

ANEXO B – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

- 1. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP:** Os instrumentos legais que nortearão essa contratação do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada, assim como irá contribuir para a elaboração de todos os instrumentos jurídicos da licitação, bem como após a contratação da futura concessionária para fiscalização e gestão do contrato são:

Tabela 1 – Legislação Federal.

Normativo	Ementa
Lei Federal n.º 14.133/2021	Lei de Licitações e Contratos Administrativos
Lei Federal n.º 8.981/1995	Altera a legislação tributária Federal e dá outras providências.
Lei Federal n.º 8.987/1995	Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175, da Constituição Federal, e dá outras providências.
Lei Federal n.º 9.074/1995	Estabelece normas para outorga e prorrogações das concessões e permissões de serviços públicos e dá outras providências.
Lei Federal n.º 9.307/1996	Dispõe sobre a arbitragem.
Lei Federal n.º 10.098/2000	Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.
Lei Federal n.º 11.079/2004	Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública.
Lei Federal n.º 12.766/2012	Altera as Leis n.ºs 11.079, de 30 de dezembro de 2004, que institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública, para dispor

		sobre o aporte de recursos em favor do parceiro privado, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 12.058, de 13 de outubro de 2009, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 10.420, de 10 de abril de 2002, 10.925, de 23 de julho de 2004, 10.602, de 12 de dezembro de 2002, e 9.718, de 27 de novembro de 1998, e a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, e dá outras providências.
Decreto 5.296/1994	n.º	Regulamenta as Leis n.ºs 10.048, de 8 de novembro de 2000, que dá prioridade de atendimento às pessoas que especifica, e 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

Tabela 2 – Legislação Estadual.

Normativo		Ementa
Lei Estadual 14.940/2004	n.º	Dispõe sobre a instituição do Programa de Parcerias Público-Privadas, da constituição da Companhia de Investimentos e Parcerias do Estado de Goiás e dá outras providências.
Lei Estadual 15.802/2006	n.º	Institui o Código Estadual de Segurança contra Incêndio e Pânico e dá outras providências.
Lei Estadual 17.928/2012	n.º	Dispõe sobre normas suplementares de licitações e contratos pertinentes a obras, compras e serviços, bem como convênios, outros ajustes e demais atos administrativos negociais no âmbito do Estado de Goiás.
Lei Estadual 20.489/2019	n.º	Cria Programa de Integridade a ser aplicado nas Empresas que contratarem com a Administração Pública do Estado de Goiás, e dá outras providências.
Lei Estadual 20.648/2019	n.º	Regulamenta o comércio ambulante na área externa do Estádio Serra Dourada.
Lei Estadual 20.694/2019	n.º	Dispõe sobre normas gerais para o Licenciamento Ambiental do Estado de Goiás e dá outras providências.

Lei Estadual n.º 20.756/2020	Dispõe sobre o regime jurídico dos servidores públicos civis do Estado de Goiás, das autarquias e fundações públicas estaduais e institui o Termo de Ajustamento de Conduta – TAC – como instrumento de resolução consensual de conflitos.
Lei Estadual n.º 21.792/2023	Estabelece a organização administrativa básica do Poder Executivo e dá outras providências.
Decreto Estadual n.º 10.207/2023	Regulamenta a etapa preparatória das contratações na administração pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Goiás.
Decreto Estadual n.º 10.212/2023	Institui o Sistema de Logística do Estado de Goiás - SISLOG na administração pública direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo do Estado de Goiás.
Decreto Estadual n.º 9.165/2018	Estabelece normas de autorização de uso do Ginásio de Esportes Goiânia Arena, disciplina sua cobrança e dá outras providências.
Decreto Estadual n.º 9.555/2019	Aprova o Regulamento da Secretaria de Estado de Esporte e Lazer - SEL e dá outras providências.
Decreto Estadual n.º 9.710/2020	Regulamenta, no âmbito do Poder Executivo Estadual, a Lei Estadual nº 20.694, de 26 de dezembro de 2019, que dispõe sobre as normas gerais para o Licenciamento Ambiental no Estado de Goiás e dá outras providências.
Decreto Estadual n.º 10.216/2023	Estabelece regras e diretrizes para os agentes públicos que desempenham funções essenciais nos processos de licitações e contratações públicas, nos termos da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da administração pública estadual direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo do Estado de Goiás e dá outras providências.
Decreto Estadual n.º 10.359/2023	Regulamenta a licitação na modalidade concorrência na administração pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Goiás.
Portaria SEL n.º 189/2022	Estabelece regramento sobre arrecadação, autorização, isenção, pagamento, documentação, fiscalização e sanções administrativas

	relacionadas ao complexo que abriga o Estádio Serra Dourada e o Ginásio Valério Luiz (Goiânia Arena).
Portaria SEL n.º 219/2023	Estabelece regramento sobre arrecadação, autorização, isenção, pagamento, documentação, fiscalização e sanções administrativas relacionadas ao complexo que abriga o Estádio Serra Dourada e o Ginásio Valério Luiz (Goiânia Arena).
Resolução TCE/GO n.º 5/202	Dispõe sobre a fiscalização dos processos de desestatização no âmbito do Tribunal de Contas do Estado de Goiás.
ABNT NBT 10151	Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento.
ABNT NBT 10152	Acústica — Níveis de pressão sonora em ambientes internos a edificações.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

O presente Estudo Técnico Preliminar apresenta os estudos técnicos realizados visando identificar e analisar as soluções disponíveis no mercado, em termos de requisitos, alternativas e justificativas para escolha da melhor solução para alcançar os resultados pretendidos.

