

VALE DA LIBERDADE

DIRETRIZES DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

Rafael C. B.de Carvalho

PROPOSTA DE PROJETO/SINOPSE: 3

OBJETIVO ESPECÍFICO: 3

REQUISITOS E PREMISSAS DO PROJETO: 4

DOCUMENTOS DE REFERÊNCIAS: 4

RESULTADOS E COMPROMISSOS DO PROJETO: 4

ESTRATÉGIA DE EXECUÇÃO DO PROJETO: 5

ESTIMATIVA DE PRAZO 8

**PROPOSTA DE PROJETO/SINOPSE:**

Esse projeto desenvolverá estudos e planos operacionais que irão nortear as atividades previstas na Esplanada Liberdade a partir da inauguração em 1 de Janeiro de 2029, na ocasião da celebração do feriado Gantan-sai / Ganjitsu.

O Plano Operacional é composto por um conjunto de documentos que: (i) descrevem como a Esplanada Liberdade funcionará após a construção da nova estrutura e a partir da inauguração em 01/01/2029; (ii) fornecem detalhes sobre as funções e responsabilidades das equipes, das estruturas de comando e controle (CCO e CCC), das atividades e das áreas funcionais do local.

**OBJETIVO ESPECÍFICO:**

O Plano Operacional visa garantir que as operações atendam às previsões e requisitos do Contrato de Concessão, necessidades dos principais grupos de usuários: comerciantes, frequentadores diários, público turista de fim de semana, imprensa, patrocinadores, espectadores e colaboradores e/ou dos locatários dos pontos comerciais.

Pretende-se delinear de forma clara o funcionamento da Esplanada Liberdade para as atividades previstas, tais como: turísticas, diplomáticas;(ii) eventos; (iii) atividades cotidianas ( restaurantes, cafés, bares, escritórios, visitação guiada no centro cultural e etc.).

O Plano Operacional será usado para preparar as equipes para garantir a excelência operacional a partir da inauguração em 01/01/2029.

A Esplanada Liberdade é formado pelas seguintes áreas:



Legenda:

- 1 – Edifício Centro Comercial: gastronomia, lojas e escritórios;
- 2 – Jardim Japonês;
- 3 – Mercado de rua;
- 4 –Torii, símbolo do bairro ;
- 5 – Parede de Escalada;
- 6 – Praça do Vale, Eventos ao ar livre;
- 7 – Mobiliários Urbanos;
- 8 –Jardim das Esculturas;
- 9 – Teatro ao ar livre
- 10 – Centro Cultural: Galeria, auditório, escola de música;

**REQUISITOS E PREMISSAS DO PROJETO:**

- i. Pleno atendimento ao Edital da PMI.
- ii. Atendimento aos códigos, normas, leis e regulamentos relacionados:
  - a. Normas técnicas (NBRs)
  - b. Atendimento aos requerimentos e regulamentações do CONDEPHAAT;
  - c. Atendimento aos requerimentos e regulamentações do SMT ;
  - d. Atendimento aos requerimentos e regulamentações da CONPRESP;
  - e. Atendimento aos requerimentos e regulamentações da SVMA;
  - f. Atendimento aos requerimentos e regulamentações do DEPAVE;
  - g. Atendimento aos requerimentos e regulamentações da SMUL;
- iii. Otimização dos recursos e sinergia.
- iv. Redução do OPEX

**DOCUMENTOS DE REFERÊNCIAS:**

- i. Contrato da PMI e seus anexos
- ii. Manual de Licenciamento ;
- iii. Diretrizes Técnicas Operacional;
- iv. Guia de Recomendações de Parâmetros e Dimensionamentos para Segurança;
- v. Regulamento Segurança Espaços Públicos;
- vi. Plano operacional para eventos na Praça da esplanada Liberdade;
- vii. Plano operacional para mall e centros comerciais;
- viii. Plano operacional para centro cultural;
- ix. Projeto Executivo de Engenharia – Esplanada Liberdade:
  - a. Projeto Arquitetônico;
  - b. Projeto Estrutural;
  - c. Projeto Engenharia de Tráfego;
  - d. Projeto SPCI;
  - e. Projeto de Automação Predial;
  - f. Projeto Patrimonial (sistemas de alarme, CFTV, controle de acessos interno e público, sonorização);
  - g. Projeto estruturado de voz (telefonia), dados (Informática) e imagem; e
  - h. Sistema de áudio e vídeo do centro cultural e praça.

