

Arenaplex

Centro Esportivo de Brasília

CONPLAN

24 de maio de 2018



Contexto



● A gestão do legado de arenas multiuso representa um grande desafio

12 Estádios Construídos
ou reformados para a
Copa do Mundo



FIFA WORLD CUP
Brasil

*Obra + solução de
viabilidade*

**Arenas de
Clubes**

Beira Rio

Arena da
Baixada

Arena
Corinthians

PPP

Maracanã*

Mineirão

Fonte Nova

Castelão

Arena
Pernambuco

Arena das
Dunas

Obra

**Obra
Pública**

***Estádio
Nacional***

Arena
Pantanal

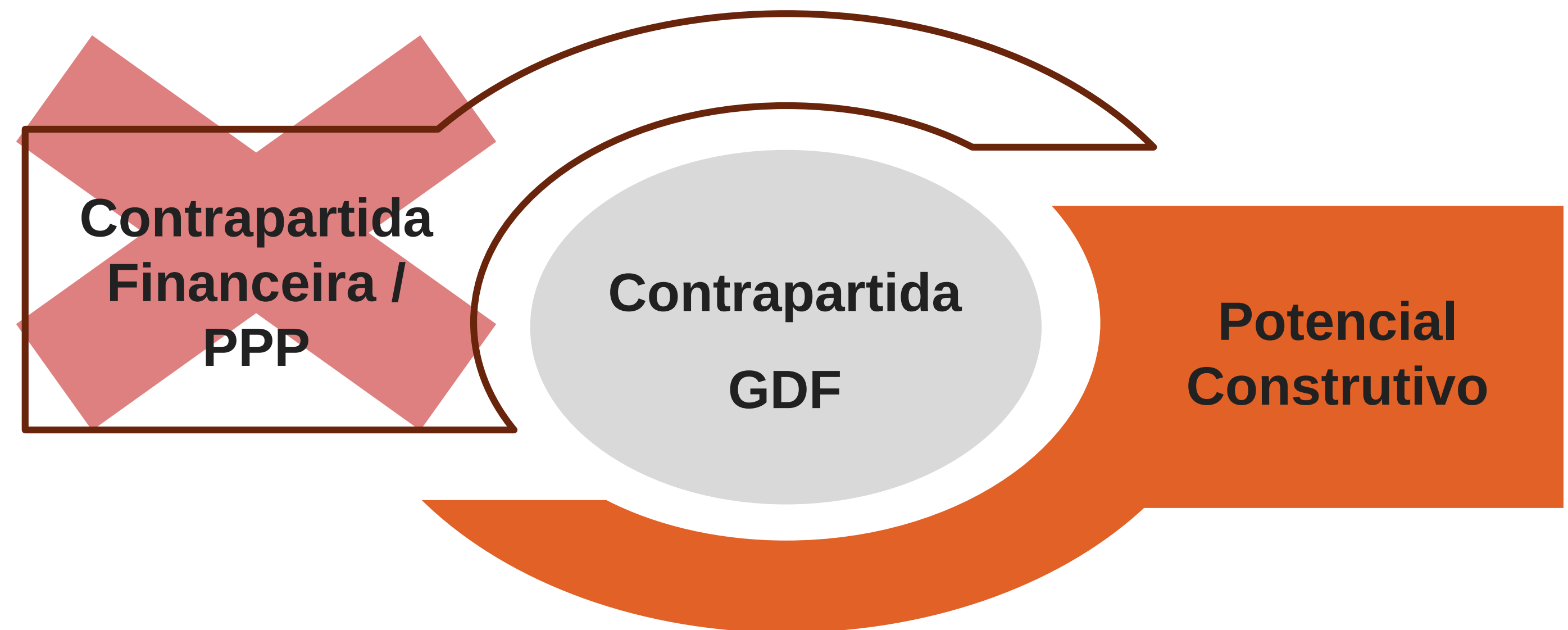
Arena da
Amazônia

O Estádio Nacional de Brasília Mané Garrincha, assim como os demais estádios do segundo grupo, foram construídos na forma de obra pública e necessitam de uma solução de viabilidade para seu legado.

* O Maracanã foi reformado em um regime de empreitada tradicional e somente a sua gestão por 35 anos é que foi objeto de concessão

● Desafio imposto

- A operação do Arenaplex é pouco atrativa do ponto de vista econômico-financeiro, para investidores privados.
- O GDF descartou a opção de uma contrapartida financeira



A solução para tornar o empreendimento viável foi a concessão aliada a inclusão de um potencial construtivo para o **desenvolvimento de equipamentos de esporte, lazer e entretenimento.**

● Objeto da Concessão

Centro Esportivo de Brasília

- Área total de aproximadamente 700 mil m²
- 3 grandes equipamentos esportivos
- Ampla área de circulação

Ginásio Nilson Nelson

Estádio Nacional

Complexo Aquático Claudio Coutinho

Ocupação dos novos aparelhos



● Solução: Chamamento público para Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI

7

Produtos entregues na PMI

Viabilidade Técnica

- Diagnóstico das estruturas existentes
- Relatório de engenharia e impactos
- Diagnóstico da operação atual
- Estudo de demanda
- Benchmarking nacional e internacional

Projeto de Negócio

- Estudo de receitas, custos e despesas
- Análise de mercado
- Cenários de operação
- Planejamento estratégico
- Plano de marketing
- Plano financeiro
- Modelagem econômico financeira

Viabilidade Jurídico Institucional

- Matriz de riscos
- Definição do modelo de governança
- Critérios de remuneração da concessão
- Elaboração de minutas e instrumentos licitatórios





Diagnóstico Operacional

● Receitas de Operação - 2015

10

	Estádio Nacional	
	Número de eventos	Arrecadação
Futebol	13	R\$ 886.909
Festa	23	R\$ 232.709
Show	17	R\$ 507.918
Governo / Institucional	30	R\$ -
Eventos Diversos	10	R\$ 356.804
Total	93	R\$ 1.984.343

	Ginásio Nilson Nelson	
	Número de eventos	Arrecadação
Shows	9	R\$336.000
Eventos Religiosos	5	R\$5.500
Eventos Esportivos	7	R\$59.300
Governo / Institucional	4	R\$1.000
Eventos Diversos	7	R\$8.600
Total	32	R\$410.400

Receita total de R\$ 2,4 Milhões

● Custos e Despesas Estimados - 2015

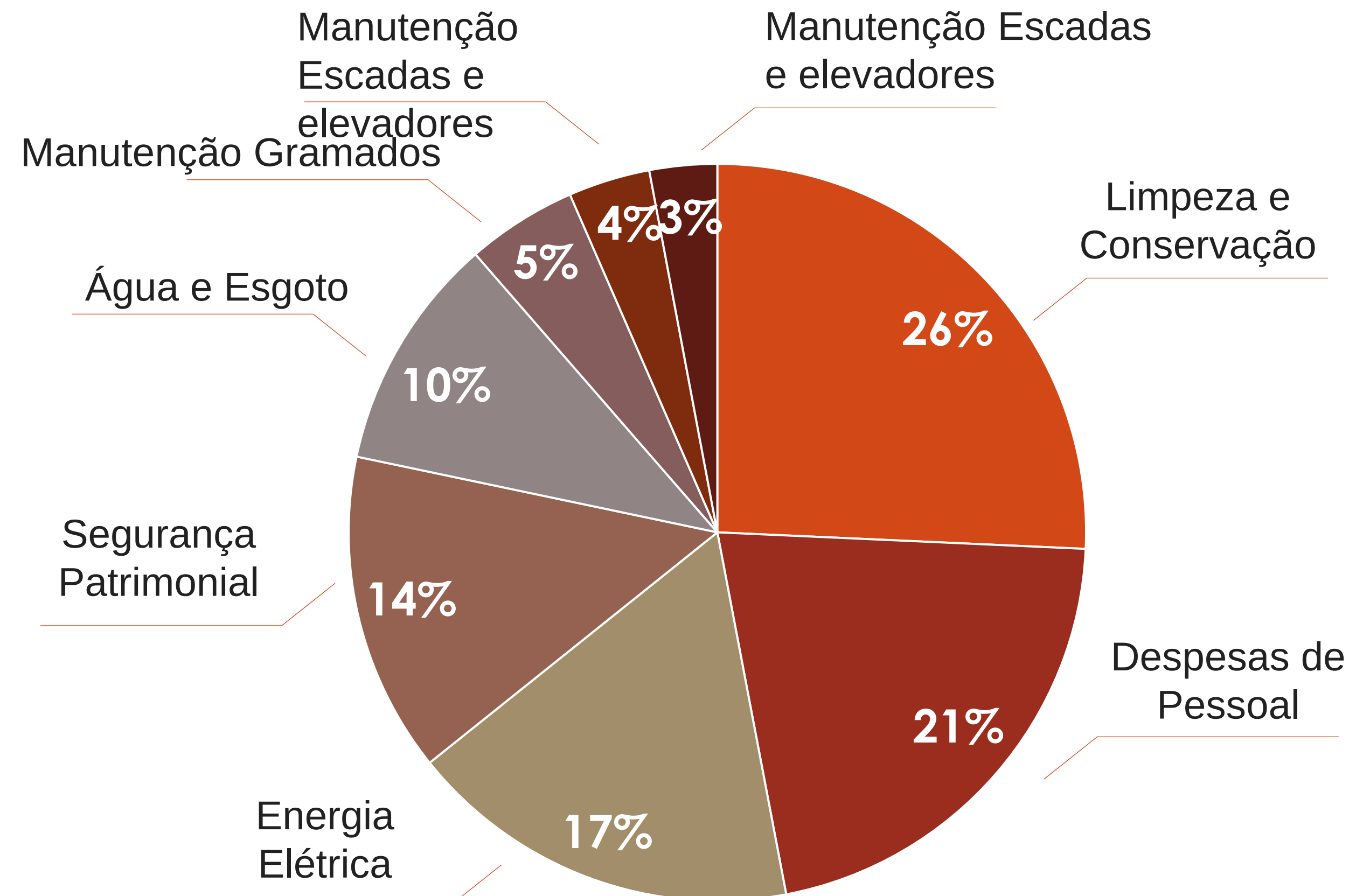
11

Custos e Despesas*

R\$ 13,0 Milhões

Os custos e despesas do complexo pelo GDF foi estimado com base nos dados e informações históricos disponibilizados pela Terracap. Nem todas os custos e despesas foram consideradas pois muitas estão alocados em outros órgãos do GDF.

