



# GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico

**Consulta Pública: Centro Internacional de Tecnologia e  
Inovação (CITI II) - *Distrito de Inovação***



---

**CITI**  
**Centro Internacional**  
**de Tecnologia e**  
**Inovação**

**Consulta**  
**Pública\***

\* Esta apresentação se refere aos documentos da Consulta Pública nº 01/2022, disponível em:  
<https://www.desenvolvimentoeconomico.sp.gov.br/transparencia/editais-e-deliberacoes/>

# CENTRO INTERNACIONAL DE TECNOLOGIA E INOVAÇÃO (CITI SP)

## CONTEXTUALIZAÇÃO



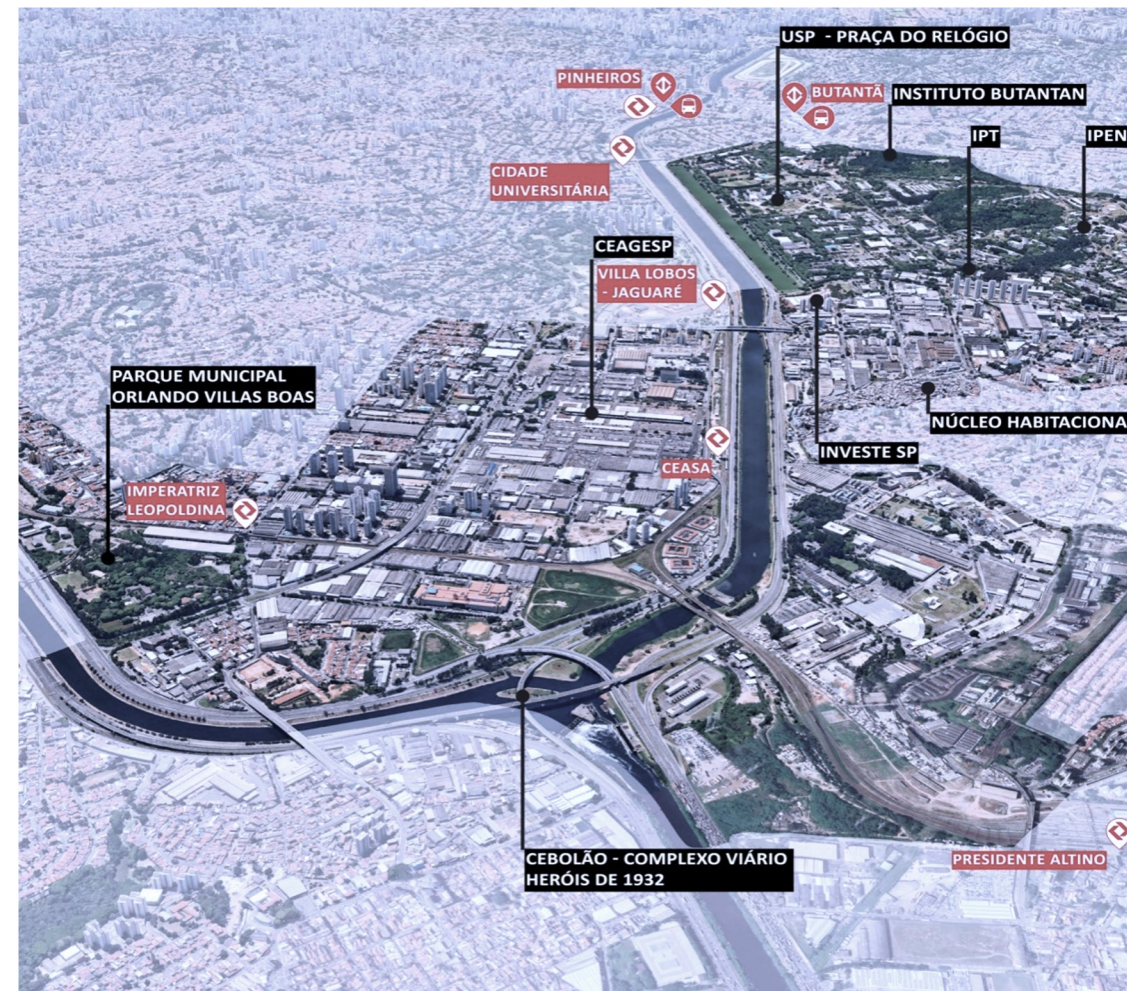
Um programa prioritário para o Estado

inserido no Plano Plurianual 2020-2023

**Objetivo:** reposicionar o Estado no âmbito do ecossistema mundial de CT&I por meio da implementação de um **Distrito de Inovação** dotado de condições sociais, econômicas, urbanas e de infraestrutura capazes de promover a interação orgânica entre governo, universidades, institutos de pesquisa, laboratórios, agências de fomento, empresas de ponta, startups, indústrias criativas, incubadoras e aceleradoras