Assim, a delimitação da solução nos termos e condições estipulados não é decisão de livre arbítrio desta equipe de planejamento. Aqui estão pautados elementos que, fundamentadamente, têm a capacidade e potencial para, em tese, considerando o caso concreto, melhor atender ao Interesse Público.

Desse modo, cumpre delimitar as justificativas necessárias pela necessidade da concessão do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada, localizado na Avenida Fued José Sebba, nº 1170, Jardim Goiás - Goiânia, que compreenderá as áreas do Estádio Serra Dourada e do Ginásio Valério Luiz de Oliveira, além das áreas adjacentes.

Ressalta-se que o Estádio Serra Dourada é um complexo esportivo que apresenta uma área total de 282.630,00 m² e aproximadamente 62.844,22 m², de área construída. Ademais, conta com um estacionamento para 12.000 (doze mil) veículos com área de 116.150 m², que



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Governo

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

possibilita melhor viabilidade e conforto para o público do Estádio, além de estar próximo ao Shopping Flamboyant, grande centro de compras. Somando-se a toda esta área, integrará o Distrito de Entretenimento, o Ginásio Valério Luiz de Oliveira, com uma estrutura física que comporta a execução de eventos de lazer e esportivos.

Além da proximidade com o shopping Flamboyant, o Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada está localizado ao lado do Parque Flamboyant, local onde tem o 2º maior valor de metro quadrado do Estado de Goiás. Está próximo, também, de Universidades, Ministério Público Federal e Estadual, Paço Municipal, nova sede da Assembleia Legislativa do Estado de Goiás, Fórum de Goiânia, Centro Cultural Oscar Niemeyer e BR-153, além de diversos condomínios horizontais e verticais. Com uma área muito extensa nas suas imediações, é comum haver práticas esportivas, tais como: caminhadas, corridas, ciclismo, entre outras.

Similarmente, o Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada está localizado a 9 km de distância do Aeroporto Santa Genoveva, apresentando grande vantagem para a realização de eventos relevantes devido a facilidade de acesso ao Complexo.

Atualmente, o Setor Público é responsável pela gestão, operação e manutenção de todas as unidades físico-funcionais do Estádio e do Ginásio. Contudo, percebe-se que as dinâmicas de governo, a falta de especialização no negócio e os instrumentos administrativos burocráticos dificultam a adequada condução destes espaços. Como resultado, é possível observar que as estruturas estão subutilizadas e, em geral, carecem de modernização dos seus equipamentos para melhor atender aos interesses e necessidades dos usuários no que tange à segurança, acessibilidade, conforto, serviços e tecnologia.

É indubitável que haja a implementação deste Distrito de Esporte e Entretenimento, uma vez que o Estádio Serra Dourada é mantido, atualmente, apenas com recursos públicos estaduais, além de carecer de modernização.

Outra questão relevante é que dentro desse distrito de esporte e entretenimento, o Ginásio Valério Luiz de Oliveira precisa também de melhorias em sua infraestrutura, assim



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Governo

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

como a necessidade de implantar novos equipamentos, para proporcionar o aumento de eventos esportivos, shows e congressos de âmbito nacional e regional para o cidadão goiano.

Assim, para que seja elevado o nível de excelência dos serviços a serem prestados à sociedade, tornando-se moderno e mais dinâmico, é necessário que sejam promovidas reformas na sua infraestrutura, além da implantação de melhorias com a criação de novas áreas de lazer, entretenimento, recreação, alimentação, dentre outras benfeitorias.

Logo, para que o Distrito de Esporte e Entretenimento possa oferecer serviços de qualidade à sociedade, faz-se necessário grandes investimentos e uma operação integrada entre as unidades funcionais, permitindo um melhor aproveitamento do potencial dos equipamentos.

Diante da escassez de recursos públicos para investir na implantação do Distrito de Esporte e Entretenimento que ora se vislumbra, somada aos níveis de especialização e agilidade requeridos para a administração deste empreendimento, bem como a exploração de eventos esportivos, áreas de alimentação, shows, congressos e seminários, as ações do Estado de Goiás se afiguram incompatíveis com a gestão do Estádio e do Ginásio. Aqui, cabe ressaltar que, em diversos estados brasileiros a Administração Pública utiliza as parcerias com o privado, cuja finalidade é delegar a ele a execução das atividades de modernização, gestão, operação e manutenção dos estádios e ginásios.

