



**GOVERNO DO  
ESTADO DO CEARÁ**  
*Secretaria do Esporte*



**Audiência Pública**  
**Concessão Arena Multiuso**

**Fortaleza, 12 de dezembro de 2018**

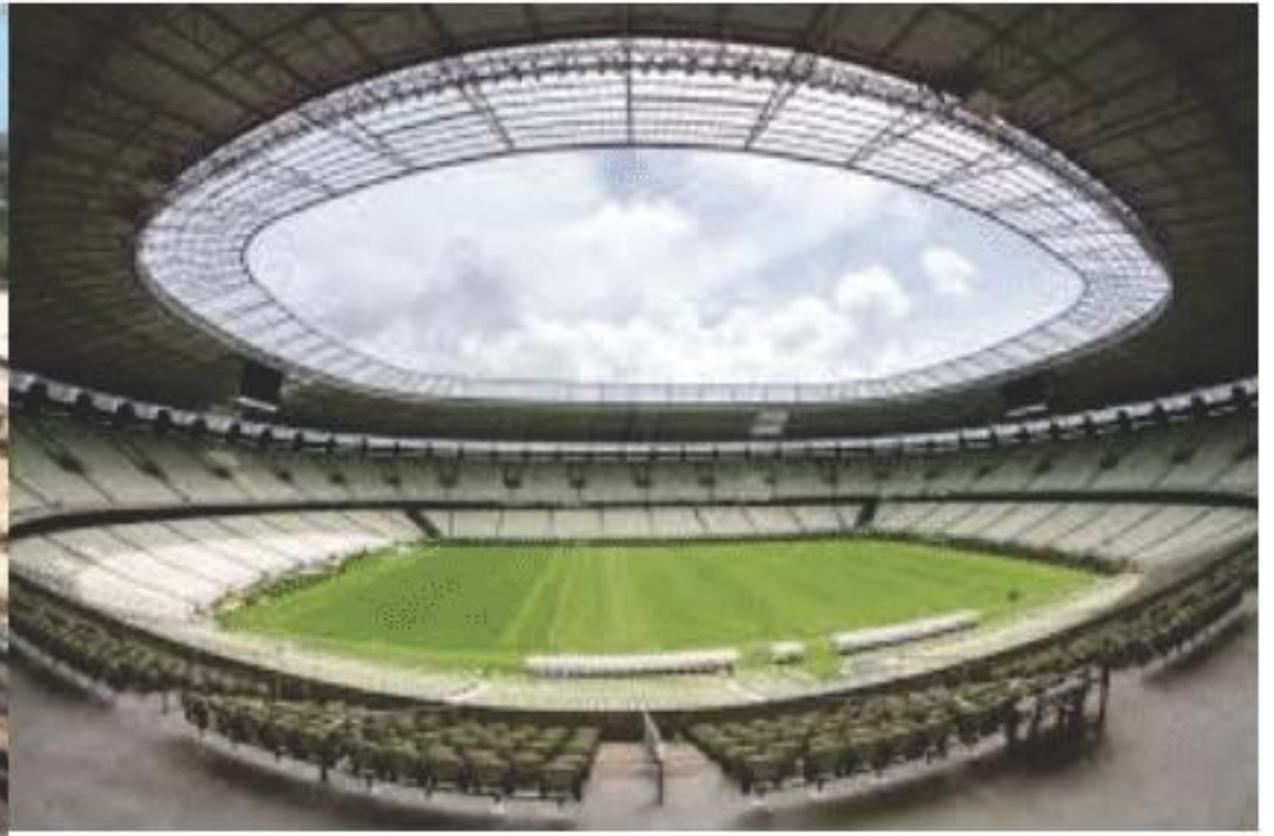


## Metodologia – Audiência Pública

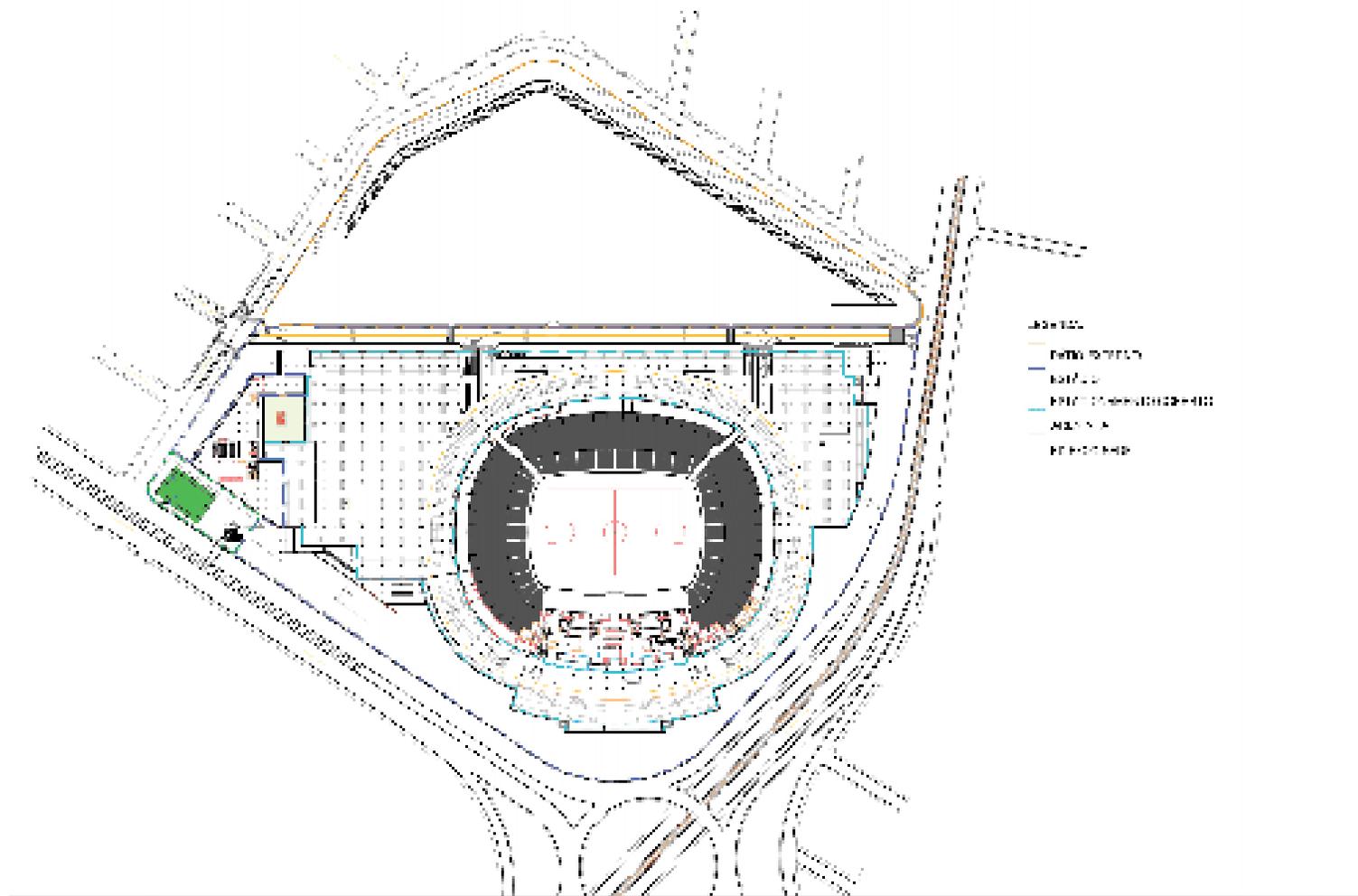
- Apresentação da licitação e estudos;
- Abertura para comentários da platéia. Cada participante terá 3min
- As perguntas poderão ser enviadas por escrito em formulário entregue pela secretaria;
- Os questionamentos escritos serão respondidos no prazo de 30 dias;
- A audiência será gravada e transmitida via facebook através do link <https://youtu.be/xAlztOjheaM>;
- Todos os documentos da licitação estão disponíveis no site <http://www.esporte.ce.gov.br/>



**ANTES**



**DEPOIS**



COMISSÃO ORGANIZADORA  
 DO CAMPEONATO BRASILEIRO DE FUTEBOL

PROJETO ARQUITETÔNICO	PROJETO DE INTERIORES	PROJETO DE MOBILIÁRIO	PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO	PROJETO DE SINALIZAÇÃO	PROJETO DE VEDANTA
ARQ	INT	MOB	PAV	SIG	VED
2012	2012	2012	2012	2012	2012

ARQ  
**01 01**

# Fundamentação Legal

- Lei Estadual nº 14.391/09: institui normas para licitação e contratação de Parcerias Público-Privadas, no âmbito da Administração Pública do Estado do Ceará;
- Decreto Estadual nº 29.801/09: dispõe sobre o Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas-CGPPP e do Grupo Técnico de Parcerias-GTP, alterado posteriormente pelo Decreto Estadual nº 30.366;
- Lei nº 15.745/14: autoriza o Estado do Ceará, para fins de garantia do adimplemento das obrigações contraídas pelo estado em contrato de parceria público-privada, nos termos do art. 8º, inciso I, da Lei Estadual nº 14.391, de 7 de julho de 2009, a vincular recursos do Fundo de Participação dos Estados e do Distrito Federal - FPE;
- Lei Federal nº 11.079/04: institui normas gerais para licitação e contratação de Parceria Público-Privada no âmbito da administração pública;
- Lei Federal nº 8.666/93: institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.
- Lei Federal nº 8.987/95: Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências.