Representatividade dos Custos



Déficit Identificado de R\$ 10,6 Milhões



- # Operação Deficitária

A operação dos equipamentos esportivos pelo governo é deficitária, sendo seu custo de operação muito superior ao montante arrecadado.

Conforme apontado no estudo da PMI e com base nos dados de 2015, caso o Governo do Distrito Federal continue operando o estádio nos próximos 35 anos, o **déficit acumulado pode ultrapassar R\$ 370 milhões**



Diagnóstico da infraestrutura existente

● Quadras Poliesportivas

- As quadras esportivas estão deterioradas por falta de manutenção, e sem as condições mínimas para a prática de esporte.
- As arquibancadas e alambrados, quando presentes, também apresentam sinais de deterioração e falta de manutenção.
- As estruturas de apoio as quadras viraram depósito e abrigo para a população em situação de rua, o que compromete a segurança do local.





● Estrutura Deteriorada



- Originalmente uma piscina coberta, o Claudio Coutinho foi convertido em um ginásio poliesportivo. O equipamento encontra-se fechado para a população a mais de uma década e atualmente serve como depósito de material e entulho.



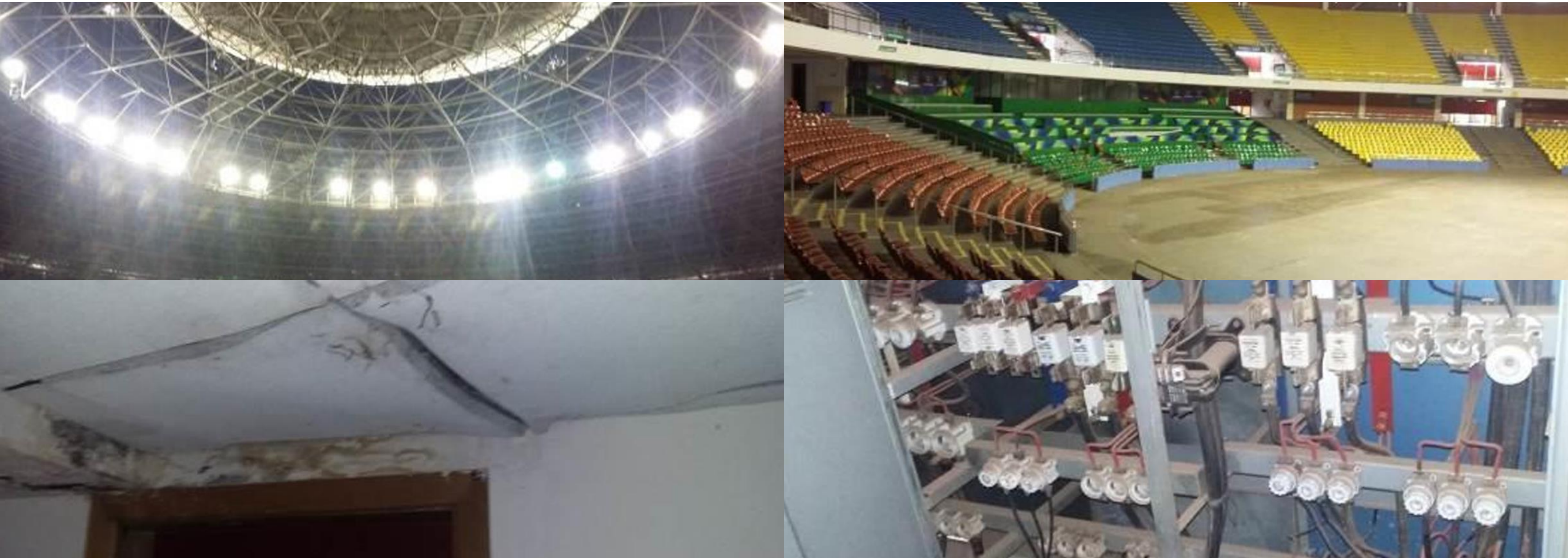
Paisagismo Externo Inexistente

- O projeto paisagístico elaborado para a Copa de 2014 nunca foi implementado.
- A área pavimentada é de mais de 300mil m².
- A área de estacionamento do complexo em frente ao Eixo Monumental se tornou um pátio de estacionamento para centenas de ônibus do sistema de transporte urbano.

