

CONCESSÃO DO COMPLEXO MULTIUSO GERALDO MAGALHÃES “GERALDÃO”

**EDITAL DE LICITAÇÃO
OUTUBRO DE 2024**

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

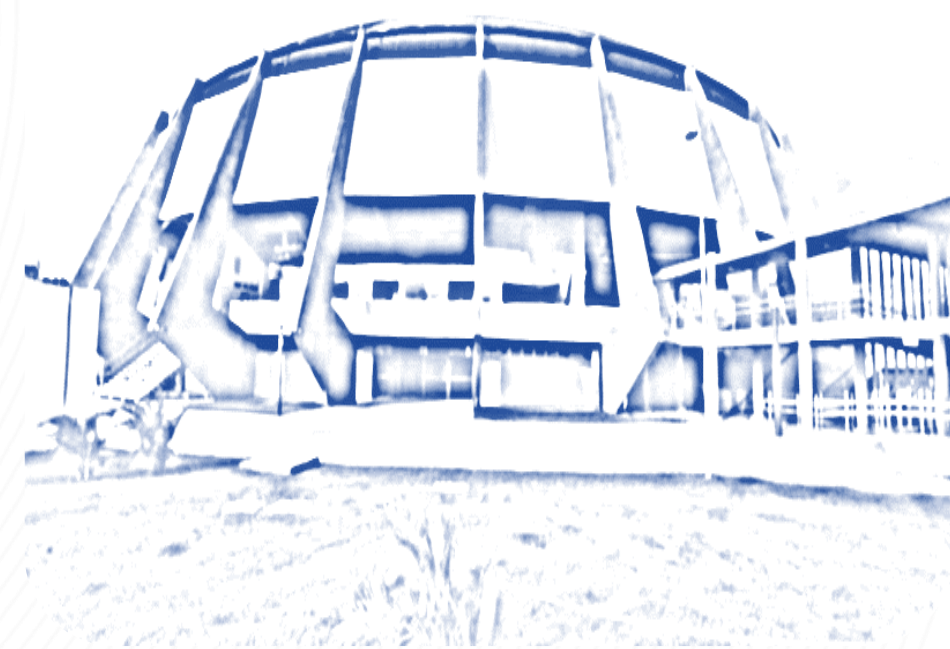
4.1 USO PELA PREFEITURA

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

Concessão Comum

**Sem contrapartidas do
Município**

**Outorga fixa mínima
Outorga variável**



VOCAÇÃO ESPORTIVA

**Preservação dos horários de
utilização das quadras e
piscina 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**

**Todos as edificações no
terreno serão revertidas ao
Poder Público no final da
concessão.**



PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

**Receitas estimadas no modelo:
locação de espaços para eventos,
feiras, congressos, bares e
restaurantes, academias, lojas
esportivas, estacionamento,
publicidade**

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

**Pagamento de Outorgas Fixa e
Variável**



LIMITAÇÕES À EXPLORAÇÃO DO EQUIPAMENTO

**Empreendimentos associados
deve ter plano de negócios
específicos e aprovação prévia
do Município**

**Monitoramento do nível de
ruídos emitido e adequação
às normas técnicas**

**Respeito à grade de
programação gratuita**



MODELO DE GESTÃO

**Sistema de Mensuração de
Desempenho simples 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

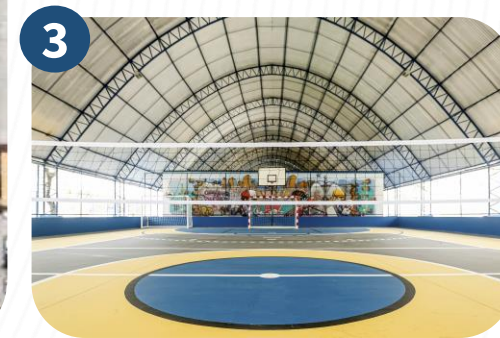
1 Ginásio Multiuso:
Capacidade¹: 9.254 pessoas
(8.776 cadeiras)

Área Externa:

2 Parque Aquático

3 Quadras Poliesportivas

4 Estacionamento

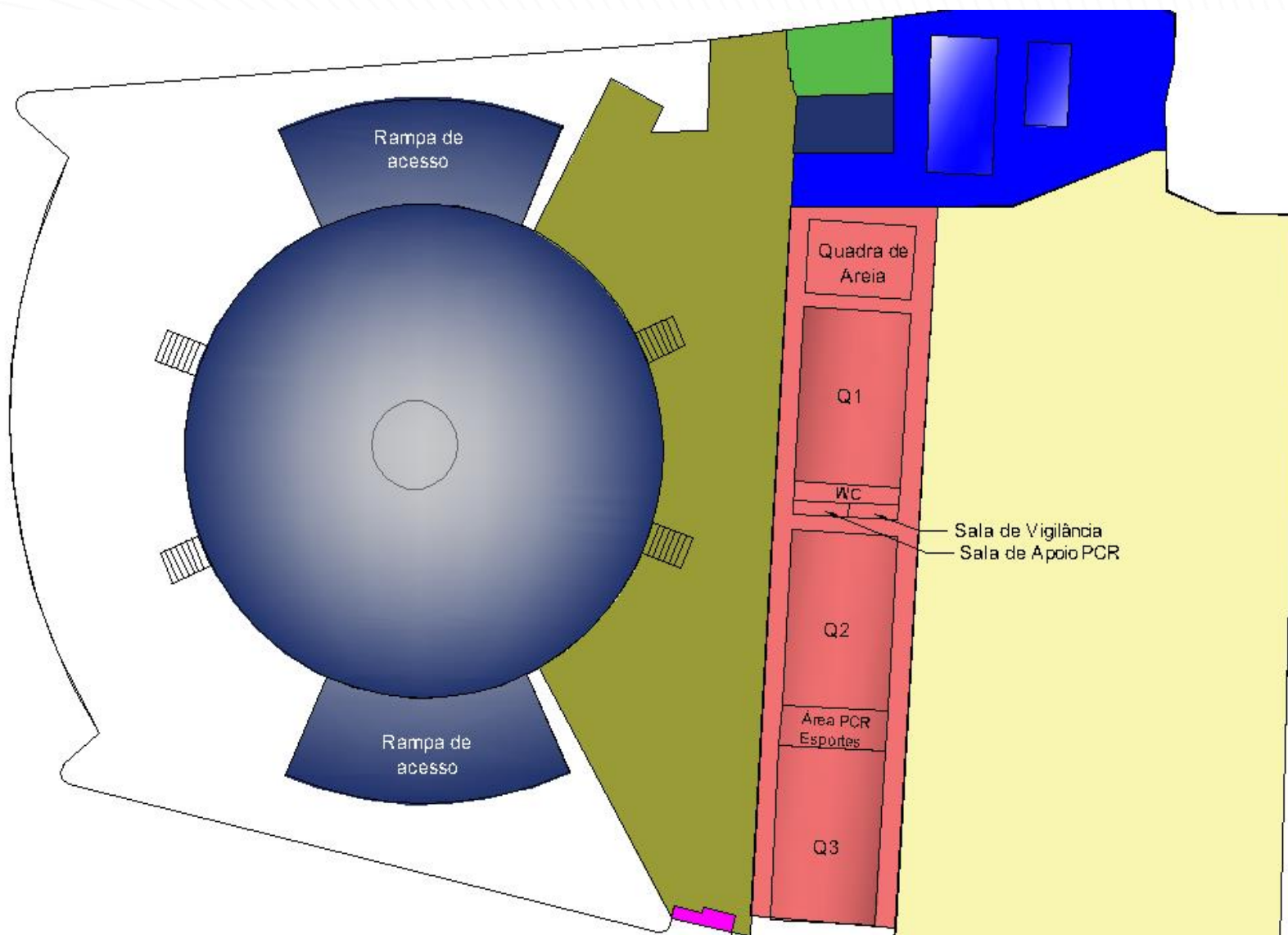


¹ Fonte: Regulamento Geraldão - SESP

Complexo Multiuso - Geraldão

LEGENDA:

-  ARENA MULTIUSO
-  PLAYGROUND
-  BILHETERIA
-  PARQUE AQUÁTICO
-  QUADRAS POLIESPORTIVAS
-  ESTACIONAMENTO SERVIÇO
-  ESTACIONAMENTO





CAPEX

Adequação do sistema de climatização do Ginásio Multiuso a fim de garantir o conforto térmico

Melhorias simples nas Quadras Poliesportivas externas

Ampliação na subestação tornando-a compatível com a carga exigida para o pleno funcionamento dos chillers