3. ÁREA REQUISITANTE: Secretaria de Estado de Esporte e Lazer

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Trata-se de concorrência pública internacional que terá como objeto, a concessão dos serviços precedida de obras públicas de reforma, modernização, gestão, conservação, operação e manutenção do distrito de esporte e entretenimento do complexo do Estádio Serra Dourada, composto pelo Estádio Serra Dourada, pelo Ginásio Valério Luiz de Oliveira e pelo Parque Poliesportivo.



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Governo

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

O prazo da concessão será de 35 anos, a contar da data de eficácia e o critério de julgamento contemplará a maior oferta, referente ao maior valor da parcela de outorga fixa a ser paga ao Poder Concedente pela Concessionária, conforme disposto no art. 15, II, da Lei de Concessões.

Deverão ser apropriadamente previstos no Edital de Licitação as obrigações da contratada, os critérios para seleção da empresa, as exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal trabalhista e os critérios de qualificação econômica a serem atendidos pela licitante vencedora, dentre outros requisitos que assegurem a ampliação da concorrência, o bom gerenciamento de riscos e a salvaguarda do interesse público.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

O setor de eventos esportivos e de entretenimento está em constante evolução, com uma crescente demanda por experiências imersivas e inovadoras. Investimentos em tecnologia, segurança e conforto dos espectadores e consumidores são aspectos-chaves para manter a relevância do estádio no mercado. Nos Estados Unidos, por exemplo, em diversas modalidades, o esporte em si, é apenas mais um entretenimento. O objetivo é que o torcedor tenha uma experiência incrível do momento que ele chega até o momento que ele vai embora. A tecnologia vem sendo um papel importante trazendo novas experiências para o torcedor, momentos inesquecíveis e até mesmo contribuindo para o meio ambiente.

Desse modo, diante dessa inovação no Brasil alguns estádios pertencentes ao Poder Público vem adotando essa alternativa como mecanismo de fazer com que o esporte não seja o único atrativo para o equipamento, buscando dar efetividade ao uso de todo o espaço com entretenimento, cultura e lazer.

Portanto, no levantamento de mercado em seguida descrito foi feita a análise das alternativas que vêm sendo adotadas em ativos de outros estados, que têm o mesmo objeto desta contratação, qual seja estádio de futebol, ginásios, voltados ao esporte e entretenimento, quais sejam:

a) Complexo Pacaembu - SP

- **Objeto:** Concessão dos Serviços de Modernização, Gestão, Operação e Manutenção do Complexo Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e seu Centro Poliesportivo
- **Descrição:** O Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e seu centro Poliesportivo foi concebido para ser um centro de referência de esportes, contando com piscina olímpica, ginásio poliesportivo, várias quadras, pistas de corrida, sala de ginástica e posto médico. Planejado também para abarcar eventos culturais e festividades, atualmente encontra-se subutilizado e desatualizado.
- **Modalidade:** Concessão
- **Tempo de Contrato:** 35 Anos (420 meses)
- **Outorga total/contrato:** R\$ 137.3232.000,00
- **Investimento:** R\$ 220.034.000,00
- **Benefícios Econômicos Totais:** R\$ 656,7 milhões
- **Fase Atual:** Contrato Assinado - Em transição
- **Poder Concedente:** Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME)
- **Concessionária:** Concessionária Allegra Pacaembu SPE S/A

b) Arena Barueri: Araraquara -SP

- **Objeto:** Concessão Onerosa de Uso da Arena Barueri, para Modernização, Operação, Manutenção e Gestão
- **Descrição:** A área da concessão é composta pela Arena Barueri e suas adjacências. O equipamento de esportes pertencente ao Município de Barueri, consistente de estádio de futebol, localizado na Avenida Prefeito João Vilalobo Quero nº 1001
- **Modalidade:** Concorrência
- **Tempo de Contrato:** 35 Anos (420 meses)
- **Valor do contrato:** R\$ 500 milhões
- **Outorga fixa:** R\$ 4 milhões
- **Poder Concedente:** Secretaria de Suprimentos
- **Concessionária:** Crefipar Participações e Empreendimentos S.A.

c) Maracanã

- **Objeto:** Concessão dos serviços de gestão, exploração, operação e manutenção do estádio Mário Filho (Maracanã) e do ginásio Gilberto Cardoso (Maracanãzinho)
- **Modalidade:** Concorrência
- **Tempo de Contrato:** 20 anos (240 meses)
- **Investimento:** R\$ 186 milhões
- **Investimentos que serão realizados:** Estão previstas para o Maracanã obras de recuperação dos sistemas de água, escadas rolantes, elevadores, ar-condicionado e exaustão, modernização e adequação dos sistemas eletrônicos e revitalização do



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Governo

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

Museu do Futebol, entre outras intervenções. Já para o Maracanãzinho serão realizados reparos da cobertura do ginásio, novo sistema audiovisual e acústico, requalificação das áreas de hospitalidade, iluminação e acessibilidade.

