

Do processo nº 2013-0.338.378-7 em / /2015 (a).....

RESUMO DAS APRESENTAÇÕES PMI PACAEMBU

Dia 23 de setembro de 2015

FERNADES ARQUITETOS

Inicialmente, Daniel Fernandes fez uma apresentação das consorciadas, da expertise de cada uma na área de construção, especialmente esportiva.

Já havia preparado um projeto 7 anos atrás para o Corinthians e Odebrecht, mas foi alterado para a realidade do edital e com o amadurecimento das ideias.

Ideia de ambiência maior, aproximando as arquibancadas do gramado, inclusive as últimas fileiras. A primeira fileira está a 5 metros do gramado. O centro do campo foi empurrado em direção ao clube. O campo não foi rebaixado. Há mais espaço do que hoje em relação ao tobogã para o ginásio.

O projeto atende tanto o edital quanto Instrução Técnica dos Bombeiros.

O estacionamento está abaixo da praça Charles Miller, entre o piscinão e o estádio, como melhor alternativa. São 3 subsolos, que atendem as 2 mil vagas do edital. Não vê espaço em outros lugares, como abaixo das arquibancadas, que não é eficiente e com custo alto.

Sugere que a licitação de estacionamento e urbanização da Charles Miler seja feita separado, para outro investidor.

A cobertura fecha totalmente (retrátil), com ruído à vizinhança de até 50 decibéis (estimado em estudo similar para outro estádio). Precisaria fazer um aprofundamento acerca da questão acústica. Pode ser usado até como pista. A SBP é líder mundial em cobertura.

Custo sem conjunto esportivo: R\$ 540 milhões (estádio: R\$ 441 milhões)

Projeto de concessão “pura” por 35 anos, sem contrapartida do Município.

Capacidade: 41 mil lugares, sendo 50% na anel inferior, 25% no anel superior e 25% distribuído pelo restante do estádio.

Foram passadas algumas ideias da modelagem financeira. A apresentação durou 2 horas.

Serão enviadas algumas projeções e planilha de cálculo do custo da elaboração do projeto. Será solicitado o arquivo da apresentação.

Do processo nº 2013-0.338.378-7 em / /2015 (a).....

ARENA

Inicialmente, foi feita apresentação dos consorciados. Além das 2 empresas e do escritório de advocacia inicialmente autorizados, foi incluída a “Raí e Velasco” no consórcio.

Foi explicado que as novas arenas, que tiveram grandes investimentos, não ficam com grande parte da arrecadação das bilheterias, que ficam com o clube mandante.

A realidade atual dessas arenas é deficitária (fonte: Folha de SP).

Assim, o modelo é considerado arriscado pelo mercado. Por isso a ideia é que o novo Pacaembu não concorra com as arenas do Palmeiras e do Corinthians, considerando ainda que o investimento para arenas desse porte gira em torno de R\$ 600 e 700 milhões.

Assim, olhando para os próximos 50 anos, a ideia é **diversificar**, trazendo cultura, educação, serviços, lazer, eventos, turismo etc., partindo do urbanismo.

Passando pela requalificação da praça Charles Miler, visando o Pacaembu como centro turístico de SP, fomentando atividade comercial no entorno. Reurbanização da praça com coberturas.

Integração, flexibilidade, inovação e governança (público e privado).

Cobertura em DFE, que permite a passagem UV da luz para o gramado.

Público: 23.348

O hotel com 110 quartos foi muito bem aceito pelo mercado procurado pelos integrantes da equipe.

Não propõe cobertura com isolamento acústico, pois não haveria eventos noturnos. Assim, eventos diurnos respeitariam o limite máximo da lei.

O projeto está adequado à Instrução Normativa 12 dos Bombeiros.

Estacionamento com capacidade para 500 vagas.

Investimento de R\$ 185 milhões.

Conceito da SPE que lidera os investimentos no Pacaembu – cada um dos produtos (hotel, estacionamento, patrocínios, clube etc) remunera a SPE de forma diferente.

Pode ser remunerada por 3 formatos: operação, locação e concessão.

Isso gera uma baixa dependência do futebol, shows e naming rights.

Do processo nº 2013-0.338.378-7 em / /2015 (a).....

O estudo baseia-se num ticket médio do futebol por R\$ 60,00, ficando 85% para o clube e 15% para a arena (praxe no mercado) e naming rights de R\$ 5 milhões ao ano. Inclui um plano de sócios do Pacaembu para 500 pessoas, com R\$ 10 mil anuais, com determinados privilégios para utilização do clube (existe no exterior).

Projeção de receita da SPE de R\$ 50 milhões no primeiro ano, chegando em R\$ 70 milhões no quinto ano e estabiliza até o final da concessão (25 anos). Resultado operacional acima de 60%, muito satisfatório.

Acredita que com a situação atual da economia, com rebaixamento do Brasil na S & P, a taxa de juros no BNDES já ficou cara, tendo que provavelmente buscar investimentos em outras fontes (bancos privados).

Dia 01 de outubro de 2015

CASA AZUL

Mauro Munhoz inicia afirmando que o grande desafio é a vocação do Pacaembu.

A ideia da cobertura é de uma estrutura pênsil quase horizontal, para escoamento da água e controle acústico na parte retrátil. Há possibilidade de fechamento completo, o que atende a limitação de ruído. Entende que os cabearmentos não afetam a ambiência tombada pelo patrimônio histórico.

Sugere um restauro básico do conjunto esportivo, que já é muito bom, com a cobertura da piscina. Estimado em pouco mais de R\$ 31 milhões.

O primeiro projeto para o Pacaembu só previa as arquibancadas nas laterais do campo. Há fotos do início da obra nessa versão. Depois de construído, houve alteração do projeto para construção da arquibancada onde fica a praça Charles Miler, que é exatamente o que terá que ser feito agora do outro lado.

Para completar os 40 mil lugares, rebaixa o campo 3 metros e 20 cm e ganha 6 mil lugares. Ou então pensa em reduzir a exigência dos 40 mil lugares, ainda mais considerando a existência do Itaquerão, Morumbi e Parque Antártica. Afirma que o número ideal para o Pacaembu é de 32 mil lugares.

Proposta para estacionamento: propõe a mesma solução do hospital das clínicas. Nas duas ruas laterais faz um estacionamento subterrâneo acompanhando a rua para os 2 mil lugares previstos no chamamento. Tem uma importância grande como receita para sustentabilidade do negócio.

Folha nº

Do processo nº 2013-0.338.378-7 em / /2015 (a).....

Prevê custo total de R\$ 387 milhões, pay back de 24 anos e taxa TIR de 2,41%. Sugere como alavanca para subir essa TIR além de não rebaixar o campo (para atender os 40 mil lugares) e a não execução da cobertura. Afirma que o cálculo foi muito conservador, sem incluir por exemplo receita de “naming rights”, havendo uma boa margem para aumentar as receitas. Sugere também a possibilidade de exploração do conjunto esportivo em horários não utilizados pela Prefeitura.

Propõe a concessão de direito real de uso por 30 anos.