● Reforma / Reconstrução Nilson Nelson

18

- Ginásio com diversos problemas e inadequações estruturais, estéticas, de segurança e conforto para o usuário
- Não possui licenças e permissões, sendo estas concedidas a cada evento.
- Sérias dúvidas quanto a possibilidade de operação nas atuais condições pela iniciativa privada.
- Necessidade de extensa reforma ou reconstrução do aparelho.



● Reparos Estádio Nacional



- O Estádio Nacional carece de diversos reparos e reformas. Ainda que estas intervenções sejam pequenas comparadas a magnitude do Estádio, ainda assim representam um valor considerável a ser despendido no início da concessão.



● Adequação

R\$ 80 Milhões

- As reformas e revitalizações iniciais previstas no projeto incluem o paisagismo e reformas nos equipamentos esportivos existentes
- Aliado ao alto custo de manutenção do Complexo Arenaplex, este valor demonstra a necessidade de um novo equacionamento para o espaço.

Modelo de Operação



● Operação Integrada e Sinérgica

22



Realização de Eventos

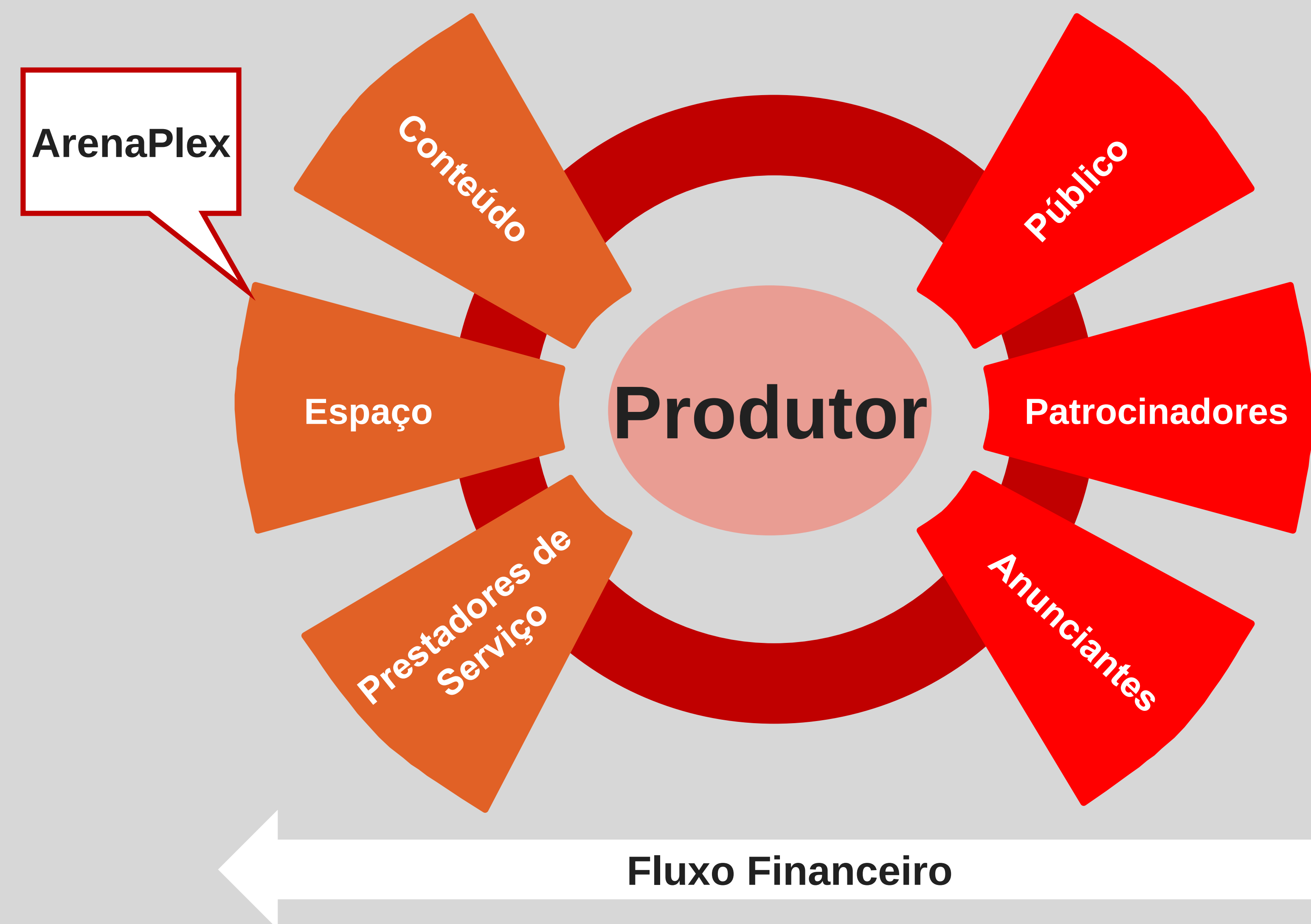
- Inserção de Brasília no circuito nacional de grandes eventos
- Criação de um calendário de eventos de grande apelo e visibilidade, operado por terceiros
- Comercialização de camarotes e publicidade
- Exploração de estacionamento e outras concessões