- ii. Desenvolver estudos de *Benchmark* das operações e atividades previstas.
- iii. Estudo de simultaneidade dos espaços públicos e privados.
- iv. Desenvolver Planos de Gestão para:
  - a. Edifício Comercial;
  - b. Mercado de Rua;
  - c. Jardim Japonês;
  - d. Parede de escalada e Playground;
  - e. Shows ao ar livre na Praça;
  - f. Teatro ao ar Livre;
  - g. Jardim das esculturas;
  - h. Mobiliários Urbanos;
  - i. Feiras Itinerantes
  - j. Estacionamento;
  - k. Centro Cultural
- v. Desenvolvimento dos fluxos operacionais;
- vi. Desenvolvimento dos procedimentos operacionais (POP);
- vii. Desenvolvimento de plantas técnicas/operacionais;
- viii. Desenvolvimento dos planos de manutenção;
- ix. Dimensionamento da equipe operacional;
- x. Dimensionamento da equipe de facilities;
- xi. Identificação de ferramentas de controle;
- xii. Determinação de indicadores de performance operacional;
- xiii. Desenvolver o planejamento da implantação dos Planos de Gestão;
- xiv. Implantação dos Planos de Gestão;
- xv. Implantação das ferramentas de controle;
- xvi. Implantação dos indicadores de performance operacional; e
- xvii. Monitoramento de desempenho dos dos Planos de Gestão, das ferramentas de controle e dos indicadores de performance operacional.

**ESTRATÉGIA DE EXECUÇÃO DO PROJETO:**

Nesta fase serão desenvolvidos estudos de *Benchmark*, visitas de campo e *workshops* visando identificar as melhores práticas e modelos operacionais que possam ser adaptadas ou incorporadas. Para tanto é

requerido o entendimento de legislação, normas e regulamentos aplicáveis aos edifícios comerciais, Centro Cultural e Espaço de eventos; bem como, definições que possam ocasionar gargalos operacionais.

Serão desenvolvidos os seguintes estudos técnicos:

- a. Organograma operacional;
- b. Dimensionamento da equipe operacional – Diário;
- c. Definição dos papéis e responsabilidades – Diário;
- d. Dimensionamento equipe operacional – Eventos
- e. Definir organograma operacional – Eventos;
- f. Definição dos papéis e responsabilidades – Eventos;
- g. Definir Plano de treinamento e capacitação da equipe;
- h. Definir Plano de manutenção, conforme Contrato da PMI para:
  1. Elétrica e sistemas de cogeração (verificar acordo CPFL);
  2. Sistema de HVAC;
  3. Hidráulica;
  4. SPCI;
  5. Elevadores;
  6. Sistema de áudio e vídeo;
  7. Conservação dos bens tombados;
  8. Conservação de áreas verdes
  9. Conservação de praças públicas
  10. Conservação de mobiliário público; e
  11. Conservação de equipamentos, parede escalada e playground.
- i. Definir sistema de controle das manutenções corretivas, preventivas e preditivas;
- j. Definir estoque mínimo de insumos, matérias e equipamento para manutenção;
- k. Definir plano de comunicação operacional;
- l. Definir plano de atendimento ambulatorial e de remoção emergencial;
- m. Definir controle de acesso ao CCO;
- n. Definir plano de mobilização da equipe;
- o. Definir plano de operação para grandes eventos;
- p. Definir procedimentos operacionais padrão (POP);
- q. Definir plano de segurança;
- r. Definir plano de limpeza;
- s. Dimensionar equipe de segurança;
- t. Dimensionar equipe de limpeza;
- u. Dimensionar equipe de controlador de acesso;
- v. Dimensionar equipe de brigada de incêndio;
- w. Dimensionar equipe de manutenção
- x. Definir plano de segurança;
- y. Definir plano de Emergência; e
- z. Definir plano de limpeza.

