

# PACAEMBU

Junho de 2018

Concessão do Complexo  
Poliesportivo do Pacaembu



**77** anos

Inaugurado em  
27 de abril de 1940

**75.598** m<sup>2</sup> de área.

Estádio (50.000 m<sup>2</sup>) e  
Centro Poliesportivo (25.598 m<sup>2</sup>)

**SEME** Administrado pela Secretaria  
Municipal de Esporte e Lazer

**TOMBAMENTO:**  
CONPRES P e CONDEPHAAT





# As diretrizes

**Investir e modernizar o equipamento**

**Desonerar a PMSP**

**Conservar o bem tombado e respeitar as diretrizes do Conpresp e Condephaat**

**Manter as funções do estádio e centro poliesportivo com a garantia da permanência das atividades públicas da SEME**

**Intensificar o uso do espaço e a melhoria dos serviços**

**Viabilizar modelo atrativo para Poder Público e parceiro privado**





# Modelo Referencial - Potenciais Usos

- Demolição Tobogã e reforma do Complexo
- Construção de Empreendimento Associado
- Capacidade mínima do Estádio: 26.824\*\*
- Projeto referencial, não vinculante, compatível com diretrizes dos órgãos de tombamento

## Novo Empreendimento

- Fitness & Bem Estar
- Hotelaria
- Coworking
- Gastronomia
- Auditório e Espaços p/ locação
- Lazer

## Centro Esportivo

- Competições
- Aluguel de quadras, ginásio e piscina

## Estádio

- Jogos de Futebol
- Outros esportes profissionais
- Lazer
- Eventos\*

## Esplanada

- Competições e Atividades Esportivas
- Eventos\*

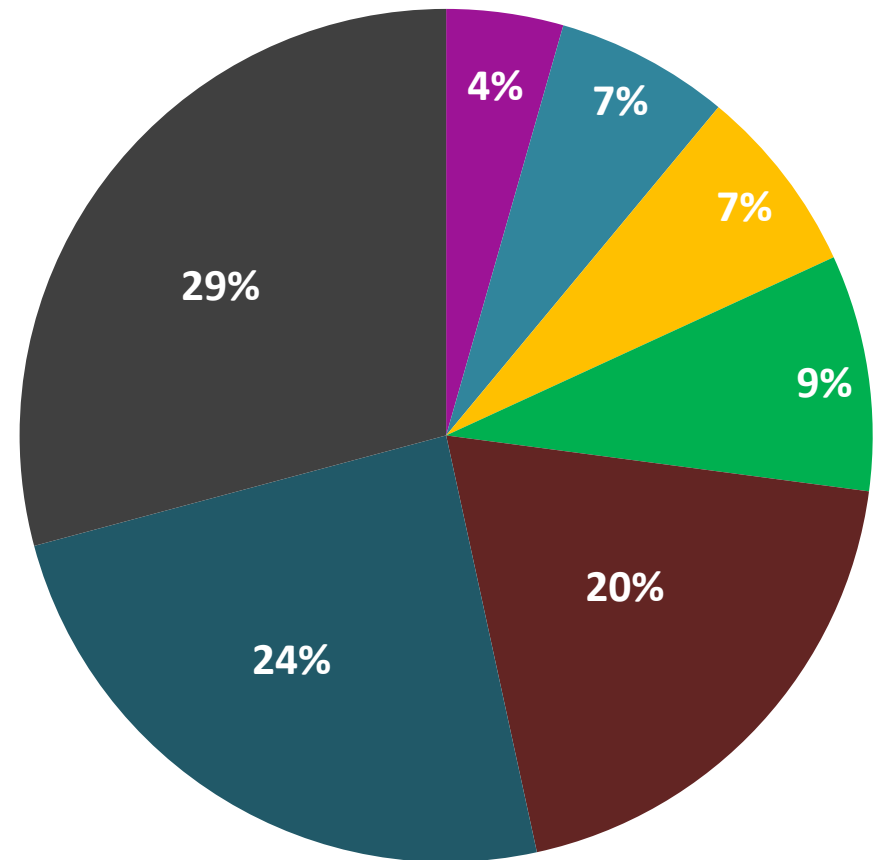
\*Respeitando as normas ABNT

\*\* Com a demolição do tobogã (facultativa)

# Diversificação de receitas - Menor dependência do futebol

Receita anual estimada:  
**R\$ 68 MM**

- **Locação - Eventos e Centro Poliesportivo**
- **Locação - Áreas Comerciais**
- **Marketing**
- **Jogos de Futebol**
- **Estacionamento**
- **Alimentos e Bebidas**
- **Clube de vantagens**





# Possibilidades de Geração de Receita





# Possibilidades de Geração de Receita



# Locação para Eventos e Centro Poliesportivo

15.900 m<sup>2</sup>\*

Locação de espaço para eventos sociais e esportivos\*\*


Eventos corporativos, casamentos, festas infantis, formaturas

Esplanada multiuso, auditório/sala de imprensa, zona mista, o *premium lounge*, o salão nobre e praça suspensa