Empreendimento Imobiliário

- Urbanização da área para criar um espaço integrado de convivência
- Construção de novos aparelhos voltados para entretenimento e lazer
- Atração de um fluxo diário de pessoas com a oferta de uma ampla gama de opções de serviços de esporte, entretenimento e saúde

● Atores de um grande evento

24



- Em geral, o produtor do evento assume o risco financeiro do evento.
- O arranjo entre proprietário do espaço, prestador de serviço e produtor pode variar de acordo com o evento
- No modelo de operação proposto, o Concessionário atua no aluguel do espaço.

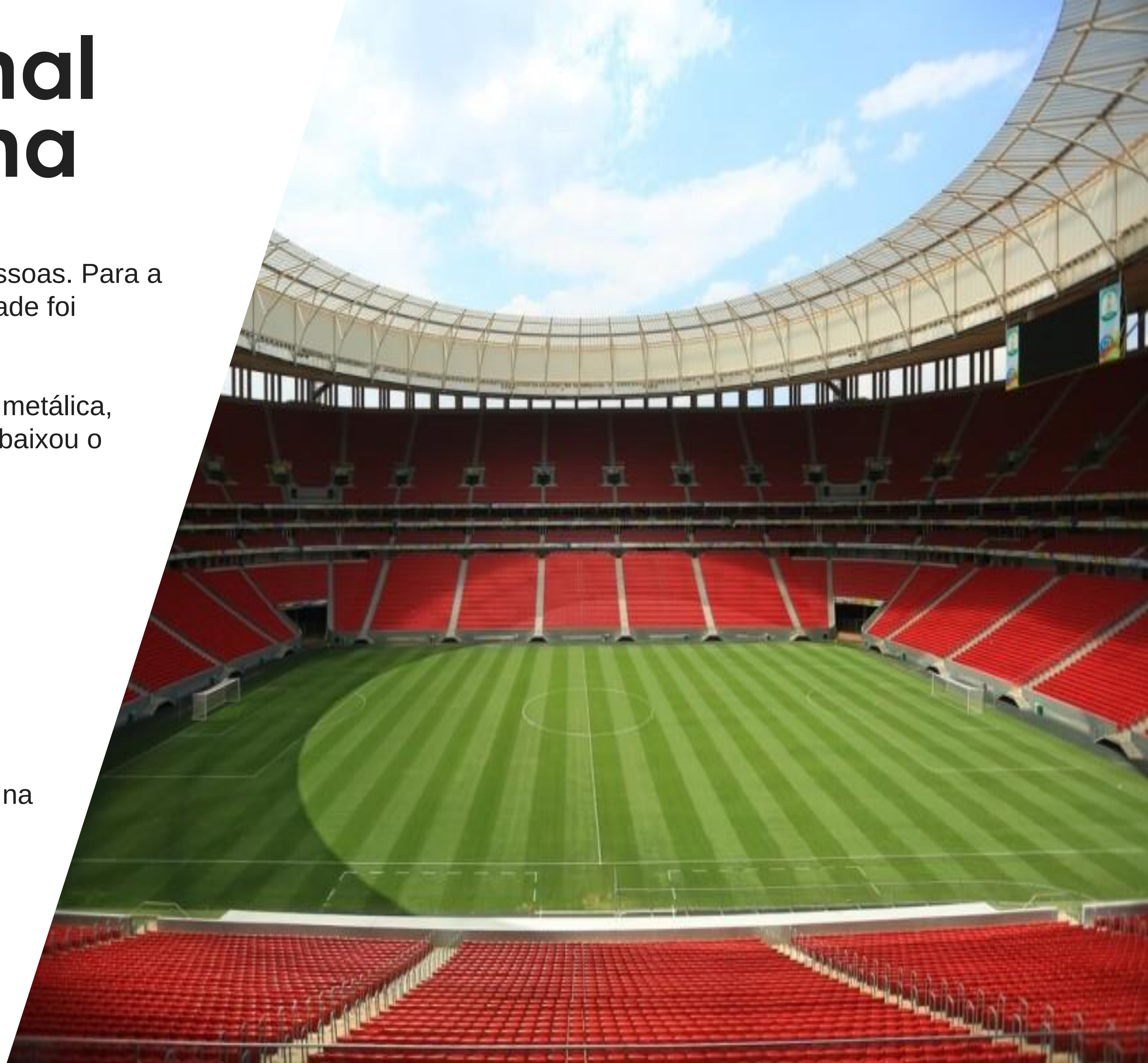
● Estádio Nacional Mané Garrincha

Foi inaugurado em 1974 com capacidade de 42.200 pessoas. Para a Copa de 2014, o estádio foi reconstruído e sua capacidade foi ampliada para 71 mil pessoas.

A nova construção instalou uma cobertura em estrutura metálica, novas arquibancadas, eliminou a pista de atletismo e rebaixou o gramado.