- **Poder Concedente:** Secretaria de Estado da Casa Civil

Assim, verifica-se que a adoção do modelo de contratação de concessão do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada é uma medida necessária para dar funcionalidade completa de todas as áreas existentes no complexo, visto que passando a gestão, reforma, operação e manutenção de todo o espaço para a iniciativa privada que possui expertise no mercado permitirá que o local se transforme em um polo esportivo, desportivo e de eventos de renome internacional, além de ampliar as opções de lazer para a comunidade local e visitantes.

Uma das principais oportunidades é a capacidade de modelar o espaço como uma referência internacional em esportes e eventos. Com uma gestão eficiente, o estádio pode se tornar um ponto de encontro para eventos esportivos de grande escala, além de sediar competições de renome mundial, atraindo atletas e espectadores de diferentes partes do mundo.

Aumentar o fluxo de público além do local é outra oportunidade significativa. Isso não só geraria receitas para o estádio, mas também impulsionaria a economia local, incluindo o setor hoteleiro, gastronômico, de transporte e outros serviços. Além disso, a possibilidade de estabelecer parcerias com empresas locais e regionais pode maximizar os benefícios econômicos para a cidade e região.

A profissionalização na gestão do estádio também é uma oportunidade crucial. Com um planejamento eficiente, controle e manutenção adequada, é possível garantir o máximo desempenho do espaço concedido, tornando-o mais atrativo para eventos e garantindo uma experiência de qualidade para os frequentadores.

A transparência e a efetividade na comunicação entre o poder concedente e a concessionária são fundamentais para o sucesso da concessão. Uma comunicação clara e aberta pode garantir uma relação saudável entre as partes envolvidas, contribuindo para uma gestão eficiente e para a resolução rápida de eventuais problemas.



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Governo

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

A adaptabilidade na utilização dos espaços concedidos é outra oportunidade importante. Com a capacidade de ajustar as propostas de acordo com as demandas sazonais e as mudanças nos interesses do público, o estádio pode garantir uma programação diversificada e atrativa ao longo do ano, maximizando o uso do espaço e atraindo diferentes tipos de público.

Por fim, a elevada renda per capita da população de Goiânia e região metropolitana oferece um mercado potencialmente lucrativo para eventos e atividades no estádio. A disponibilidade de recursos financeiros entre os habitantes locais pode impulsionar o consumo de ingressos, produtos e serviços relacionados ao estádio, contribuindo para o seu sucesso financeiro e operacional.

Após análise, chegou-se à conclusão de que a modernização do Estádio Serra Dourada, Ginásio Goiânia Arena e Parque Poliesportivo através de investimentos em infraestrutura, e realização de intervenções necessárias que tragam maior flexibilidade na sua utilização, e consequentemente, maior geração de receitas, é a melhor alternativa possível.

A concessão de serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Estádio Serra Dourada pode aproveitar a infraestrutura já existente, o potencial público da Região Metropolitana de Goiânia, e a demanda por eventos esportivos e de entretenimento na área. Além disso, a modernização permitirá competir de forma mais eficaz com os concorrentes, especialmente considerando a necessidade de atrair um público diversificado e ampliar a participação desses empreendimentos no mercado. Com isso, espera-se alcançar melhores resultados econômicos a longo prazo, maximizando o retorno dos investimentos realizados.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

6.1. Mapeamento das condições atuais de gestão, operação e manutenção do Complexo Serra Dourada

A Secretaria de Esporte e Lazer do Estado de Goiás - SEEL é a instituição responsável pela gestão, operação e manutenção do Complexo Serra Dourada, cabendo a ela, como representante do Governo de Goiás, a gestão, operação, a interface com outros órgãos, a execução de ações de manutenção, reforma e fiscalização. Dentro da sua delegação, a SEEL,



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Governos

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

tem relacionamento direto com os clubes de futebol do Estado de Goiás, promotores de shows e eventos, além de patrocinadores, fornecedores, concessionários, entre outros.

Neste cenário de gestão pública do complexo, foram apuradas as receitas e despesas operacionais do período de janeiro a dezembro de 2022 e janeiro e setembro de 2023. Importante ressaltar que restou inviável a análise comparativa de período maior de tempo, pois as informações históricas para os anos de 2020 e 2021, apresentaram insuficiência de dados para uma análise mais apurada, em função da crise provocada pela pandemia da COVID 19 em todos os setores da economia. Através dos quadros apresentados abaixo, detalhamos as receitas e as despesas operacionais parciais e restritas aos anos de 2022 e 2023.