# Participação

Objetivando ampliar a competitividade ao certame foi prevista a possibilidade de participação de:

- Pessoas jurídicas ou Consórcios de pessoas jurídicas;
- Fundos de investimentos;
- Entidades de previdência complementar abertas ou fechadas, desde que consorciadas com empresas com expertise na área;
- Empresas estrangeiras com representação no país.

## Fases da Licitação

### Proposta Técnica

Nota Técnica correspondente a soma experiência em gestão de estádios (GE) e geração de receitas (GR). Comportará pontuação máxima de 100 (cem) pontos, conforme fórmula abaixo indicada, tendo peso de 50 % (cinquenta por cento) na nota global da Licitante:

$$NT = P(GE) + P(GR)$$

Pontuação para Gestão de Estádios P(GE)

Meses	P(GEn)
≤ 24 meses	0
25 a 48 meses	15 x FP*
49 a 96 meses	35 x FP*
≥ 97 meses	50 x FP*

\*FP = fator de ponderação, sendo 1 para estádio, complexo ou arena de com capacidade igual ou superior a 40.000 (quarenta mil) pessoas, e 0,7 para estádio, complexo ou com capacidade igual ou superior a 20.000 (vinte mil) pessoas e menor que 40.000 (quarenta mil) pessoas.

## Fases da Licitação

### Proposta Técnica

#### ➤ Pontuação para Geração de Receitas P(GR)

Volume Recursos	P(GR)*
≤ R\$ 5 milhões	5
10 a 15 milhões	10
15 a 20 milhões	15
20 a 25 milhões	20
25 a 30 milhões	25
30 a 35 milhões	30
35 a 40 milhões	40
≥ 40 milhões	50

\*Recursos alavancados por meio das quotas de patrocínio, contratos de publicidade, contratos de *naming rights* e venda de eventos sob encomenda nos últimos dez anos. Estes recursos devem ser comprovados por meio de contratos, notas fiscais e balanços (sem considerar valores referentes a Contraprestações Mensais ou qualquer receita vinda do Poder Concedente).

## Fases da Licitação

### Proposta Comercial

Nota Econômica comportará pontuação máxima de 100 (cem) pontos, conforme fórmula abaixo indicada, tendo peso de 50 % (cinquenta por cento) na nota global da Licitante:

$$NE = 1 * MVCP/VCP*100$$

Sendo que:

- NE = Nota Econômica;
- VCP = Valor da Contraprestação Mensal proposto pela Licitante;
- MVCP = Menor valor de Contraprestação Mensal oferecido dentre todos os Licitantes previamente habilitados.

Obs.: Conforme lei federal n° 11.079, artigo 12, inciso II, itens “a” e “b”, o julgamento poderá adotar como critérios, além dos previstos nos incisos I e V do art. 15 da Lei no 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, os seguintes:

- a) menor valor da contraprestação a ser paga pela Administração Pública;
- b) melhor proposta em razão da combinação do critério da alínea a com o de melhor técnica, de acordo com os pesos estabelecidos no edital.

# Fases da Licitação

## Habilitação

Documentação necessária:

- Regularização fiscal e trabalhista;
- Qualificação técnica\*;
- Qualificação econômica e financeira;
- Qualificação trabalhista;
- Atestado de vistoria técnica;
- Garantia da proposta, correspondente a 1,0% do valor total do contrato.

\*Comprovar a prestação dos serviços compatíveis com o objeto da licitação de pelo menos um estádio de futebol ou complexo esportivo com capacidade de público igual ou superior a 30.000 (trinta mil) pessoas por pelo menos 02 (dois) anos.

# Contrato Objeto

➤ Gestão, operação e manutenção do estádio, estacionamento coberto e pátio externo.

➤ Período de Concessão:

**20 anos**

➤ Valor da Contraprestação (base):

**R\$ 894.136,22**

➤ Valor Total do Contrato (base):

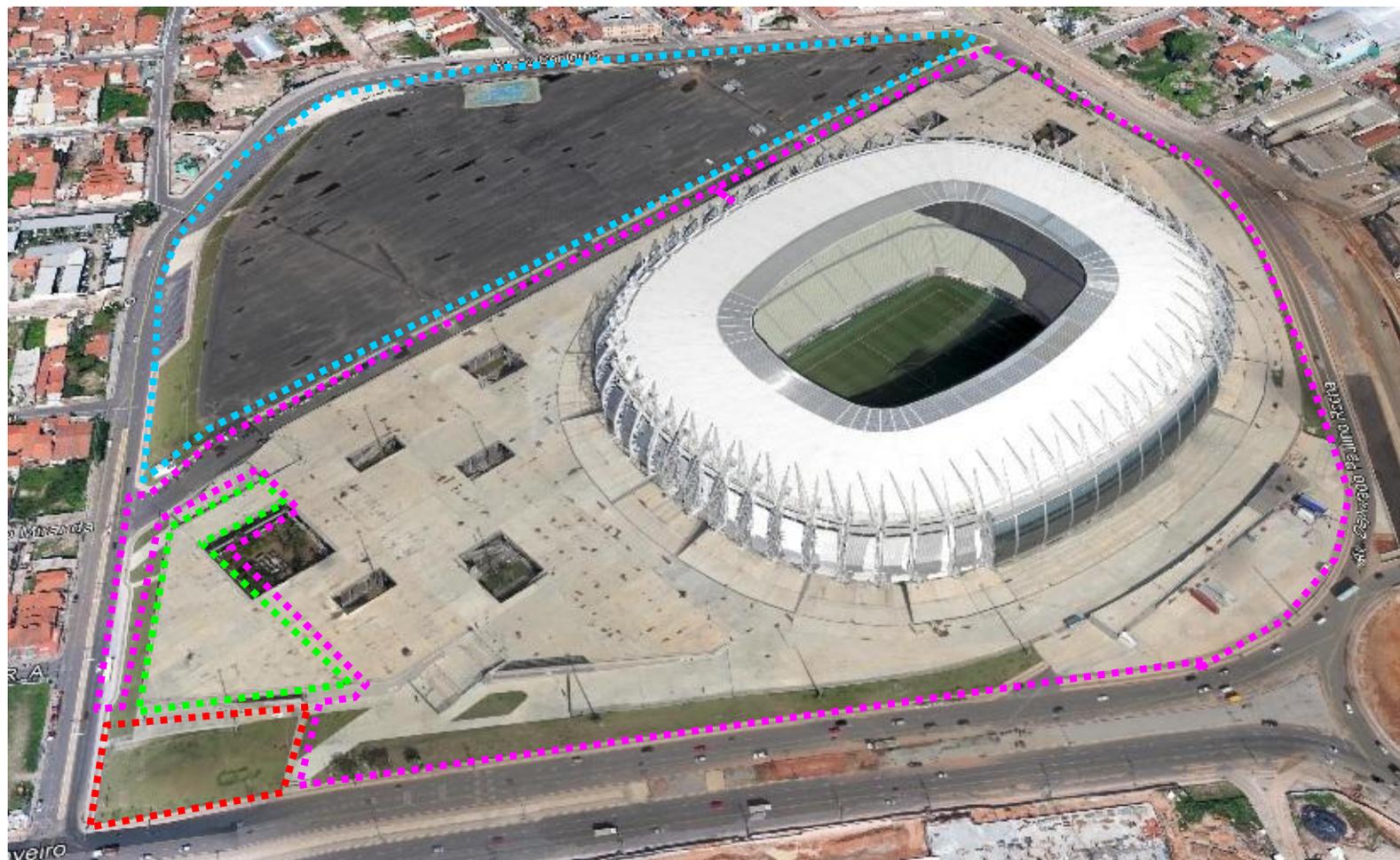
**R\$ 214.592.692,80**

 Estádio e Estacionamento

 Pátio Externo

 Edifício Sede

 Areninha



## Contrato Empreendimentos Associados

- A Concessionária poderá propor ao longo do período da Concessão empreendimentos associados a serem instalados permanentemente no perímetro do bem público concedido, que devem ser submetidos à análise e aprovação do Poder Concedente. Deve constar na proposta projeto básico de arquitetura e estudo de viabilidade econômico-financeira.
- Deverá o Poder Concedente manifestar-se no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de protocolo do pedido da Concessionária.
- As edificações e os bens acrescidos a Arena Multiuso direcionados à exploração dos empreendimentos associados serão reversíveis gratuitamente ao final da Concessão.
- A implantação do empreendimento associado poderá ensejar um pedido de revisão do Equilíbrio Econômico-Financeiro por parte do Poder Concedente.