Maximizar a ocupação

- Buscar parcerias de longo prazo com clubes relevantes e produtores de eventos
- Criar um calendário de eventos que insira o Estádio na rotina cultural e esportiva da cidade
- Alavancar a infraestrutura turística de Brasília com eventos de abrangência nacional





● Ginásio Nilson Nelson

Foi inaugurado em 1973 e seu projeto arquitetônico original também é de autoria do arquiteto Ícaro de Castro Mello. O Ginásio tem atualmente capacidade para 11.451 pessoas sentadas.

A infraestrutura interna atual não atende os requisitos de eventos de alto padrão.

Modernizar e revitalizar

- Adequar as instalações aos requerimentos de eventos culturais e esportivos de alto padrão
- Voltar a ser referência na realização de eventos esportivos de grande magnitude

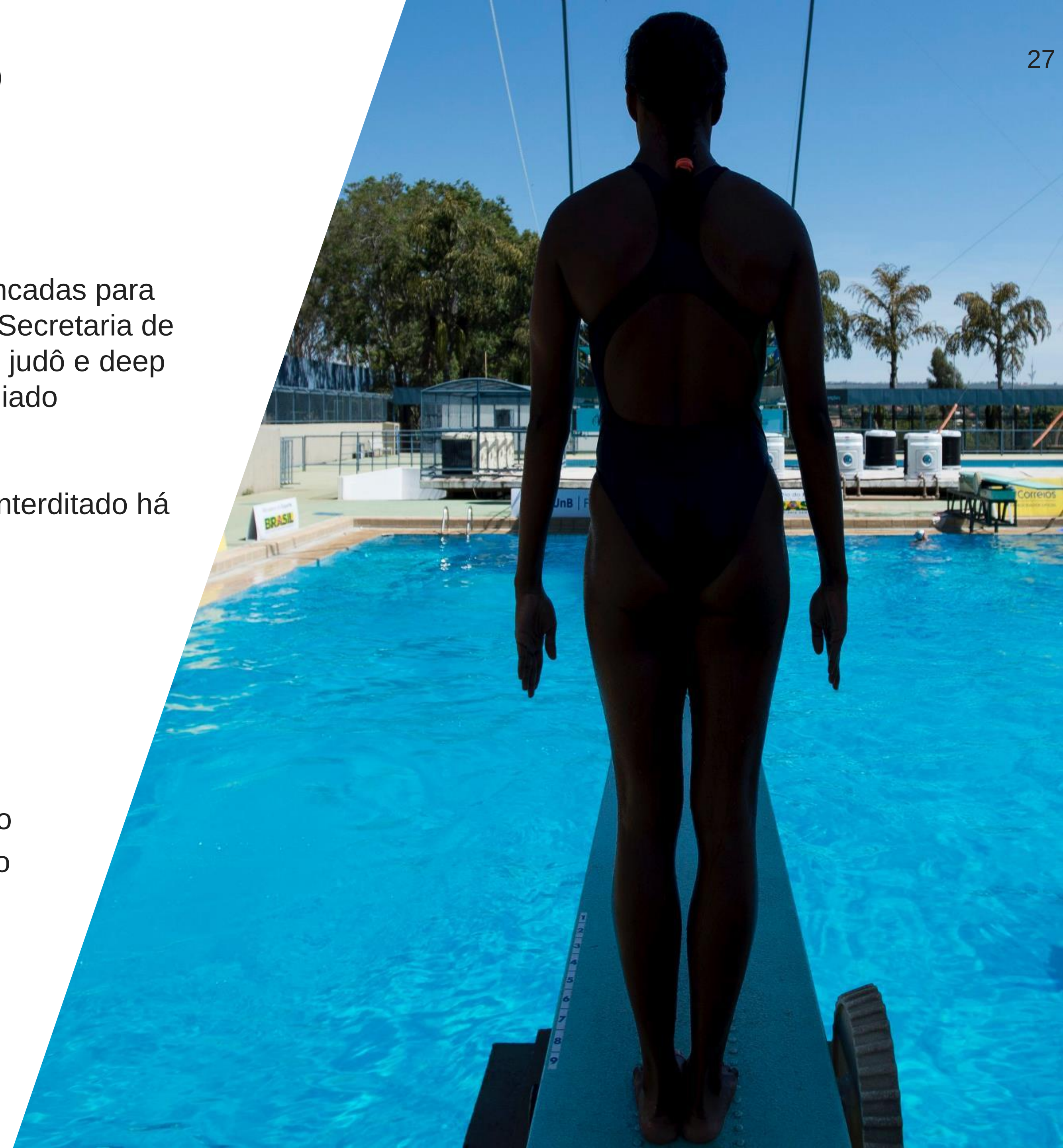
● Complexo Aquático Claudio Coutinho

Conta com piscina olímpica, tanque de saltos ornamentais e arquibancadas para 5.000 pessoas. Lá são ministradas aulas das Escolas de Esporte da Secretaria de Esportes, tais como natação, pólo aquático, salto ornamental, karatê, judô e deep water. Com 3.154 alunos matriculados em 2015, o complexo tem sediado campeonatos regionais e nacionais de desportos aquáticos.

