

CONCESSÃO DO COMPLEXO MULTIUSO GERALDO MAGALHÃES “GERALDÃO”

**EDITAL DE LICITAÇÃO
AGOSTO DE 2023**

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas



SEPLAGTD
Secretaria de Planejamento, Gestão
e Transformação Digital



**RECIFE
PARCERIAS**
Concessões e PPPs

1. OBJETO DO CONTRATO

2. ESCOPO

2.1 ESCOPO DO PROJETO – DIRETRIZES

2.2 ESCOPO DO PROJETO – ÁREA DA CONCESSÃO

2.3 ESCOPO DO PROJETO – INVESTIMENTOS DA CONCESSIONÁR'

3. QUADRO-RESUMO DO PROJETO

4. MÉRITOS E CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS

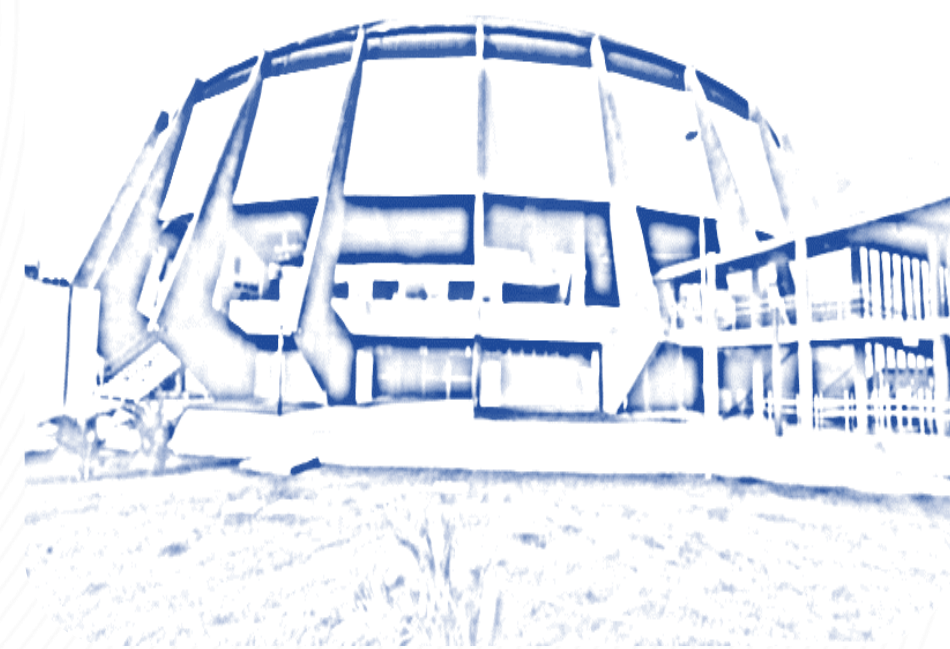
4.1 USO PELA PREFEITURA

4.2 SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

4.3. VERIFICADOR INDEPENDENTE

5. EDITAL

6. LINHA DO TEMPO



Concessão para a prestação dos serviços de GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, EXPLORAÇÃO e EXECUÇÃO DE OBRAS e SERVIÇOS DE ENGENHARIA do Complexo Multiuso Geraldo Magalhães “Geraldão”, no Município do Recife



OUTORGA COM FINS SOCIAIS

Concessão Comum

**Sem contrapartidas do
Município**

**Outorga fixa direcionada para
Habitação Social**



MANUTENÇÃO DA VOCAÇÃO ESPORTIVA

**Preservação dos horários e/ou
diárias de utilização pela
Secretaria de Esportes**

**Continuidade das escolas de
esportes gratuitas da
Prefeitura, voltada à saúde e
ao bem-estar da população**



MÁXIMA UTILIZAÇÃO E BENEFÍCIO DE TODOS

**Eventos esportivos,
culturais, negociais,
educativos, de lazer e
entretenimento**

**Tudo será revertido ao Poder
Público no final da
concessão.**



PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

Receitas: locação de espaços para eventos, feiras, congressos, bares e restaurantes, academias, lojas esportivas, antenas estacionamento, publicidade

Naming rights livre para os equipamentos e mantendo o nome oficial só no Complexo

Pagamento de Outorgas Fixa e Variável



LIMITAÇÕES À EXPLORAÇÃO DO EQUIPAMENTO

Projetos de empreendimentos associados com plano de negócios específico e aprovação prévia do Município

Monitoramento de nível de ruídos e adequação às normas técnicas;

Respeito à grade de programação gratuita



MODELO DE GESTÃO

Incentivos para níveis de serviço mais elevados: SMD com reflexos sobre outorga variável

Verificador Independente como agente auxiliar de auditoria para mensuração do desempenho.