Aluguel do Centro Poliesportivo para competições

Receita anual estimada:

**R\$ 20 MM**



**Esplanada:** 6.312 m<sup>2</sup> de área disponível para exposições, feiras e eventos esportivos



**Premium Lounge:** Vista para o campo. Eventos sociais e espaço vip em dias de jogos

\*Desconsiderando o m<sup>2</sup> do Campo de Futebol

\*\* Desconsidera locação para jogos de futebol e outros eventos com cobrança de ingresso



# Locação de Áreas Comerciais

**20.000 m<sup>2</sup>**

**Locação para atividades comerciais permanentes**

**Fitness & Bem Estar, Hotelaria, Coworking, Gastronomia**

**Usos compatíveis com PIU Pacaembu (Decreto n.º 58.226, de 15 de maio 2018)**

**Aproveita localização do Complexo para novas atividades**

**Receita anual estimada:  
R\$ 16 MM**



**Acomodações de Hotelaria:  
6.179 m<sup>2</sup> de ABL**

# Mais destaques

**650 VAGAS**  
DE ESTACIONAMENTO

---

**COMPLEXO COMO PARQUE**  
URBANO

**RECEITAS DE POURING RIGHTS,  
SECTOR RIGHTS, OFFICIAL SPONSORS  
AND SUPPLIERS**

---

**PROJETO REFERENCIAL DE ACORDO  
COM DIRETRIZES DE CONPRES P E  
CONDEPHAAT**

**CLUBE DE BENEFÍCIOS COM  
CAMAROTES EM DIAS DE JOGOS**

---

**INTEGRAÇÃO COM ESPAÇO  
URBANO**



# Investimentos Obrigatórios

## Complexo:

Sistemas Elétrico / Hidráulico  
/telecomunicações e TI, sinalização,  
mobiliário e iluminação


## Estádio:

Reforma dos atuais e construção de 500 m<sup>2</sup>  
de novos sanitários, assentos nas  
arquibancadas, vestiários, lanchonetes,  
acessos, pista de atletismo, pintura,  
geradores com painel de transferência  
automática

## Centro Poliesportivo:

Reforma das quadras de tênis e do ginásio  
poliesportivo, sanitários, vestiários, pintura,  
áreas externas

**CAPEX obrigatório  
estimado\*:  
R\$ 54 MM**



**+ CAPEX opcional estimado\*:  
R\$ 166 MM**

# Encargos Operacionais

## **Administrativo:**

Pessoal, interlocução, entorno, prestação de informações

## **Uso do Espaço:**

Simultaneidade de uso, reserva de horas para atividades SEME e para atividades físicas por parte de associados

## **Atendimento ao Usuário:**

Canal de comunicação, acessibilidade comunicacional, evitar formação de filas, rota acessível, contagem e perfil do usuário


## **Saúde e Bem-estar:**

Serviço ambulatorial permanente, vigilância, combate à incêndio e descargas atmosféricas

## **Zeladoria:**

Limpeza, manutenção do bem tombado, manutenção dos equipamentos, coleta e destinação do lixo, manutenção do gramado e salva-vidas

**OPEX obrigatório anual  
estimado\*:  
R\$ 12 MM**



**+ OPEX opcional anual  
estimado\*:  
R\$ 10 MM**



## Prazo

35 anos

## Comprometimento do Poder Concedente:

Demora superior a 12 meses na obtenção de licenças, por fato imputável ao Poder Público, enseja reequilíbrio econômico-financeiro

## Não é risco da Concessionária:

investimentos, custos e despesas decorrentes de tombamento superveniente dos imóveis e/ou de bens materiais ou imateriais, que afete as premissas e projetos originais\*

## Valor Mínimo da Parcela de Outorga Fixa

R\$ 36.813.000,00

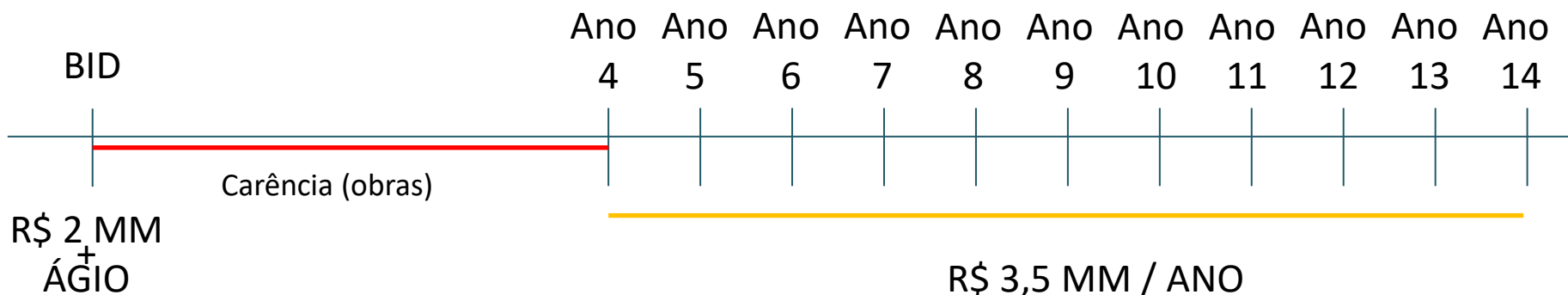
**Parcela de Outorga Fixa 1:** 2 milhões + ágio precedente à assinatura do CONTRATO.

