AUDIÊNCIA PÚBLICA

Apresentação dos Estudos de Viabilidade Técnica, Econômica, Financeira e da Modelagem da Concessão da Rodoviária de Taubaté, para a administração, operação, exploração comercial e execução de obras de complementação, reforma e adequação do Terminal

Prefeitura Municipal de Taubaté

Atualização

26 de julho de 2019

Responsável:

Prefeitura Municipal de Taubaté
Secretaria de Governo e Relações Institucionais

Elaboração:

GEO BRASILIS
Planejando o futuro

Sumário

1. Escopo
2. Localização
3. Diagnóstico
4. Estudo de Mercado
5. Benchmarking
6. Pesquisas
7. Estudo de Demanda e Projeções
8. Fases de Investimento
9. Potencialidades de uso
10. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
11. Cronograma

Autorização dos trabalhos

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE ESTUDO

Processo nº 48.855/2018

Autorizou a empresa Geo Brasilis Consultoria, Planejamento, Meio Ambiente e Geoprocessamento Ltda a proceder com os Estudos de Viabilidade para concessão privada do Terminal Rodoviário de Taubaté.

Itens detalhados no estudo

- Levantamento e Diagnóstico Geral
- Estudo de Mercado
- Estudo de Viabilidade Econômico Financeira (EVEF)
- Arranjo Jurídico - Institucional da Concessão
- Integração dos Estudos de Viabilidade e Definição da Modelagem de Contratação

1. Escopo dos trabalhos

Serviços adicionais desenvolvidos pela Geo Brasilis

1. Consulta aos órgãos públicos (ARTESP, ANTT, EMTU) e legislação de uso e ocupação do solo
2. Levantamento Topográfico do Terminal
3. Elaboração de Mapas Georreferenciados
4. Pesquisa Quantitativa
5. Pesquisa Qualitativa
6. Vistoria pela equipe de engenharia para estimativa de custos
7. Tabulação das despesas atuais do Terminal

2. Localização

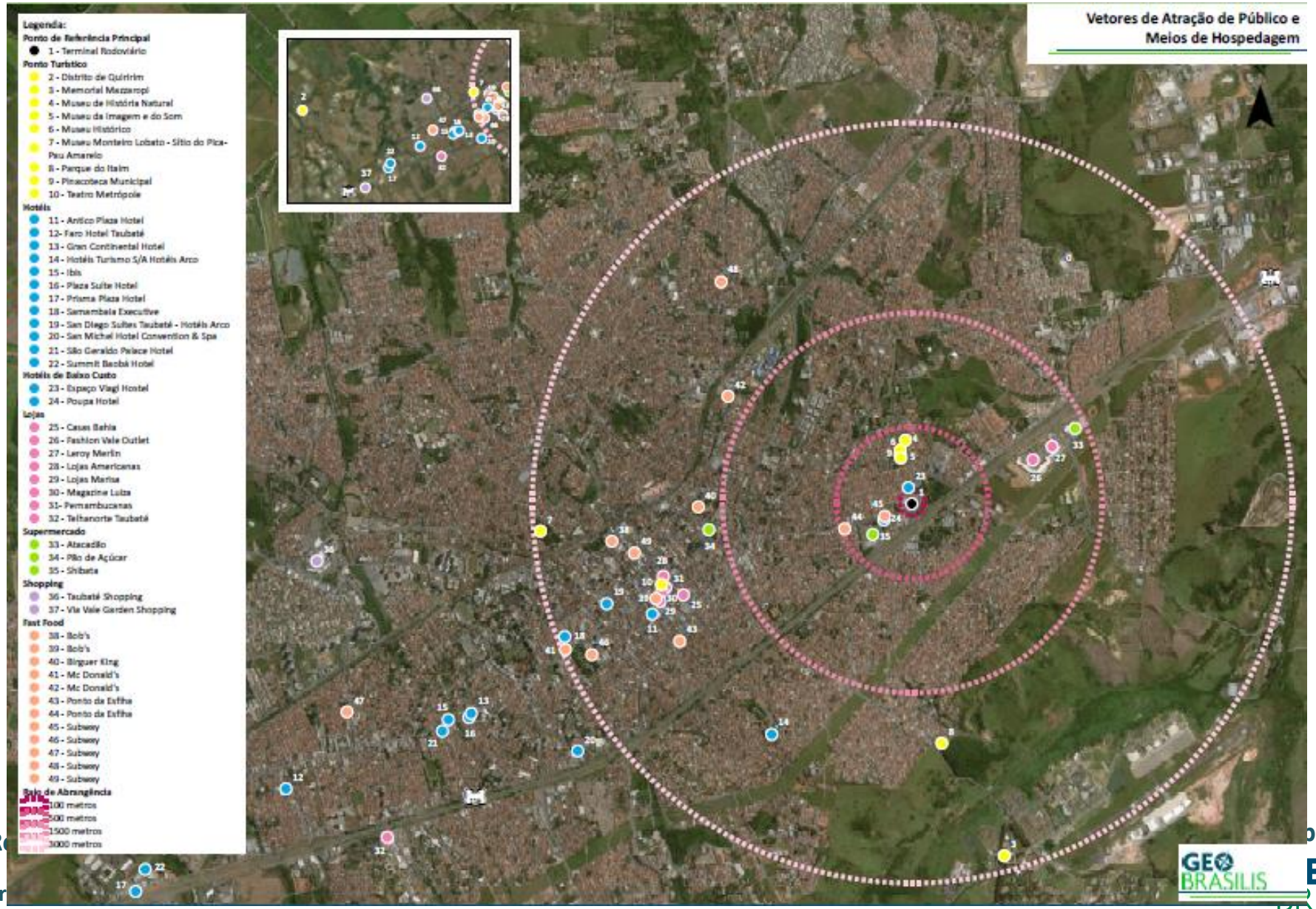
Mapa de Vetores de Atração de Público, Instituições e Serviços

Elaboração:

GEO BRASILIS
Planejando o futuro

s, 2019

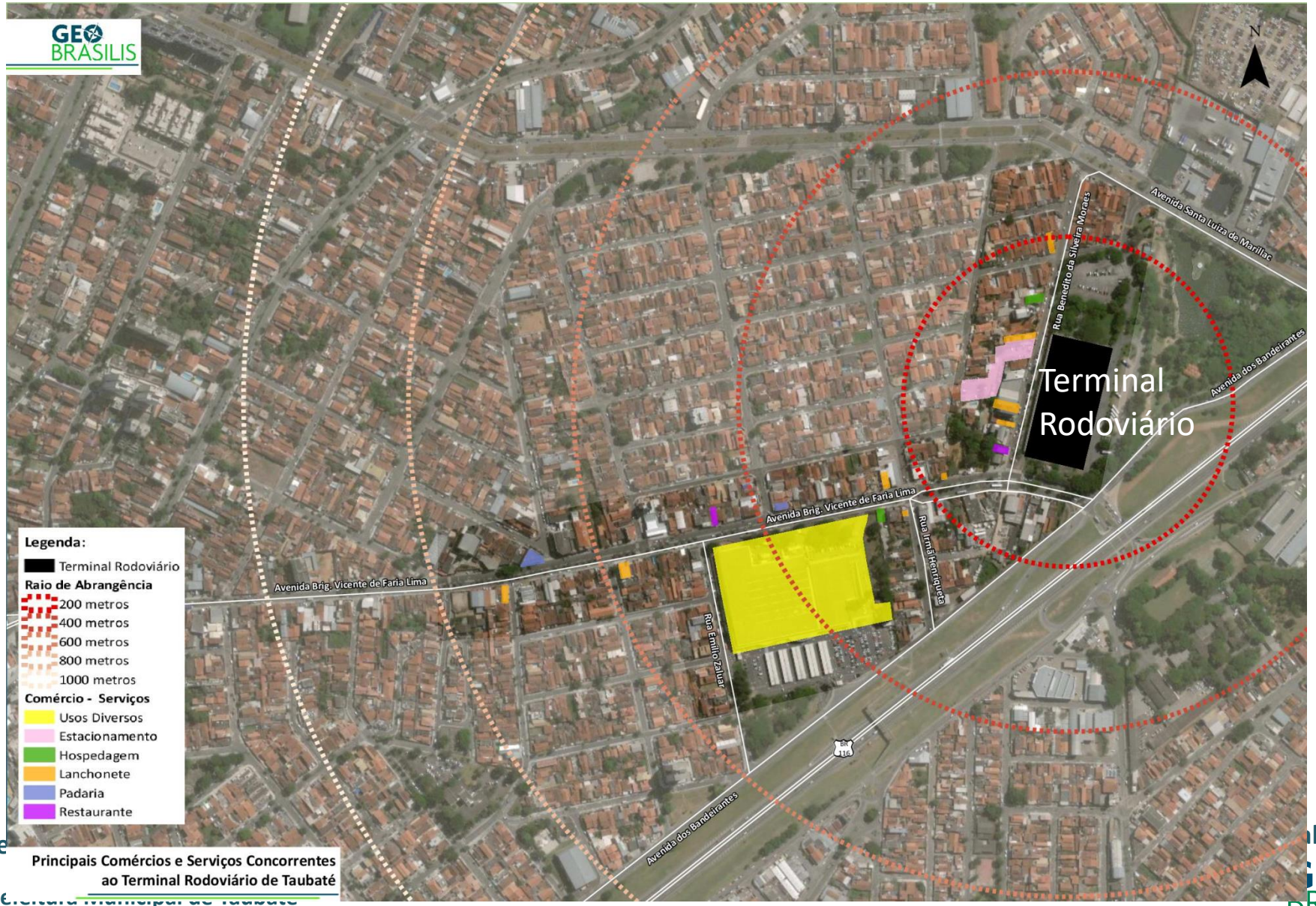
Mapa de Vetores de Atração de Público e Meios de Hospedagem