## Contrato

### Indicadores de Desempenho

O Indicador de Desempenho (ID) será composto de quatro notas:

- Nota de Satisfação (NS): usuários, clubes, empresas, federações e imprensa. Peso 02
- Nota de Manutenção (NM): instalações elétricas, hidráulicas, estruturas físicas, etc. Peso 03
- Nota de Disponibilidade (ND): número de jogos e eventos de grande porte realizados. Peso 02
- Nota Financeira (NF): evolução e comportamento financeiro da concessionária. Peso 01
- Nota de Reinvestimento (NR): acompanha o cronograma de reinvestimento. Peso 02

$$\text{ID} = 0,3*(\text{NM})+0,2*(\text{NS})+0,2(\text{ND})+0,1*(\text{NF})+0,2*(\text{NR})$$

A nota ID impactará diretamente na parcela variável da Contraprestação Mensal, correspondente a 40%.

## Garantias

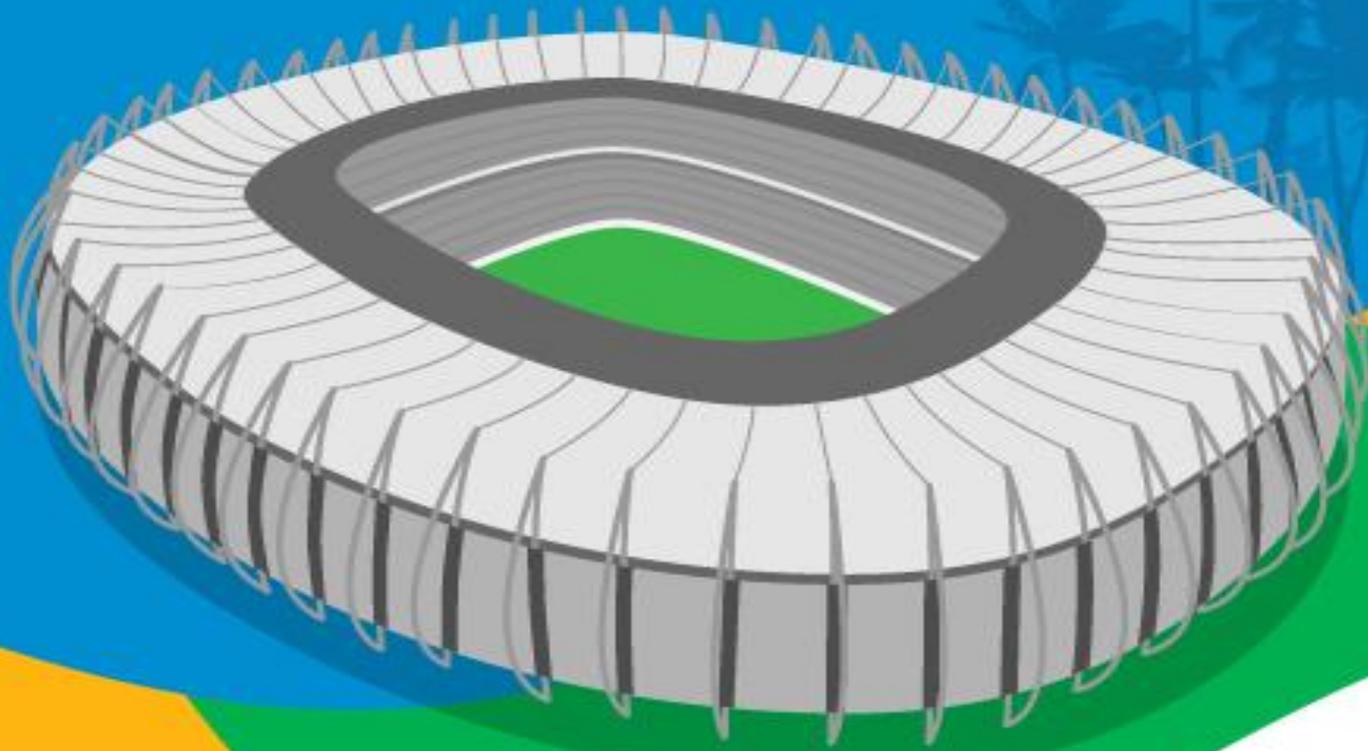
O Poder Concedente compromete-se, com a finalidade de garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas as quantias devidas à Concessionária a título de Contraprestação Mensal, de forma irrevogável e irretratável, a prestar a Concessionária, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de publicação do extrato deste Contrato, garantia fidejussória outorgada por instituição financeira autorizada pelo Banco Central contratada pelo Poder Concedente no valor equivalente a 06 (seis) Contraprestações Mensais devidas à Concessionária até o término do prazo da Concessão, de acordo com os termos e condições previstos neste Contrato e com o artigo segundo da Lei 15.745 do Governo do Estado do Ceará.

A Garantia do Poder Concedente deverá permanecer em pleno vigor e eficácia durante todo o prazo de vigência do Contrato e seu valor deverá ser ajustado anualmente.

## Garantias

A Concessionária entregará ao Poder Concedente, na data de publicação do extrato do Contrato, sob pena de resolução do Contrato, comprovante da Garantia de Execução Contratual prestada em favor do Poder Concedente e em garantia de suas obrigações e compromissos associados ao Objeto.

A Garantia de Execução Contratual contemplará um valor garantido equivalente a 5% (cinco por cento) do Valor Total do Contrato, a qual será totalmente liberada em favor da Concessionária por ocasião do término da avença.



# AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DA CONCESSÃO DA ARENA CASTELÃO À INICIATIVA PRIVADA

# PREMISSAS E CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Premissas adotadas pelo Grupo de Trabalho



## Premissas e considerações iniciais

- O Grupo de Estudos (Portaria nº 865/2017 – SEPLAG), usando de seus melhores esforços, desenvolveu o trabalho com base em dados e informações recebidas pelas diversas fontes (Governo, Arena Castelão, etc.);
- Todos os ganhos esperados do negócio foram incorporados ao fluxo de caixa visando obter o melhor resultado plausível para o Governo do Estado;
- Base: dezembro de 2017;
- O Grupo não garante que o modelo de negócio sugerido para o projeto, qualquer projeção econômico-financeira, e demais elementos serão efetivamente realizados conforme a expectativa do Governo ou de qualquer terceiro, visto que fatores exógenos conjunturais e operacionais poderão impor variações relevantes;

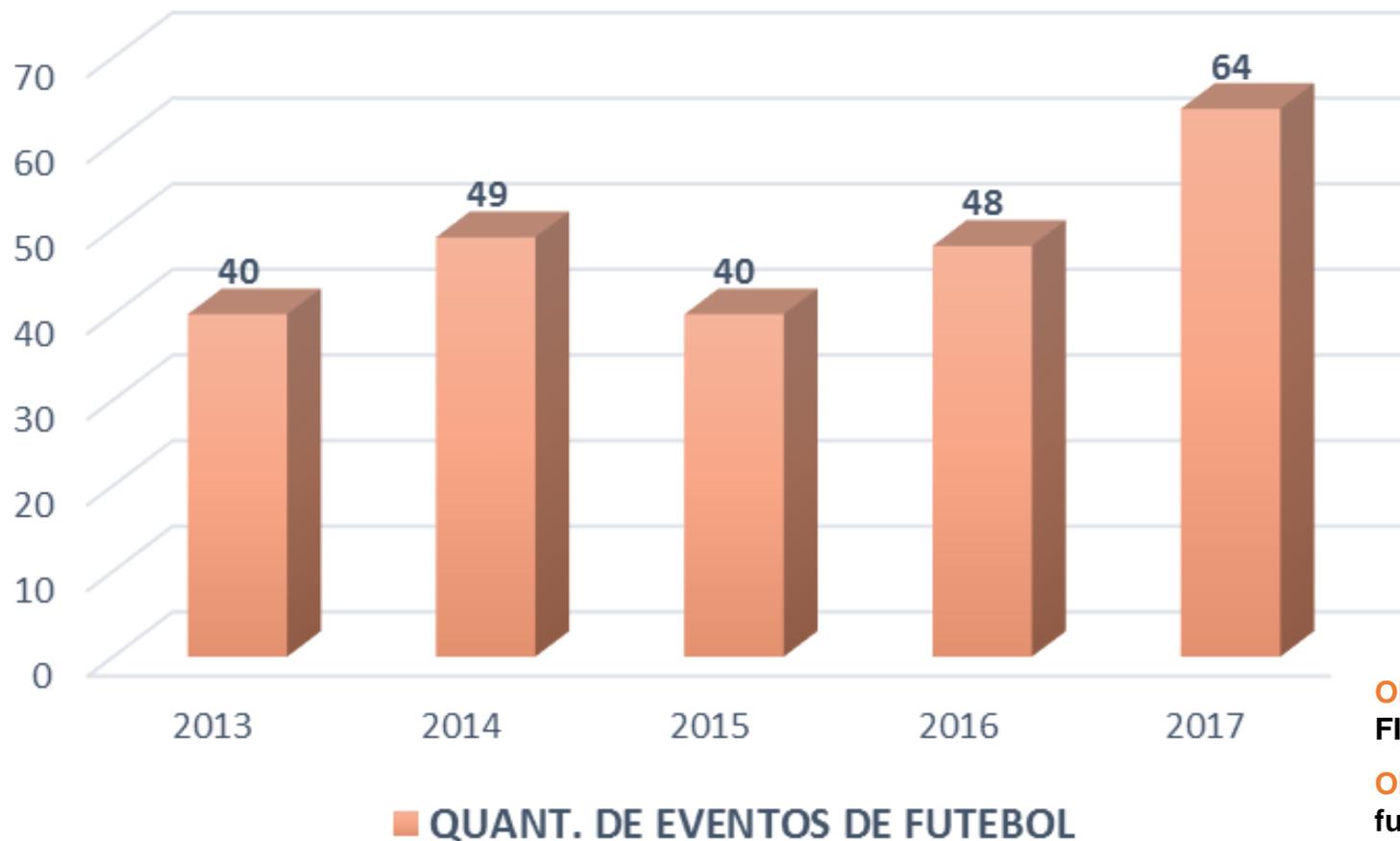


# OS EVENTOS ESPORTIVOS NA ARENA

Retrato da utilização da Arena para jogos de futebol (2013-2017)