	ANO 2022		ANO 2023	
Discriminação das Receitas	Estádio Serra Dourada / Ginásio Valério Luiz de Oliveira	Estádio Serra Dourada / Ginásio Valério Luiz de Oliveira	Estádio Serra Dourada / Ginásio Valério Luiz de Oliveira	Estádio Serra Dourada / Ginásio Valério Luiz de Oliveira
SHOWS	R\$ 948.100,00		R\$ 1.431.000,00	
BARES E AMBULANTES	R\$ 8.379,50		R\$ 1.323,25	
EVENTOS	R\$ 316.800,00		R\$ 40.300,00	
JOGOS	R\$ 618.192,00		R\$ 114.704,75	
Total 1	R\$ 1.891.471,50		R\$ 1.587.328,00	
Discriminação das Despesas	Estádio Serra Dourada / Ginásio Valério Luiz de Oliveira	Estádio Serra Dourada / Ginásio Valério Luiz de Oliveira	Estádio Serra Dourada / Ginásio Valério Luiz de Oliveira	Estádio Serra Dourada / Ginásio Valério Luiz de Oliveira
Mão de Obra Terceirizada	R\$ 1.901.438,40		R\$ 1.742.985,20	
Mão de Obra Propria	R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Utilities	R\$ 1.092.411,84		R\$ 774.475,37	
Despesas Administrativas	R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Serviços de Manutenção e Conservação	R\$ 1.656.502,14		R\$ 1.443.453,27	
Total 2	R\$ 4.650.352,38		R\$ 3.960.913,84	
TOTAL (Total 1 - Total 2)	-R\$ 2.758.880,88		-R\$ 2.373.585,84	



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Governo

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

Pode-se observar que as principais fontes de receitas, vêm do aluguel do estádio Serra Dourada para jogos de futebol, realização de shows e eventos e aluguel de bares e ambulantes, bem como do aluguel do Ginásio Goiânia Arena para a realização de shows e eventos e jogos diversos, as quais foram insuficientes para cobrir as despesas operacionais, provocando um desequilíbrio financeiro nestes períodos, exigindo que o Governo de Goiás aporte os recursos financeiros necessários para equilibrar a equação receitas x despesas operacionais.

Verificamos então, que apesar dos esforços da administração pública, as dinâmicas de governo, a falta de especialização no negócio e os instrumentos administrativos burocráticos, levaram ao esgotamento do modelo de gestão pública centralizado em um órgão estatal, cuja consequência é atualmente um Complexo deficitário, desatualizado e com potencial subutilizado.

Assim, fica claro que um novo modelo deve ser adotado, o qual, sustentado no aspecto econômico relacionado à capacidade de geração de múltiplas receitas pelo Complexo, que por extensão determinará a necessária demanda para sua modernização com as devidas melhorias e criação de novos espaços, reivindicam ser indispensável que a administração pública busque a efetivação da parceria com o setor privado, visto que diante da escassez de recursos públicos para investimentos, somadas aos essenciais níveis de especialização e agilidade requeridos para administração do empreendimento modernizado, bem como a exploração de múltiplas receitas, requerem que a atual gestão pública seja transferida para a gestão e exploração privada, dentro de regras estabelecidas que melhor atendam aos interesses e necessidades dos futuros usuários no que tange à segurança, acessibilidade, conforto e múltiplos serviços, além de permitir em somatório no resultado final, a oportuna desoneração dos cofres públicos e novos benefícios fiscais.

6.2. Serviços complementares a serem oferecidos

Com base em uma análise aprofundada das condições atuais e potenciais de desenvolvimento da região, bem como em estudos de demanda e diagnósticos precisos, foi concebido um projeto ambicioso para estabelecer uma centralidade de comércio e serviços.



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Governos

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

Este empreendimento visa não apenas complementar, mas também fortalecer e diversificar as atividades econômicas já existentes na área. A centralidade proposta inclui:

- a) Área comercial diversificada para abrigar uma variedade de estabelecimentos comerciais;
- b) Hotel de médio padrão, para atender às necessidades de hospedagem na região, potencialmente atraindo turistas e viajantes de negócios.;
- c) A disponibilização de escritórios com salas e espaços de coworking para atender à demanda por locais de trabalho flexíveis e colaborativos;

A estratégia de promover uma centralidade de comércios e serviços tem como objetivo diversificar e fortalecer as fontes de receita, buscando complementar aquelas atualmente geradas por shows, bares, ambulantes, eventos e jogos. Esta abordagem visa não apenas reduzir a dependência dessas atividades específicas, mas também criar uma base econômica mais robusta e sustentável.

Além disso, a concessionária responsável terá a autonomia para explorar outras oportunidades de negócios que possam contribuir significativamente para a receita. Essas iniciativas adicionais podem incluir a introdução de novos serviços, que sejam compatíveis com a proposta geral da área.