**1 - Edifício Comercial (incluir definições para Praça alimentação & Lojas, Mercados, Esplanada)**

- a. Definir horário de funcionamento do empreendimento;
- b. Definir horário de funcionamento dos mercados e restaurantes;
- c. Definir horário de carga e descarga de materiais e insumo;
- d. Definir horário de carregamento e descarregamento dias de evento;
- e. Definir fluxo de entrada e saída de materiais e insumos;
- f. Definir fluxo de resíduos orgânicos, sólidos e líquidos;
- g. Definir fluxo e acesso dos usuários e público em geral;
- h. Definir controle de acesso aos diversos níveis do empreendimento;
- i. Definir controle de acesso em dias de eventos;
- j. Definir regimento interno do empreendimento;
- k. Dimensionar equipe de segurança;
- l. Dimensionar equipe de limpeza;
- m. Dimensionar equipe de brigada de incêndio;
- n. Dimensionar equipe de controlador de acesso;
- o. Definir plano de limpeza; e
- p. Definir procedimentos operacionais padrão (POP).

**2 - Edifício Centro Cultural**

- a. Definir dias e horários de funcionamento;
- b. Definir grade com dias e horários cedidos a SEC;
- c. Definir sistema e modelo para controle das locações;
- d. Definir regimento para uso do equipamento público
- e. Definir regimento para uso do espaço do auditório;
- f. Definir regimento para uso do espaço para evento;
- g. Definir horário de carga e descarga de materiais e insumo;
- h. Definir horário de carregamento e descarregamento dias evento;
- i. Definir fluxo de entrada e saída de materiais e insumos;
- j. Definir fluxo e acesso dos usuários e público em geral;
- k. Definir fluxo de resíduos orgânicos, sólidos e líquidos;
- l. Definir controle de acesso do público em geral;
- m. Definir controle de acesso em dias de eventos;
- n. Dimensionar equipe de segurança;
- o. Dimensionar equipe de limpeza;
- p. Definir plano de limpeza;
- q. Dimensionar equipe de controlador de acesso;
- r. Definir estoque mínimo de insumos, matérias e equipamento cultural; e
- s. Definir procedimentos operacionais padrão (POP).

- a. Definir dias e horários de funcionamento;
- b. Definir grade com dias e horários cedidos a SVMA;
- c. Definir regramento para uso dos equipamentos públicos;
- d. Definir regramento para uso do espaço para evento;
- e. Definir horário de carga e descarga de materiais e insumo;
- f. Definir horário de carregamento e descarregamento dias evento;
- g. Definir fluxo de resíduos orgânicos, sólidos e líquidos;
- h. Definir fluxo de entrada e saída de materiais e insumos;
- i. Definir fluxo e acesso dos usuários e público em geral;
- j. Definir controle de acesso do público em geral;
- k. Definir controle de acesso em dias de eventos;
- l. Definir necessidade de manutenção jardins;
- m. Dimensionar equipe de segurança;
- n. Dimensionar equipe de limpeza;
- o. Dimensionar equipe de controlador de acesso;
- p. Dimensionar equipe de resgate;
- q. Definir plano de limpeza;
- r. Definir plano de manutenção de áreas verdes;
- s. Definir plano de manutenção de parede de escalada e playground
- t. Definir estoque mínimo de insumos, matérias e equipamento para manutenção esportiva; e
- u. Definir procedimentos operacionais padrão (POP).

#### 4 - Jardim das Esculturas

- a. Definir dias e horários de funcionamento;
- b. Definir grade com dias e horários cedidos a SVMA;
- c. Definir sistema e modelo para controle das locações;
- d. Definir regramento para uso dos equipamentos públicos;
- e. Definir regramento para uso do espaço para evento;
- f. Definir horário de carga e descarga de materiais e insumo;
- g. Definir horário de carregamento e descarregamento dias evento;
- h. Definir fluxo de entrada e saída de materiais e insumos;
- i. Definir fluxo e acesso dos usuários e público em geral;
- j. Definir controle de acesso do público em geral;
- k. Definir controle de acesso em dias de eventos;
- l. Dimensionar equipe de segurança;
- m. Dimensionar equipe de limpeza;
- n. Dimensionar equipe de controlador de acesso;
- o. Definir plano de limpeza;
- p. Definir estoque mínimo de insumos, matérias e equipamento para manutenção de áreas verdes
- q. Definir procedimentos operacionais padrão (POP).

