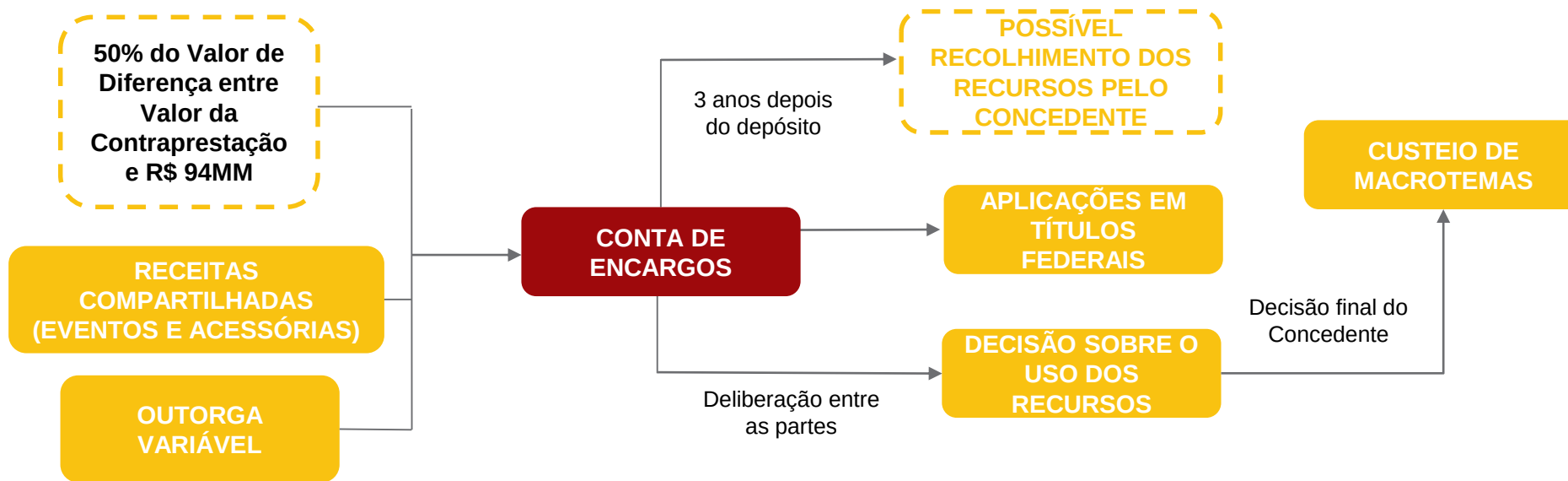


**Menor
Contraprestação Pública**

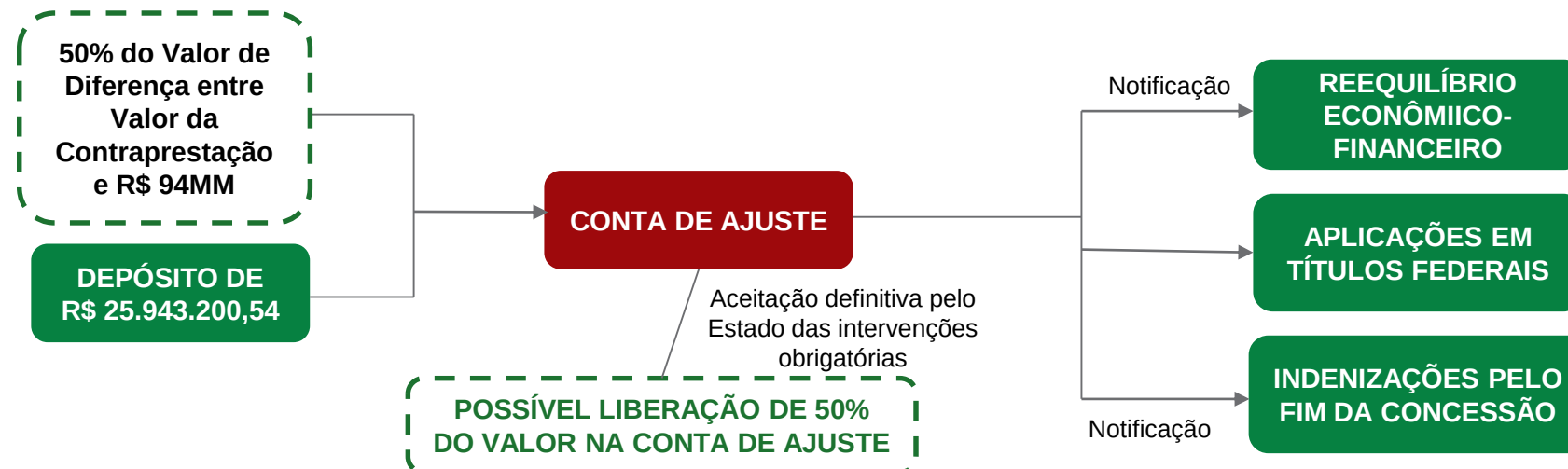
A abertura da Conta de
Ajuste e da Conta de
Encargos são condições
para a assinatura do
Contrato.

Sistema de Contas

Conta de Encargos



Conta de Ajuste



ROL EXEMPLIFICATIVO DE MACROTEMAS



Ações de educação socioambiental.



Ações de promoção do turismo.



Ações de promoção da preservação, valorização e requalificação do patrimônio cultural.



Programas de fomento a atividades relacionadas à cultura gaúcha.

Elementos Contratuais



PRELIMINAR = ATÉ 180 DIAS

Atividades preparatórias para assinatura do Termo de Entrega do Bem Público como elaboração de projetos executivos e obtenção de licenças e alvarás.



ETAPA 1 = ATÉ 390 DIAS

Urbanização das Docas, requalificação e restauração dos Armazéns, Pórtico, e realocação do Corpo de Bombeiros e do OGMO.



ETAPA 2 = ATÉ 390 DIAS, APÓS ETAPA 1

Requalificação e restauração dos Armazéns A1, A2, A3, A4 e realocação da Portos RS.



ETAPA 3 = ATÉ 390 DIAS, APÓS ETAPA 1

Intervenções nos Armazéns A5, A6, A7, B3, Oficinas e no Gasômetro, entrega da nova barreira de contenção e demolição parcial do Muro da Mauá.



ENCARGOS

SERVIÇOS NA ÁREA DA CONCESSÃO

- A gestão, manutenção, operação e conservação da ÁREA DA CONCESSÃO tem início a partir da publicação do Termo de Entrega do Bem Público no DOE/RS.
- A propriedade das Docas é transferida ao privado com o fim da ETAPA 1, com registro da confissão de dívida e da Alienação Fiduciária.
- O imóvel das Docas deixa de integrar a ÁREA DA CONCESSÃO com o fim da ETAPA 1.

INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

- Antes da conclusão de cada Etapa, o Concedente poderá indicar complementações e ajustes, caso necessários.
- Deve ser mantida a livre circulação nas Docas e livre acesso para nova barreira de contenção de cheias através de servidão administrativa.



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FINALIDADE

- Garantir o faseamento da entrega das Docas, de acordo com as etapas cumpridas pela Concessionária.

EXECUÇÃO

ETAPA	LIBERAÇÃO
1	16,76%
2	20,38%
3	62,86%

SUBSTITUIÇÃO

- Caso reste pendente apenas a demolição do Muro da Mauá, a Alienação Fiduciária poderá ser substituída por CARTA-FIANÇA, para permitir o prosseguimento das atividades.

Modelo

Sistema de Mensuração de Desempenho

AVALIAÇÃO DOS INDICADORES

INDICADOR	MÉTODO	PERIODICIDADE
SEGURANÇA (20%)	Rondas Programadas	Mensal, a partir do 13º mês
LIMPEZA, COLETA DE RESÍDUOS E CONTROLE DE PRAGAS (20%)	Programação de Limpeza e Programação de Coleta	Conforme a programação, a partir do 13º mês
	Chamados de Limpeza e Rotinas de Controle de Pragas	Mensal, a partir do 13º mês
CONSERVAÇÃO DE ÁREAS VERDES (20%)	Plano de conservação das áreas	Mensal, a partir do 13º mês
MANUTENÇÃO (20%)	Plano de Manutenção Preventiva e Inspeção de sistemas emergenciais	Mensal, a partir do 13º mês
PREVENÇÃO CONTRA ENCHENTES (5%)	Amostragem da Barreira de Contenção	Anual, a partir do 13º mês
SATISFAÇÃO DOS VISITANTES (15%)	Pesquisa de Satisfação dos Visitantes	Anual, a partir do 25º mês

PAGAMENTO DA OUTORGA VARIÁVEL



IMPACTO NO PAGAMENTO

ÍNDICE DE DESEMPENHO (IDE)

VALOR DA OUTORGA VARIÁVEL

IDE ≥ 0,95

Não será devida

0,80 ≤ IDE < 0,95

2% da receita mensal auferida

0,70 ≤ IDE < 0,80

4% da receita mensal auferida

IDE < 0,70

5% da receita mensal auferida

PERGUNTAS