## Número de Eventos de Futebol realizados na Arena (2013-2017)



# 46

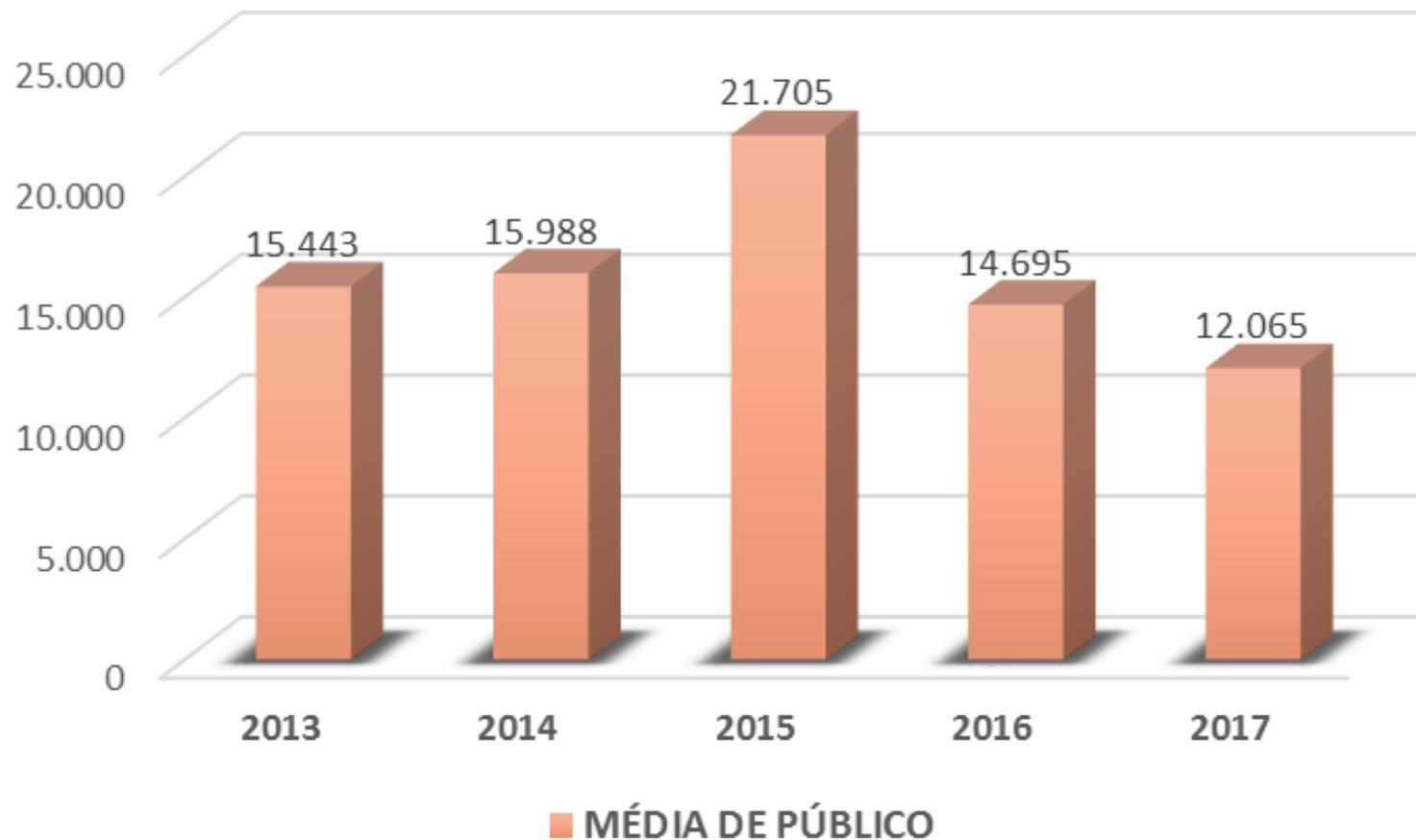
**Média de eventos de futebol por ano**

**Obs. 1:** Excluindo jogos da Copa das Confederações FIFA 2013 e da Copa do Mundo FIFA 2014.

**Obs. 2:** Em 2017 houve número maior de jogos em função do fechamento temporário do PV.



## Média de público no Eventos de Futebol realizados na Arena

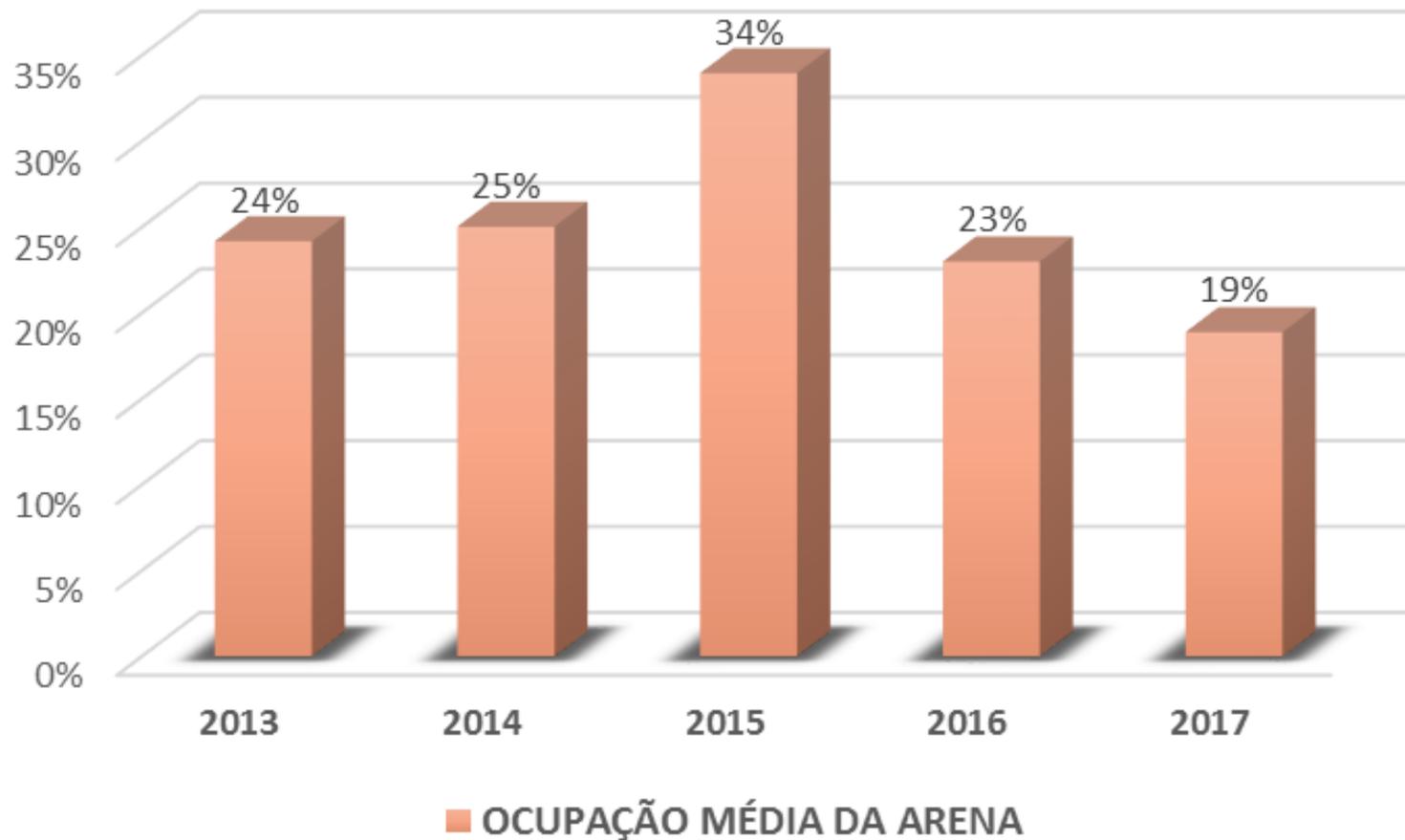


15,5

**Média de pagantes em eventos de futebol (mil)**



## Ocupação média da Arena em eventos de futebol (2013-2017)



24%

Ocupação média da arena em EF em cinco anos



## Borderô anual estimado dos Eventos de Futebol na Arena

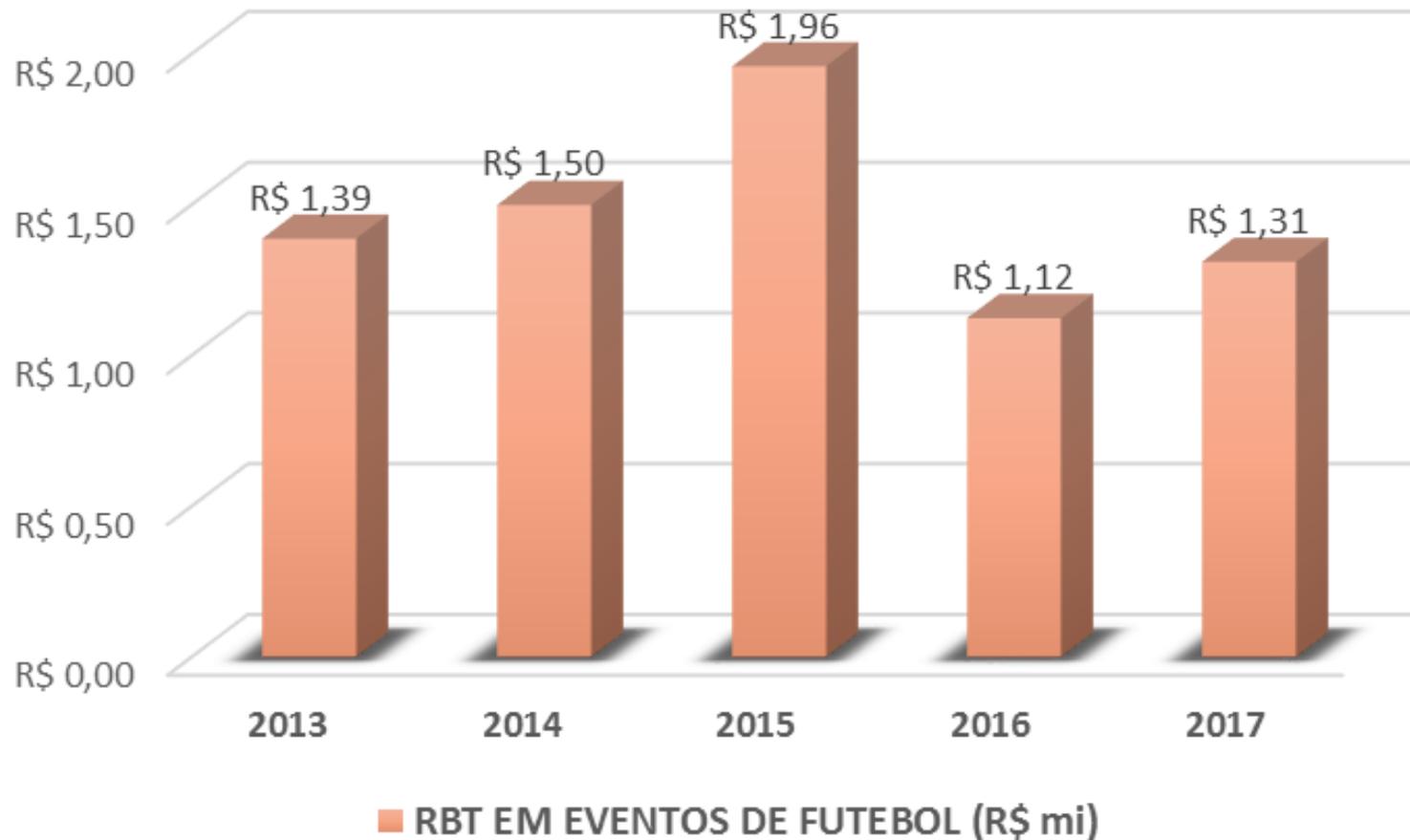


76,8

**Milhões (R\$) de borderô estimado em cinco anos (preços de dez/17)**



## Receita Bruta Anual estimada dos Eventos de Futebol na Arena



9,5%

part. média da SPE  
no borderô dos  
eventos de futebol



# RECEITAS

Expectativa de receitas geradas na Arena