Complexo Multiuso - Geraldão

Área Total¹: 37.242 m²

Área Construída¹: 21.730 m²

Perímetro: 862 m

1 Arena Multiuso:
Capacidade¹: 9.254 pessoas
(8.776 cadeiras)

Área Externa:

2 Parque Aquático

3 Quadras Poliesportivas

4 Estacionamento (262 vagas)

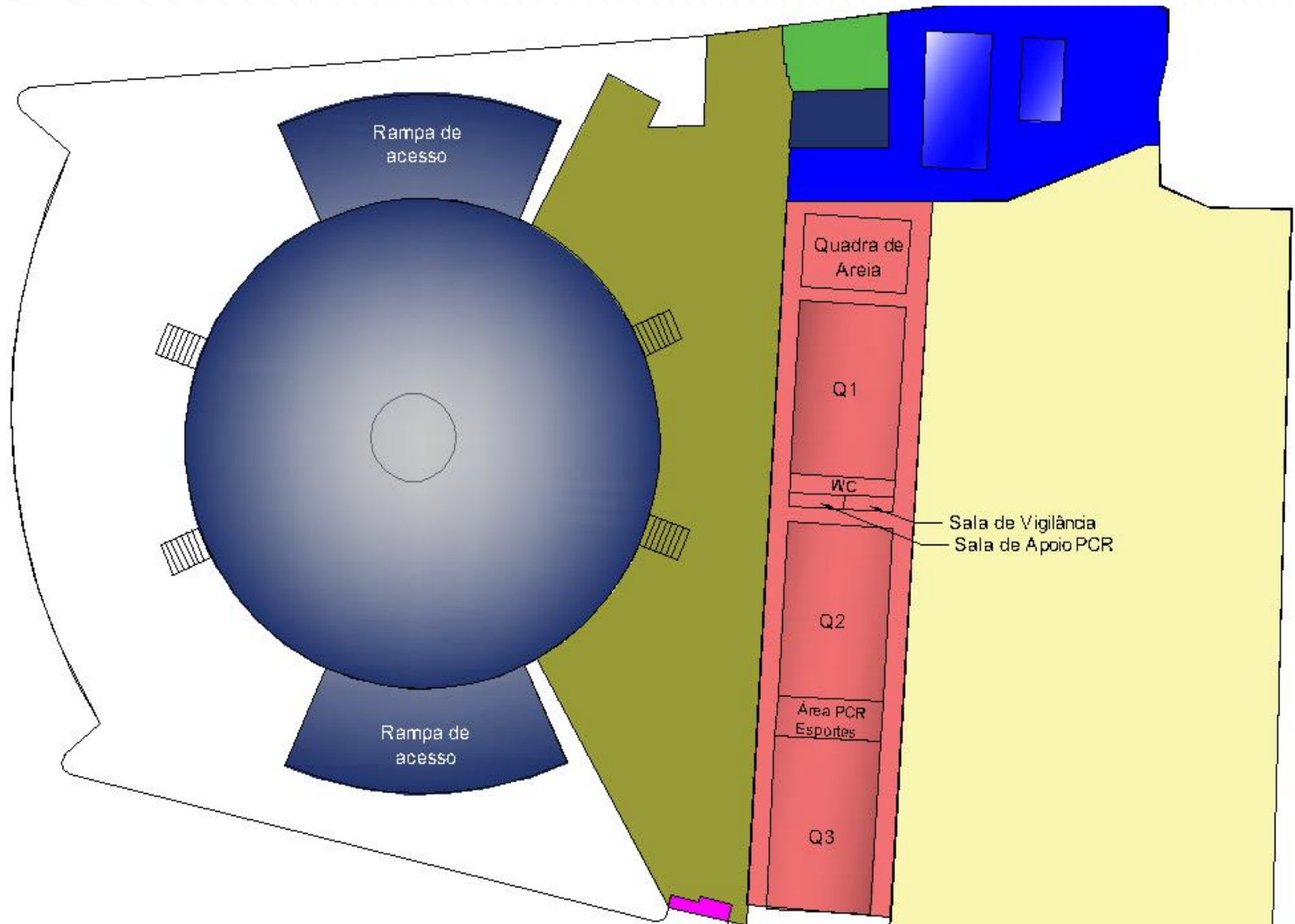


¹ Fonte: Regulamento Geraldão - SESP

Complexo Multiuso - Geraldão

LEGENDA:

-  ARENA MULTIUSO
-  PLAYGROUND
-  BILHETERIA
-  PARQUE AQUÁTICO
-  QUADRAS POLIESPORTIVAS
-  ESTACIONAMENTO SERVIÇO
-  ESTACIONAMENTO
-  ANTENA DE TELEFONIA





CAPEX

**Piso de alta performance na Arena
Multiuso**

**Melhorias nas Quadras
Poliesportivas**

**Aumento da Capacidade da
Subestação**

Placar em LED de última geração

**Sistema de Incêndio
e Para-Raio (SDAI e SPDA)**

**Intervenções nas
Instalações Elétricas**

**Recuperação de pontos de
deslocamento nas escadas e
arquibancadas da Arena Multiuso**

Climatização da Arena Multiuso

**Substituição das
Juntas de dilatação da piscina**

**Intervenções na Rede Lógica e
CFTV**

Exaustores nos vestiários

**Intervenções no
Piso da Área Externa**



OPEX

Vigilância Patrimonial

Limpeza

Manutenção Predial

Jardinagem

**Coleta e
Destinação de Resíduos**

Gestão

Energia Elétrica e Água

OBRIGAÇÕES

PRAZO DA CONCESSÃO
20 ANOS

INTEGRALIZAÇÃO
CAPITAL
R\$ 1.385.742,64

GARANTIA CONTRATO
R\$ 8.188.701,06

PROJEÇÕES FINANCEIRAS

VALOR CONTRATO
R\$ 163.774.021,28

RECEITAS
ESTIMADAS
R\$ 222.500.354,15

CAPEX
R\$ 20.240.690,24

OPEX
R\$ 143.533.331,03

OUTORGA FIXA TOTAL
ESPERADA =
R\$ 5.948.002,24

ARRECADAÇÕES

ISS
R\$ 11.125.017,71

FEDERAIS (PIS, COFINS, IR, CSLL)
R\$ 19.098.501,52

OUTORGA FIXA (DOWNPAYMENT)
R\$ 2.379.200,90 (40%)

OUTORGA FIXA (PARCELADA)
R\$ 3.568.801,35 (60%)

OUTORGA VARIÁVEL PADRÃO =
R\$ 556.250,89 /ano (5% ROB)

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

T.I.R. = 10,14%
VPL = 0

Finalização de todas as obras e melhorias no complexo

Eficiência administrativa com a unificação da gestão contratual e dos processos licitatórios

Criação de empregos diretos, nas instalações do Complexo, e indiretos, em setores associados

Agilidade intervenções: contratação integrada

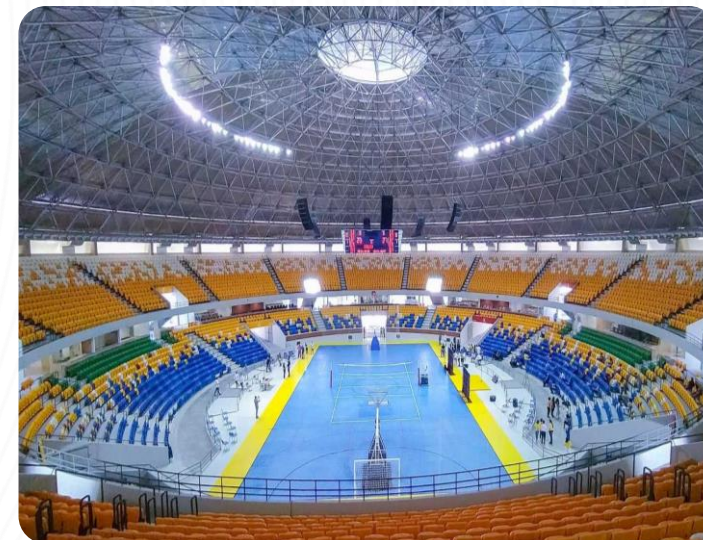
Aumento do fluxo de eventos e do turismo de negócios, dinamizando a economia municipal

Operação, manutenção e conservação pelo privado, inclusive nos períodos de utilização pública

Consolidação do Recife como referência esportiva e de negócios no Norte-Nordeste

ISS e Outorgas pagos aos cofres públicos municipais

Aumento da demanda por voos nacionais e internacionais



Arena Multiuso

- 30 diárias por ano
- Sala de capacitação: 720h/ano
- Auditório: 360h/ano
- Salas atividades esportivas: uso exclusivo da PCR
- Sala administrativa: uso exclusivo da PCR

Parque Aquático

- Uso atual preservado
- Sala de apoio: uso exclusivo PCR

Quadras Poliesportivas

- 182 h/semana
- Sala de apoio: uso exclusivo PCR

Quadra de Areia

- Uso atual preservado

A Concessionária cederá os espaços para uso gratuito para os eventos e escolas de esportes promovidos gratuitamente à população pela Prefeitura do Recife.

