

**PLANO DE NEGÓCIOS**  
**ARENA MUNICIPAL DE**  
**ESPORTES**  
**EDITAL DE CHAMAMENTO**  
**Nº 001/SEQV/2020**



**PREFEITURA MUNICIPAL**  
**DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**

**SECRETARIA DE ESPORTES E QUALIDADE DE VIDA**

Novembro 2020

# Conteúdo

1- Introdução .....	3
2- Premissas .....	5
3- Investimentos .....	6
4- Custos e despesas.....	6
5- Receitas .....	7
6- Modelo de negócios .....	8
7- Fluxo de caixa .....	9
8- Conclusão .....	10



# *1- Introdução*

Este Plano de Negócios de Referência tem como objetivo apresentar os aspectos e as premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto para administração, operação, manutenção e exploração comercial do complexo.

Apesar de ser a sede do 3º centro urbano mais populoso do estado de São Paulo, ser uma cidade com papel de relevância na economia, tecnologia, educação e logística, entre outras áreas estratégicas, São José dos Campos ainda não possui um complexo moderno para receber eventos com público acima de 3 mil pessoas.

A nova arena esportiva quase concluída, com pequenos ajustes, pode se converter em uma arena indoor multiuso, capaz de receber diferentes modalidades de eventos com segurança, conforto e viabilidade econômica.

Essa mudança de visão em relação a referida arena, mais do que ampliar as suas possibilidades de autossustentação econômica, pode inserir São José dos Campos em um circuito de eventos e shows do qual a cidade hoje não participa. A atividade da arena, como espaços multiuso, irá impulsionar a economia criativa do município, criando um hub de serviços na cidade.

Além dos pontos aqui mencionados, há que se considerar o objetivo final do investimento feito pela cidade na arena.

Se a municipalidade teve a intenção de dotar a cidade de um espaço dedicado ao esporte e demais eventos, compatível com a importância de São José no cenário estadual e federal, cabe à prefeitura garantir que esse papel seja cumprido.

Mas como garantir que esse papel seja cumprido, com uma gestão municipalizada, que não está conectada à cadeia de valor da indústria de entretenimento e eventos?

Para além do ganho financeiro na manutenção da arena, o modelo de concessão à gestão privada garante que a arena irá cumprir o papel social e econômico para o qual foi idealizada.

O presente Plano de Negócios de Referência apresenta estimativas para os custos e as despesas vinculadas ao projeto, bem como para os investimentos considerados adequados ao desenvolvimento do espaço com o objetivo potencial para suportar eventos esportivos, culturais e de entretenimento.

Tornando viável à arena atender uma agenda mais diversificada, amplia-se o escopo do espaço: de mais uma arena esportiva, para um espaço multiuso indoor, capaz de se tornar o palco da região.

Com relação aos dados apresentados a seguir, ressalta-se, ainda, que todas as projeções foram realizadas em “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação.



## 2- *Premissas*

O projeto original demanda ajustes pontuais que irão viabilizar (operacional e economicamente) o uso do espaço para além do esporte. Em especial os seguintes itens:

- Piso esportivo (de fixo para removível);
- Fechamento vidros (bloquear a incidência de sol na quadra);
- Climatização (criar condições de conforto para o público);
- Estacionamento (disponibilizar vagas dentro do complexo);
- Camarins (redimensionamento);
- Camarotes (redimensionamento).

Para que haja segurança jurídica da concessão e da operação, é importante que seja definido um protocolo operacional envolvendo todo o entorno da arena (bairro), regrado e viabilizando a plena utilização do equipamento, sem gerar desgastes entre o poder público municipal, o parceiro privado e a população.

Igualmente, é importante que seja realizado um diagnóstico realista acerca da capacidade e perfil da rede hoteleira de São José dos Campos e cidades vizinhas, de modo a avaliar a capacidade de recepção das pessoas de fora da cidade para os eventos que se pretende levar para a arena.

É fato que a viabilização de eventos relevantes no novo espaço multiuso municipal se tornará possível apenas no modelo de delegação da gestão a um parceiro

privado com a qualificação e capacidade de gestão de espaços multiuso e larga experiência na promoção de eventos e shows próprios e de terceiros.

### *3- Investimentos*

O Plano de Negócios que ora apresentamos a essa Prefeitura Municipal considerou o total de investimentos projetados para a arena de R\$ 11.000.000,00, a serem desembolsados pelo futuro parceiro privado nos 24 (vinte e quatro) primeiros meses do contrato de concessão a ser celebrado. Estes investimentos incluem as adequações de infraestrutura para suportar o aspecto multiuso do local e também a viabilização de uma agenda de conteúdo para posicionar a arena no mercado nacional e internacional de eventos.