# Receita Bruta Anual Esperada em Eventos de Futebol na Arena

## TÍQUETE MÉDIO

ARENA  
(2013-2017)

22,6

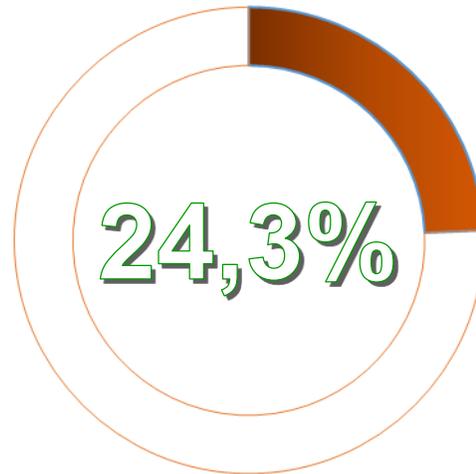


ESTÁDIOS (2018)

21,3

OCUPAÇÃO MÉDIA  
ARENA (2013-2017)

24,3%



20,5%

OCUPAÇÃO MÉDIA  
ESTÁDIOS  
BRASILEIROS ATÉ  
MAR/2018



## Receita Bruta Anual esperada em Eventos de Futebol na Arena

R\$ 331 mil

BORDERÔ ESPERADO POR  
EVENTO DE FUTEBOL



46

NÚMERO DE EVENTOS DE  
FUTEBOL POR ANO



10%

PARTICIPAÇÃO DA SPE NO  
BORDERÔ



R\$ 1,52 mi

RECEITA BRUTA ANUAL ESPERADA EM  
EVENTOS DE FUTEBOL



## Receita Bruta Anual esperada em Eventos não esportivos de grande porte na Arena

R\$ 150

TÍQUETE MÉDIO EM  
EVENTOS NÃO ESPORTIVOS

21,3 mil

PÚBLICO MÉDIO EM  
EVENTOS NÃO ESPORTIVOS

04

NÚMERO DE EVENTOS NÃO  
ESPORTIVOS POR ANO

10%

PARTICIPAÇÃO DA SPE  
NA BILHETERIA

R\$ 1,28 mi

EM EVENTOS NÃO ESPORTIVOS

\$ 1,22 milhão

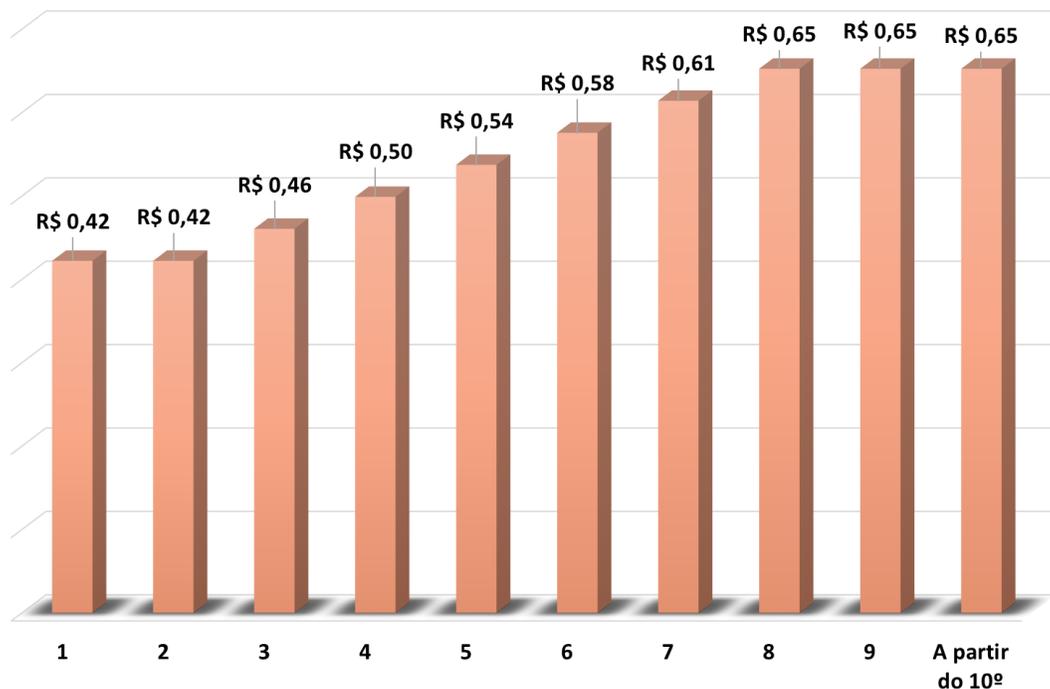
RECEITA BRUTA ATUAL COM  
EVENTOS NÃO ESPORTIVOS



