

PACAEMBU

Junho de 2018

Concessão do Complexo
Poliesportivo do Pacaembu



77 anos

Inaugurado em
27 de abril de 1940

75.598 m² de área.

Estádio (50.000 m²) e
Centro Poliesportivo (25.598 m²)

SEME Administrado pela Secretaria
Municipal de Esporte e Lazer

TOMBAMENTO:
CONPESP 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*

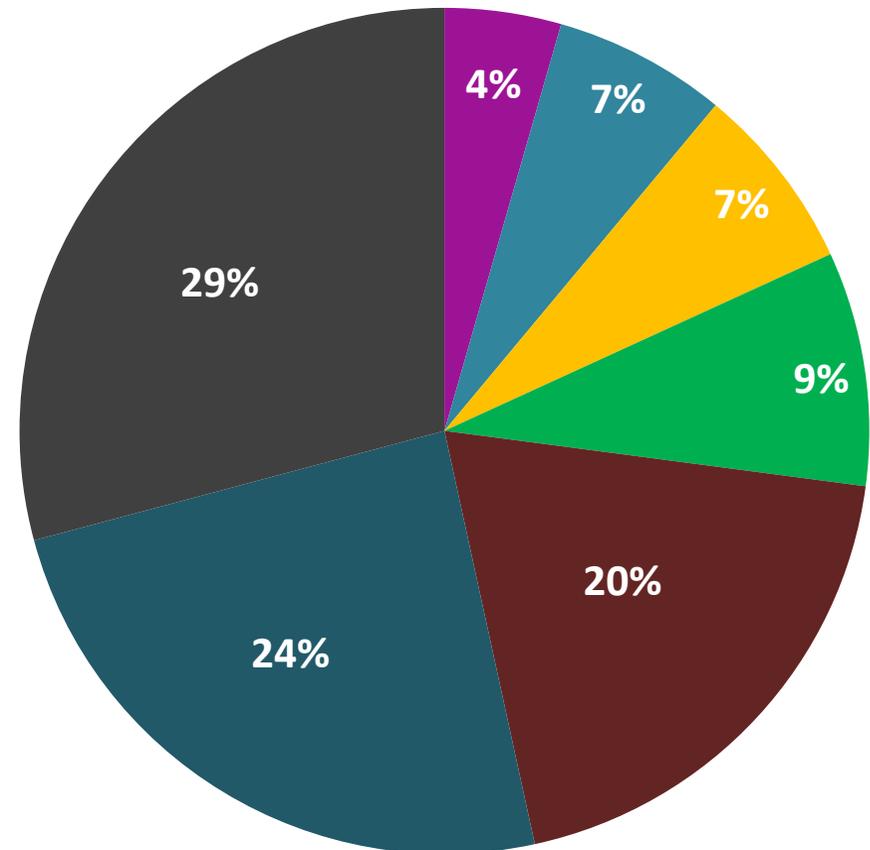
*Respeitando as normas ABNT

** Com a demolição do tobogã (facultativa)

Diversificação de receitas - Menor dependência do futebol

Receita anual estimada:
R\$ 68 MM

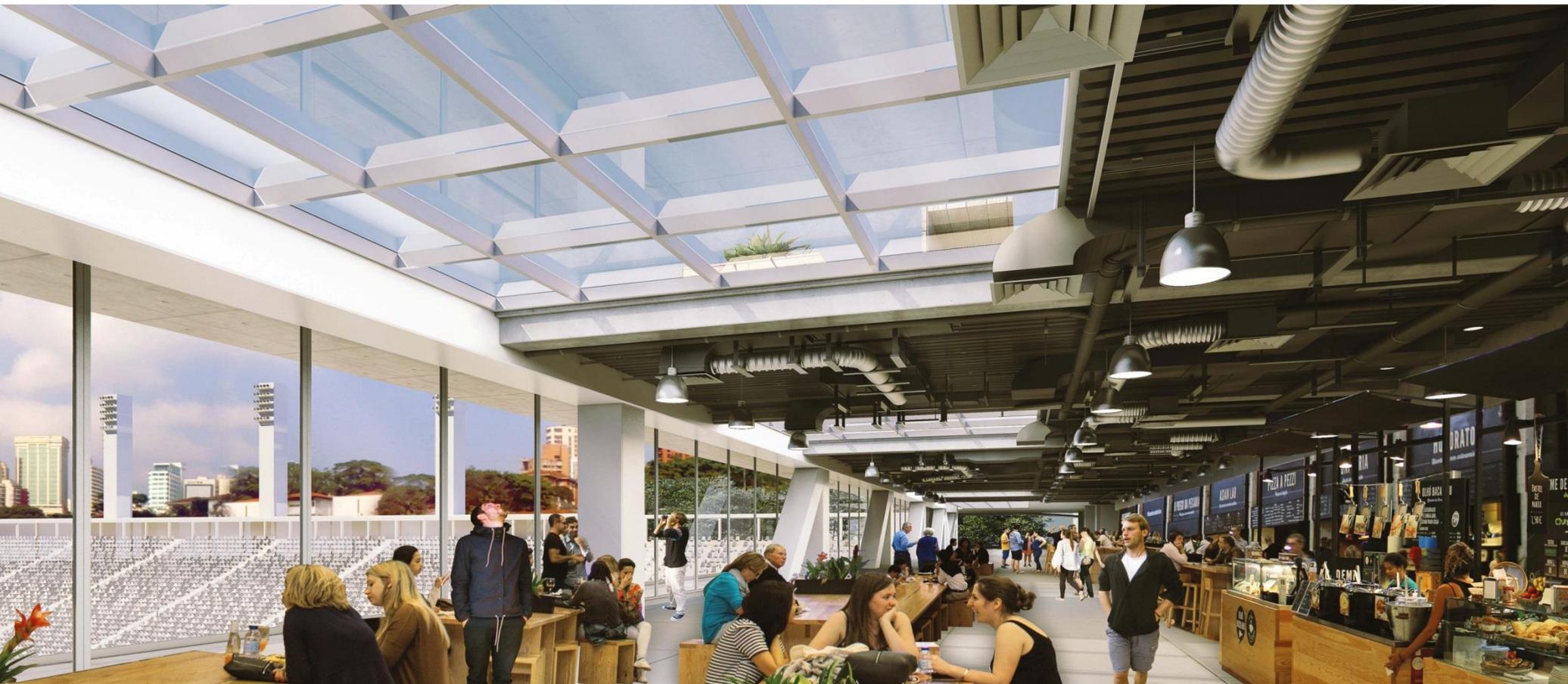
- **Locação - Eventos e Centro Poliesportivo**
- **Locação - Áreas Comerciais**
- **Marketing**
- **Jogos de Futebol**
- **Estacionamento**