A Concessionária será responsável pela gestão dos espaços e gastos operacionais e de manutenção de todo o Complexo.

Calendário semanal de ocupação do Parque Aquático e da Quadra de Areia pela Prefeitura do Recife

Parque aquático							
HORÁRIO	Seg	Ter	Qua	Qui	Sex	Sab	Dom
7H AS 8H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
8H AS 9H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
9H AS 10H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
10H AS 11H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
11H AS 12H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
12H AS 13H							
13H AS 14H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
14H AS 15H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
15H AS 16H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
16H AS 17H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
17H AS 18H	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
18H AS 19H							
19H AS 20H							
20H AS 21H							
21H AS 22H							

PCR

Utilização pela Prefeitura do Recife

Disponível

Fonte: Elaboração Própria

Calendário semanal de ocupação das Quadras Poliesportivas do Geraldão pela Prefeitura da Cidade do Recife

Quadras poliesportivas (Q.1, Q.2 e Q.3)																					
HORÁRIO	Seg			Ter			Qua			Qui			Sex			Sab			Dom		
	Q.1	Q.2	Q.3	Q.1	Q.2	Q.3	Q.1	Q.2	Q.3	Q.1	Q.2	Q.3	Q.1	Q.2	Q.3	Q.1	Q.2	Q.3	Q.1	Q.2	Q.3
7H AS 8H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
8H AS 9H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
9H AS 10H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
10H AS 11H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
11H AS 12H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
12H AS 13H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
13H AS 14H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
14H AS 15H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
15H AS 16H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
16H AS 17H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
17H AS 18H	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		PCR			PCR		
18H AS 19H	PCR			PCR			PCR			PCR			PCR			PCR			PCR		
19H AS 20H	PCR			PCR			PCR			PCR			PCR			PCR			PCR		
20H AS 21H	PCR			PCR			PCR			PCR			PCR			PCR			PCR		
21H AS 22H	PCR			PCR			PCR			PCR			PCR			PCR			PCR		

PCR Utilização pela Prefeitura do Recife
Disponível

Fonte: Elaboração Própria



**Incentiva a Concessionária a
buscar níveis máximos de serviço**

Fator de Desempenho composto por 3 índices:

- Índice de Utilização
- Índice Técnico-Operacional
- Índice de Satisfação do Usuário

Reflete-se sobre a Outorga Variável da seguinte forma:

Nível de serviço	Fator de Desempenho	Outorga Variável (% da Receita Bruta)
Atende plenamente	90,1 a 100,0	MÍNIMA 4,0% (bônus)
Supera o esperado	80,1 a 90,0	REDUZIDA 4,5%
Atende satisfatoriamente	70,1 a 80,0	PADRÃO 5,0%
Abaixo do satisfatório	60,1 a 70,0	AMPLIADA 5,5%
Não atinge o esperado	0,0 a 60,0	MÁXIMA 6,0 %

Auxilia a gestão contratual

Contratado pela Concessionária

**Contratação regulamentada no Edital
de Concessão**

**Responde diretamente ao Poder
Concedente**

**Contratado até o sexto mês após a
ordem de início**

Ciclos de Avaliação Semestrais



MODALIDADE DA LICITAÇÃO: Concorrência

CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Maior Oferta (Maior valor de outorga fixa)

POSSIBILIDADE DE FORMAÇÃO DE CONSÓRCIOS: Sem limite de consorciados

GARANTIA DE PROPOSTA: 0,5% do Valor do Contrato (R\$ 818.870,11)

FASE RECURSAL: Única

Qualificação técnico-operacional exigida:

- a) **gestão e exploração econômica de empreendimento com admissão de visitantes** e oferta de serviços de turismo, comércio, esporte, cultura ou lazer, com comprovada capacidade de atendimento concomitante de, no mínimo, **3.000 (três mil) pessoas**; ou
- b) **execução de contrato público de concessão** comum, administrativa ou patrocinada que comprovadamente possua um conjunto de indicadores de desempenho por pelo menos **2 (dois) anos** contados da data de eficácia do contrato, com comprovado atendimento de todos os níveis de serviço exigidos.

LINHA DO TEMPO



SEPLAGTD
Secretaria de Planejamento, Gestão
e Transformação Digital



**RECIFE
PARCERIAS**
Concessões e PPPs





OBRIGADO!

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas



SEPLAGTD
Secretaria de Planejamento, Gestão
e Transformação Digital



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs