



# AUDIÊNCIA PÚBLICA

DISTRITO DE ESPORTE, ENTRETENIMENTO E LAZER  
DO COMPLEXO SERRA DOURADA

06/05/2024



Companhia de Investimentos e Parcerias do Estado de Goiás

**VICE-  
GOVERNADORIA**

**SGG**  
Secretaria-Geral  
de Governo

**SEEL**  
Secretaria de  
Estado de  
Esporte e  
Lazer

**SEAD**  
Secretaria de Estado  
da Administração



O ESTADO QUE DÁ CERTO

# Agenda

1 CONCEITOS DO PROCESSO DE CONCESSÃO

2 VISÃO GERAL DO PROJETO

3 ASPECTOS TÉCNICOS E ECONÔMICO-FINANCEIROS

4 ASPECTOS JURÍDICOS E DOCUMENTOS DA LICITAÇÃO

5 PRÓXIMOS PASSOS

## Definições: Alinhamento conceitual

### CONCESSÃO

- **Não há** transferência da propriedade do ativo
- Há **reversão** das **benfeitorias** ao final da concessão
- **Não há** aporte público;
- O **Estado é remunerado** pelo privado por meio **Outorga**

≠

### PRIVATIZAÇÃO

- **Há** transferência da propriedade controle ao setor privado
- **Não há** possibilidade contratual de reversão

**CONCESSÃO** dos serviços precedida obras 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, Ginásio Valério Luiz de Oliveira e Parque Poliesportivo (Parque da Criança)**.

## Alinhamento e diálogo entre as diversas partes interessadas



## Metodologia para Prospeção dos Estudos de Viabilidade, Técnica, Econômica e Ambiental

28/07/23

### Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) - 45 dias

- Edital de Chamamento Público Nº 001/2023/SEEL/SGG/GOIAS PARCERIAS/VICE GOVERNADORIA/SEAD

20/09/23

### Termo de Autorização para Realização de Estudos - 90 dias

- **Autorizada 1:** Progen (Líder), Moyses& Pires Sociedade e Advogados, Tessconsult Soluções e Serviços e GCP Arquitetura;
- **Autorizada 2:** RNGD - Consultoria de Negócios LTDA
- **Autorizada 3:** Consórcio Novo Serra Dourada - Duarte Garcia, Serra Netto e Terra (Líder), BF Capital e P4 Concessões;

09/02/24




### Seleção dos Estudos realizado pela Comissão de Avaliação e Seleção do PMI

- **Consórcio Selecionado:** Progen (líder), Moyses& Pires Sociedade e Advogados, Tessconsult Soluções e Serviços e GCP Arquitetura;

## Mapa Geral do Empreendimento: Complexo Serra Dourada





### LEGENDA DAS INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

-  ① ESTÁDIO SERRA DOURADA MODERNIZADO;
-  ② GINÁSIO VALÉRIO LUIZ DE OLIVEIRA REFORMADO;
-  ③ PARQUE POLIESPORTIVO REQUALIFICADO;

### LEGENDA DAS INTERVENÇÕES OPCIONAIS:

-  ④ EXPLORAÇÃO COMERCIAL (RESTRITO A 12.000,00m<sup>2</sup>)

### LEGENDA GERAL:

-  CERCAS E PORTÕES
-  LIMITE DO TERRENO DA CONCESSÃO

## Investimentos a serem realizados pela Concessionária

INVESTIMENTO  
TOTAL

R\$ 272,47  
Milhões

=

INVESTIMENTOS  
OBRIGATÓRIOS

R\$ 224,21  
Milhões

+

INVESTIMENTOS  
OPCIONAIS

R\$ 48,26  
Milhões

## Investimentos Obrigatórios

Estádio  
Serra Dourada

R\$ 179,73 MM (80,16%)

Ginásio  
Goiânia Arena

R\$ 8,16 MM (3,64%)