#### 5 – Mercado de Rua

- a. Definir dias e horários de funcionamento dos quiosques;
- b. Definir horário de carga e descarga de materiais e insumo;
- c. Definir horário de carregamento e descarregamento dias evento;
- d. Definir fluxo de entrada e saída de materiais e insumos;
- e. Definir fluxo de resíduos orgânicos, sólidos e líquidos;
- f. Definir fluxo e acesso dos usuários e público em geral;
- g. Definir controle de acesso do público em geral;
- h. Definir controle de acesso em dias de eventos;
- i. Definir procedimentos operacionais padrão (POP).

#### 6 – Jardim Japonês

- a. Definir regramento para uso dos caminhos e jardins;
- b. Definir regramento para uso do espaço para evento;
- c. Definir horário de carregamento e descarregamento dias evento;
- d. Definir fluxo e acesso dos usuários e público em geral;
- e. Definir controle de acesso do público em geral;
- f. Definir controle de acesso em dias de eventos;
- g. Definir plano de limpeza das áreas adjacentes;
- h. Dimensionar equipe de segurança;
- i. Definir procedimentos operacionais padrão (POP).

#### 7 – Teatro ao ar Livre

- a. Definir regramento para uso do espaço para evento;
- b. Definir horário de carregamento e descarregamento dias evento;
- c. Definir fluxo e acesso dos usuários e público em geral;
- d. Definir controle de acesso do público em geral;
- e. Definir controle de acesso em dias de eventos;
- f. Definir plano de limpeza;
- g. Dimensionar equipe de segurança;

Após a definição dos estudos técnicos acima, serão definidos os Planos de Gestão com base nas informações, estudos, definições e conhecimentos adquiridos.

Sendo os Planos de Gestão resumos de como a Esplanada Liberdade funcionará após a Fase de Intervenções e a partir da inauguração prevista para 01/01/2029. Assim, serão requeridos os seguintes documentos:

- a) Plano Operacional – Complexo (revisão do plano apresentado à PMSP);
- b) Planos de Gestão para os seguintes espaços:
  - i. Edifício Comercial;
  - ii. Centro Cultural;
  - iii. Praça Vale da Liberdade;
  - iv. Jardim Japonês;

- v. Mercado de rua;
- vi. Jardim das esculturas;

- c) Planos de Manutenção;
  - a. Elétrica e sistemas de cogeração de energia;
  - b. Sistema de HVAC;
  - c. Hidráulica;
  - d. SPCI;
  - e. Elevadores;
  - f. Sistema de áudio e vídeo;
  - g. Equipamento públicos, mobiliários e playground; e
  - h. Parede de escalada.
- d) Plano de limpeza e conservação;
- e) Plano de segurança;
- f) Plano de manutenção das áreas verdes;
- g) Plano de Emergência do Complexo; e
- h) Plano de manutenção dos bens tombados.

**i. Fase Implantação dos Planos Operacionais;**

A fase de Implementação corresponde à execução das atividades necessárias para operacionalizar os planos desenvolvidos e aprovados, contemplando:

- a. Desenvolvimento do cronograma de implantação
- b. Elaboração dos contratos de serviços
- c. Plano de Mobilização da Equipe;
- d. Treinamento de capacitação da equipe operacional;
- e. Implantação dos procedimentos operacionais;
- f. Implantação dos planos operacionais propostos;
- g. Implantação das ferramentas de monitoramento e controle;
- h. Implantação dos indicadores de performance operacional;

**ii. Fase de Controle e Monitoramento do Processo;**

Uma vez implantado os planos operacionais há necessidade do acompanhamento contínuo para verificar como está a performance, ajustando as atividades para que elas atendam adequadamente às finalidades e objetivos.