Fases:

- I. CITI I: IPT Open Experience ✓
- II. CITI II: Distrito de Inovação





**Propósito:** catalisar a interação dos atores do ecossistema de inovação de São Paulo | gerar negócios inovadores para a solução de problemas reais | participar do ecossistema global de inovação



**Visão de futuro:** protagonismo internacional de São Paulo na solução de problemas globais | inovação para a solução de problemas relevantes da sociedade e da competitividade e produtividade da economia brasileira | espaço de interação



**Públicos-alvo:** empresas nacionais e internacionais | universidades e institutos de pesquisa nacionais e internacionais | organismos de fomento e financiamento | empreendedores e startups | pesquisadores nacionais e internacionais | população do entorno



**Objetivos estratégicos:** gerar negócios resultantes da inovação | ampliar o esforço de inovação de grandes e médias empresas | apoiar o desenvolvimento de startups | ampliar a inserção de São Paulo na dinâmica internacional de inovação | apoiar iniciativas para desenvolvimento de talentos entre crianças e jovens



**O que não deve ser:** não deve ser apenas um espaço de gestão de infraestrutura laboratorial e espaços físicos | não deve ser um ambiente estritamente físico

# CASOS DE SUCESSO

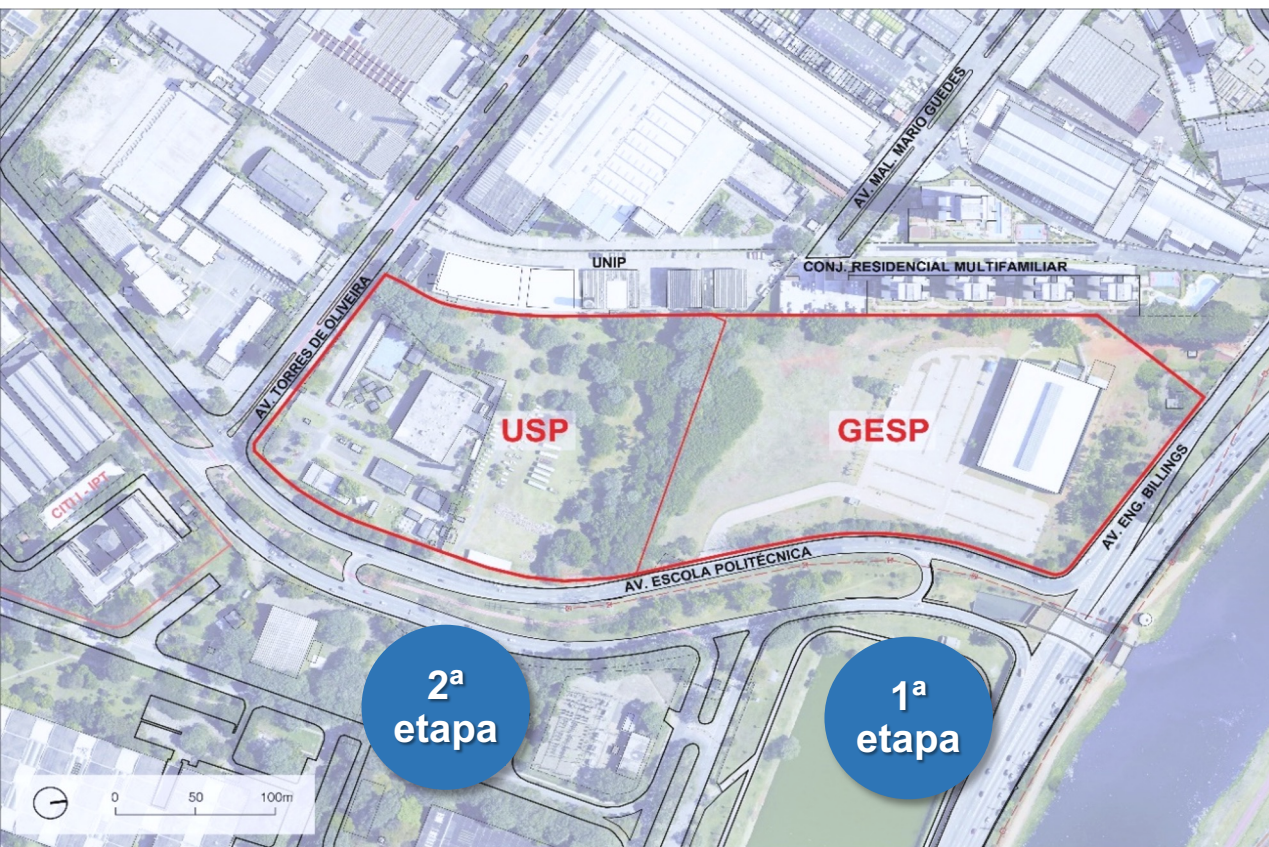


# PROJETO FÍSICO-ESPACIAL REFERENCIAL

## EXECUÇÃO DA 1ª ETAPA

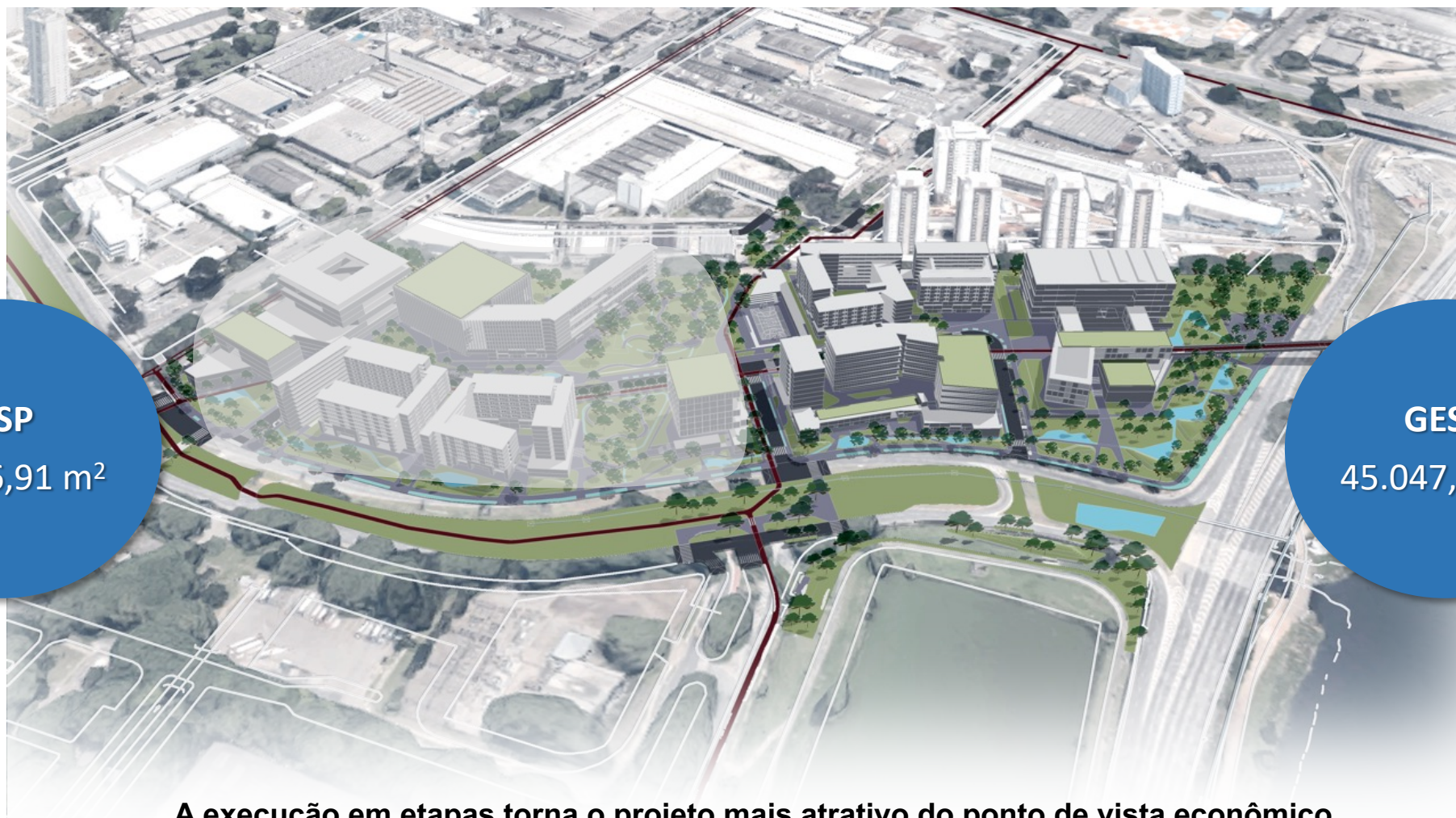


Foco em ciência, tecnologia e inovação, com edificações de ciências da vida, mix-use comercial, serviços e residencial