- **Alimentos e Bebidas**
- **Clube de vantagens**



Possibilidades de Geração de Receita



Possibilidades de Geração de Receita



Locação para Eventos e Centro Poliesportivo

15.900 m²*

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 m² 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 m² do Campo de Futebol

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

Locação de Áreas Comerciais

20.000 m²

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 m² 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 m²
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

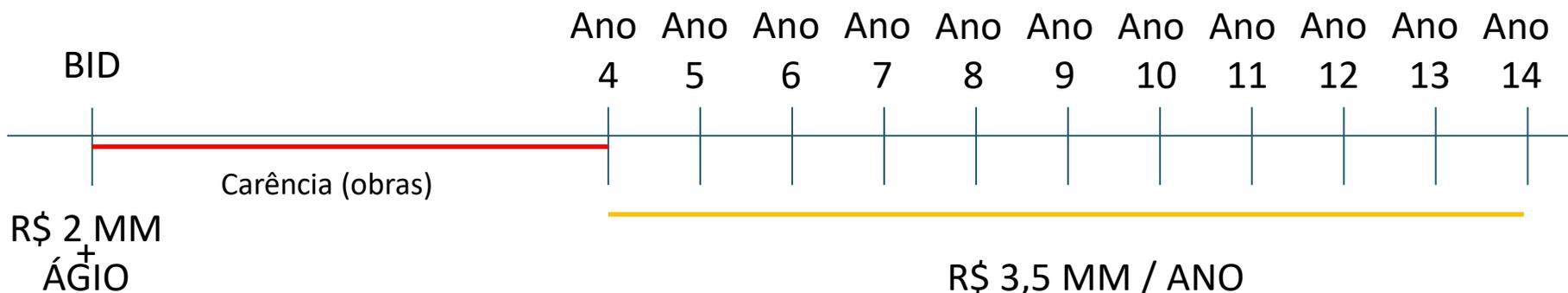
Parcela de Outorga Fixa 1: 2 milhões + ágio precedente à assinatura do CONTRATO.

