

AVALIAÇÃO DA DEMANDA POTENCIAL E ESTIMATIVA DOS CUSTOS OPERACIONAIS PARA EXPLORAÇÃO DE ESTACIONAMENTOS SUBTERRÂNEOS A SEREM CONSTRUÍDOS EM BELO HORIZONTE



O DESAFIO

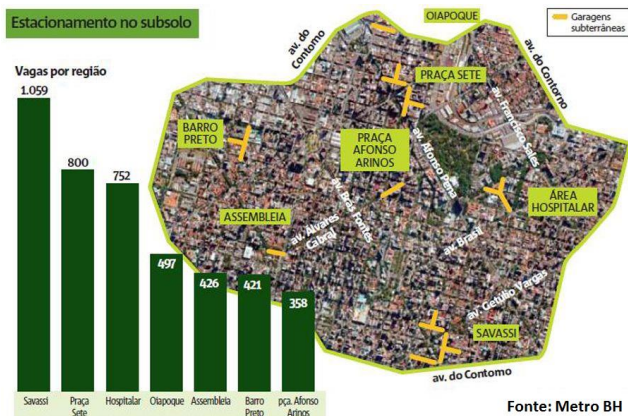
Nos últimos anos, a oferta de vagas na região central de Belo Horizonte (MG) não acompanhou o crescimento da demanda, o que elevou significativamente o valor cobrado nos estacionamentos particulares. Além disso, procura por vagas em algumas áreas de estacionamento localizadas em vias públicas de grande circulação, mesmo que disciplinadas pela cobrança do “rotativo”, contribuem para redução da fluidez do trânsito no local. Visando a modernização do sistema de operação de vagas de estacionamentos, a democratização do sistema viário e a melhor integração aos sistemas de transporte público, a Prefeitura de Belo Horizonte busca viabilizar a concessão para implantação (construção e operação) de estacionamentos subterrâneos na área central.

NOSSAS MISSÕES

Visando subsidiar a análise de viabilidade de implantação do projeto, a SYSTRA, contratada por uma empresa privada interessada em disputar o leilão para exploração dos estacionamentos, buscou avaliar a demanda potencial pelas vagas a serem disponibilizadas em cada estacionamento subterrâneo, através do conhecimento do comportamento dos usuários que acessam as diferentes áreas da região central e da oferta de vagas nas mesmas. Também foram realizadas estimativas de custos para operação e manutenção de cada empreendimento com base na área construída e no número de vagas previstas. Para tanto, foram realizadas as seguintes atividades:

1 Caracterização da situação atual

- Caracterização da demanda, oferta e utilização atual de estacionamentos existentes na região central de Belo Horizonte, em termos de estacionamento público gratuito, rotativo, e privado, além de locais de carga e descarga e pontos de taxi;
- Análise das áreas de influência dos estacionamentos, no que tange aos diferentes usos e ocupação do solo;
- Contagem de entrada e saída de veículos, com registro de placas, em áreas de estacionamento públicas e privadas nas diferentes áreas em estudo;
- Pesquisa de opinião com usuários de estacionamento de cada área em estudo para caracterização do perfil de utilização;



AVALIAÇÃO DA DEMANDA POTENCIAL E ESTIMATIVA DOS CUSTOS OPERACIONAIS PARA EXPLORAÇÃO DE ESTACIONAMENTOS SUBTERRÂNEOS A SEREM CONSTRUÍDOS EM BELO HORIZONTE



- Estimativa da quantidade de vagas atuais disponíveis, distribuição entre mensalistas, diaristas e horistas, taxas de ocupação (média e máxima), rotatividade e tempo de permanência e análise da demanda atual reprimida por estacionamento público em cada área em estudo.

2 Avaliação da demanda potencial

- Estimativa da captação de veículos após o início da operação em cada estacionamento.
- Projeção de crescimento da demanda ao longo do período de concessão, através da análise do potencial de atração de veículos para o centro, do crescimento da utilização de estacionamentos privados e do aumento da concorrência;
- Definição de diferentes cenários de aumento da demanda (otimista, moderado e pessimista).
- Avaliação de índices de desempenho de cada estacionamento no decorrer dos anos, com variação na taxa de ocupação e na proporção de mensalistas, diaristas e horistas.
- Estimativa da receita potencial média por vaga e total de cada estacionamento ao longo da concessão nos diferentes cenários propostos.

3 Estimativa dos custos operacionais

- Definição do horário de funcionamento, quantidade de vagas, local de acesso de pedestres, número de entradas e saídas de veículos e área bruta.
- Dimensionamento (quantidade), especificação e orçamento dos equipamentos necessários para a operação dos estacionamentos: cancelas, caixas de cobrança manual e automática, CFTV, rádio, software de gestão, etc.;
- Dimensionamento de equipe (pessoal, benefícios e obrigações sociais) e insumos (material, energia, água, seguro garagista, sinalização, manutenção de equipamentos) necessário para a operação dos estacionamentos;
- Definição dos dispêndios (entre investimento e custeio) do concessionário ao longo do período de operação dos estacionamentos.

Ao todo, foram analisados 8 estacionamentos, totalizando 3.469 vagas em 5 áreas de interesse previstas para implantação de estacionamentos subterrâneos, a saber: Praça Sete; Praça Afonso Arinos; Praça da Savassi; Área Hospitalar; Fórum.