# PROJETO FÍSICO-ESPACIAL REFERENCIAL

## EXECUÇÃO DA 1ª ETAPA



**USP**

39.356,91 m<sup>2</sup>

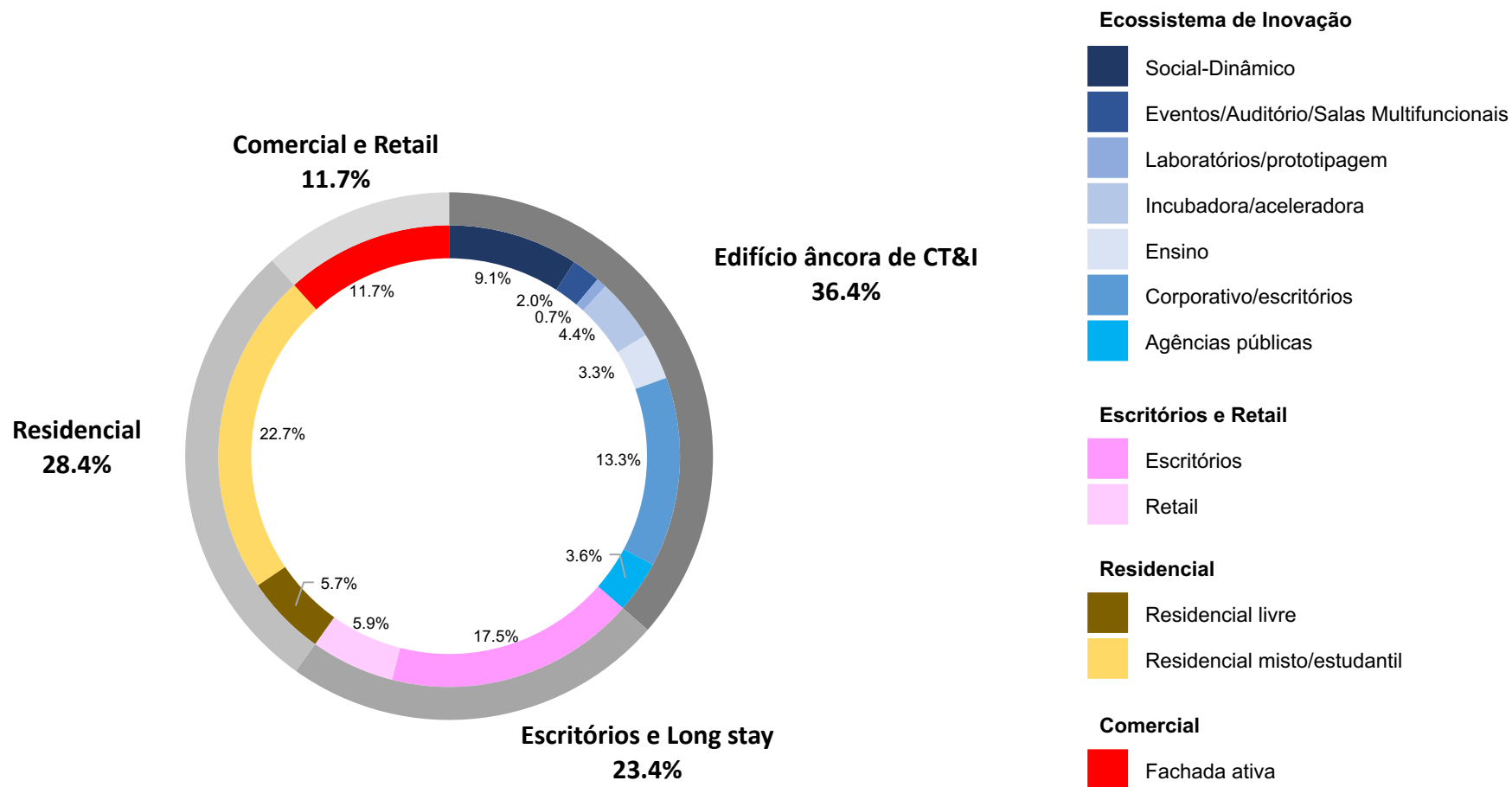
**GESP**

45.047,66 m<sup>2</sup>

**A execução em etapas torna o projeto mais atrativo do ponto de vista econômico**

# PROJETO FÍSICO-ESPACIAL REFERENCIAL

## DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA SEGUNDO O TIPO DE USO



# CONCESSIONÁRIA

## INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS



**Parcelamento da área:** transformação da gleba em lotes, conforme exigido pela legislação urbana, com destinação obrigatória de área pública, de 30% a 40% da área da gleba



**Execução de obras de urbanização:** asfalto, calçada, paisagismo, redes de infraestrutura: água, esgoto, drenagem, energia e dados, bem como operação e manutenção da área total



**Construção de equipamento(s) de CT&I e desenvolvimento de atividades complementares e de apoio:** escritórios, lojas e alimentação



**Construção de ciclopassarela:** integração do distrito de inovação à outra margem do rio para acesso à CPTM/METRÔ visando a valorização do projeto, além de trazer segurança e melhorar a mobilidade e o trânsito



**Construção de usos complementares à atividade de CT&I:** especialmente uso residencial, nos termos admitidos pela legislação municipal



### CAPEX dos investimentos obrigatórios (R\$ 230,2 MM)

- R\$ 8,5 MM para parcelamento e urbanização da área total
- R\$ 38,3 MM para a ciclopassarela
- R\$ 183,4 MM para edificações de CT&I e apoio

# CONCESSIONÁRIA

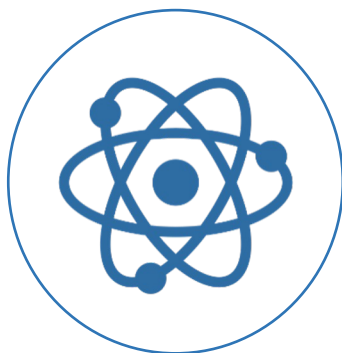
## REMUNERAÇÃO



Concessão de uso de bem público para implantação de distrito de inovação no CITI II

**Premissa:** não haverá recursos orçamentários envolvidos

### Potenciais formas de exploração de receita



Negócios de CT&I



Aluguel de áreas



Exploração comercial dos  
equipamentos reversíveis



Venda de áreas\*

\*Lei Estadual 16.338/2016 já autoriza a alienação de terreno do GESP (art. 11)

# CONCESSIONÁRIA

## CRONOGRAMA GERAL REFERENCIAL



Faseamento	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 35
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2057
Licença do parcelamento da área e registro dos lotes no cartório de imóveis								
Obras de infraestrutura* e ciclopasseira								
Autorização para alienação da área GESP								
Licenciamento edifício dos empreendimentos imobiliários**								
Licenciamento edifício do(s) equipamento(s) de CT&I								
Construção do(s) equipamento(s) de CT&I								
Início da operação com base nas edificações acrescidas na área***								
Término da concessão								

\* Ex. asfalto, calçada, paisagismo, redes de infraestrutura (água, esgoto, drenagem, energia, dados)

\*\* Só há previsão de receita de incorporação imobiliária após o fim do parcelamento da área, registro dos lotes no cartório de imóveis e licenciamento das edificações na prefeitura

\*\*\* Atividades de CT&I que não dependam de edificações poderão ser exploradas desde o início da vigência do contrato (ex. plataforma de CT&I)

# CONCESSIONÁRIA

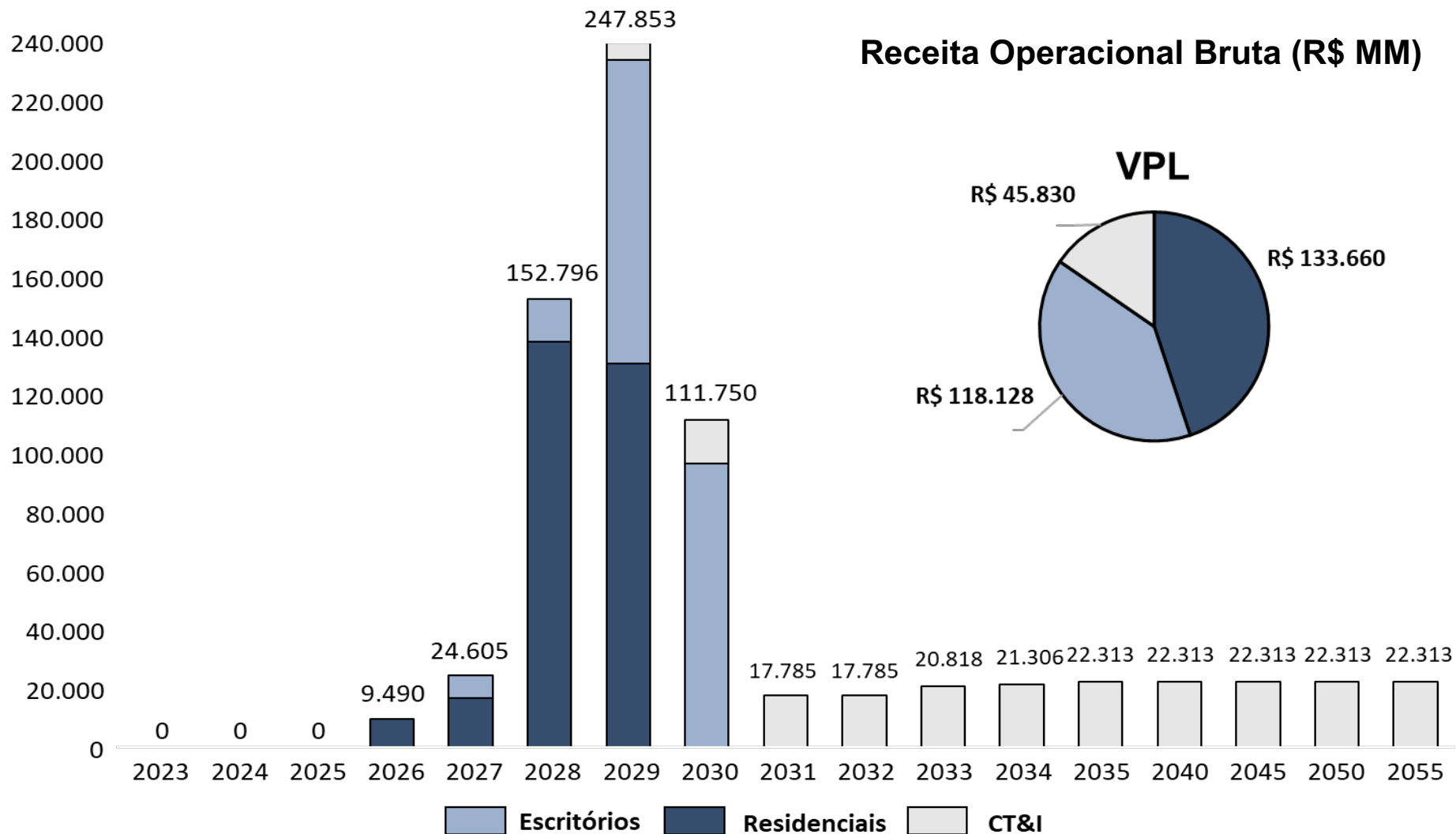
## REGRAS PARA ALIENAÇÃO



- Transferência do terreno do GESP à concessionária de 58,59% da área líquida de lotes resultantes da retificação e parcelamento a ser feito no terreno
- A transferência da propriedade da área para a concessionária será feita em etapas, após o cumprimento dos seguintes marcos:
  - I. 33,3% da área líquida dos lotes resultantes da retificação e parcelamento do terreno será transferida quando a CONCESSIONÁRIA tiver finalizado a retificação, o parcelamento e entregue a ciclopassarela para uso, referidos no ANEXO II (ESTIMATIVA QUE OCORRA NO ANO 3 DA CONCESSÃO)
  - II. 33,3% da área líquida dos lotes resultantes da retificação e parcelamento do terreno será transferida quando a CONCESSIONÁRIA tiver concluído 50% da execução das obras dos edifícios âncora de CT&I referidos no ANEXO II
  - III. e 33,3% da área líquida dos lotes resultantes da retificação e parcelamento do terreno será transferida quando a CONCESSIONÁRIA tiver concluído 100% da execução das obras dos edifícios âncora de CT&I, referidos no ANEXO II
- ✓ Há equivalência entre os investimentos a serem realizados pela concessionária e o valor atual da área que será transferida
- Será revertida ao GESP ao final da concessão 41,41% da área líquida de lotes resultantes da retificação e parcelamento a ser feito no terreno do GESP. É nesta área que a concessionária deverá construir os edifícios-âncora de CT&I

# MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

## PREMISSAS OPERACIONAIS



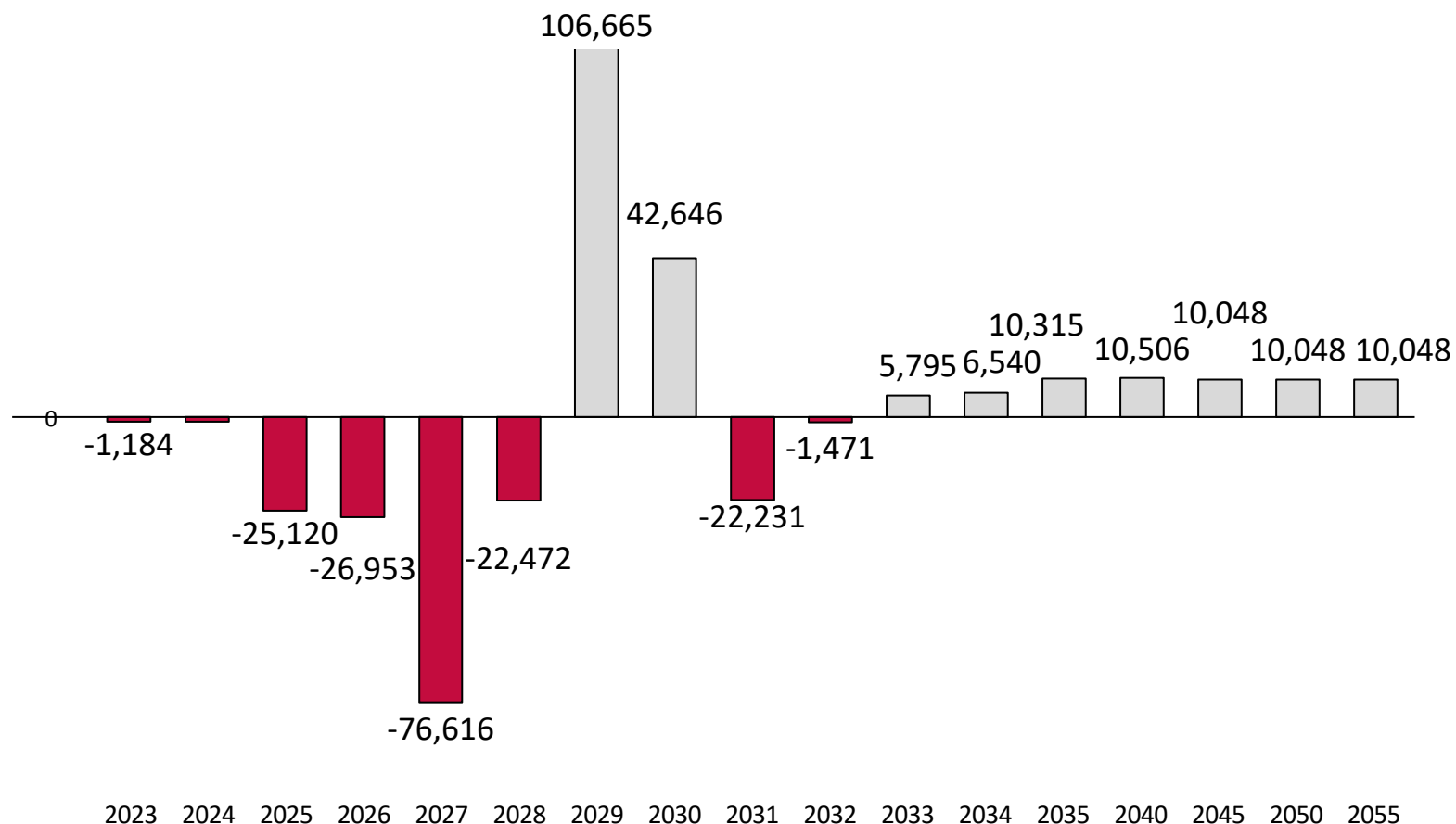
- Receitas**
- Alienação (residencial + escritórios) corresponde a 84,6% do total (VPL)
  - Preço de venda residencial limitado pela renda familiar: R\$ 10.400/m<sup>2</sup> a 11.500/m<sup>2</sup>
  - Preço referencial de venda escritórios considerado conforme avaliação de mercado para área de alto valor agregado: R\$ 15.500,00 (risco de demanda médio e condicionado ao bom funcionamento do CT&I)
  - Mix de receitas Operacionais do CT&I: locação de conjuntos, locação de espaços (*coworking*), eventos, incubadora, *retail*, estacionamento, ensino e agência pública

# MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

## RESULTADOS



Fluxo de Caixa do Projeto (R\$ MM)



Item	Projeto
TIR Real (a.a.)	9,71%
VPL fluxos	151 mil
Payback	14,5 anos

**WACC** estimado conforme melhores práticas com uso do Beta desalavancado de *Real Estate (Development)* – demais premissas alinhadas com últimas concorrências

**Fluxo de Caixa** concentrado nos 10 primeiros anos (parcelamento, investimentos e alienação)

**Fluxo de longo prazo** de aproximadamente R\$ 10 milhões ao ano – operação eficiente do CT&I – a princípio, não foi estimado nenhum reinvestimento, apenas conservação (OPEX)

# MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

## RESUMO



<b>Prazo</b>	<b>35 anos</b>
<b>Investimentos (inclui não obrigatórios)</b>	<b>R\$ 486,3 milhões</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Parcelamento e ciclopavimento:</b> R\$ 46,8 milhões</li><li>▪ <b>Equipamentos concedidos (CTI):</b> R\$ 183,4 milhões</li><li>▪ <b>Alienação:</b> R\$ 256,1 milhões</li></ul>
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 1,1 bilhões</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Equipamentos concedidos (CTI):</b> R\$ 615,8 milhões (ao longo dos 35 anos)</li><li>▪ <b>Alienação:</b> R\$ 518,2 milhões (ao longo dos 8 primeiros anos)</li></ul>
<b>Custos Operacionais</b>	<b>R\$ 348,46 milhões</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Equipamentos concedidos (CTI):</b> R\$ 281,6 milhões</li><li>▪ <b>Alienação:</b> R\$ 66,9 milhões</li></ul>
<b>WACC</b>	<b>9,79%</b>

\* Regime Tributário: Lucro Real (concessão) e RET (alienação)



**Tipo:** concorrência internacional

**Critério:**

- Maior outorga variável, a ser paga pela concessionária ao concedente, durante o prazo da concessão, correspondente ao maior percentual (%) sobre a receita bruta total auferida por ela com a exploração da concessão
- O edital fixou o percentual máximo de 5 % aceitável a título de outorga variável, para evitar propostas inexequíveis
- Não haverá fase de lances
- Eventual empate no percentual máximo será resolvido com a oferta de outorga fixa



- Minuta do edital
  - Minuta do contrato de concessão de bem público
- Anexos
    - I. Área da concessão
    - II. Caderno de encargos
    - III. Projeto físico-espacial referencial
    - IV. Indicadores de desempenho
    - V. Cadernos de fiscalização e penalidades
    - VI. Termo de entrega do bem público
    - VII. Minuta de contrato de administração de contas (conta centralizadora)
    - VIII. Documentos da sociedade de propósito específico
    - IX. Integralização do capital social mínimo
    - X. Diretrizes de desmobilização e transição
    - XI. Plano de seguros e apólices de seguro
    - XII. Modelos para a licitação
    - XIII. Glossário
    - XIV. Manual de procedimentos da B3
    - XV. Projeto de distrito de inovação e de estratégia de CT&I referencial



# GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico

**Obrigada!**