



## **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Assessoria de Projetos Especiais

### **JUSTIFICATIVA TÉCNICA**

A Prefeitura de São José dos Campos propõe o modelo de negócios para a viabilização da delegação da gestão da ARENA ESPORTIVA em São José dos Campos, mediante concessão onerosa.

A Arena Esportiva pode converter-se em espaços multiuso capazes de receber diferentes modalidades de eventos esportivos, culturais, sociais, entre outros, com segurança, conforto e viabilidade econômica. Essa mudança de visão, mais do que ampliar as suas possibilidades de autossustentação econômica, vai inserir São José dos Campos, além dos eventos esportivos, em um circuito de eventos e shows. As atividades e exploração da arena, irão impulsionar a economia e a visibilidade do município, criando um novo segmento de serviços na cidade.

O modelo de negócios proposto, consistirá em uma Concessão, com base na Lei Federal nº 8.987/1995. A empresa que oferecer o maior percentual de suas receitas brutas ao Município, auferidas mensalmente, será a vencedora do certame.

O parceiro privado irá realizar as adequações necessárias na arena, a fim de promover o Município de São José dos Campos no roteiro nacional dos artistas, shows e demais eventos que sejam compatíveis com a estrutura dos espaços, tornando-o atrativo do ponto de vista comercial.

O complexo se situa a 3,5 km da ligação mais próxima à Rodovia Presidente Dutra - BR 116. Pode ser facilmente acessado através da Avenida Campos Elíseos e Rua Winston Churchill, situadas em seu entorno, além de estar próximo a duas das principais vias expressas do município - o Complexo Viário Sérgio Sobral de Oliveira - Anel Viário (a 4,0 km) e Avenida Alfredo Asdente - Via Oeste (a 100 metros). O empreendimento está implantado em uma área de 40.515,37 m<sup>2</sup>, contando com uma área construída de 10.763,69 m<sup>2</sup> e um estacionamento com 15.786,00 m<sup>2</sup>.

O horário de funcionamento da arena ficará restrito das 6h00 até as 23h00, de segunda à sábado, e das 6h00 até as 18h00 aos domingos e feriados. A concessionária reservará três dias da semana (terças, quartas e quintas) para realização de atividades/eventos da concedente, sem ônus para o município, que deverão ser



## **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Assessoria de Projetos Especiais

agendadas até o fim do ano/calendário anterior.

A concessão terá o prazo de 20 (vinte) anos, prorrogáveis por mais 10 (dez) anos, mediante outorga periódica variável inicialmente prevista em no mínimo de 5% da Receita Bruta apurada mensalmente, sujeito ao julgamento no procedimento licitatório consoante critérios definidos em edital.

### **CÁLCULOS DO ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA ECONÔMICA**

A taxa interna de retorno do projeto será de 9,6%, valor este praticado no mercado atualmente. Foram imputadas todas as informações necessárias aos cálculos onde estimou-se um custo de operação de R\$ 1,3 milhão ao ano.

- Número de seguranças: 2 turnos com 3 seguranças, e 1 turno com 1 segurança, foi considerado o valor de R\$ 5.000,00, por segurança com encargos.
- Número de funcionários: 1 turno com 2 pessoas, foi considerado o valor de R\$ 3.000,00, por funcionário com encargos.
- Número de funcionários: 1 turno com 2 pessoas, foi considerado o valor de R\$ 3.000,00, por funcionário com encargos.
- Número de funcionários: 1 turno com 3 pessoas, foi considerado o valor médio de R\$ 7.000,00, por funcionário com encargos.
- Despesa mensal com internet: R\$ 200,00.
- Despesa mensal com luz: R\$30.000,00
- Despesa mensal com agua: R\$ 4.000,00
- Despesa mensal com telefone: R\$ 100,00
- Despesa mensal com seguro: R\$ 4.000,00

Também foi estimado o intervalo temporal necessário para implantação das novas estruturas e o período estimado de consolidação do negócio.

Estimou-se uma receita bruta crescente anual que alcançará R\$5,9 milhões a partir do 9º ano de operação, através da exploração econômica do estádio multiuso, mediante locações para jogos de esporte, shows, academia, publicidade,



## PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Assessoria de Projetos Especiais

restaurante, eventos próprios, dentre outros:

- Número de jogos ao ano: 12 jogos, foi considerado o valor do aluguel por jogo em R\$ 17.500,00.
- Número médio de espectadores: 3.500 (seis) mil pessoas por jogo, estimou-se o ticket em um valor médio de R\$ 7,00 por pessoa.
- Levando em consideração o número de 500 vagas no estacionamento, com ocupação de 100%, estimamos um valor médio a ser cobrado de R\$ 20,00 por vaga.
- Número de shows ao ano: 52 shows, estimou-se o valor do aluguel de R\$75.000 por show.
- Valor da publicidade por ano: R\$ 250.000,00
- Número de vagas utilizadas: 150, foi estimado o valor arrecadado por vaga de R\$ 10,00 por dia útil;
- Número de camarotes: 121, foi estimado o valor de cada camarote em R\$ 1.000,00 por ano;

Tendo em vista os investimentos que serão aplicados de modo a viabilizar a exploração do estádio, tanto para o viés esportivo como para o comercial, foi estimado um valor de R\$ 10 milhões para a climatização do ambiente e para a troca para piso removível, conforme propostas apresentadas na PMI realizada em 2020.