Adequação do Sistema de Incêndio e Pânico (SDAI e SPDA) às normas vigentes

Adequações rápidas nas Instalações

Reinvestimentos dos Equipamentos e Mobiliários

Adequação simples do sistema de exaustão dos vestiários no Ginásio Multiuso



OPEX

Vigilância e Segurança Patrimonial

Serviços Gerais de Limpeza e Jardinagem

Manutenção Predial e dos Equipamentos

Energia Elétrica e Água

**Coleta e
Destinação de Resíduos Gerados**

Gestão Operacional

OBRIGAÇÕES

PRAZO DA CONCESSÃO
35 ANOS

INTEGRALIZAÇÃO CAPITAL
R\$ 2.182.240,88

GARANTIA CONTRATO
R\$ 11.438.922,65 Ano 1 e 2
R\$ 6.863.354,59

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

PROJEÇÕES FINANCEIRAS

VALOR CONTRATO
R\$ 228.778.452,98

RECEITAS
ESTIMADAS
R\$ 309.607.469,44

T.I.R. = 12,33 %
VPL = 0

CAPEX
R\$ 19.132.941,79

OPEX
R\$ 209.645.511,19

OUTORGA FIXA MÍNIMA =
R\$ 2.825.063,38

ARRECADAÇÕES

ISS
R\$ 15.480.373,47

FEDERAIS (PIS, COFINS, IR, CSLL)
R\$ 46.954.501,98

OUTORGA FIXA (30% DOWNPAYMENT)
R\$ 847.519,02

OUTORGA FIXA (70% PARCELADA)
R\$ 4.846,92/mês (408 meses)

OUTORGA VARIÁVEL PADRÃO =
R\$ 269.200,80 /ano (3% ROB)

Ginásio Multiuso

- Salas atividades esportivas: uso exclusivo do Poder Concedente
- Sala administrativa: uso exclusivo do Poder Concedente

Parque Aquático

- Uso atual preservado (Tabela)
- Sala de apoio: uso exclusivo da Prefeitura

Quadras Poliesportivas

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

Quadra de Areia

- Uso atual preservado (Tabela)

A Concessionária cederá os espaços para as aulas de atividades esportivas fornecidas 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	PCR	PCR	PCR	PCR	PCR		
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 (Q1, Q2 e Q3)																					
HORÁRIO	Seg			Ter			Qua			Qui			Sex			Sab			Dom		
	Q 1	Q2	Q3	Q 1	Q2	Q3	Q 1	Q2	Q3	Q 1	Q2	Q3	Q 1	Q2	Q3	Q 1	Q2	Q3	Q 1	Q2	Q3
7H AS 8H	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		
9H AS 10H	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		
11H AS 12H	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		
13H AS 14H	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		
15H AS 16H	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		
17H AS 18H	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



**Simple e incentiva a
Concessionária manter os níveis
máximos de serviço**

Fator de Desempenho composto por 2 índices:

- Índice Técnico-Operacional
- Índice de Satisfação do Usuário

Reflete sobre a Outorga Variável da seguinte forma:

Fator de Desempenho	Outorga Variável (% da Receita Bruta)
90,01 a 100,00	3,0 %
80,01 a 90,00	3,5 %
70,01 a 80,00	4,0 %
60,01 a 70,00	4,5 %
0,00 a 60,00	5,0 %

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 total)

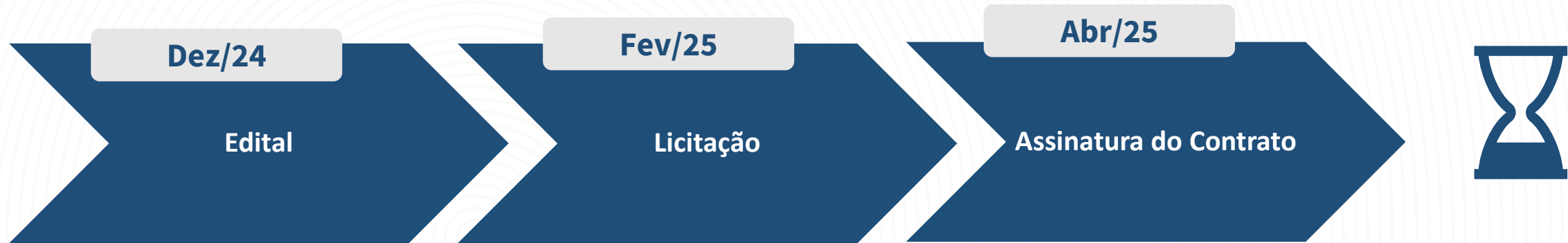
POSSIBILIDADE DE FORMAÇÃO DE CONSÓRCIOS: Sem limite de consorciados

GARANTIA DE PROPOSTA: 0,5% do Valor do Contrato

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.





OBRIGADO!

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas



SEPLAGTD
Secretaria de Planejamento, Gestão
e Transformação Digital



RECIFE
PARCERIAS
Concessões e PPPs