Fonte: Google Earth, 2018 - Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

2. Localização

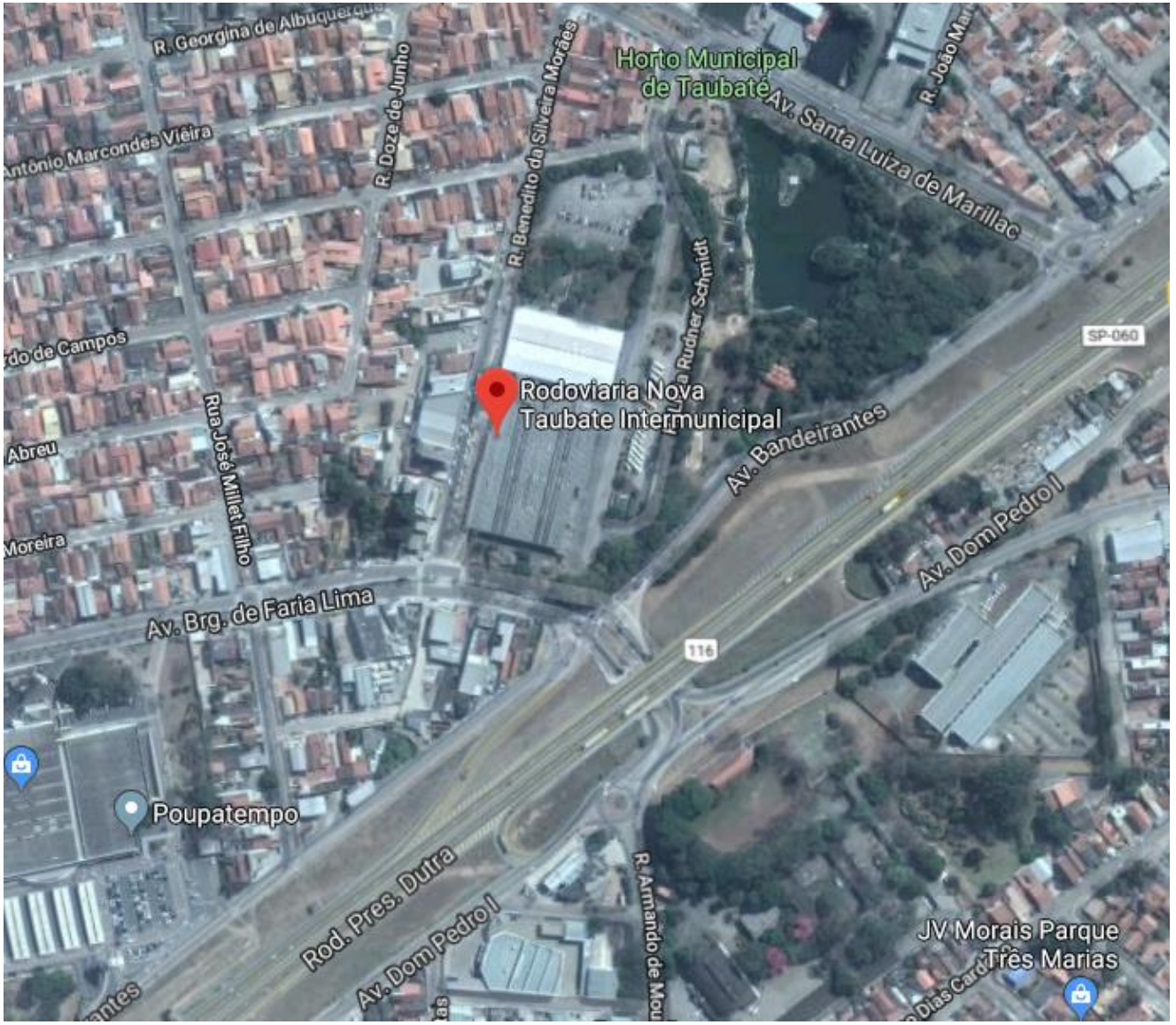
Mapa dos Principais Comércios e Serviços Concorrentes



Fonte: Google Earth, 2018 - Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

2. Localização

Imagem de satélite



Fonte: Google Earth, 2018 - Elaboração: Geo Brasilis, 2018.

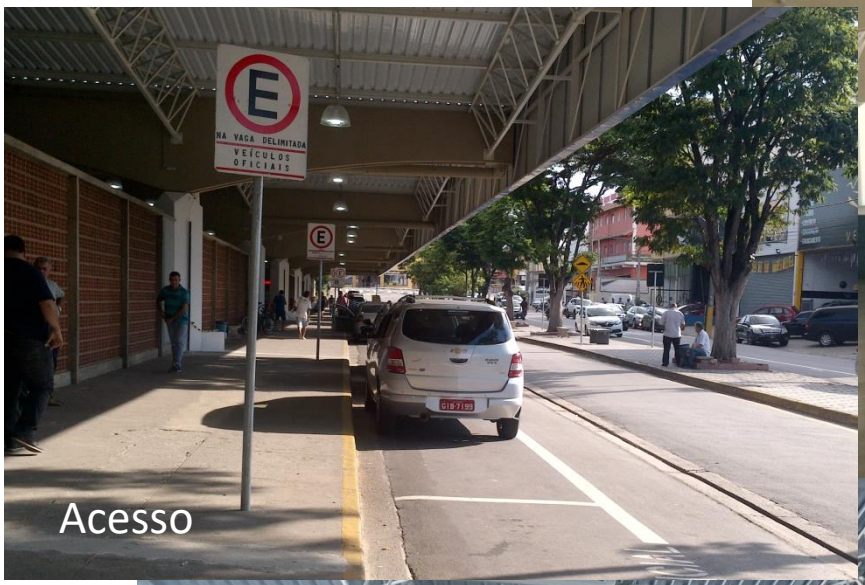
Responsável:

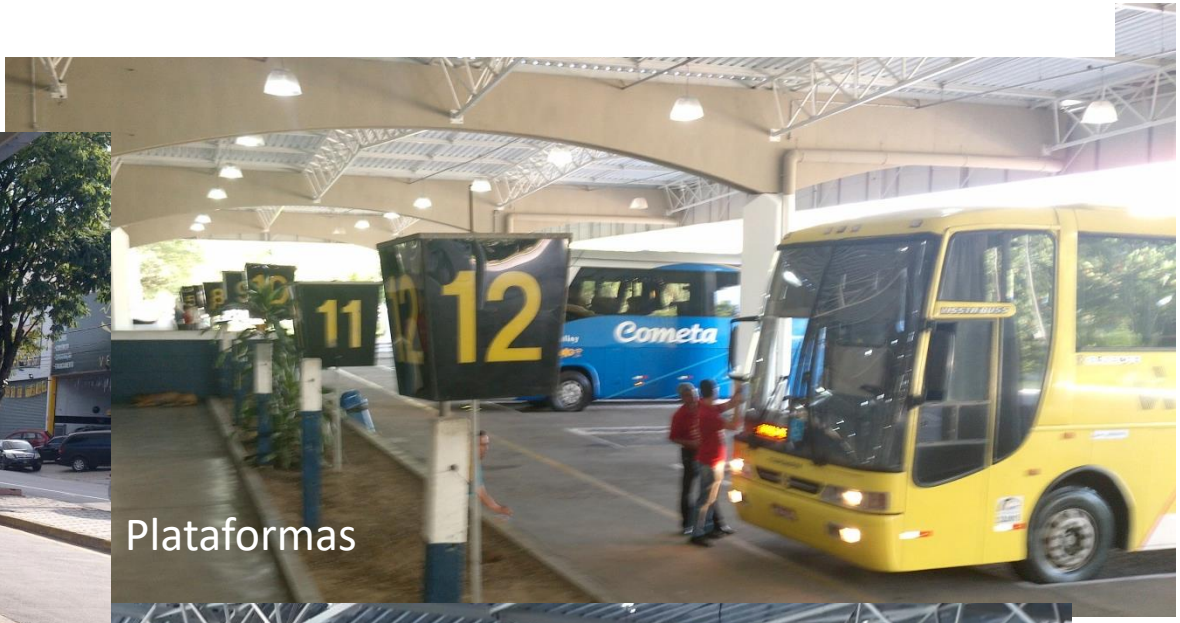
Prefeitura Municipal de Taubaté
Secretaria de Governo e Relações Institucionais

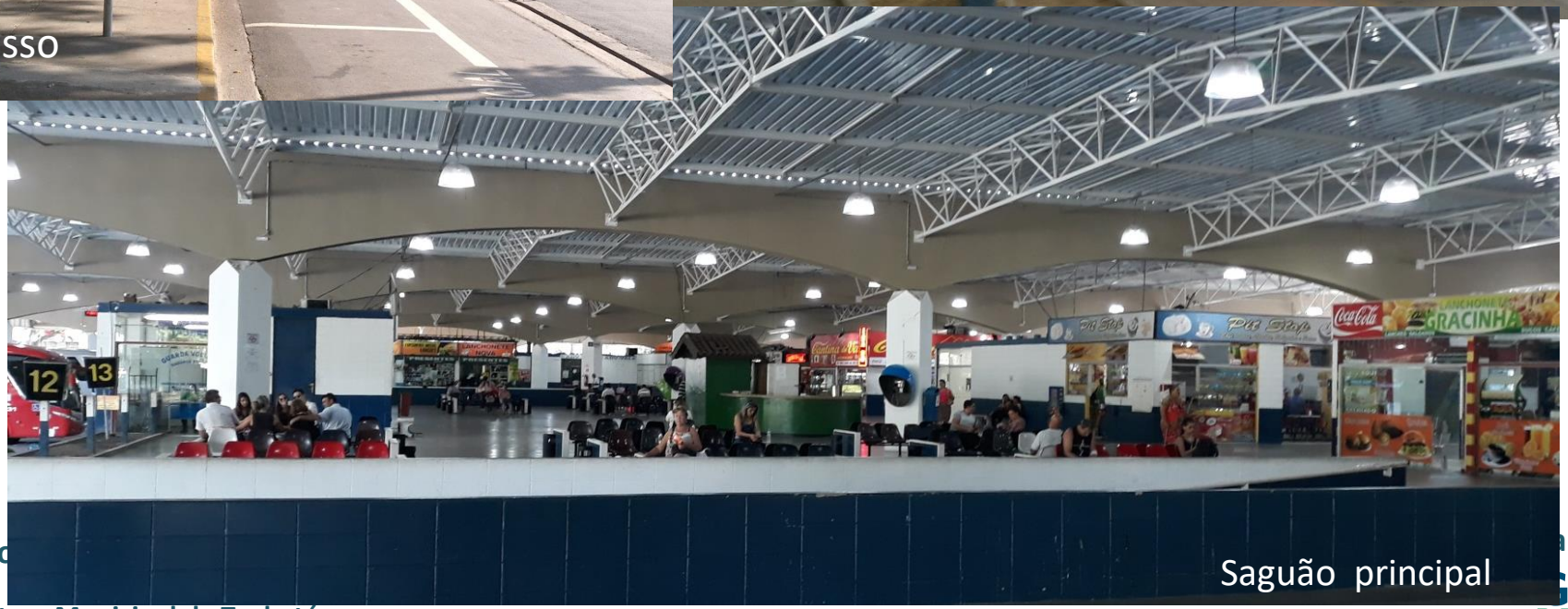
Elaboração:

GEO BRASILIS
Planejando o futuro

Panorama Geral do Terminal Rodoviário







Fonte das imagens: Acervo Geo Brasilis, 2018/19

3. Diagnóstico

Principais Problemas Detectados no Terminal

1. Sistemas hidráulicos e elétricos requerem manutenção ou substituição
2. Sanitários interditados requerem reconstrução
3. Plataformas de ônibus ineficientes (acidentes devido ao ângulo de 90º)
4. Existência de espaços ociosos ou subutilizados
5. Saguão de embarque desconfortável
6. Não existem painéis informativos das partidas e chegadas de ônibus
7. Ausência de controle de ônibus e de passageiros
8. Não ocorre cobrança de água e luz dos permissionários
9. Piso do terminal desgastado
10. Ausência de fechamento efetivo do Terminal (portão de acesso)
11. Faltam atrativos para população em geral (não usuários)

3. Diagnóstico

Situação Atual do Terminal Rodoviário

Problemas detectados

Falta de controle no embarque / desembarque

Ausência de painel eletrônico

Ambiente pouco confortável

Entrada não dispõe de recepção ou balcão de informações

Espaços ociosos

Sanitários interditados

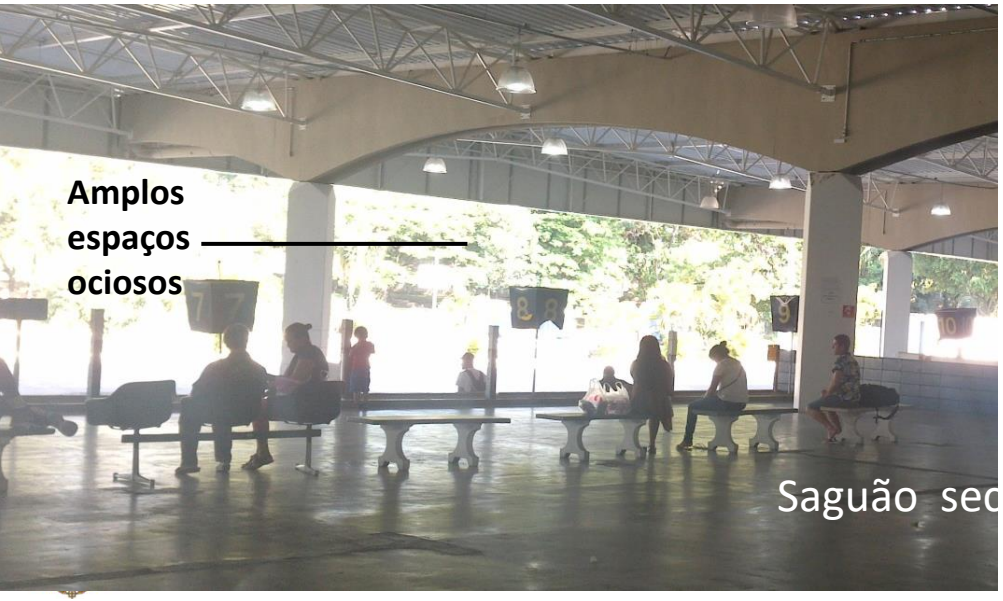
Fonte das imagens: Acervo Geo Brasilis, 2018/19.

Elaboração:
GEO BRASILIS
Planejando o futuro

3. Diagnóstico

Situação Atual do Terminal Rodoviário

Fonte das imagens: Acervo Geo Brasilis, 2018/19.



Problemas detectados

3. Diagnóstico

Situação Atual do Terminal Rodoviário

Problemas detectados

Cabine primária

Cabine primária obsoleta

Equipamentos antigos

Manutenção requerida

Sistema de esgotamento saturado

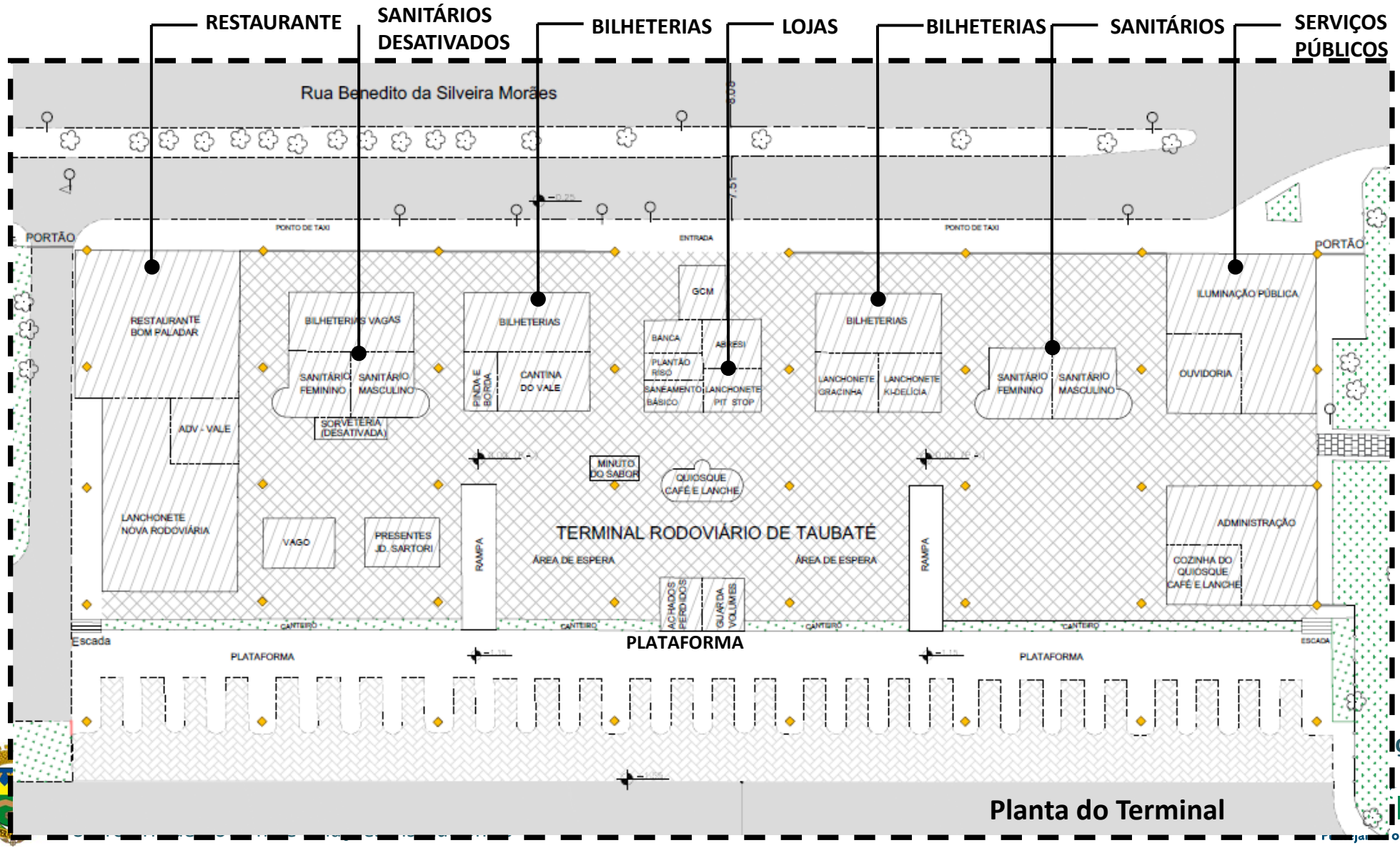
Caixa d´Água elevada

Casa de Bombas

Gerador apresenta falhas no funcionamento

Fonte das imagens: Prefeitura de Taubaté, 2018.

Situação Atual do Terminal Rodoviário



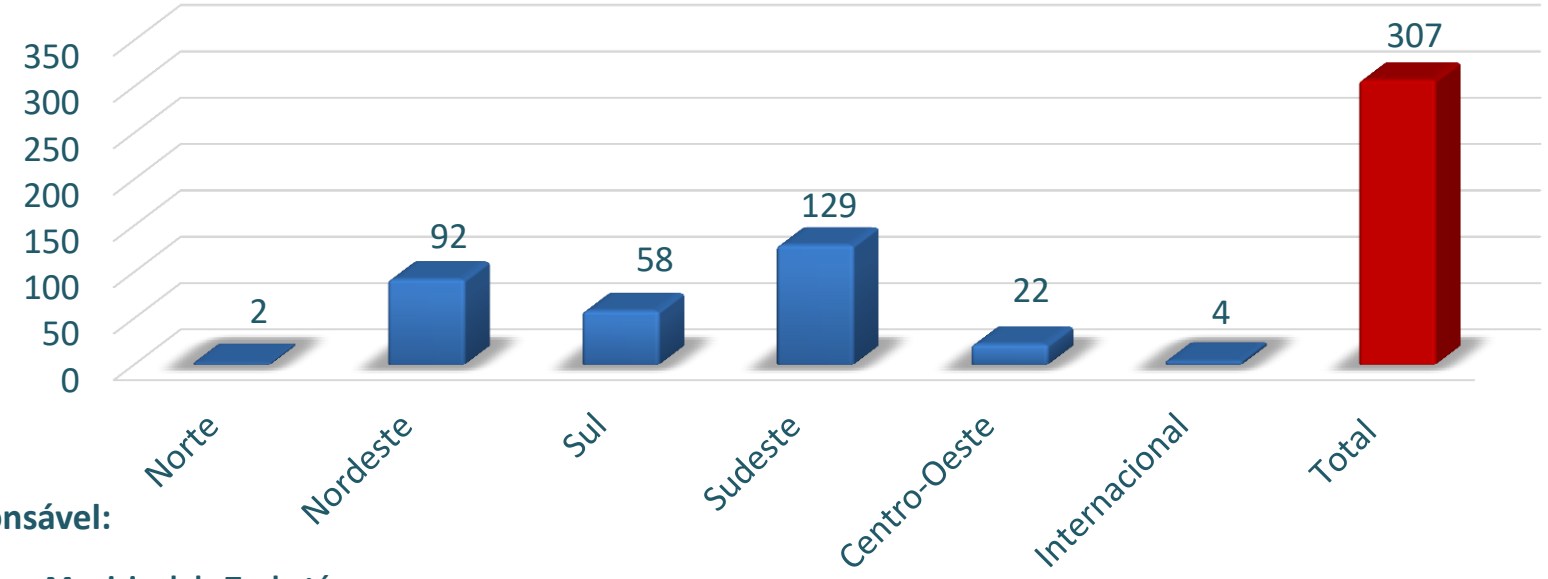
Planta do Terminal

Cobertura de atendimento

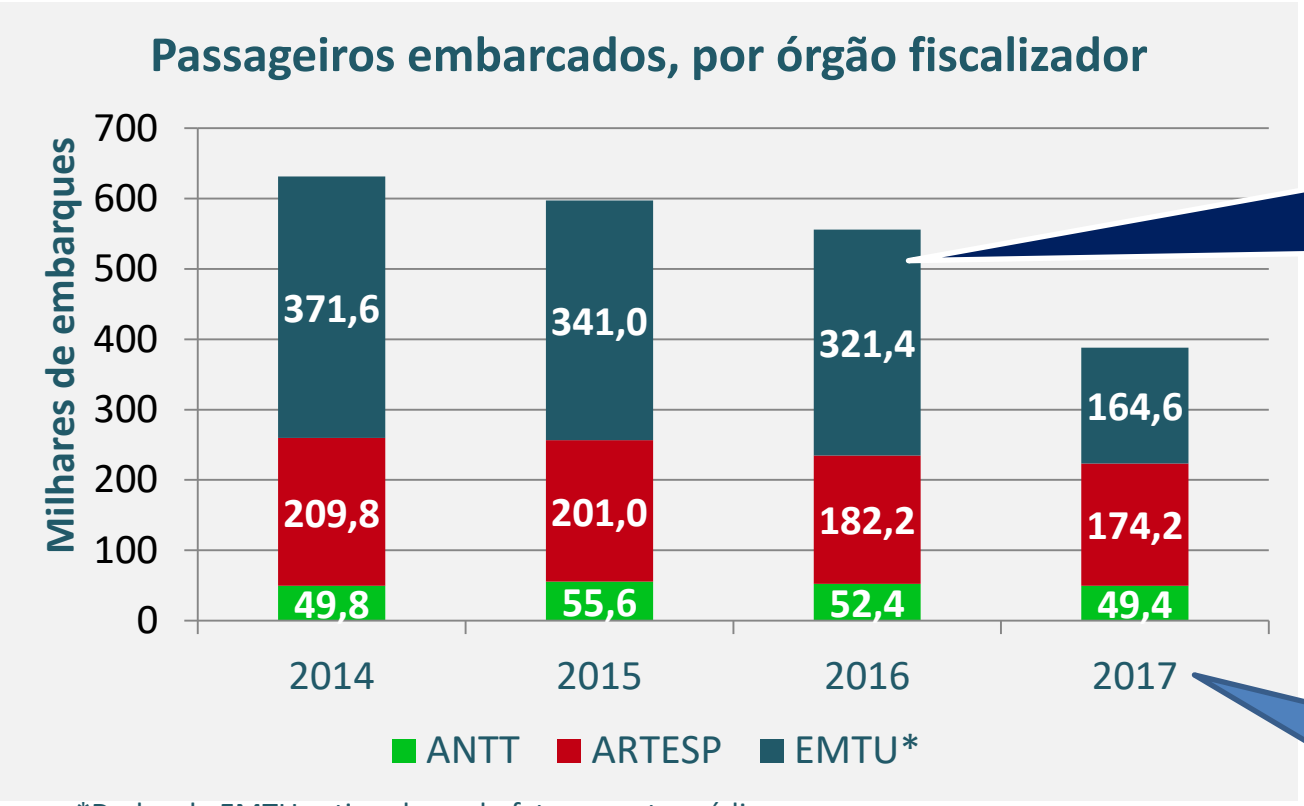
Cobertura do Terminal Rodoviário de Taubaté	Quantidade
Empresas de ônibus	22
Regiões atendidas no Brasil	5
Cidades de destino no Brasil	307
Destinos internacionais	4