**Premissa:** crescimento do número de eventos para 5 a partir do 6º ano e para 6 a partir do 11º ano de contrato.



# Receita Bruta Anual esperada em Locação Comercial (bares e restaurantes) na Arena



1760 m<sup>2</sup>

ÁREA PARA LOCAÇÃO COMERCIAL

R\$ 36,3

PREÇO MÉDIO POR M<sup>2</sup>



422,3 mil

RECEITA BRUTA ATUAL COM LOCAÇÃO COMERCIAL NO PRIMEIRO ANO



**Premissa:** crescimento uniforme até atingir 85% de ocupação no 8º ano de contrato.



## Receita Bruta Anual esperada em *Catering* na Arena

R\$ 15,93

GASTO MÉDIO COM  
BEBIDAS E ALIMENTAÇÃO  
EM EVENTOS DE FUTEBOL



46

NÚMERO DE EVENTOS DE  
FUTEBOL POR ANO



10%

PARTICIPAÇÃO DA SPE NO  
FATURAMENTO



R\$ 1,14 mi

RECEITA BRUTA ANUAL ESPERADA COM  
*CATERING* EM EVENTOS DE FUTEBOL



**Receita Bruta Anual esperada em Estacionamento na Arena**



**630 mil**

**RECEITA BRUTA ATUAL COM ESTACIONAMENTO**

**R\$ 15**

**TÍQUETE MÉDIO DE ESTACIONAMENTO NA ARENA**



**50**

**NÚMERO DE EVENTOS POR ANO**



**50%**

**PARTICIPAÇÃO DA SPE NO FATURAMENTO**

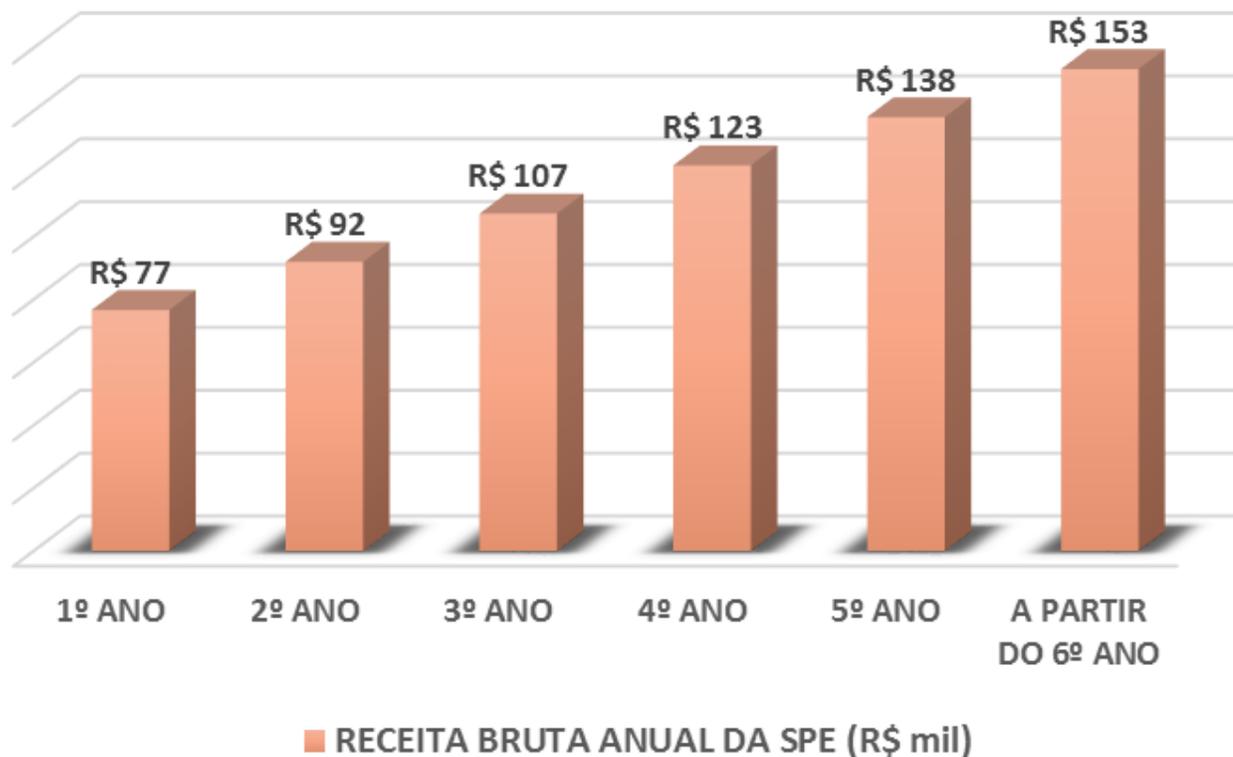


**R\$ 644,6 mil**

**RECEITA BRUTA ANUAL ESPERADA COM ESTACIONAMENTO**



## Receita Bruta Anual esperada em VISITAÇÃO na Arena



R\$ 14,74  
TÍQUETE MÉDIO  
DA VISITAÇÃO



**Premissa:** crescimento constante de visitantes saindo de 100 para 200 visitantes por semana a partir do 6º ano.



## Receita Bruta Anual esperada em *Naming Rights* na Arena

# 4

## Contratos de Naming Rights de Arenas exitosos no Brasil



### Arena Allianz Parque

- Estádio do Palmeiras – SP
- Contrato de 20 anos (vigente)
- R\$ 16,78 milhões por ano
- Média de 29,8 mil pagantes em 2017

### Arena Itaipava

- Estádio do Fonte Nova - BA
- Contrato de 10 anos (vigente)
- R\$ 3,0 milhões por ano
- Média de 15,8 mil pagantes em 2017

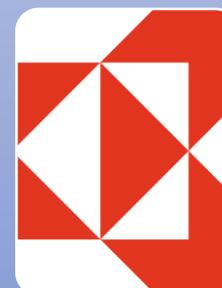


### MRV Arena

- Estádio do Independência - MG
- Contrato de 10 anos (a partir de 2020)
- R\$ 6,0 milhões por ano
- Média de 16,1 pagantes em 2017

### Kyocera Arena

- Estádio do Atlético Paranaense - PR
- Contrato de 5 anos (enc. em 2008)
- R\$ 2,69 milhões por ano
- Média de 6,4 mil pagantes em 2017