No entanto, é importante ressaltar que qualquer expansão ou introdução de novos serviços deve ser realizada dentro dos limites estabelecidos pela concessão, e é expressamente proibida qualquer atividade que envolva a alienação do terreno em questão, conforme orientação jurídica delimitada pelo Procurador Geral do Estado no Despacho Nº 308/2024/GAB (SEI 57662054), cujo objetivo é garantir que a integridade e o propósito original da área sejam preservados, ao mesmo tempo em que sejam exploradas oportunidades para impulsionar o crescimento econômico e a vitalidade do complexo.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Neste item do Estudo Técnico Preliminar será demonstrada a estimativa de quantidades, bem como a avaliação das necessidades de recursos, sejam elas materiais, mão de obra e outros elementos necessários para a conclusão bem-sucedida do projeto de

concessão do Complexo Esportivo do Serra Dourada. Isso pode abranger estimativas de tempo, custos e esforço exigidos em cada componente do projeto, determinando planejamento e efetividade futuros.

A quantidade estimada e o valor estimado das receitas, com a projeções esperadas com a concessão do Complexo de Esporte e Entretenimento do Serra Dourada, incluindo a venda de ingressos, patrocínio e aluguel de espaços comerciais, serão demonstrados na tabela abaixo:

PRODUTOS E SERVIÇOS	QTD. ANUAL	PREÇO UNITÁRIO	% Utilização	VALOR
Estádio Locação				
Locação - Jogos	20	150.000	100%	3.000.000
Locação - Eventos	10	300.000	100%	3.000.000
Locação - Estacionamento	10	80.000	100%	800.000
Camarotes Tipo 1	8	43.200	90%	311.040
Camarotes Tipo 2	6	75.600	90%	408.240
Camarotes Tipo 3	4	115.200	90%	414.720
Estádio Acessórias				
Estacionamento - Jogos	300.000	50	70%	10.500.000
Alimentos e Bebidas	1.250.000	15	25%	4.687.500
Estádio Mídia e Patrocínios				
Naming Rights	1	10.000.000	100%	10.000.000
Sector Rights	1	2.000.000	100%	2.000.000
Ginásio Locação				
Locação Jogos	10	30.000	100%	300.000
Locação Eventos	10	30.000	100%	300.000
Ginásio Acessórias				
Estacionamento - Operação	20.000	50	70%	700.000
Alimentos e Bebidas	150.000	15	25%	562.500
Ginásio Mídia e Patrocínios				
Naming Rights	1	2.000.000	100%	2.000.000
Sector Rights	1	500.000	100%	500.000
Prédio Norte				

Locação Térreo / Acesso	1.680	110	95%	175.560
1 Pavimento	17.520	110	95%	1.830.840
2 Pavimento	18.000	110	95%	1.881.000
Prédio Sul				
Locação Térreo / Acesso	1.680	110	95%	175.560
1 Pavimento	18.000	110	95%	1.881.000
2 Pavimento	18.000	110	95%	1.881.000
Outras Áreas				
Nível 10	5.400	110	95%	564.300
Nível 50	7.800	110	95%	815.100
Parque Poliesportivo				
Locação Campo de Futebol	192	2.000	100%	384.000
Quadra de Beach Tennis	2.968	150	100%	445.200
Quadra Poliesportiva	1.484	100	100%	148.400
Empreendimentos Associados				
Locação Prédio Funcional	120.000	110	95%	12.540.000
PROJEÇÃO DE RECEITA ANUAL				62.205.960

Com relação aos investimentos, tem-se o seguinte cenário: as intervenções obrigatórias tangenciam o montante de R\$224 (duzentos e vinte quatro milhões de reais) (82%) e as intervenções opcionais se aproximam de R\$48 (quarenta e oito milhões de reais) (18%). Assim, os investimentos totais são de R\$272 (duzentos e setenta e dois milhões de reais), sendo 100% dos investimentos.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS:

O objetivo do Estado é alcançar resultados positivos e pautado em uma relação equilibrada e vantajosa para o Poder Público, onde as partes por meio de uma parceria transparente e compartilhada conduzirão a transformação de Equipamentos Públicos tradicionais em um Complexo Multiuso moderno, integrado, flexível e democrático com novos usos e espaços, tornando-o um Centro de Esporte, Lazer e Entretenimento, para uso cotidiano da população goiana, bem como um desejado destino turístico.



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Governo

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

O Poder Público pretende buscar resultados satisfatórios e eficientes, tendo como interesse que a Concessionária realize atividades de gestão e operação do Complexo, consistindo na prestação dos variados serviços que este venha a contemplar e no bom atendimento aos usuários, manutenção do Complexo, consistindo na conservação dos bens inerentes à Concessão, além da reforma e modernização do Complexo, consistindo na execução das obras e serviços de engenharia integrantes do programa de Intervenções Obrigatórias e Intervenções Opcionais, que sejam necessárias para a viabilidade econômico-financeira do modelo de negócio proposto e o compartilhamento das receitas auferidas com o Poder Público, dentro dos critérios estabelecidos contratualmente.

Os produtos e serviços que se pretende que seja oferecidos no Complexo de Serra Dourada, são os seguintes: i) Jogos de futebol profissional e outros eventos de grande porte; ii) Eventos esportivos, culturais, sociais e corporativos; iii) Atividades esportivas e de Lazer; iv) Escritórios e atividades profissionais; v) Alimentação e bebidas; vi) Outras possibilidades de receitas.

O público alvo para cada produto e serviço é o seguinte, resumidamente: i)Jogos de futebol profissional: preponderantemente a população da Região Metropolitana de Goiânia, que inclui Goiânia, Aparecida de Goiânia e outros Municípios; ii)Eventos de grande porte: preponderantemente a população da Região Metropolitana de Goiânia e de outros estados; iii)Eventos esportivos, culturais, sociais e corporativos: preponderantemente a população da Região Metropolitana de Goiânia; iv)Atividades esportivas e de Lazer: a população de Goiânia; v)Escritórios e atividades profissionais: a população e empresários de Goiânia e Aparecida de Goiânia; vi) Alimentação e bebidas: público espectador dos jogos de futebol profissional realizados no Estádio Serra Dourada e jogos diversos realizados no Ginásio Goiânia Arena; vii) Outras possibilidades de receitas: população de Goiânia, Aparecida de Goiânia e turistas em geral.

Para atingir esses resultados e maior alcance da população necessita-se da realização de um Plano de Marketing pela Concessionária, na qual atrai um aumento do fluxo de público, promove a utilização dos espaços de forma eficaz, estabelecendo uma presença sólida no mercado de entretenimento e eventos de Goiânia e região metropolitana, além de contribuir



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Govern

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

para a construção de uma imagem positiva do Complexo, para que se torne um centro de referência na região.

A intenção Estadual é que assim a melhor combinação do critério de seleção da proposta seja o de maior preço, seguindo a lei de concessões no caso seria o de maior outorga para o Estado, proporcionando uma atratividade para o acionista, de acordo a adoção das melhores práticas de Engenharia, Tecnologia Aplicada e Financiamento combinando (capital de terceiros + capital próprio), considerando o tempo de implantação das diversas fases de projeto e financiamento.

Portanto, podemos perceber que diante da vasta diversidade de serviços que podem ser oferecidos no Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada, proporcionará um resultado capaz de aumentar o desenvolvimento do Estado e impulsionar a economia, tornando uma centralidade, onde trará atratividade para diversos públicos nacionais e internacionais.

9. IMPACTOS AMBIENTAIS:

Segue abaixo uma tabela contendo os possíveis impactos ambientais e as medidas mitigadoras no objeto desta contratação:

IMPACTOS AMBIENTAIS	MEDIDAS MITIGADORAS
Impactos gerados no sistema de drenagem e escoamento pluvial	<ul style="list-style-type: none">- Desenvolver e adaptar técnicas de controle e monitoramento da manutenção do sistema de drenagem pluvial;- Realizar a limpeza periódica do sistema de drenagem pluvial;- Impedir o carreamento de resíduos sólidos para os cursos hídricos, através da instalação de grades e grelhas em todas as bocas de lobo e demais dispositivos da rede pluvial;- Promover a troca ou substituição dos componentes do sistema de drenagem defeituosos;

<p>Processos Erosivos ocorridos pelos solos expostos e compactados, além da presença de cupinzeiros e formigueiros.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Promover a recuperação das áreas degradadas, com a adoção de medidas de controle específicas para cada área;- Promover a proteção de taludes e estabilização de Taludes, visando evitar a ocorrência de movimentos de massa, carreamento de sedimentos, desmoronamentos, entre outros;- Verificação da necessidade de se adaptar os taludes com descidas d'água, dissipadores de energia, caixas coletoras, entre outros dispositivos, para reduzir a energia da água de escoamento superficial;- Promover a conservação e o monitoramento das obras de drenagem pluvial, verificando as deficiências que ocorrem no sistema, evitando instabilidades e possíveis carreamentos de solo dos taludes, deposição e assoreamento na rede de drenagem pluvial, principalmente por intermédio dos processos de intemperismo biológico (ex.: cupinzeiros e formigueiros)- Combater os cupins de solo e formigas através da dedetização.
<p>Geração de resíduos sólidos</p>	<ul style="list-style-type: none">- Implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS;- Contratação de empresa especializada na coleta de resíduos recicláveis e não recicláveis;- Adequação de todas as lixeiras utilizadas, identificando e substituindo todos os recipientes que irão acondicionar os resíduos gerados pelo empreendimento, conforme as recomendações de cores da Resolução CONAMA nº 275, de 25 de Abril de 2001;- Adequação dos depósitos de lixo, em consonância com a legislação vigente e as definições do PGRS;- Capacitação dos trabalhadores;- Acompanhamento e fiscalização das atividades realizadas pelos trabalhadores da manutenção do empreendimento, bem dos funcionários e empresas contratadas para a execução de serviços, observando o rigoroso cumprimento de todos os procedimentos relacionados à segurança do trabalho e meio ambiente estabelecidos no PGRS;

Geração de efluentes líquidos	<ul style="list-style-type: none">- Promover a fiscalização da destinação final dos efluentes líquidos de caixas de gordura e de banheiros químicos, devendo seguir as normas e protocolos estabelecidos no CONAMA, 2005 e 2011;- Promover a limpeza periódica de caixas de gordura, a fim de evitar o lançamentos de gorduras e sólidos indevidos na rede coletora;
Construção e Operação Sustentável	<ul style="list-style-type: none">- Promover o uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação natural na tipologia arquitetônica;- Promover a utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência lumínica, resultando em baixa potência instalada para garantia de conforto aos usuários;- Priorizar a utilização de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra e possam ser reaproveitados;- Promover o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;- Promover o uso de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar condicionado com selos de alta eficiência energética;- Instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros;- Utilização de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático;- Promover a escolha dos materiais e do sistema construtivo, visando uma obra seca, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura;- Promover adaptação às necessidades atuais e futuras dos usuários;

10. PROVIDÊNCIAS PRECEDENTES A ASSINATURA DO CONTRATO:

A assinatura do contrato deverá ser condicionada a alguns requisitos, a saber:

- I. Constituição da Sociedade de Propósito Específico (SPE), com a correspondente certidão do registro empresarial competente e inscrição do CNPJ;

- II. Descrição da estrutura e de gestão considerada para a SPE e a comprovação de subscrição do capital e integralização do social da SPE, em moeda corrente nacional;
- III. Constituição da garantia de execução do contrato;
- IV. Comprovação do cumprimento das obrigações relacionadas à apresentação de planos e programas, bem como a realização de obras e outros ajustes exigidos pelas autoridades, em função de Termos de Ajustamento de Conduta – TAC firmados pelo Estado de Goiás tendo como objeto o Complexo do Serra Dourada;
- V. Formalização do encerramento dos vínculos contratuais havidos com terceiros relativamente a serviços operacionais e comerciais realizados no âmbito do Complexo;
- VI. Apresentação de matrículas atualizadas registradas no competente Cartório de Registro de Imóveis, relativamente a todas as áreas pertencentes ao Complexo Serra Dourada, incluindo o Estádio, o Ginásio, o Parque Poliesportivo e áreas adjacentes

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Consta processo SEI nº202400005008723, SISLOG nº104812, que trata da contratação de empresa para prestação de serviços técnicos especializados de assessoria, à fase externa do processo licitatório referente ao projeto de Concessão do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo do Estádio Serra Dourada, tal contratação contempla:

- a) Análise técnica especializada da minuta de Edital da Licitação;
- b) Elaboração do Manual de Procedimentos;
- c) Apoio e assessoramento técnico ao Cliente e à respectiva Comissão de Licitação nas diversas etapas do procedimento licitatório;
- d) Atendimento às Proponentes e Participantes;
- e) Governança no Recebimento, Guarda e Gestão dos Documentos Recebidos, nas diferentes fases do processo licitatório;
- f) Assessoramento técnico especializado na análise e gestão da garantia de proposta e dos documentos de credenciamento, proposta comercial e habilitação;
- g) Infraestrutura, organização e operacionalização das sessões públicas e audiências;
- h) Condução da Sessão Pública de Classificação de Propostas



SEEL
Secretaria de
Estado de
Esporte e
Lazer

**GOIÁS
PARCERIAS**
Companhia de
Investimentos e
Parcerias do
Estado de Goiás

**VICE-
GOVERNADORIA**

SGG
Secretaria-
Geral de
Governo

SEAD
Secretaria de
Estado da
Administração

12. CONCLUSÃO

Portanto, diante das razões apresentadas a concessão do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada atenderá o interesse público, visto que irá oferecer serviços de qualidade à sociedade, pois serão realizados grandes investimentos e uma operação integrada entre as unidades funcionais, permitindo um melhor aproveitamento do potencial dos equipamentos.

Acrescenta-se que a falta de recursos públicos para investir na implantação do Distrito de Esporte e Entretenimento que ora se vislumbra, somada aos níveis de especialização e agilidade da iniciativa privada que tem a expertise para a administração deste empreendimento, bem como a exploração de eventos esportivos, áreas de alimentação, shows, congressos e seminários, se mostram incompatíveis de serem administrados pelo Estado de Goiás com a mesma excelência, diante do aglomerado de atribuições que este já possui, sendo assim a construção da parceria com a iniciativa privada irá trazer vantajosidade na exploração desses equipamentos do complexo (Estádio Serra Dourada, Ginásio Valério Luiz de Oliveira e Parque Poliesportivo).