O Ginásio Cláudio Coutinho, adjacente ao Complexo Aquático, está interditado há mais de 10 anos por causa de desníveis das arquibancadas.

Uso Social

- Programa de utilização social do Complexo Aquático que visa promover a massificação do acesso ao esporte, sobretudo voltado às crianças e adolescentes que estejam cursando o ensino básico



● Modelo de negócios

28

Jogo Especial	Jogo Normal	Jogo Nilson Nelson	Evento Grande	Evento Nilson Nelson	Outros Eventos
Evento esportivo de grande magnitude e repercussão (playoff de grandes times, jogo da seleção, etc).	Evento esportivo de um time de expressão nacional.	Jogo ou evento esportivo no Ginásio Nilson Nelson que utiliza a totalidade do Ginásio.	Show, evento cultural ou similar que utiliza toda a área do Estádio Nacional, com tempo de montagem e desmontagem de 1 semana.	Show, evento cultural ou similar que utiliza toda a área do Ginásio Nilson Nelson, com tempo de montagem e desmontagem de 1 semana.	Show, evento cultural ou similar que utiliza o espaço lounge do Estádio Nacional.

Estratégia de operação

A realização de jogos e eventos é de responsabilidade de produtores de eventos independentes. O concessionário recebe um aluguel pelo espaço utilizado e pode receber também uma participação na bilheteria.

**Modelo
sugestivo de
exploração da
solução
imobiliária:**

**Boulevard
Monumental**





● Inserção no cotidiano da cidade

O Centro Esportivo foi concebido como um local de celebração e de manifestação da identidade cultural da população. É uma área extensa, localizada na área central de Brasília, e que conta com grandes infraestruturas de uso coletivo.

Hoje, há um contraste muito acentuado entre os dias de eventos, que atraem grandes multidões, e dias comuns, em que o espaço se apresenta árido por não contar com estruturas e atividades que ofereçam atratividade para a população.

Requalificação

- Dinamizar a área com a oferta de estruturas e de atividades que, cotidianamente, atraiam a população a frequentar o Complexo, conforme expectativas da Terracap.
- Reproduzir a complexidade e a diversidade do antigo modelo urbano com o desenvolvimento de uma área pública que compreenda todo o espectro da vida da cidade – trabalho, comércio, lazer, cultura.

● Pedestrian Mall

A necessidade de revitalização e de desafogamento do trânsito no centro de grandes cidades ensejou a criação do conceito de *Pedestrian Mall*.

Sua implantação normalmente consiste no fechamento de uma rua comercial para a circulação de carros e na instalação do mobiliário urbano necessário para oferecer conforto aos pedestres.

Lugar propício ao encontro

- Atividades que atraem fluxo de pessoas a pé, como restaurantes, lojas, performances artísticas e culturais
- Criação de um ambiente agradável, livre de poluição e ruído



● Exemplo referencial de Boulevard Monumental

Distribuição da ABL* do Boulevard	
<i>Empreendimento</i>	<i>M²</i>
Academia	10.000
Cinema	11.250
Teatro	13.000
Casa Noturna	2.160
Loja Âncora	9.000
Restaurante	4.500
Praça de Alimentação	7.200
Clínicas	11.700
Loja Satélite	12.000

- *Geração de novos postos de trabalho*
- *Aumento significativo do tráfego de pessoas na região*