Movimentam + 100 partidas/dia

Total de cidades de destino, por regiões (2018)



Embarques de passageiros



*Dados da EMTU estimados pelo faturamento médio

Maior demanda de passageiros ocorre entre as cidades da RMVPLN, com linhas de responsabilidade da EMTU

Em 2017, as obras da troca da cobertura provocaram a queda do número de embarques

Redução dos embarques da ARTESP seguiu a tendência dos demais municípios do Estado

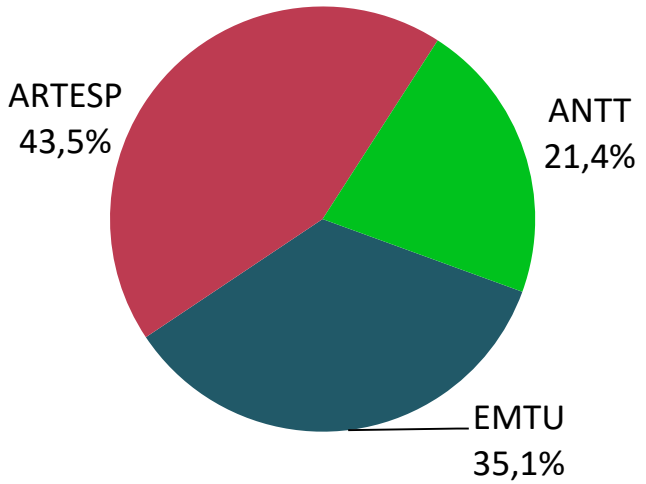
4. Estudo de Mercado

Embarques de passageiros

Indicadores de embarque de 2016

Órgão Fiscalizador	Média diária	Anual	Tarifa Média	Receita Bruta
EMTU*	881	321.445	R$ 1,60	R$ 514.312,00
ARTESP	499	182.241	R$ 3,50	R$ 637.843,50
ANTT	144	52.426	R$ 6,00	R$ 314.556,00
Total	**1.524**	**556.112**	**R$ 2,64**	**R$ 1.466.711,50**

Participação na receita de embarque (2016)



*Dados da EMTU estimados pelo faturamento médio
Fonte: ARTESP, ANTT e Prefeitura de Taubaté

Responsável:

Prefeitura Municipal de Taubaté
Secretaria de Governo e Relações Institucionais

Elaboração:

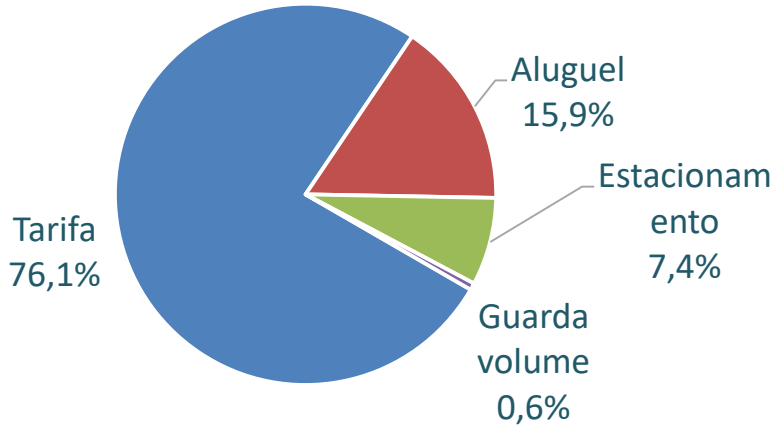
GEO BRASILIS
Planejando o futuro

4. Estudo de Mercado

Receitas do Terminal Rodoviário de Taubaté

Receitas (R$ mil)	2014	2015	2016	2017	2018
Tarifa	1.340,8	1.395,1	1.466,7	1.263,0	1.662,2
Aluguel	279,2	51,0	22,5	73,4	217,2
Estacionamento	131,2	48,3	51,5	50,8	47,8
Guarda volume	10,3	2,3	8,3	4,4	2,6
Receita Total	**1.761,5**	**1.496,7**	**1.549,0**	**1.391,6**	**1.929,8**

Participação nas receitas (2014)



- **A reforma do telhado impactou negativamente as receitas de 2015 a 2018:**

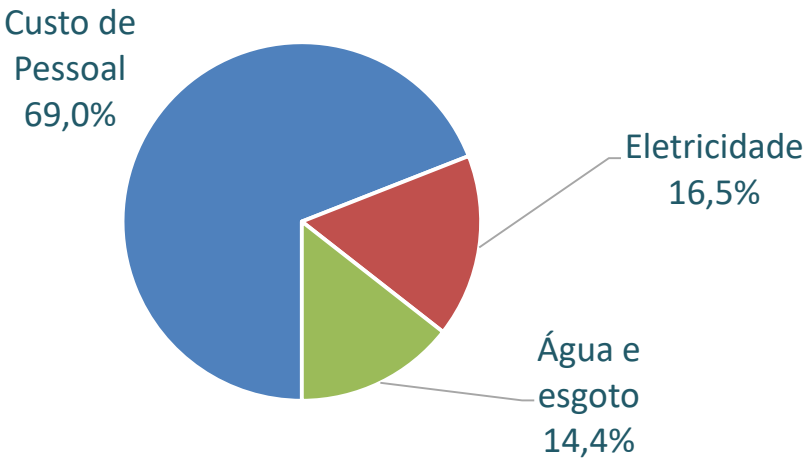
  Entre 2015 e 2018, o aluguel foi parcialmente cobrado e o estacionamento teve a operação limitada.

  Em 2017, as obras da nova cobertura afetaram o número de embarques para a RMVPLN.

Despesas do Terminal Rodoviário de Taubaté

Despesas (R$ mil)	2014	2015	2016	2017	2018
Custo de Pessoal	*(24)* 740,2	765,4	880,3	1.155,6	*(34)* 1.313,0
Eletricidade	201,5	207,1	333,0	275,9	336,6
Água e esgoto	192,2	96,6	185,1	163,0	294,2
Despesa Total	**R$ 1.159,1**	**R$ 1.184,1**	**R$ 1.673,7**	**R$ 1.751,9**	**R$ 2.038,0**
Resultado Operacional Bruto	**R$ 602,4**	**R$ 312,6**	**-R$ 124,7**	**-R$ 360,3**	**-R$ 108,2**

Participação nas despesas (2018)



- **Custo de pessoal[1]:**

  34 funcionários

  Salário médio: R$ 3.126/mês

- **Custo de água e energia:**

  Incluso no valor: o consumo dos lojistas

ıbro/2018

Elaboração:

GEO BRASILIS
Planejando o futuro

4. Estudo de Mercado

Comércio e Serviços

- **Área bruta locada:** 1.197 m²

  Custo médio: R$ 23,68/m²

  Receita mensal de locação: R$ 28.363
- **Área Locável Vaga:** 210 m²
- **Área Bruta Locável Total:** 1.407 m²
- **Área administrativa:** 257 m²
- **Áreas de uso institucional:** 505 m²

Atividades dos locatários:

- 9 bilheterias
- 2 restaurantes
- 5 lanchonetes
- 1 loja de vestuário
- 1 loja de presentes
- 1 revistaria

Modelo de uso

- Permissão de uso por Decreto Municipal
- Aluguel lastreado em UFESP
- Pagamentos por boleto

Exemplos de Terminais Rodoviários similares

Fonte: Teclandotudo, 2018 - Elaboração: Geo Brasilis, 2018.

Jundiaí

Fonte: Radiocidadejundiaí, 2018 - Elaboração: Geo Brasilis, 2018.

Exemplos de Terminais Rodoviários similares

São José dos Campos

Saguão principal

Painéis informativos

Bilheterias

Portão de Embarque

Fonte das imagens: Acervo Geo Brasilis, 2018/19.

Atividades comuns aos terminais rodoviários

Comércio

- Presentes e papelaria
- Vestuário
- Revistaria
- Bomboniere

Serviços

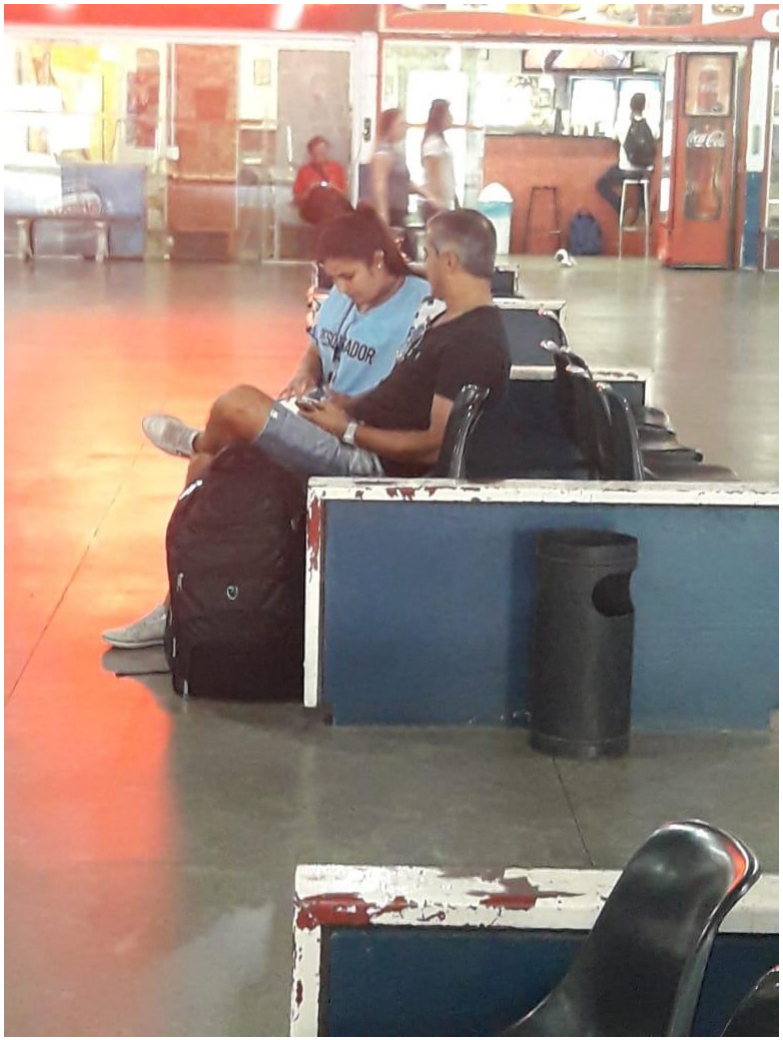
- Lanchonete
- Restaurante
- Cafeteria
- Quiosques
- Caixas eletrônicos
- Lotérica

Facilidades ao usuário

- Sanitários
- Banho
- Guarda-volumes
- Estacionamento
- Ponto de taxi
- Carregadores de aparelhos eletrônicos
- Carregadores de bagagem
- Balcão de informações
- Sinalização/comunicação visual e sonora

6. Pesquisa Qualitativa

Pesquisa de avaliação do Terminal Rodoviário de Taubaté



- **Período de pesquisa:**

  De 01/03 a 06/03 (período de Carnaval)

  De 11/03 a 13/03 (Dias úteis)

- **443 entrevistas:**

  214 Embarques

  219 Desembarques

- **Domicílio:**

  158 Residentes (35,7%)

  285 Não residentes (64,3)

Responsável:

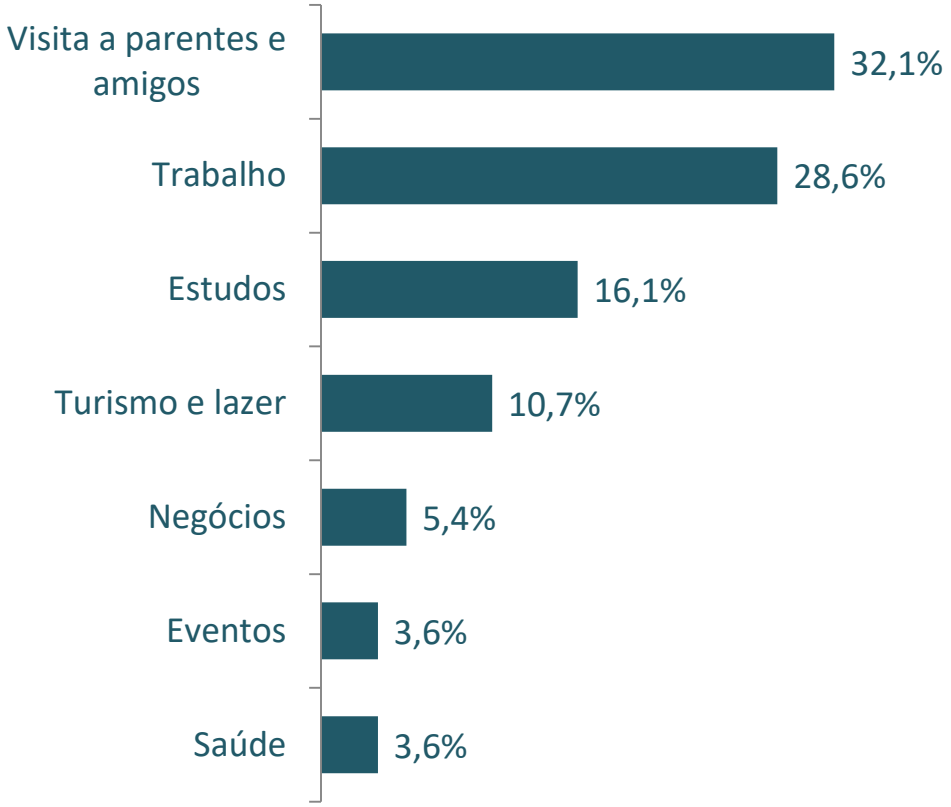
Prefeitura Municipal de Taubaté
Secretaria de Governo e Relações Institucionais

Elaboração:

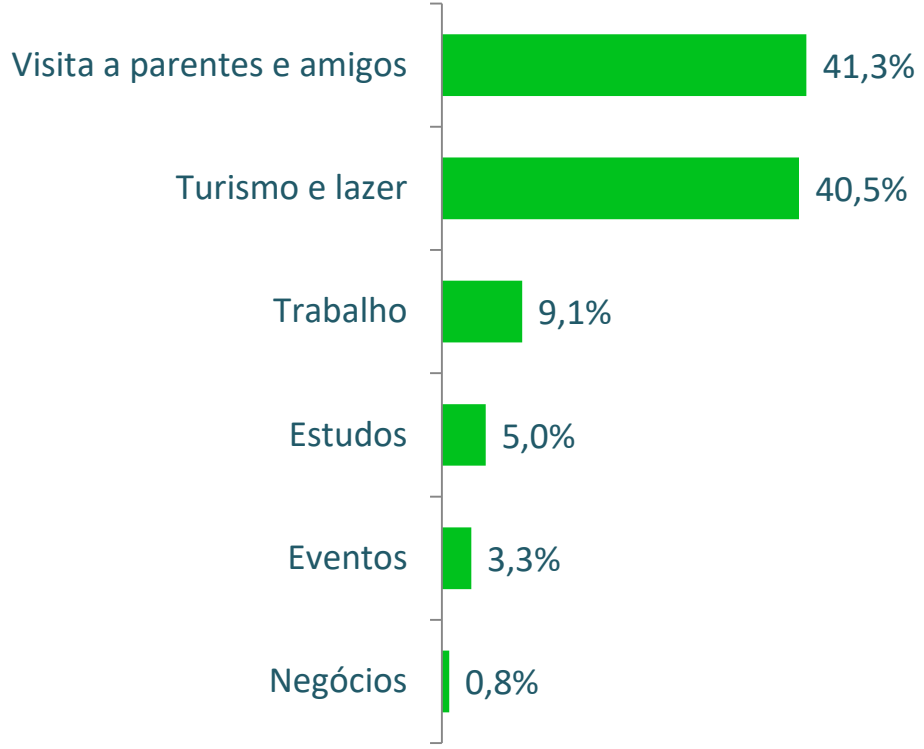
GEO BRASILIS
Planejando o futuro

Principais motivos de embarque no Terminal Rodoviário de Taubaté

Em dias úteis



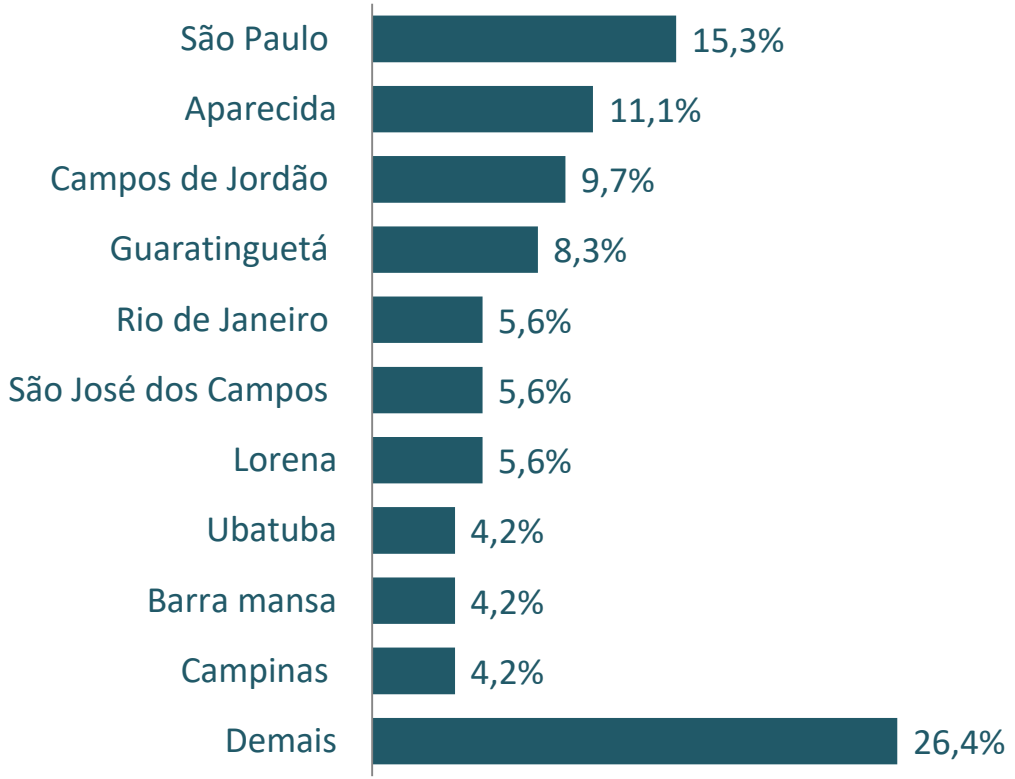
Em feriados



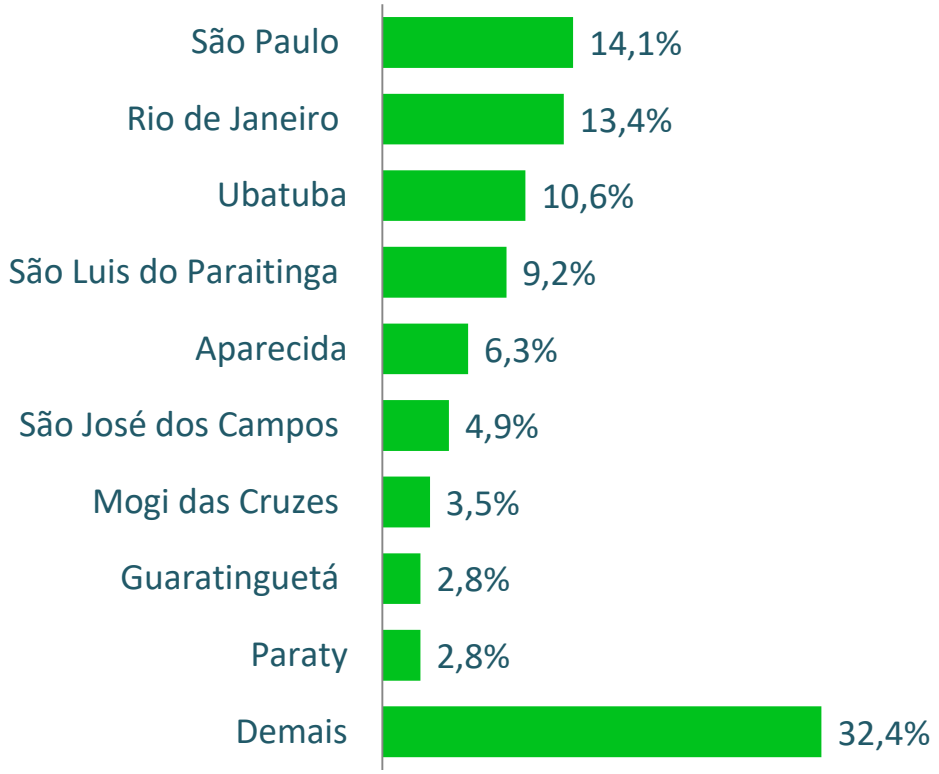
Elaboração: Geo Brasilis, 2019

Principais municípios de destino

Em dias úteis



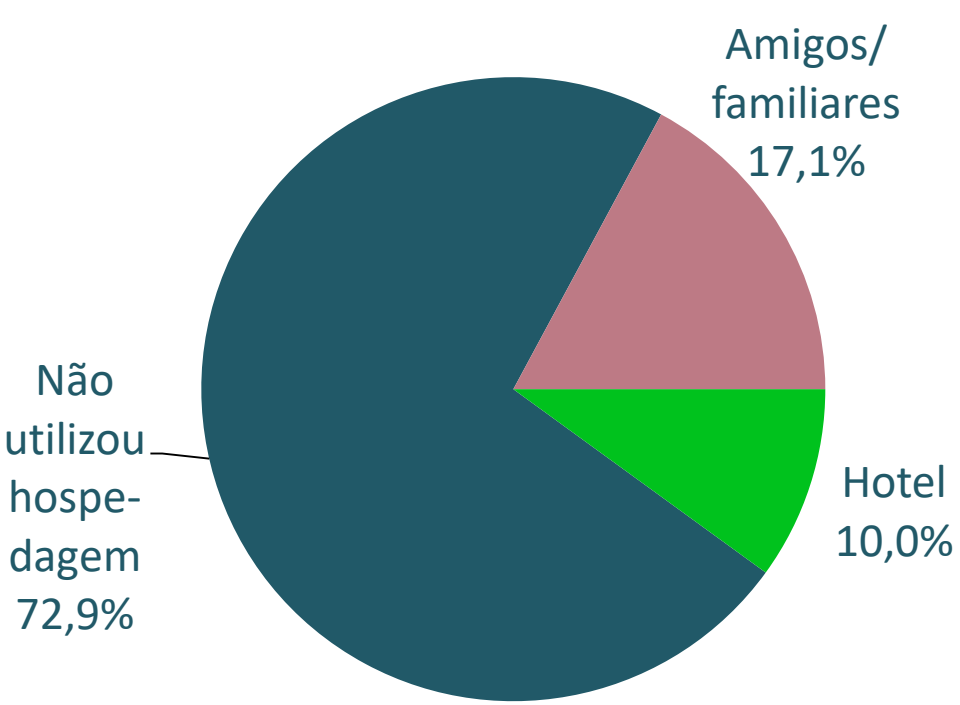
Em feriados



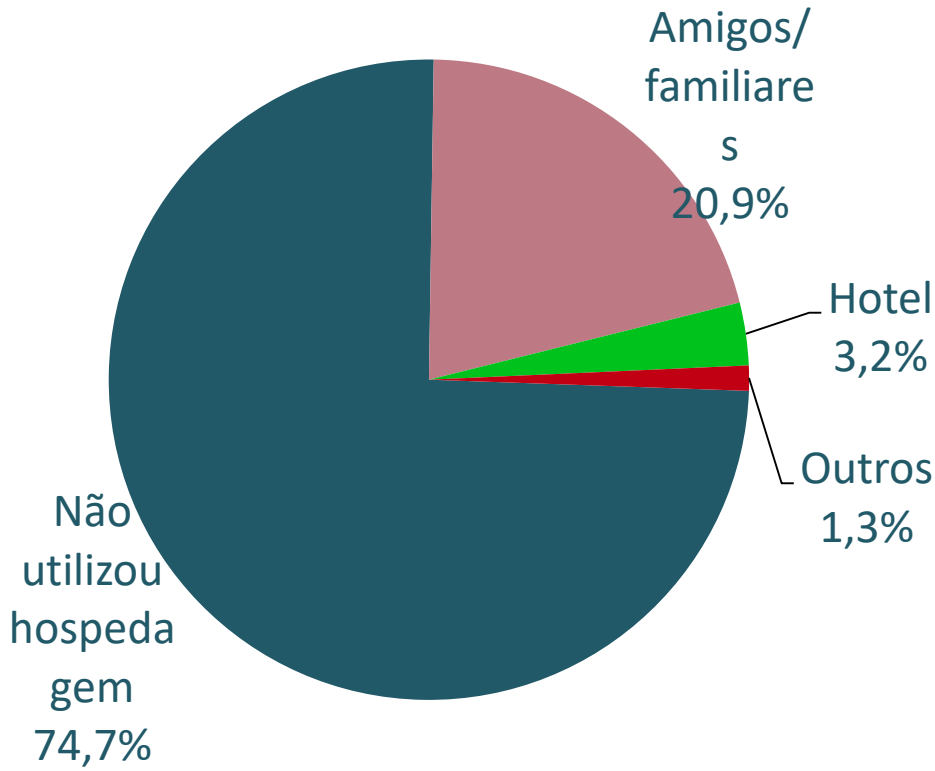
Elaboração: Geo Brasilis, 2019

Meio de hospedagem utilizado

Em dias úteis



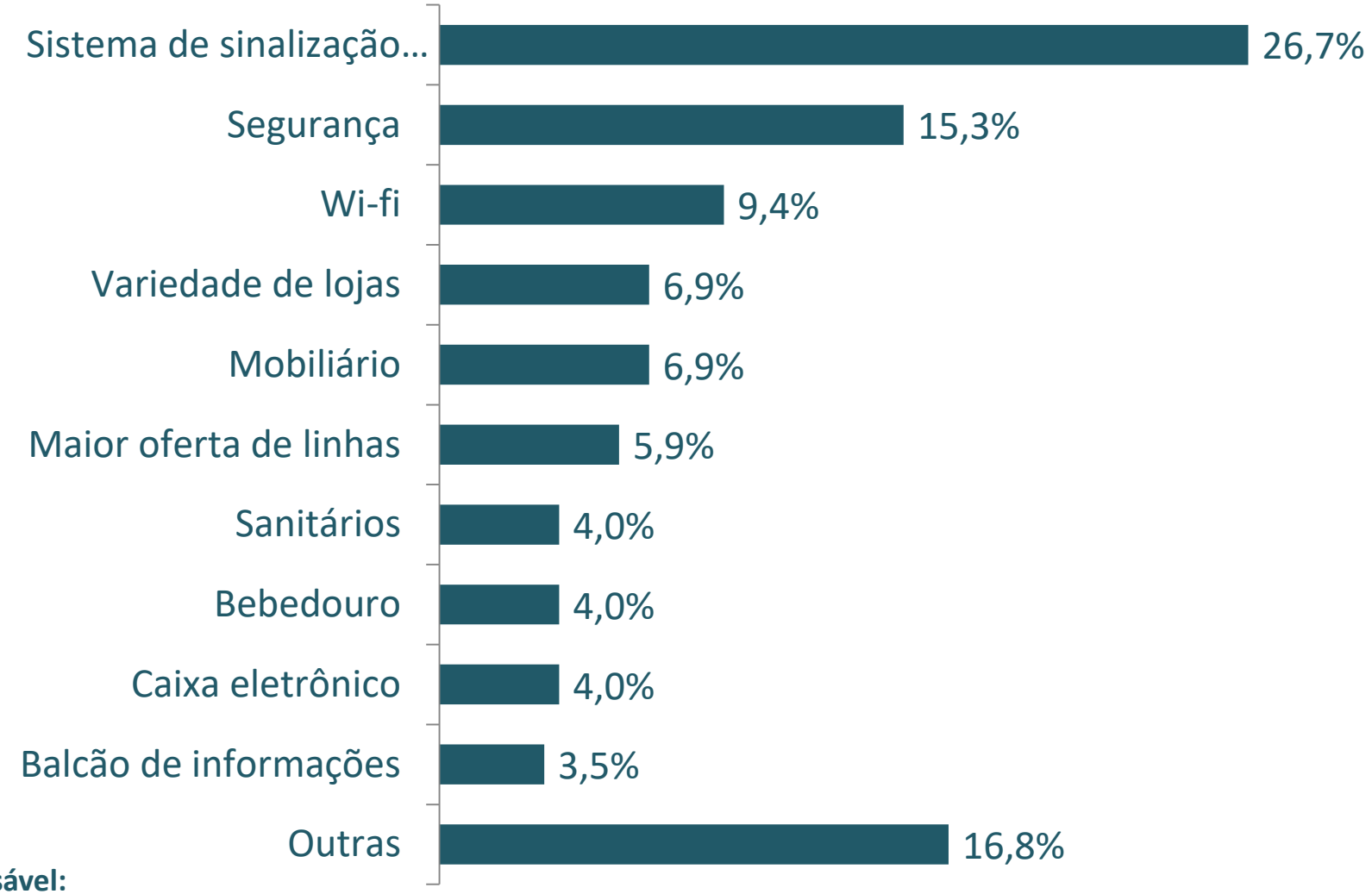
Em feriados



Elaboração: Geo Brasilis, 2019

Sobre o terminal

Principais solicitações de implantação ou melhoria



Projeção de demanda

Modelos de projeção de demanda por Transporte rodoviário de passageiros consideram:

i. **População (+ cenário base)**

ii. Renda média per capita

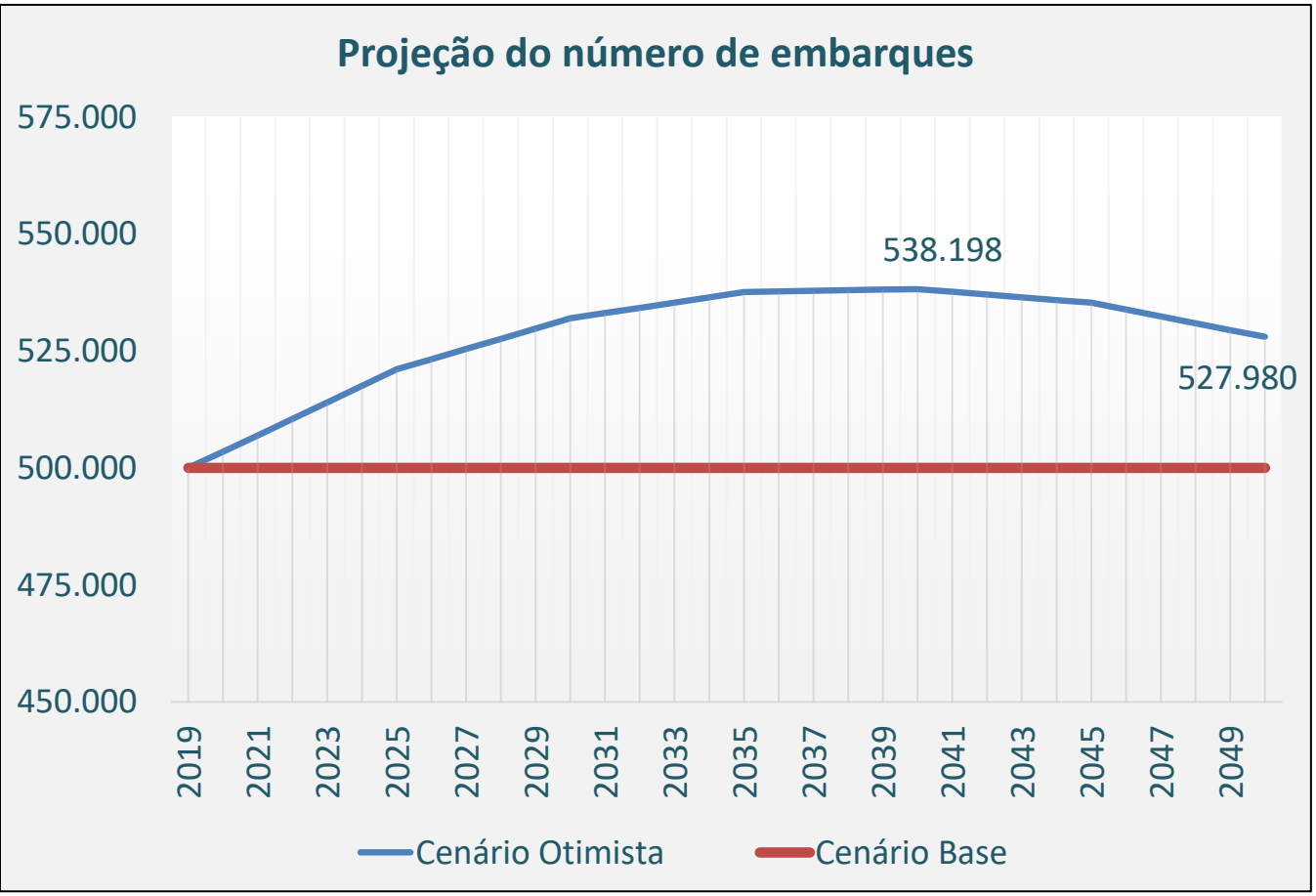
iii. Número médio anual per capita de viagens interestaduais por ônibus

iv. Se município é um polo turístico

v. Índice de habitantes não naturais dos estados dos municípios de origem e destino

vi. Distância rodoviária entre os municípios.