### *4- Custos e despesas*

Foi estimado um custo total anual da ordem de R\$ 2.714.000,00, contemplando a administração, operação, manutenção e viabilização de todas as atividades do espaço. Este valor está dividido em despesas de pessoal, mídia, estratégia de posicionamento, contratos de manutenção, gestão de conteúdo, insumos, segurança, limpeza, seguros, brigada, tecnologia, coleta de lixo, sistema de som e luz, dentre outros.

## *5- Receitas*

Estimou-se uma receita bruta crescente anual que alcançará R\$ 5.900.000,00 a partir do 10º ano de operação, oriunda da exploração comercial de áreas locáveis, patrocínios, estacionamento e comercialização de alimentos e bebidas.

## *6- Modelo de negócios*

O modelo de negócios proposto para a viabilização da delegação da gestão da futura arena multiuso de São José dos Campos consiste numa PPP Administrativa, prevista na Lei Federal nº 11.079, e considera que a Prefeitura assumirá o pagamento de uma contraprestação mensal de modo a viabilizar a operação da arena multiuso nos primeiros anos de Projeto, em que os esforços do futuro parceiro privado estarão em realizar as adequações necessárias na arena e paralelamente incluir São José dos Campos no roteiro nacional dos artistas e shows de porte compatível com a estrutura da referida arena.

Propõe-se, ademais, um compartilhamento das receitas auferidas pelo futuro parceiro privado com a realização dos shows e eventos na arena, de modo que, a partir da efetiva inserção da arena na rota nacional dos eventos, esse compartilhamento de receitas possa mais do que compensar a contraprestação assumida pelo poder público na PPP Administrativa, estimando-se, inclusive, que a Prefeitura de São José dos Campos passe a auferir ganhos com decorrentes desse compartilhamento, ainda que não seja esse o principal motivo do Projeto.

Também há que se mencionar os ganhos com a dinamização de eventos culturais na cidade, sejam eles na movimentação do trade local, bares, restaurantes, hotéis, etc., equipamentos fortemente geradores de emprego e renda, além do incremento da arrecadação municipal com o ISSQN.



## 7- Fluxo de caixa

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11...35
Total receita	1.180	1.180	1.770	2.360	2.950	3.540	4.130	4.720	5.310	5.900	5.900
Custos e despesas	-2.714	-2.714	-2.714	-2.714	-2.714	-2.714	-2.714	-2.714	-2.714	-2.714	-2.714
Despesas ativ. & vendas	-354	-354	-531	-708	-885	-1.062	-1.239	-1.416	-1.593	-1.770	-1.770
Contraprestação	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
Outorga Var.	0	0	0	0	0	-108	-226	-344	-462	-580	-580
<b>EBTIDA</b>	<b>-88</b>	<b>-88</b>	<b>325</b>	<b>738</b>	<b>1.151</b>	<b>1.456</b>	<b>1.751</b>	<b>2.046</b>	<b>2.341</b>	<b>2.636</b>	<b>2.636</b>
Impostos	-176	-176	-265	-353	-441	-529	-617	-706	-794	-882	-882
<b>Resultado Operacional</b>	<b>-265</b>	<b>-265</b>	<b>60</b>	<b>385</b>	<b>709</b>	<b>926</b>	<b>1.133</b>	<b>1.340</b>	<b>1.547</b>	<b>1.753</b>	<b>1.753</b>
Obras & Conteúdo	-5.500	-5.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caixa</b>	<b>-5.765</b>	<b>-5.765</b>	<b>60</b>	<b>385</b>	<b>709</b>	<b>926</b>	<b>1.133</b>	<b>1.340</b>	<b>1.547</b>	<b>1.753</b>	<b>1.753</b>

### Considerando:

- Receita bruta de R\$ 5,9 MM a partir do 10º ano
- Contraprestação de R\$ 150 mil /mês
- Outorga variável de 20% sobre faturamento acima de R\$ 3 MM/ano
- Impostos totais de 14,95%
- Investimento de R\$ 11 MM

Temos então um TIR em 35 anos de **9,95% a.a.**

## 8- Conclusão

Entendemos que o plano de negócios ora apresentado a Vossas Senhorias contempla as principais necessidades para viabilizar a gestão delegada da arena municipal de esportes, futura arena multiuso.

Uma vez concluída a análise de conveniência e oportunidade do prosseguimento do projeto por parte dessa Prefeitura Municipal, colocamo-nos à disposição para complementar os estudos econômico-financeiros ora apresentados com os demais estudos (técnico-operacionais e jurídico-institucionais), de modo a viabilizar o prosseguimento do projeto para as etapas de consulta e audiência públicas e futura licitação do projeto.

Renovando nossos protestos de estima e consideração, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



---

**LivePark Entretenimento e Participações Ltda.**  
Rogério Dezebreno - CEO