*ABL: Área Bruta Locável

Sumário da Proposta de Concessão



●

Business Plan referencial – Fluxo de Caixa

39

(R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Atividades Operacionais	(-R\$ 10.035.541)	(-R\$ 617.429)	R\$ 4.981.696	R\$ 22.829.233	R\$ 39.872.698	R\$ 43.404.098	R\$ 46.615.087	R\$ 44.980.516
(+) EBITDA	(-R\$ 10.013.596)	(-R\$ 313.855)	R\$ 5.330.435	R\$ 24.741.629	R\$ 46.604.729	R\$ 56.117.082	R\$ 60.385.744	R\$ 60.385.744
(-) IR/CSSL	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 291.419)	(-R\$ 5.534.883)	(-R\$ 7.049.184)	(-R\$ 8.539.094)	(-R\$ 10.574.877)
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 21.945)	(-R\$ 303.574)	(-R\$ 348.738)	(-R\$ 1.620.977)	(-R\$ 1.197.148)	(-R\$ 663.799)	(-R\$ 231.563)	R\$ 169.649
(-) Pagamento de Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
Atividades de Investimento	(-R\$ 25.178.454)	(-R\$ 113.902.417)	(-R\$ 104.989.425)	(-R\$ 39.028.223)	(-R\$ 3.338.543)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
(-) Investimentos	(-R\$ 25.178.454)	(-R\$ 113.902.417)	(-R\$ 104.989.425)	(-R\$ 39.028.223)	(-R\$ 3.338.543)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento	R\$ 15.634.049	R\$ 69.173.636	R\$ 54.921.321	(-R\$ 877.729)	(-R\$ 34.500.511)	(-R\$ 35.709.871)	(-R\$ 33.603.139)	(-R\$ 31.496.406)
(+) Captação	R\$ 16.365.995	R\$ 74.036.571	R\$ 68.243.126	R\$ 25.368.345	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização Principal	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 2.045.749)	(-R\$ 11.300.321)	(-R\$ 19.830.712)	(-R\$ 23.001.755)	(-R\$ 23.001.755)	(-R\$ 23.001.755)
(-) Pagamento (Receita) de Juros	(-R\$ 731.946)	(-R\$ 4.862.936)	(-R\$ 11.276.056)	(-R\$ 14.945.754)	(-R\$ 14.669.799)	(-R\$ 12.708.117)	(-R\$ 10.601.384)	(-R\$ 8.494.651)
Fluxo de Caixa Livre	(-R\$ 19.579.946)	(-R\$ 45.346.210)	(-R\$ 45.086.407)	(-R\$ 17.076.720)	R\$ 2.033.644	R\$ 4.351.477	R\$ 9.669.198	R\$ 10.141.359

Taxa Interna de Retorno do Projeto 10,84%



● Modalidade de concessão

40

- O modelo adotado é a concessão de uso de bem público.
- A escolha desta modalidade é embasada pelas Leis nº nº 8.666/93, 8.987/95, 9.074/95, 8.883/94, 13.303/16; Lei Distrital nº 755/08; à Lei Orgânica do Distrito Federal; ao Estatuto da Terracap e as demais Resoluções pertinentes.
- A concessão terá um prazo de 35 anos
- A concessão é onerosa, com pagamento de outorga pelo concessionário e instrumentos de medição de performance baseado em indicadores de desempenho

● Licitação

Experiência

- Capacidade mínima de 40.000 (quarenta mil) lugares sentados;
 - Ausência de barreiras entre o campo e a arquibancada (contenção de torcedores por seguranças privados);
 - Pavimento dedicado para camarotes, com acesso exclusivo;
 - Sala de coletiva de imprensa de no mínimo 100 (cem) assentos;
 - Zona mista com capacidade de comportar no mínimo 250 (duzentos e cinquenta) de comunicação;
 - Sistema de gerador de energia com capacidade para funcionamento por pelo menos 3 (três) horas;
 - Acesso exclusivo para delegação e arbitragem com acesso para entrada de ônibus.
-
- Elaboração e implementação de estratégia de: a) atração de eventos e de locação de espaços, b) comercialização de camarotes e pacotes de hospitalidade, c) marketing e pacotes de patrocínio.

Proposta Técnica

- Metodologia de operação
- Plano de negócio
- Plano de requalificação da área e uso social

Melhor oferta de pagamento pela outorga após qualificação de propostas técnicas

Outorga Mínima de R\$ 5 milhões por ano



● Contrato de Concessão

Matriz de Risco

Principais riscos identificados compartilhados com o governo

- Obtenção de licenças
- Restrição dos usos permitidos
- Restrição do potencial construtivo
- Restrição ao controle de acesso
- Exploração de estacionamento
- Naming Rights
- Necessidade de intervenções na área concedida

Indicadores de Desempenho

- A Terracap irá liderar uma equipe do GDF que irá avaliar o cumprimento dos indicadores de desempenho nas seguintes categorias:
 - **Indicadores de uso:** mensura número de eventos realizados.
 - **Indicadores de conservação:** A avaliação da conservação dos equipamentos, realizada por especialistas apontados pelo concessionário e por engenheiros da Terracap de acordo com a periodicidade imposta no contrato.
 - **Indicadores de Satisfação:** pesquisa de satisfação dos usuários, realizada por empresa especializada, através de amostras estatisticamente significativas.
- O concessionário será penalizado caso não atinja a performance estipulada em contrato, podendo, no limite, ter o contrato de concessão rescindido.

● Incremento na Arrecadação Tributária

**R\$ 311
Milhões**

IPI, ICMS, ISS, PIS/COFINS

**R\$ 422
Milhões**

CSLL e IRPJ

O potencial de arrecadação do Complexo durante a concessão é superior a R\$ 700 milhões

Deve-se considerar ainda impostos a serem pagos:

- pelos produtores dos eventos,
- pelos lojistas,
- na aquisição de equipamentos/ construção do empreendimento imobiliário etc.



● Resultados da Concessão

4

mil

Empregos diretos criados (sem contar construção e empregos indiretos)

10

milhões

Público adicional esperado durante todo o período de concessão.

R\$ 150

milhões

Receita do Estado com outorga acumulada durante o período da concessão (no mínimo)

R\$ 387

milhões

Investimento estimado acumulado durante o período da concessão

R\$ 455

milhões

Economia de recursos público com despesas de manutenção e operação