Projeção de demanda



O fluxo de embarques inicial estimado é de 500 mil passageiros/ano

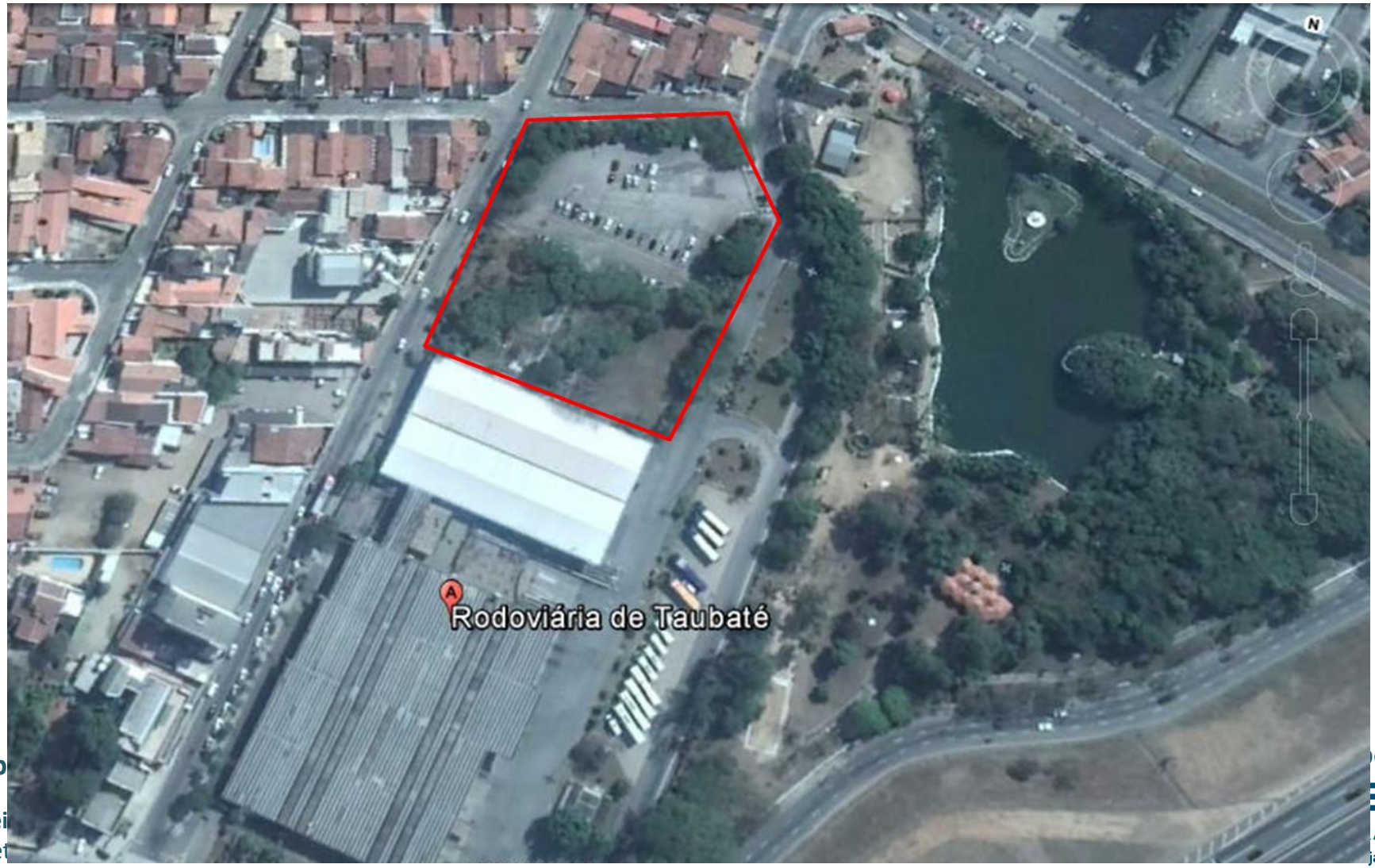
No cenário otimista, o ano de 2040 alcança o máximo de 538 mil embarques.

Editais de concessão de terminais rodoviários, que utilizam projeções de embarques, costumam usar um cenário base, com demanda constante, ou embasam o fluxo de passageiros com a projeção de crescimento populacional do município.

8. Potencialidades de Uso

Exploração do uso

Há aproximadamente 7.500 m² de área externa para ser explorada comercialmente



8. Potencialidades de Uso

Opções de uso pelo concessionário e pelo poder público

Exploração comercial

Exemplo de um *Strip Mall*

Exploração hoteleira

Rede Accor / hotéis econômicos

Prefeitura

- Poupatempo Municipal

Exemplo do Ganha Tempo, de Barueri

9. Fases de Investimento

O Estudo avaliou 3 Fases de Investimento:

FASE 01

1. Recuperação da infraestrutura existente
2. Reorganização das plataformas
3. Controle de embarque e desembarque
4. Revisão da sinalização e comunicação
5. Aproveitamento de espaços ociosos

FASE 02

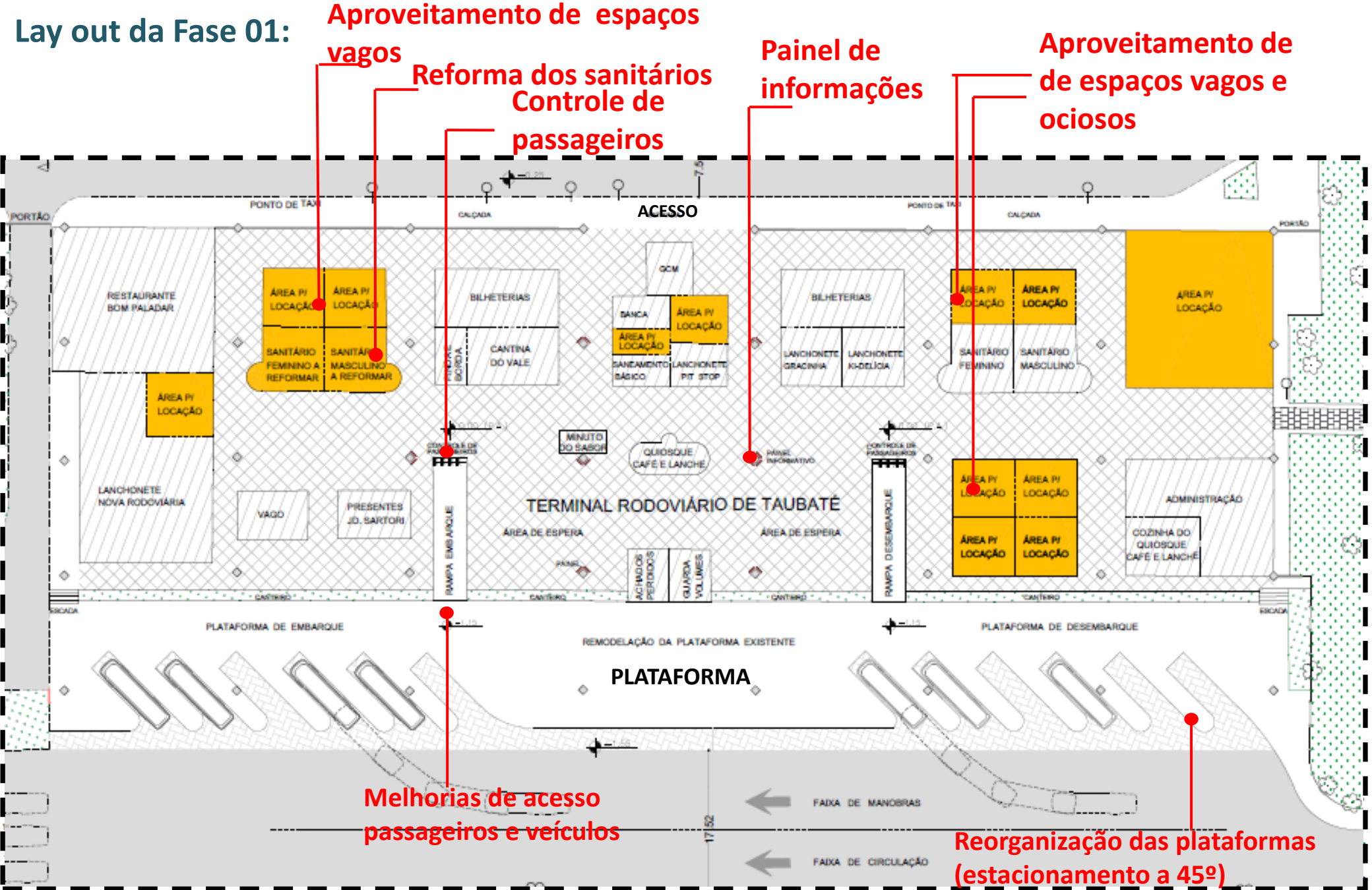
6. Ampliação das áreas de locação
7. Reorganização das vias de acesso de ônibus
8. Reconstrução do lay-out interno
9. Revisão da sinalização e comunicação

FASE 03

10. Construção de empreendimentos comerciais
11. Remodelação do Estacionamento
12. Implementação de projeto paisagístico

10. EVEF – FASE 1

Lay out da Fase 01:



10. EVEF – FASE 1

FASE 1

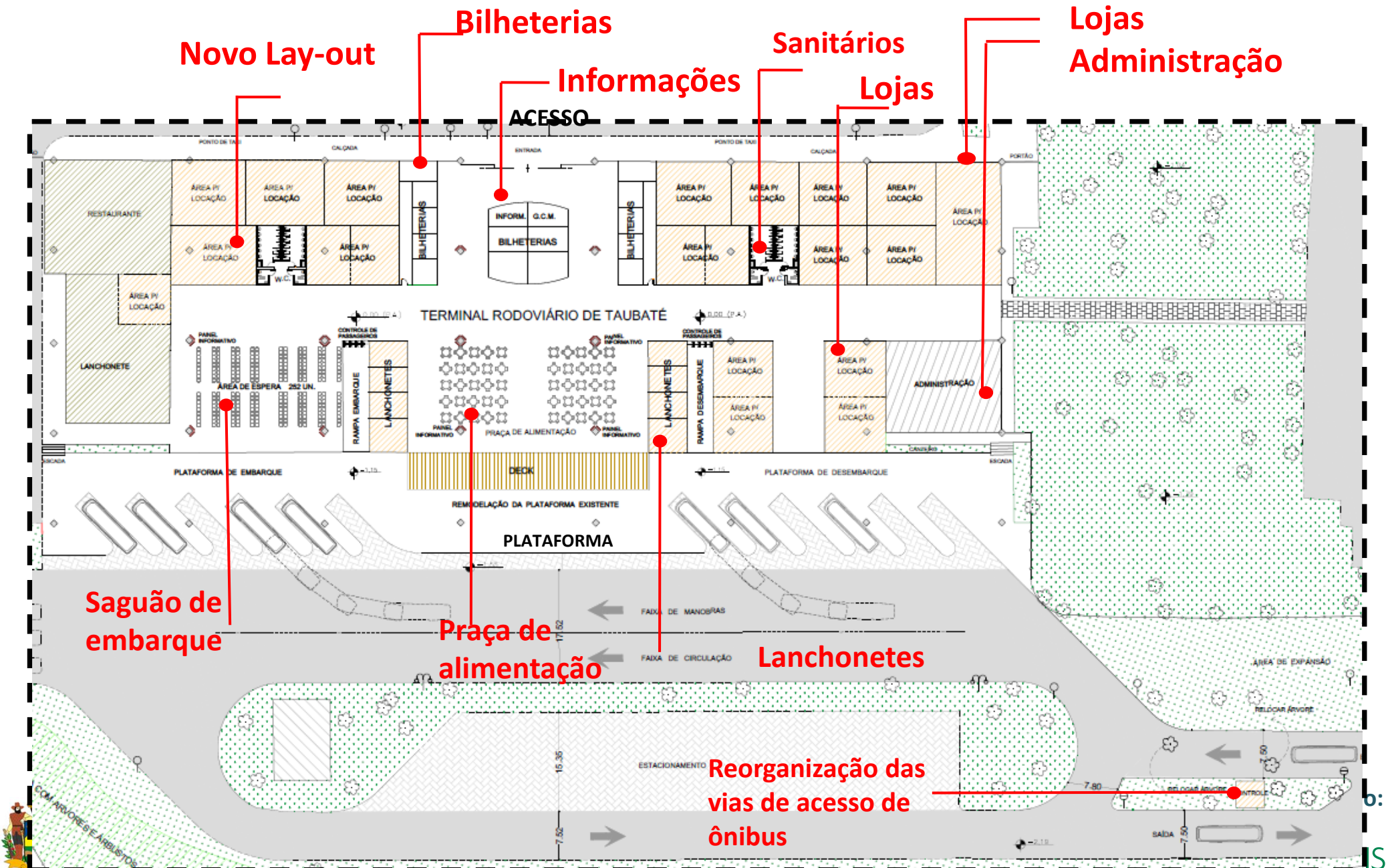
Indicadores Financeiros

- CAPEX — **R$ 4.379.521**
- OPEX (20 anos) — **R$ 39.421.969**
- Receita (20 anos) — **R$ 62.751.286**
- VPL — **R$ 363.980**
- TIR — **9,18%**
- Payback — **9 anos**

1. Recuperação da infraestrutura existente
2. Reorganização das plataformas
3. Controle de embarque e desembarque
4. Revisão da sinalização e comunicação
5. Aproveitamento de espaços ociosos

Elaboração:
GEO BRASILIS
Planejando o futuro

10. EVEF – FASE 2



FASE 2

Principais alterações

INTERVENÇÕES

- Alteração do lay-out existente
- Acréscimo de **2.200 m²** de Área Bruta Locável (ABL)
- Investimento necessário: **R$ 12.348.084**

6. Ampliação das áreas de locação
7. Reorganização das vias de acesso de ônibus
8. Reconstrução do layout interno
9. Revisão da sinalização e comunicação

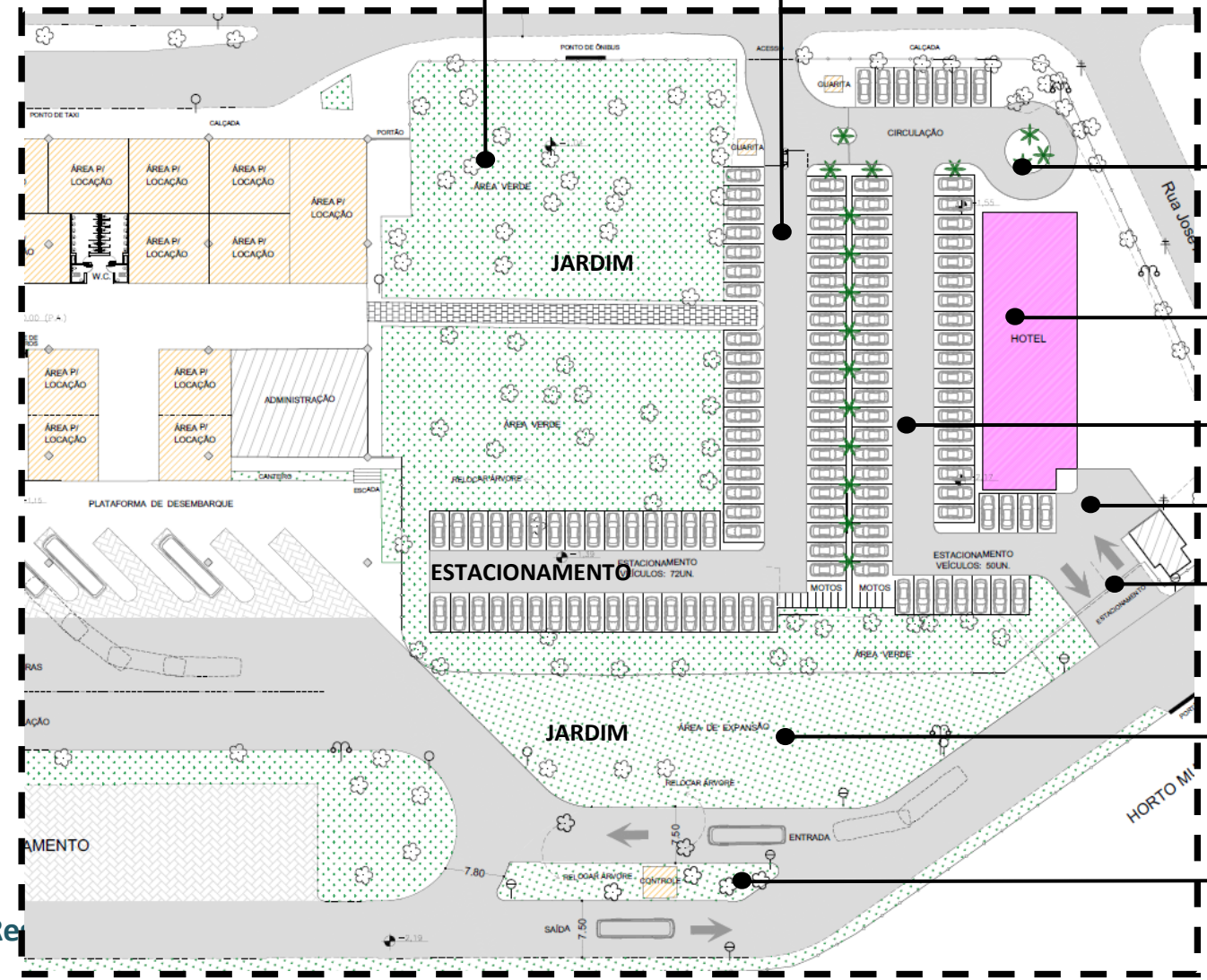
10. EVEF – FASE 2

FASE 2

Indicadores Financeiros

- CAPEX — **R$ 17.590.456**
- OPEX (20 anos) — **R$ 39.921.964**
- Receita (20 anos) — **R$ 79.417.771**
- VPL — **(R$ 4.845.034,95)**
- TIR — **3,58%**
- Payback — **14 anos**

10. EVEF – FASE 3



Incremento paisagístico

Estacionamento rotativo

Praça

Empreendimento

Estacionamento do empreendimento

Área de descarga

Entrada de serviço

Expansão da área verde

Reorganização das vias de acesso de ônibus

FASE 3

Principais alterações

INTERVENÇÕES

- Construção de nova edificação na área externa
- Acréscimo de **2.170 m²** de Área Bruta Locável (ABL), com cinco pavimentos
- Investimento necessário: **R$ 8.201.088**

10. Construção de empreendimentos comerciais
11. Remodelação do Estacionamento
12. Implementação de projeto paisagístico

10. EVEF – FASE 3

FASE 3

Indicadores Financeiros

- CAPEX — **R$ 26.310.246,72**
- OPEX (20 anos) — **R$ 40.497.758**
- Receita (20 anos) — **R$ 98.610.921**
- VPL — **(R$ 7.844.013)**
- TIR — **4,04%**
- Payback — **14 anos**

10. EVEF – CONCLUSÃO

CRITÉRIOS PARA ESCOLHA DO MODELO:

Maior VPL	Maior TIR	Menor Payback
• **Fase 1: R$ 364,0 mil** • Fase 2: (R$ 4,8 milhões) • Fase 3: (R$ 7,8 milhões)	• **Fase 1: 9,2%** • Fase 2: 3,6% • Fase 3: 4,0%	• **Fase 1: 9 anos** • Fase 2: 14 anos • Fase 3: 14 anos

MODELO COM POTENCIAL DE VIABILIDADE:

FASE 1

Formato da licitação

- **CONCESSÃO de serviço público precedida da execução de obra pública**
- Modalidade de concorrência pública, à pessoa jurídica ou consórcio de empresas que apresente melhor proposta para a concessão dos serviços públicos de **reforma**, **manutenção** e **exploração** do Terminal Rodoviário.
- **Demonstrar capacidade para a sua realização**, por sua conta e risco, de forma que o investimento da concessionária seja remunerado e amortizado no prazo determinado.
- A Concessionária será remunerada por meio de Receitas Tarifárias e Receitas Não Tarifárias

Arcabouço legal aplicável

- **Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993** – Regulamenta o art. 37, inciso XXI da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- **Lei n° 8.987, de 13 de fevereiro de 1995** – Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previstos no artigo 175 da Constituição Federal;
- **Lei n° 9.074, de 07 de julho de 1995** – Estabelece normas para outorga e prorrogações das concessões e permissões de serviços públicos e dá outras providências;
- **Lei Complementar n° 101, de 04 de maio de 2000** – Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal;
- **Lei Orgânica do Município de Taubaté**;
- **Lei Complementar Municipal nº 236/ 2001 -** Dispõe sobre a estrutura administrativa da Prefeitura;
- **Lei Municipal nº 5.363/2017** - Autoriza do Poder Executivo Municipal a realizar a concessão para a exploração dos serviços de utilidade pública e execução de obras de complementação, reforma e adequação do Terminal Rodoviário de Passageiros de Taubaté;
- **Lei Municipal n° 5.007/2015** - Autoriza o Poder Executivo a oferecer garantia, na forma que estabelece, para assegurar o cumprimento de obrigações de pagamento em contratos de parceria público-privadas.

Elaboração dos estudos

- **Contatos:**
  - Prefeitura Municipal de Taubaté
    - E-mail: governo@taubate.sp.gov.br
    - E-mail: jeferson@geobrasilis.com.br

- **Apoio técnico:**
  - **Geo Brasilis Consultoria, Planejamento, Meio Ambiente e Geoprocessamento Ltda.**

55 11 3035-1490

Rua Paulistânia, 154 I Vila Madalena I SP

geobrasilis.com.br

Obrigado