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)

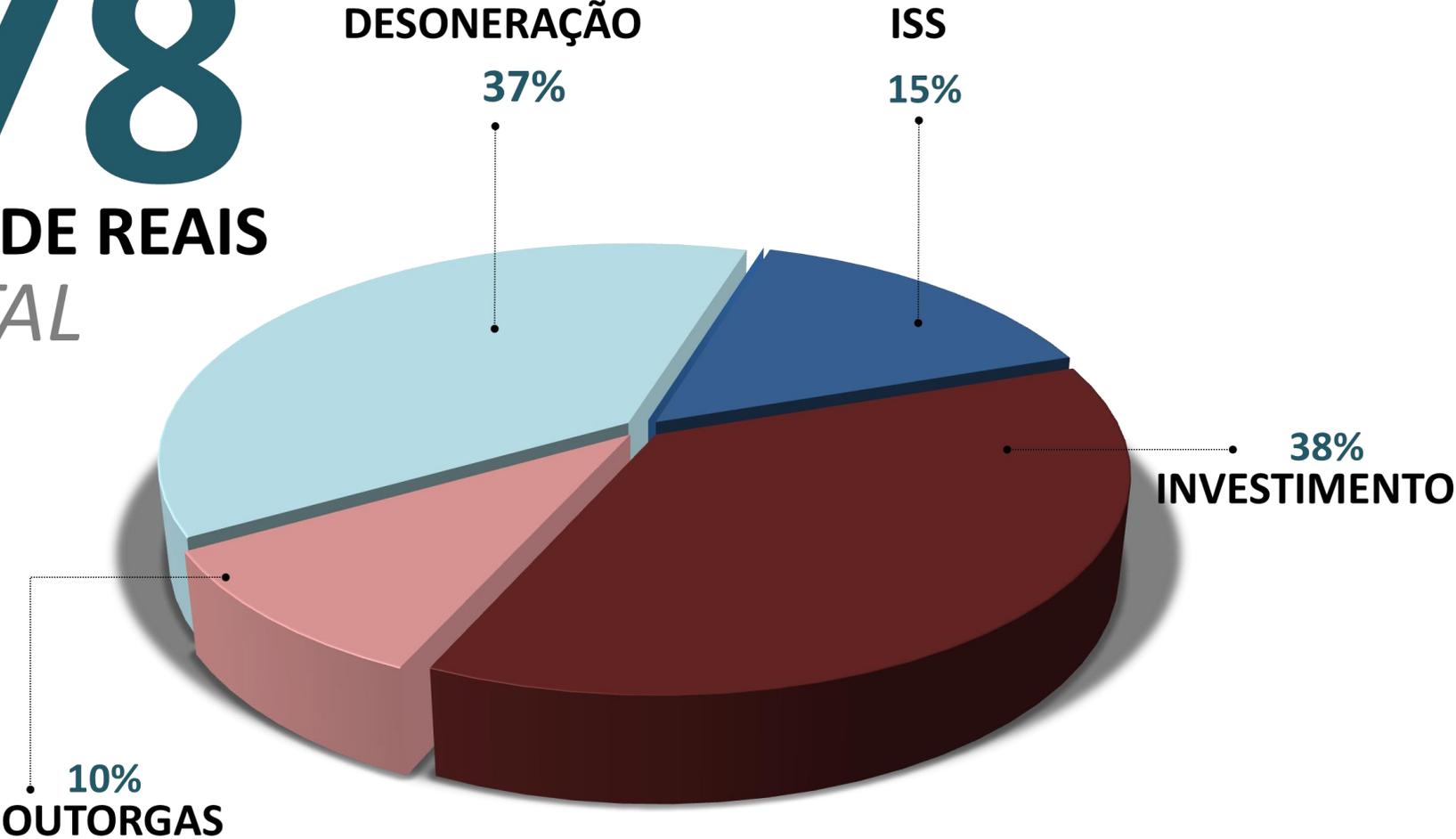
Parcela de Outorga Variável 1: 1% da Receita Bruta (total estimado em R\$ 22 milhões)

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