ESTIMATIVA DE PRAZOS																		
ITEM	NOME DA TAREFA		DURAÇÃO/	INÍCIO	TÉRMINO	FEV	MAR	ABRIL	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV
			DIAS			2025										2025		2026
1	CRONOGRAMA PLANOS OPERACIONAIS - ESPLANADA LIBERDADE	0%	365	10/02/2025	10/02/2026													
1.1	MILESTONES	0%	365	10/02/2025	10/2/2026													
1.1.1	INICIO DAS ATIVIDADES	0%	0	20/02/2025	20/02/2025													
1.1.2	TÉRMINO DAS ATIVIDADES	0%	0	10/02/2026	10/2/2026													
1.2	IMPLANTAÇÃO PLANOS OPERACIONAIS	0%	280	10/02/2025	17/11/2025													
1.2.1	PACOTE 002- PLANOS OPERACIONAIS	0%	280	10/02/2025	17/11/2025													
1.2.1.1	FASE I - ESTUDOS E DEFINIÇÕES	0%	150	15/02/2025	15/07/2025													
1.2.1.2	DESENVOLVER ESTUDO DE BENCHMARKING	0%	30	15/02/2025	15/03/2025													
1.2.1.3	ESTUDO SIUMLTANIEDADE DOS ESPAÇOS	0%	10	17/03/2025	27/03/2025													
1.2.1.4	VISITAS DE CAMPO	0%	5	18/04/2025	23/04/2025													
1.2.1.5	GERAL	0%	30	23/04/2025	23/05/2025													
1.2.1.6	EDIFÍCIO COMERCIAL	0%	60	23/05/2025	23/07/2025													
1.2.1.7	PRAÇA ESPLANADA	0%	60	20/07/2025	20/09/2025													
1.2.1.8	CENTRO CULTURAL	0%	60	20/07/2025	20/09/2025													
1.2.1.9	MERCADO DE RUA	0%	60	20/07/2025	20/09/2025													
1.2.1.10	JARDIM JAPONÊS	0%	60	20/07/2025	20/09/2025													
1.2.1.11	PAREDE ESCALADA	0%	30	10/09/2025	10/10/2025													
1.2.1.12	SHOWS AO AR LIVRE	0%	30	10/09/0205	10/10/2025													
1.2.1.13	TEATRO AO AR LIVRE	0%	30	10/09/2025	10/10/2025													
1.2.1.14	JARDIM DAS ESCULTURAS	0%	30	10/09/2025	10/10/2025													
1.2.1.15	PLAYGROUND	0%	30	10/09/2025	10/10/2025													
1.2.1.2	FASE II - DESENVOLVIMENTO PLANOS OPERACIONAIS	0%	100	15/08/2025	23/11/2025													
1.2.1.2.1	PLANO OPERACIONAL ESPLANADA	0%	90	10/08/2025	10/11/2025													
1.2.1.2.2	PLANO DE MANUTENÇÃO	0%	90	10/08/2025	10/11/2015													
1.2.1.2.3	ELÉTRICA E SISTEMAS DE COGERAÇÃO DE ENERGIA	0%	10	10/09/2025	20/09/2025													
1.2.1.2.4	SISTEMA DE HVAC	0%	10	10/09/2025	20/09/2025													
1.2.1.2.5	HIDRÁULICA	0%	10	10/09/2025	20/09/2025													
1.2.1.2.6	SPCI	0%	10	25/09/2025	05/10/2025													
1.2.1.2.7	ELEVADORES	0%	10	25/09/2025	05/10/2025													
1.2.1.2.8	SISTEMA DE ÁUDIO E VÍDEO	0%	10	25/09/0205	05/10/2025													
1.2.1.2.9	CONSERVAÇÃO DOS BENS TOMBADOS	0%	10	11/10/2025	21/10/2025													
1.2.1.2.10	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	0%	10	11/10/2025	21/10/2025													
1.2.1.2.12	PLANO DE LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	0%	10	11/10/2025	21/10/2025													
1.2.1.2.13	PLANO DE SEGURANÇA	0%	10	30/10/2025	09/11/2023													
1.2.1.2.14	PLANO DE MANUTENÇÃO DAS ÁREAS VERDES	0%	10	30/10/2025	09/11/2023													
1.2.1.2.15	PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS PADRÃO	0%	10	30/10/2023	09/11/2023													
1.2.1.2.16	PLANO DE EMERGÊNCIA DA ESPLANADA	0%	30	11/11/2025	11/12/2025													
1.2.1.2.17	PLANO DE MANUTENÇÃO DOS BENS TOMBADOS	0%	30	11/11/2025	11/12/2025													
1.2.1.2.18	PLANO DE ATENDIMENTO AMBULATORIAL E DE REMOÇÃO EMERGEN	0%	30	11/11/2025	11/12/2025													
1.2.1.3	FASE III - IMPLANTAÇÃO DOS PLANOS OPERACIONAIS	0%	30	15/12/2025	14/01/2025													
1.2.1.4	FASE IV - CONTROLE E MONITORAMENTO	0%	60	05/01/2025	05/03/2025													
1.2.2	ENCERRAMENTO DO PROCESSO																	