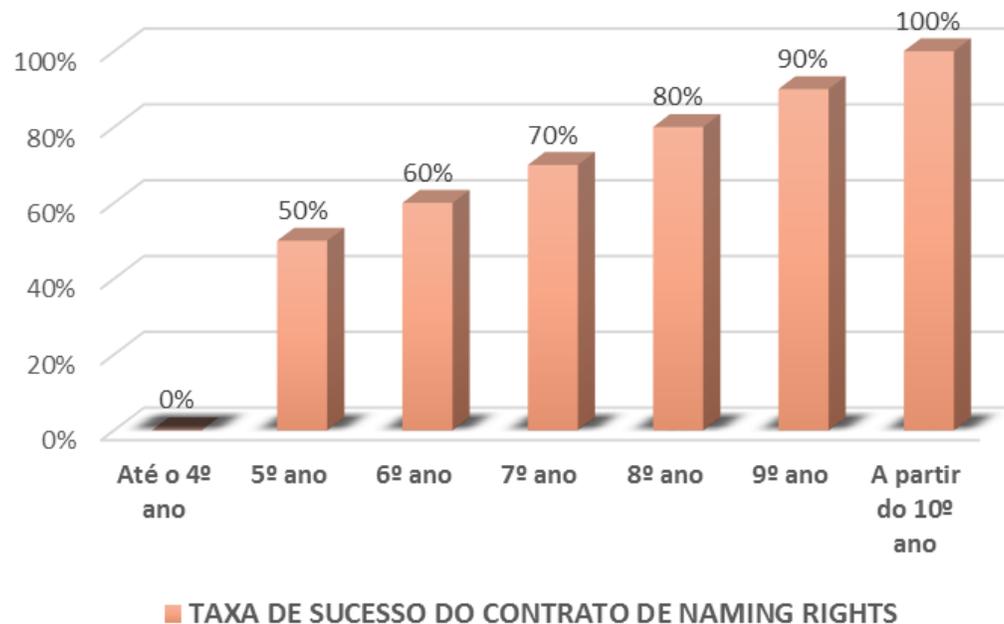


## Receita Bruta Anual esperada em *Naming Rights* na Arena

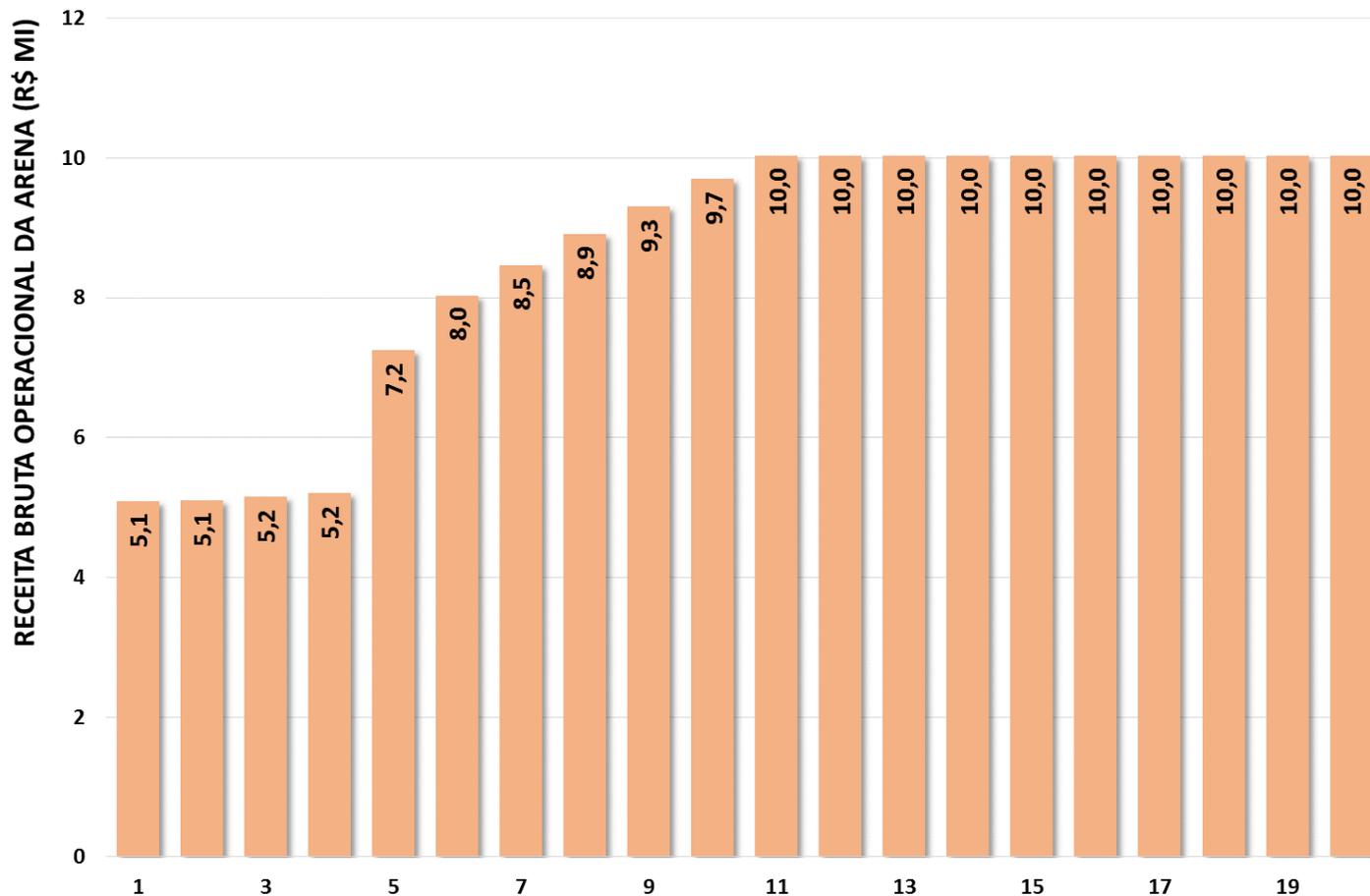
**12 mil**  
Média de pagantes  
na Arena em 2017



**R\$ 3,9 mi** Esperados em Contratos  
de *Naming Rights*



# Projeções de Receitas Próprias da operação da Arena



**R\$ 10,03 mi**

**RECEITA BRUTA MÁXIMA  
ANUAL ESPERADA**



# OPEX

Custos e despesas operacionais de exploração da Arena



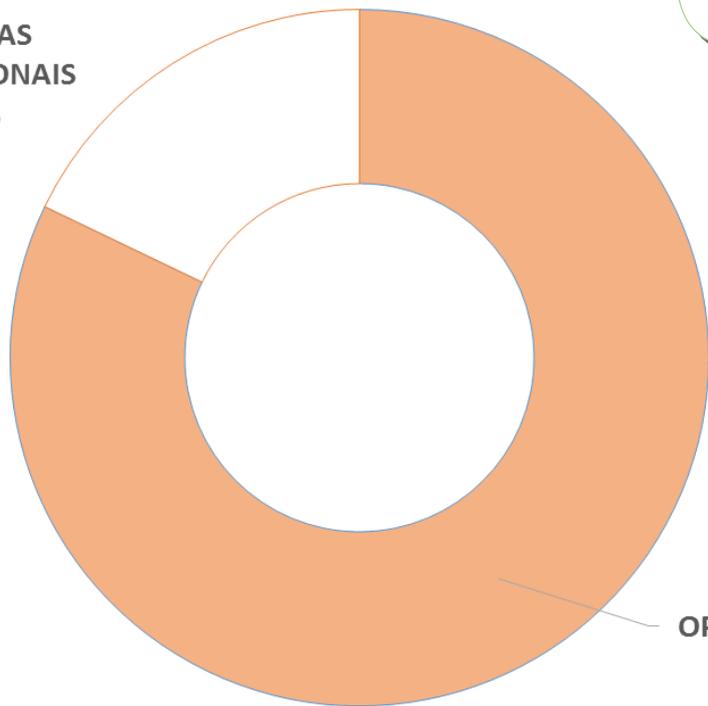
## Premissas para estimação do OPEX

- Custos e despesas da PPP estimados com base nas séries históricas do contrato atual e usando *benchmark* de outras arenas operadas pela iniciativa privada;
- Assunção completa pelo Erário dos custos e despesas gerados por órgãos públicos que permaneçam na Arena;
- Custos e despesas de promoção de eventos são apropriados pelos promotores, logo o nível de atividade projetada para os equipamentos tem baixa correlação com o OPEX;