**Parcela de Outorga Fixa 2:** 10 prestações iguais fixas anuais no valor de R\$ 3,5 milhões.

**Carência:** 3 primeiros anos (coincidente com período estimado de obras)

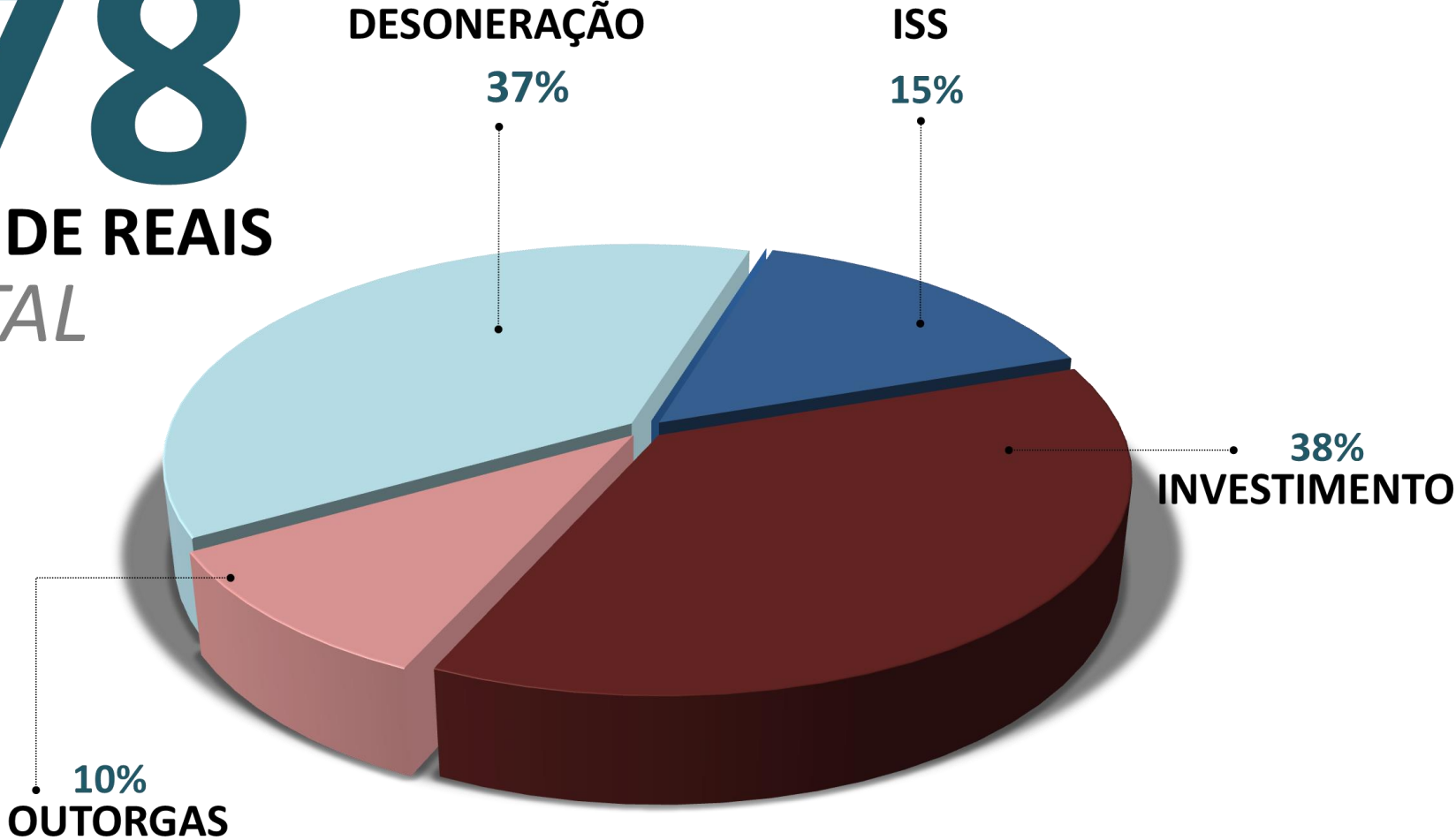
**Parcela de Outorga Variável 1:** 1% da Receita Bruta (total estimado em R\$ 22 milhões)

**Parcela de Outorga Variável 2:** até 1 % da Receita Bruta ( via SMD)



# Ganhos para a Cidade em 35 anos

**578**  
MILHÕES DE REAIS  
*TOTAL*





**Obrigado**