

10ª Semana de Tecnologia Metroviária

**“Estratégias e Consolidação de Novos
Negócios e a Importância dos
Empreendimentos Associados”**



**Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô
Gerência de Comercialização e Novos Negócios - GCN**



Missão da GCN

Maximizar as receitas não tarifárias da **COMPANHIA do METRÔ**, buscando novas oportunidades de negócios e oferecendo facilidades aos usuários.



CRONOLOGIA DA COMERCIALIZAÇÃO

1970 a 1980

- Estudos mercadológicos sobre aproveitamento de áreas da CMSP; Locação de algumas lojas e terrenos.

1990

- Arrendamento dos Terminais Rodoviários à Iniciativa Privada.

1995

- Criação de gerência para intensificar os projetos de obtenção de receitas;
- Início da mídia Metrô.

1996

- Maximização da ocupação de terrenos e lojas.

1997

- Estandes promocionais e comerciais (RECEPE);
- Feiras (RECAFE);
- Inauguração do Shopping Tatuapé.



CRONOLOGIA DA COMERCIALIZIZAÇÃO

1999

- Novos contratos de estacionamentos (BFU, ITQ, PEN, TAT e ANR).

2000

- Terceirização dos sanitários das estações,
- Início das atividades do estacionamento em DEO;
- Cabo de fibra ótica no sistema.

2001

- Inauguração do Boulevard São Bento;
- Inauguração do Shopping Metrô Santa Cruz.

2002

- Licitação para construção do Shopping Metrô Itaquera.



CRONOLOGIA DA COMERCIALIZAÇÃO

2003

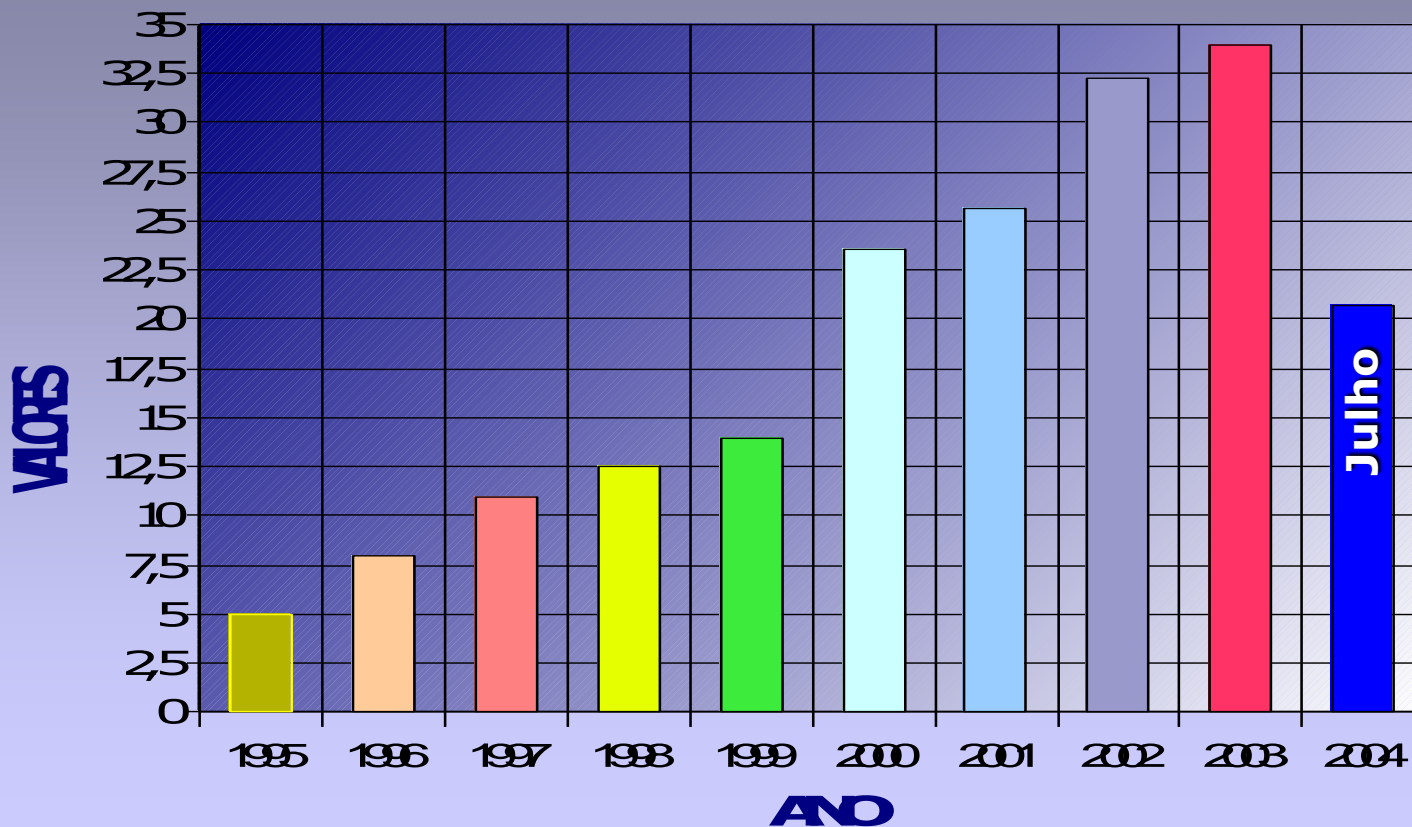
- Regulamento para ocupação temporária – RECEMPE;
- Regulamento para Credenciamento de Empresas p/ uso de Mídia em Áreas e Equipamentos – REMÍDIA;
- Criação de Estrutura interna na GCN p/ comercialização da Mídia Metrô;
- Vendas de Terrenos – Definição de regras básicas

2004

- Atualização do RECEMPE;
- Vendas de 9 Áreas Remanescentes (R\$ 14,7 Milhões);
- Licitação dos estacionamentos: Ana Rosa , Deodoro, Penha;
- Licitação para Empreendimentos Associados;
- Teste para Mídia Eletrônica.



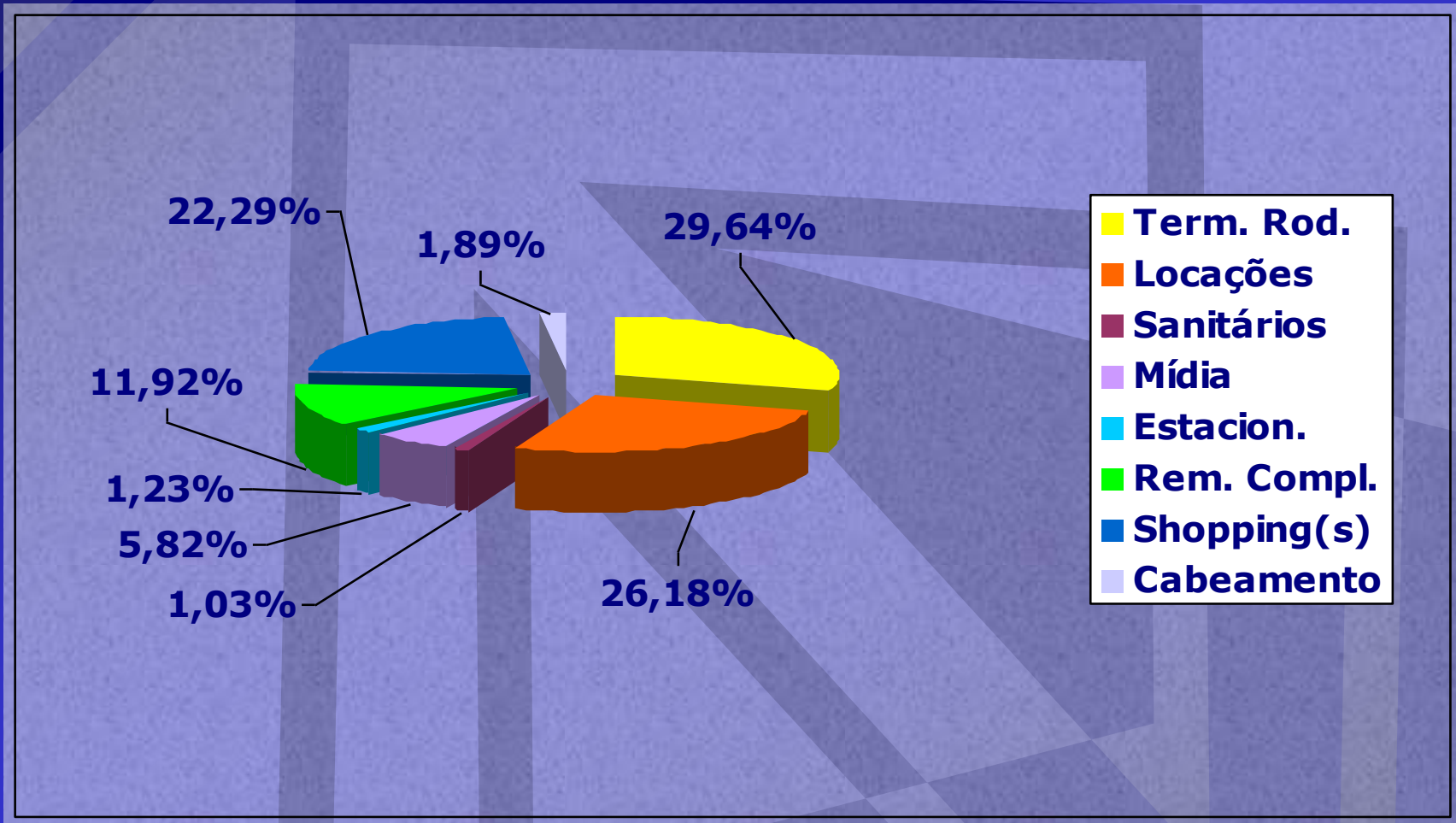
EVOLUÇÃO DAS RECEITAS NÃO TARIFÁRIAS



Projeção para 2004: R\$ 39 milhões



Distribuição da Receita Não Tarifária por Segmento 2003





Benefícios à População

As parcerias com as empresas públicas e privadas são importantes aliadas para a concretização dos objetivos sociais.

Serviços com conforto e segurança facilitando o dia-a-dia da população.



Enfoque Social

Os projetos desenvolvidos em conjunto com a iniciativa privada, propiciam a criação de novos postos de trabalho.





Empreendimentos Associados



EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

Modelo Jurídico

Concessão de Uso ou Real de Uso, Mediante Remuneração e Encargos de Construção, Administração e Exploração de Empreendimento Comercial.

Fatores de Sucesso:

- :: Acesso facilitado pelo Metrô;
- :: Segurança do usuário;
- :: Possibilidade de realizar compras no trajeto habitual.

Benefícios:

- :: Desenvolvimento urbano;
- :: Reurbanização do entorno
- :: Criação de novos polos atrativos regionais;
- :: Fomento da economia geral e local.



EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

Shopping Metrô Tatuapé





SHOPPING METRÔ TATUAPÉ

Contratada - CONDESHOP
Inaugurado em outubro de 1.997

Características do empreendimento:

- » Área Construída: 139.539,19m²
- » Estacionamentos: 5 pavimentos - 2.030 vagas
- » Área Bruta Locável: 36.462m²
- » 377 lojas entre satélites, âncoras e semi-âncoras

Remuneração ao Metrô

- » R\$430 mil/mês



SHOPPING METRÔ TATUAPÉ - Expansão

Contratada - CONDESHOP

Inauguração - 2006

Características do empreendimento:

- » Área Construída: 60.000m²
- » Estacionamentos: 800 vagas
- » Área Bruta Locável: 20.000 m²
- » 200 lojas entre satélites, âncoras e semi-âncoras
- » 1 teatro
- » 1 Complexo de cinema

Postos de trabalho:

- » 1.000 a 1.500 empregos na fase de construção
- » 2.500 a 3.000 empregos após a inauguração.



EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS Shopping Metrô Santa Cruz





SHOPPING METRÔ SANTA CRUZ

Contratada - Companhia Santa Cruz
Inaugurado em novembro de 2001

Características do empreendimento:

- » Área Construída: 67.334,22m²
- » Estacionamentos: 4 pavimentos - 1044 vagas
- » Área Bruta Locável: 16.925m²
- » 140 lojas entre satélites, âncoras e semi- âncoras

Remuneração ao Metrô

- » R\$170 mil/mês



SHOPPING METRÔ SANTA CRUZ

- **Acréscimo de demanda ao sistema (média de entradas na estação Santa Cruz):**

- :: Dias úteis: 8%
- :: Sábados: 23,4%
- :: Domingos: 25%

- **Últimos registros:**

- :: Circulam em média 70 mil pessoas/dia
- :: Dessas, 48% utilizam o Metrô
- :: Complexo de cinemas: uma das maiores bilheterias da América Latina.



EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS **Área destinada ao Shopping Metrô Itaquera**





SHOPPING METRÔ ITAQUERA

Concessão de direito real de uso para construção, administração e exploração de centro integrado de compras, serviços e lazer.

» Empresa Vencedora - Consórcio Shopping Metrô Itaquera

Características do empreendimento:

- » Área Construída: 33.306m²
- » Valor do investimento: R\$ 57 milhões
- » Quantidade de lojas: 151

Remuneração ao Metrô

Percentual de 25,53% sobre o faturamento bruto, após o início das atividades comerciais, durante os primeiros 24 meses.



EMPREENHIMENTOS ASSOCIADOS

Planejamento – Áreas Destinadas a Empreendimentos

UNI / DESCRIÇÃO	ÁREA M²
UNI 5 E 433 - MAL. DEODORO	7.344,15
UNI 79 E 590 PENHA	47.095,00
ESTAÇÃO BRÁS	7.412,50
TUCURUVÍ	35.500,00
UNIS 1382 /83 - BELÉM	6.731,00
UNI 237 + TM - V. MARIANA	8.264,00
UNI'S 83,84 - CARRÃO	29.123,00
UNI'S 16/17/18 – TATUAPÉ	13.748,00

Com a implantação dos novos empreendimentos teremos uma receita estimada de R\$ 8,5 milhões/ano.



EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

Planejamento – Áreas Destinadas a Empreendimentos
Terreno Vila Mariana





EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

Planejamento – Áreas Destinadas a Empreendimentos
Terreno Tatuapé





EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

Planejamento – Áreas Destinadas a Empreendimentos
Terreno Marechal Deodoro





EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

Planejamento – Áreas Destinadas a Empreendimentos
Terreno Carrão





Benefícios Agregados à obtenção de Receita Não Tarifária

- ❑ Redução de despesas para a Companhia, contribuindo para o equilíbrio econômico financeiro;
- ❑ Desoneração de impostos (IPTU), Segurança Patrimonial (com comercialização e vendas de terrenos);
- ❑ Incorporação de Patrimônio;
- ❑ Aumento de demanda no Sistema;
- ❑ Maior arrecadação de impostos para o Estado;
- ❑ Geração de Empregos



OUTROS NEGÓCIOS



TERMINAIS RODOVIÁRIOS



**No Terminal Rodoviário Tietê
circulam aproximadamente
80 mil pessoas/dia.**



TERMINAIS RODOVIÁRIOS

Arrendamento e exploração comercial de todos os serviços inerentes a operação, bem como à modernização, conservação e expansão das instalações

- » Contratada: Consórcio Prima
- » Terminais Rodoviários: Tietê, Barra Funda e Jabaquara
- » Remuneração ao Metrô: Percentual das tarifas de utilização, estacionamento, serviços e locações



REMÍDIA

Regulamento para Credenciamento de Empresas para uso de Mídias em Áreas e Equipamentos

Produtos

- :: Painéis de Estações
- :: Painéis de trens
- :: Sancas nos trens
- :: Adesivação
- :: Banner nas Estações
- :: Áreas externas para Out doors, Back lights e Front lights





ESTRATÉGIAS E CONSOLIDAÇÃO DE NOVOS NEGÓCIO





REMÍDIA

Regulamento para Credenciamento de Empresas para uso de Mídias em Áreas e Equipamentos

Vantagens Competitivas

- :: Audiência de 2,5 milhões de pessoas/dia;
- :: Possibilidade de segmentação de campanhas para atingir o público alvo;
- :: Usuário do Metrô tem poder de compra.





RECEMPE

Regulamento de Credenciamento de Empresa para Ocupação Temporária

Produtos

- :: Estandes Promocionais
- :: Estandes Comerciais
- :: Quiosques Comerciais
- :: Lojas
- :: Máquinas Dispensadoras de Produtos
- :: Feiras
- :: Eventos em estações / terrenos
- :: Espaços Em Baias de Terminais Urbanos





ESTRATÉGIAS E CONSOLIDAÇÃO DE NOVOS NEGÓCIO





PROJETOS ESPECIAIS



Instalação de monitores de mídia eletrônica nos trens do Metrô.

- :: Em fase de elaboração do Edital de Concorrência
- :: 85% das cartas e e-mails recebidos são favoráveis a essa instalação.



PROJETOS ESPECIAIS

Mídia Eletrônica nos Trens

Em teste:

Trem 341 da Linha Vermelha – 8 monitores de LCD de 15” em cada carro.



Objetivos do teste:

- Avaliar condições técnicas para instalação;
- Avaliar, parâmetros comerciais de recall das campanhas;
- Avaliar a possibilidade de agregar no sistema outras necessidades operacionais;
- Avaliar o impacto das mensagens operacionais e institucionais.



PROJETOS ESPECIAIS

Mídia Eletrônica nas Plataformas das Estações

Instalação de monitores nas plataformas das estações.

Teste

Prevista a instalação de Monitores de Plasma 42" na plataforma Norte/Sul da Estação Sé.

Grade de programação:

- :: Filmes institucionais;
- :: Animação de campanhas operacionais;
- :: Fotos antigas da estação no início da construção;
- :: Campanhas publicitárias;
- :: Informações de Utilidade Pública



PROJETOS ESPECIAIS

Internet nas Estações

- :: Instalação de tótems ou cyber nas estações para permitir o acesso dos usuários à Internet.
- :: Empresas interessadas na realização de testes nas estações;
- :: Possibilidade da Companhia avaliar o potencial do negócio;
- :: Oferecer ao usuário um pool de serviços.
- :: Após período de testes será feita licitação.



PROJETOS ESPECIAIS

Licitação para Instalação de Sistema de Transmissão de Radiofrequência nas Estações do Metrô - STRF

Benefícios:

- :: Agilidade ao comércio estabelecido nas estações, informação de crédito e pagamentos "on line" via wirelles ;
- :: Uso de celulares, no interior do sistema metroviário, garantindo maior comodidade ao usuário.

A receita estimada é de R\$ 5,4 milhões por ano.



OCUPAÇÃO COMERCIAL DAS ESTAÇÕES

Maior Porte

Licitação para Implantação e Exploração de Áreas Comerciais nas Estações, Mediante Remuneração e Encargos.

Estações:

Sé, Brás, Anhangabaú, Barra Funda, República, Luz e Santana

Benefícios:

- :: Ampliar os espaços comerciais;
- :: Prover a infra-estrutura necessária para comercialização;
- :: Construir definitivamente lojas e quiosques dentro de um padrão arquitetônico harmônico.

Receita aproximada: R\$7,8 milhões/ano.



OCUPAÇÃO COMERCIAL DAS ESTAÇÕES

Estações de Menor Porte

- :: Negócios compatíveis com os espaços disponíveis
- :: Parcerias com empresas renomadas;
- :: Viabilizar uma ocupação homogênea e com padrão de qualidade adequado.





TERMINAIS DE ÔNIBUS URBANOS

Licitação para Implantar, Manter e Explorar Lojas e Quiosques em 19 Terminais de Ônibus Urbanos, mediante remuneração.

Benefícios:

- :: Implantação das lojas e quiosques padronizados;
- :: Fornecer a infra - estrutura necessária à operação dos centros comerciais.

Receita: aproximadamente R\$2,4 milhões/ano.



Pesquisa Comercialização

“Comércio nas Estações, Shopping e Terminais de Integração”

- Alguns Resultados:

-
- ∴ **88% dos entrevistados avaliaram o comércio como muito bom e bom;**
 - ∴ **71% fazem compras no Metrô;**
 - ∴ **95% consideram o atendimento muito bom;**
 - ∴ **42% dos usuários gasta entre R\$ 5,00 e R\$ 25,00;**
 - ∴ **15% gastam entre R\$ 25,00 e R\$ 50,00;**
 - ∴ **12% gasta acima de R\$ 50,00;**
 - ∴ **78% tem entre 18 e 44 anos;**
 - ∴ **73% tem curso superior incompleto e/ou completo;**
 - ∴ **56% tem renda entre 5 e 15 salários mínimos;**
 - ∴ **24% tem renda superior a 30 salários mínimos.**

Obrigada

**E-mail :
mcbastos@metrosp.com.br**



**Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô
Gerência de Comercialização e Novos Negócios - GCN**