Parque  
Poliesportivo

R\$ 11,13 MM (4,96%)

Área Externa

R\$ 9,24 MM (4,12%)

Geral

R\$ 15,95 MM (7,11%)

**Investimentos  
Obrigatórios**

**224,21 MM (82%)**

+

**Investimentos  
Opcionais**

**48,26 MM (18%)**

**INVESTIMENTOS  
TOTAIS**

**R\$ 272,47 MM (100%)**

## Investimentos Opcionais

Exploração  
Comercial

48,26 MM (100%)



# Investimentos no Estádio Serra Dourada

## Infraestrutura e Acesso



- Demolição e rebaixamento dos degraus da antiga "geral"
- Rebaixamento do nível do campo de jogo
- Acesso de carretas ao nível do campo
- Reforma bares e sanitários e construção de novos sanitários em diversos níveis

## Tecnologia e Segurança



- Substituição de equipamentos elétricos e CFTV
- Reforma da Sala de Controle de Controle Operacional
- Instalação de Controle de acesso e Wi-Fi

## Lounges e Camarotes



- Construção de salão multiuso, camarotes, espaços VIP e lounge
- Reforma e instalação de novos sanitários e cozinha para camarote



## Capacidade, Conforto e Acessibilidade

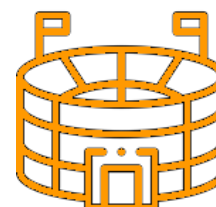
- Aumento da capacidade de público para 43.600 pessoas
- Instalação de 35.946 assentos rebatíveis
- Adequação de acessibilidade, construção e reforma de elevadores
- Reforma com nivelamento do piso de concreto

## Imprensa e Comunicação



- Reforma e modernização de cabines de rádio/TV
- Demolição e reconstrução de salas de apoio à imprensa
- Criação de área para zona mista e separação de fluxos de delegações e imprensa

## Manutenção e Estética



- Manutenção das coberturas metálicas (Norte/Sul)
- Aplicação de resina em toda estrutura de concreto aparente

## Investimentos no Ginásio Valério Luiz de Oliveira



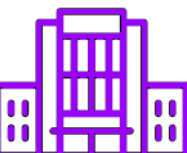
### Sistemas

- Adequação do Sistema de Alarme e combate a incêndio;
- Manutenção do Grupo Motogerador.



### Tecnologia/Segurança

- Substituição equipamentos elétricos CFTV;
- Sistema de controle de acesso;
- Sistema Wi-fi.



### Fachada

- Realização de pintura da fachada do Ginásio.



### Cobertura

- Impermeabilização para tratamento de vazamentos na cobertura metálica e calhas, com substituição de forro danificado;



### Acessibilidade

- Adequação de toda acessibilidade do Ginásio;
- Instalação de circulações radiais “gangways” nas arquibancadas;
- Adequação de acesso de Carretas e Caminhões.

## Investimentos no Parque da Criança - Centro Poliesportivo

- Construção de novo Parque Poliesportivo em área de 34.800 m<sup>2</sup>.
- Construção de um campo de futebol com dimensões oficiais, gramado sintético, drenagem, iluminação e gradil de fechamento.
- Construção de uma quadra poliesportiva em concreto e duas quadras de areia com drenagem, iluminação e gradis de fechamento.
- Construção de um prédio térreo com administração, vestiário, sanitários e apoio - área de 420,00m<sup>2</sup>.



## Outros Investimentos no Complexo do Serra Dourada



- Troca de gradil metálico em todo perímetro do Distrito, incluindo portões de veículos e pedestres.
- Instalação de iluminação geral de área externa.
- Recuperação de piso de calçadas e passeios.
- Recapeamento de pavimentação asfáltica de arruamentos, pátios e estacionamentos.
- Paisagismo - Recuperação e tratamento de áreas gramadas, arbustos e árvores.
- Instalação de monitoramento de segurança – CFTV em toda área externa do complexo.

## Sumário Executivo

<b>Escopo</b>	Implantação, Gestão, Operação e Manutenção do Distrito de Esporte e Entretenimento do Complexo Serra Dourada
<b>Critério do Leilão</b>	Maior Outorga Fixa
<b>Valor Mínimo de Outorga Fixa</b>	R\$ 10.000.000,00
<b>Outorga Variável</b>	Até 1,5% (0,5% fixa e 1% SMD) da Receita Total
<b>Prazo da Operação</b>	35 anos

## Indicadores de Viabilidade

**Receita Bruta Anual**  
R\$ 62,2 milhões

**OPEX - Anual**  
R\$ 23 milhões

**Investimento Total**  
R\$ 272,4 milhões

**VPL do Projeto**  
R\$ 18.300

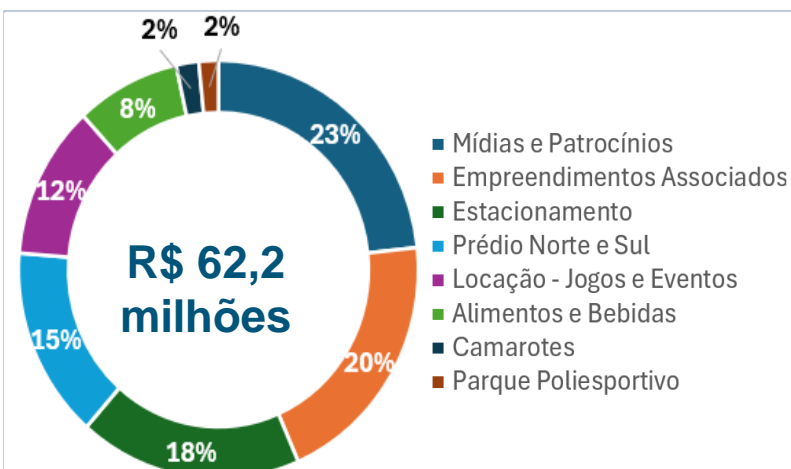
**TIR do Projeto**  
8,2 % aa

**TIR do Acionista**  
7,7%

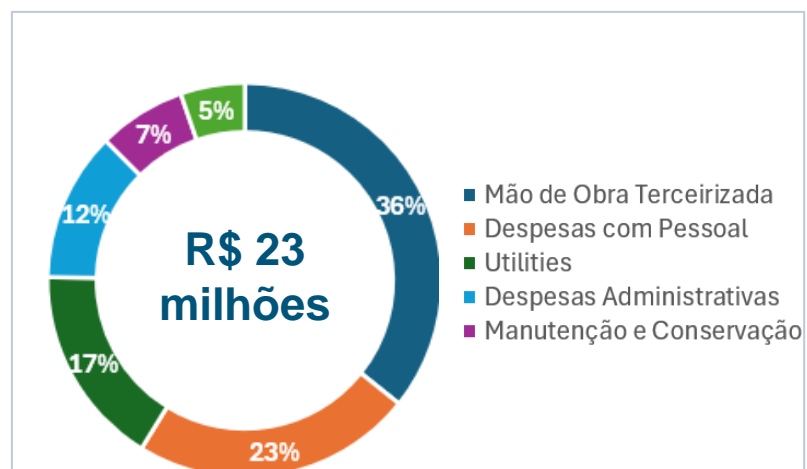
**WACC**  
8,19%

**Payback**  
14 anos

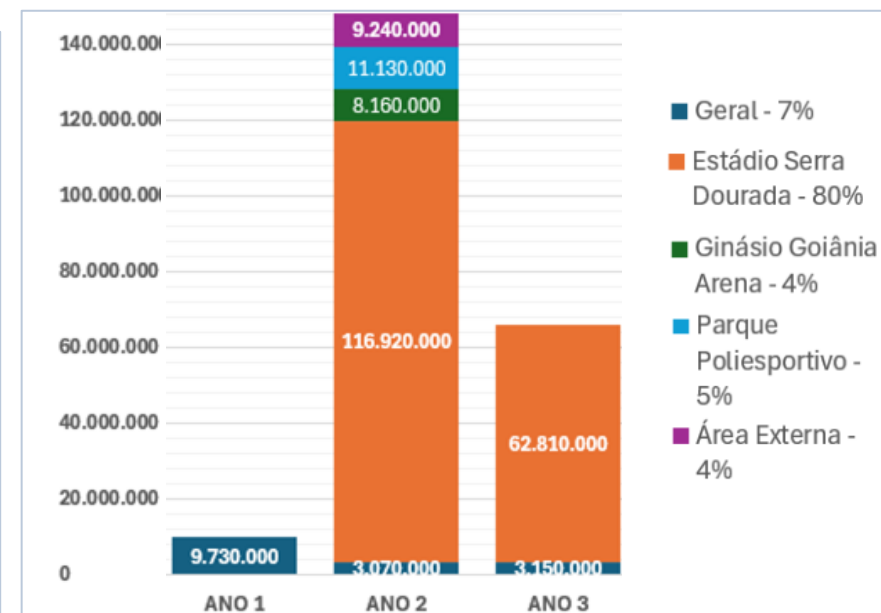
### Receita Bruta Anual



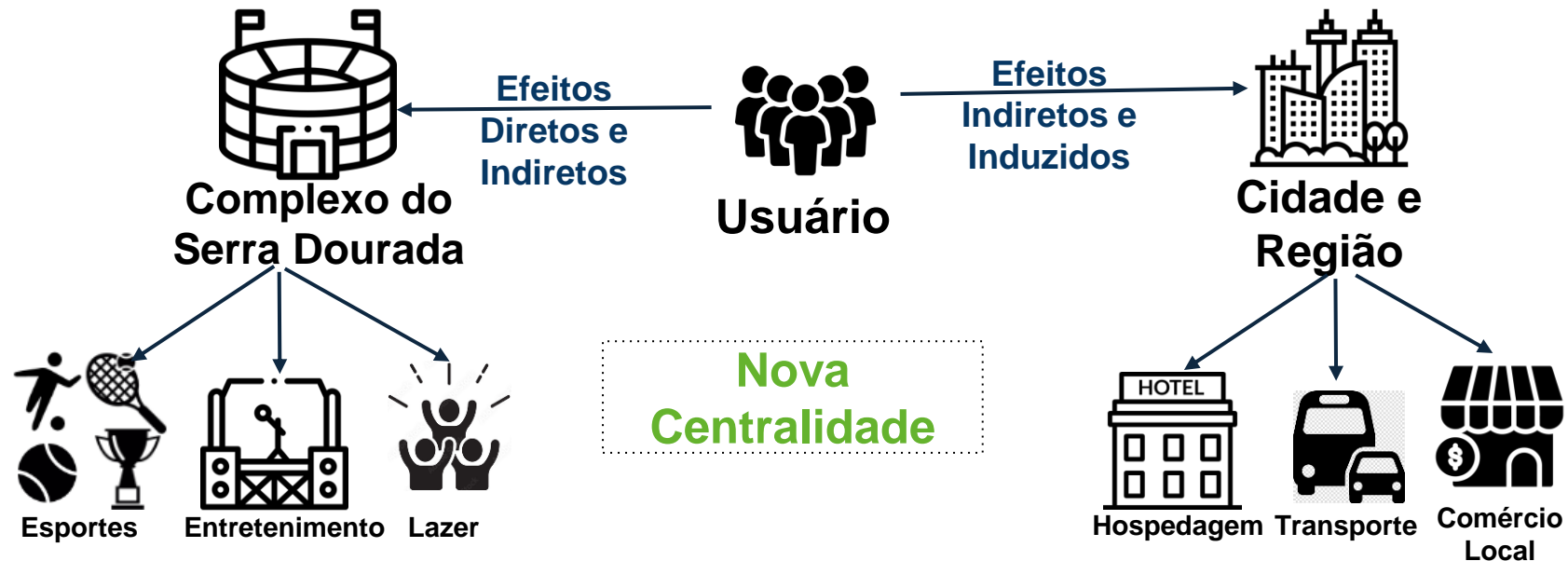
### OPEX – Custos e Despesas Anual



### CAPEX - Investimentos



# Retorno positivo para a sociedade



## EMPREGOS

- Empregos Diretos
- Empregos Indiretos



## RENDA

- Aumento da Renda
- Valorização Imobiliária



## ARRECADADAÇÃO

- Federal (PIS/COFINS e IR/CSLL)
- Estadual (ICMS)
- Municipal (ISS)

## RESUMO EDITAL/CONTRATO

- **Objeto simplificado:** concessão dos serviços 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.
- **Poder Concedente:** Estado de Goiás por intermédio da Secretaria de Estado de Esporte e Lazer – SEEL;
- **Modelo Jurídico:** Concessão serviços públicos precedida da execução de obra pública (Lei Federal nº 8.987/95)
- **Modalidade de Licitação:** Concorrência Pública Nacional Presencial (B3 em São Paulo)
- **Valor do Contrato:** R\$ 1.000.760.270,00
- **Garantia da Proposta:** 0,5% do Valor Total Contrato
- **Garantia de execução:** 03 primeiros anos ou até aceitação definitiva das obras - 5%; 4º ano - 4,2%; 5º ano ao 32º ano - 3,6%. 33º ano - 4,2%; 34º ano ao 35º ano - 5%
- **Modalidades de Garantias:** Modalidades Caução em dinheiro; Títulos da Dívida Pública Federal; Seguro-garantia; ou Fiança bancária.

- **Qualificação técnica:**

1. Experiência necessária em operação e administração de complexos esportivos, ginásios, arenas ou similares, com capacidade mínima de 15.000 lugares.
2. Investimento mínimo de 20% do valor total dos investimentos obrigatórios (R\$ 44 milhões) em obras de reforma ou construção na operação de empreendimentos similares;

- **Qualificação econômico-financeira:** Patrimônio líquido mínimo de R\$ 22 milhões (10% das intervenções obrigatórias). Para Consórcios: R\$ 26,4 milhões (Aumento de 20%)

- **Visitas técnicas:** Podem ser agendadas com antecedência de 02 dias úteis, acompanhadas por representantes do Estado.

- **Condições para assinatura do contrato:**

- Constituição de SPE, CNPJ, Subscrição e integralização do capital
- Pagamento de outorga fixa e Garantia de Execução
- Ressarcimento da remuneração dos estudos do PMI R\$ 2,8 milhões e B3 no montante de R\$ 543 mil





### Sistema de Mensuração Desempenho (SMD):

1. **Zeladoria (3):** Limpeza; Gramado; Qualidade e atualidade de equipamentos e Infraestrutura;
2. **Bem Estar (2):** Segurança e Acessibilidade;
3. **Experiência do Usuário (3):** Serviços de Orientação, Atividades e Eventos; Alimentos e Bebidas.



### Mecanismos de Resolução Conflitos:

1. Câmara de Conciliação Mediação
2. Arbitragem;
3. Comitê de Solução de Disputas.



### Matriz de Riscos:

1. **Alocação Eficiente:** protegendo o projeto e criando incentivos para o cumprimento do contrato;
2. **Alocação de Riscos:** Concessionária (41); Poder Concedente (13); e Compartilhados (8).



### Fiscalização:

1. Executada pelo Poder Concedente, podendo contar com apoio técnico contratado pela Concessionária.

## Cronograma sintético do projeto



Obrigado!