# OPEX DA ARENA

DEPESAS  
OPERACIONAIS  
18%



**\$ 7,39 mi**  
**CUSTO OPERACIONAL ANUAL ESTIMADO**  
(energia, pessoal...)

+

**\$ 1,59 mi**  
**DESPESA OPERACIONAL ANUAL ESTIMADA**  
(marketing, seguros...)



**R\$ 8,98 mi**

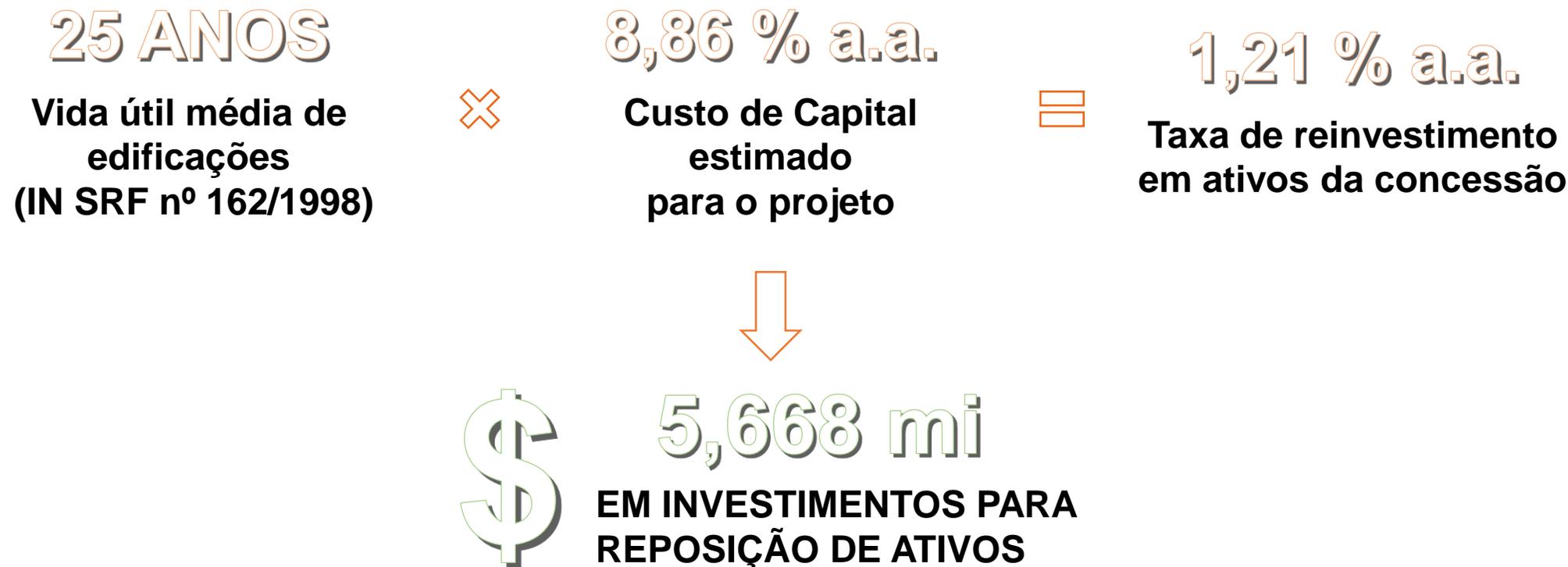
**OPEX ANUAL ESTIMADA PARA ARENA**



# CAPEX e Fluxo de Caixa



## CAPEX de manutenção



## Necessidade de Fluxo de Caixa gerado pelo projeto

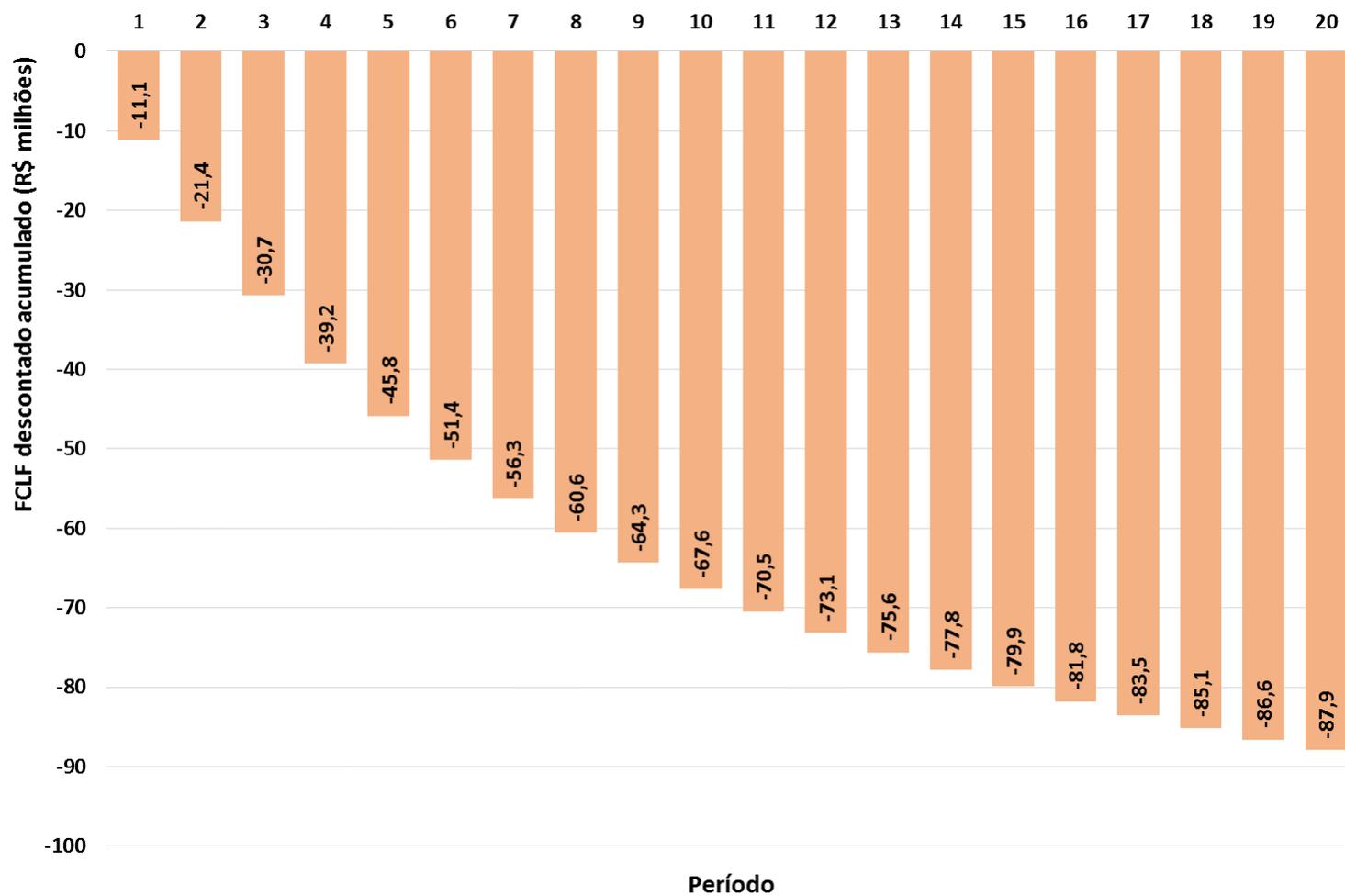
ANO 1

$$\begin{aligned} & \$ 5,08 \text{ mi} \quad - \quad \$ 8,98 \text{ mi} \quad = \quad \$ - 3,9 \text{ mi} \\ & \text{RECEITA BRUTA ESTIMADA PARA A ARENA} \quad \text{OPEX ANUAL ESTIMADO PARA ARENA} \quad \text{LUCRO ANTES DE JUROS, IMPOSTOS, DEPRECIACO E AMOSTRIZACO (EBITDA)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & - \$ 5,57 \text{ mi} \quad \rightarrow \quad - \text{R\$ } 9,47 \text{ mi} \\ & \text{CAPEX DE MANUTENO ANUAL ESTIMADO} \quad \text{FLUXO DE CAIXA LIVRE DO PROJETO NO PRIMEIRO ANO} \end{aligned}$$



# Necessidade de Fluxo de Caixa gerado pelo projeto



**- R\$ 87,9 mi**



**FCLD ACUMULADO  
DESCONTADO  
DO PROJETO**



# Definição da Contraprestação Mensal

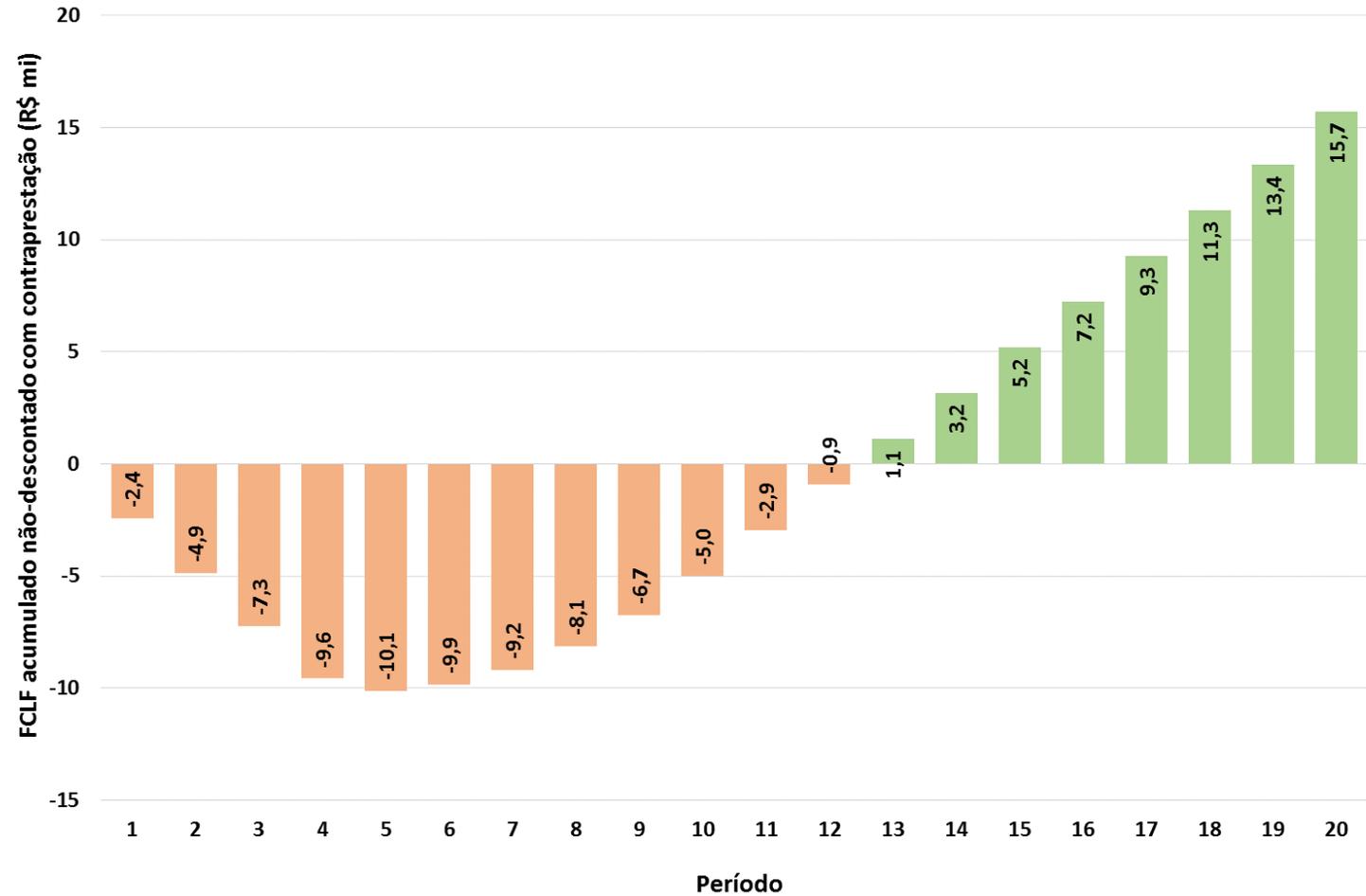
R\$ 894 mil

CONTRAPRESTAÇÃO  
MENSAL ESTIMADA

13 anos

PAYBACK SIMPLES DO  
PROJETO

20 ANOS DE CONCESSÃO



# MODELO INSTITUCIONAL

Atuação da ARCE na regulação e fiscalização da PPP Arena





**ESFERAS DE  
COMPETÊNCIA DOS  
ATORES ENVOLVIDOS NO  
PROJETO DE PARCERIA**



# OBRIGADO!



**SECRETARIA DO ESPORTE**  
*Governo do Estado do Ceará*



**SECRETARIA DO PLANEJAMENTO  
E GESTÃO**  
*Governo do Estado do Ceará*

**20 ANOS ARCE** | AGÊNCIA  
REGULADORA  
DO ESTADO  
DO CEARÁ