

# CONCESSÃO DO COMPLEXO MULTIUSO GERALDO MAGALHÃES “GERALDÃO”

**EDITAL DE LICITAÇÃO  
FEVEREIRO 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**

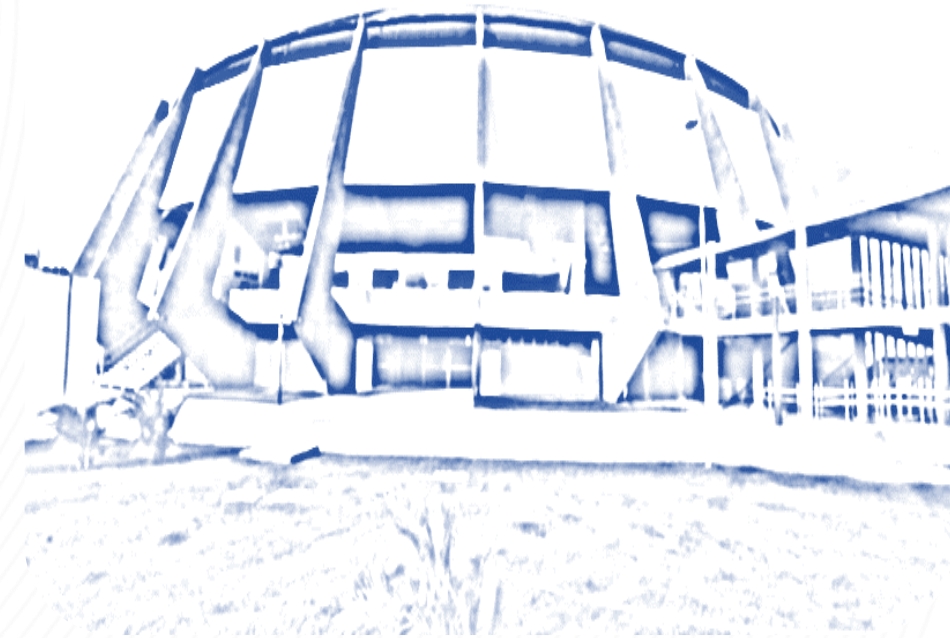
### **4.1 USO PELA PREFEITURA**

### **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 total de  
R\$ 13.436.593,86  
Outorga variável total de  
R\$ 21.452.146,46**



## 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 Total<sup>1</sup>: 37.242 m<sup>2</sup>**

**Área Construída<sup>1</sup>: 21.730 m<sup>2</sup>**

**Perímetro: 862 m**

**1 Arena Multiuso:  
Capacidade<sup>1</sup>: 9.254 pessoas  
(8.776 cadeiras)**

**Área Externa:**

**2 Parque Aquático**

**3 Quadras Poliesportivas**

**4 Estacionamento (262 vagas)**

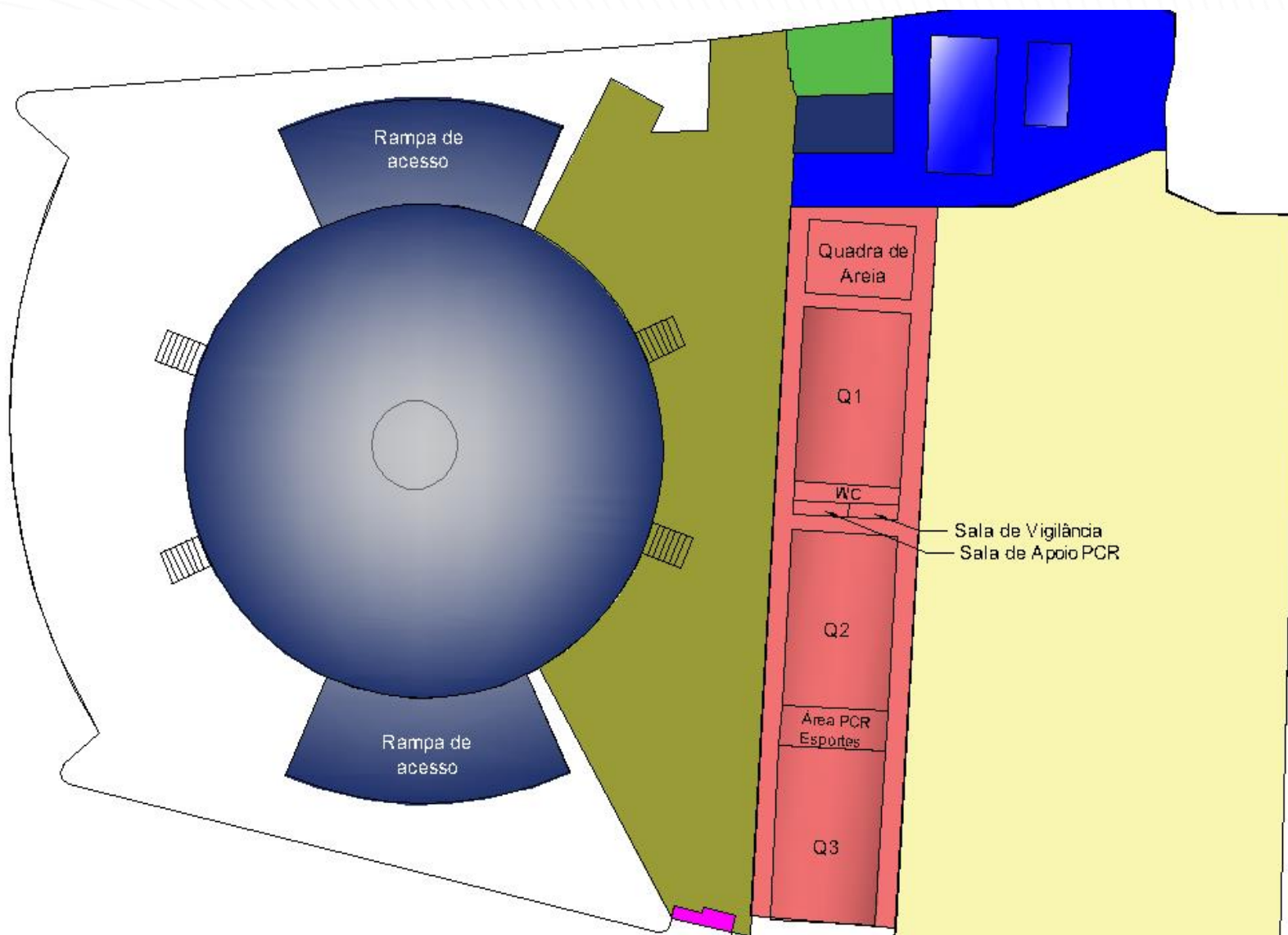


<sup>1</sup> Fonte: Regulamento Geraldão - SESP

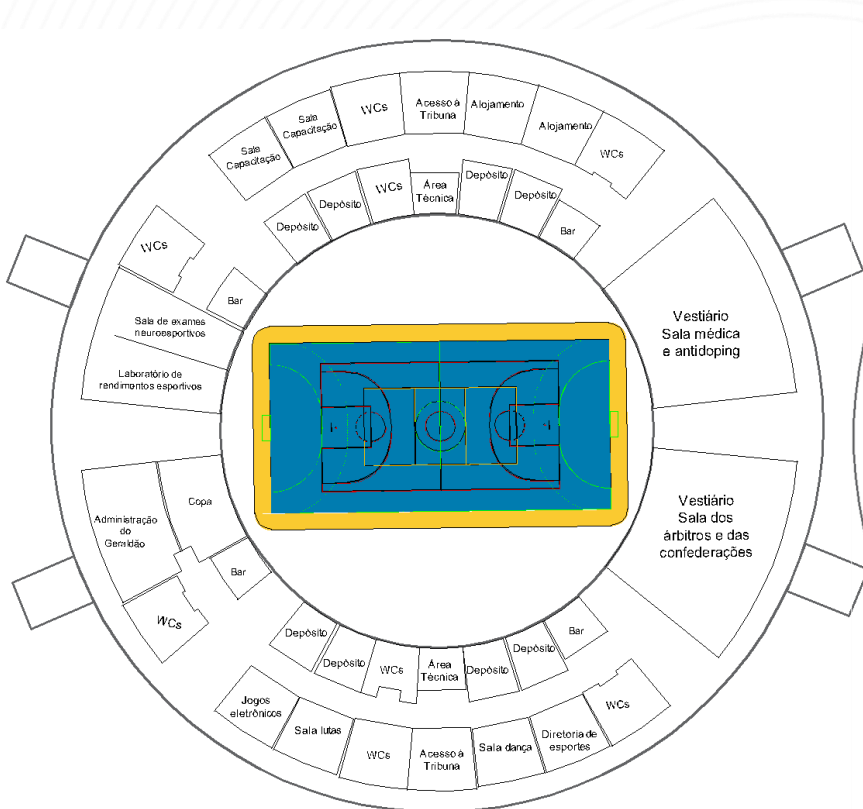
## Complexo Multiuso - Geraldão

### LEGENDA:

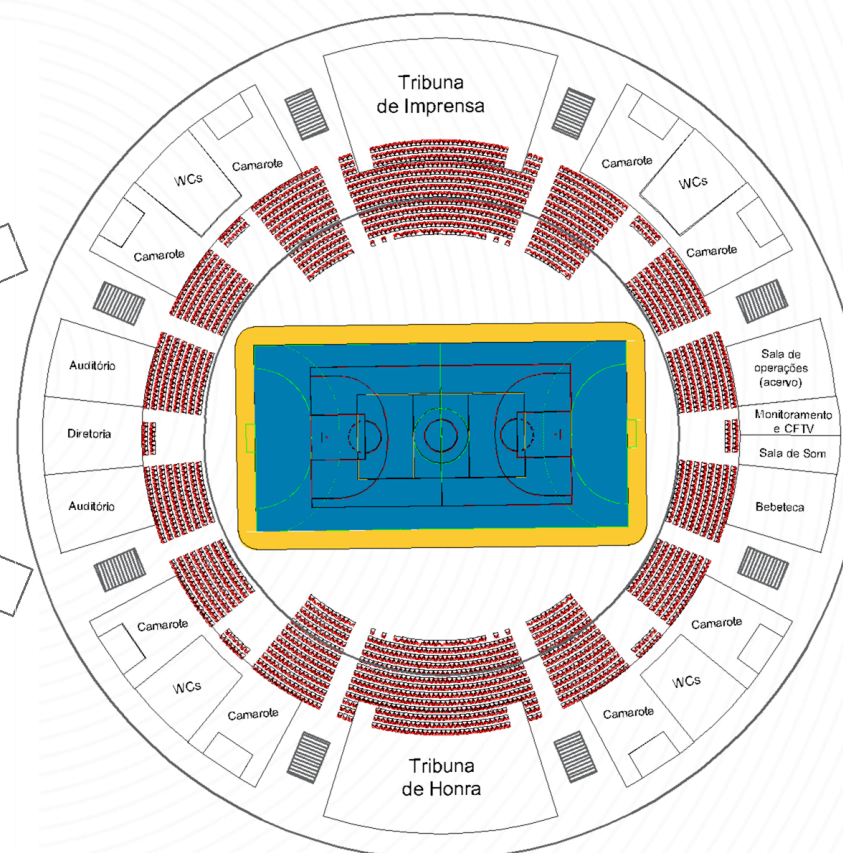
-  ARENA MULTIUSO
-  PLAYGROUND
-  BILHETERIA
-  PARQUE AQUÁTICO
-  QUADRAS POLIESPORTIVAS
-  ESTACIONAMENTO SERVIÇO
-  ESTACIONAMENTO
-  ANTENA DE TELEFONIA



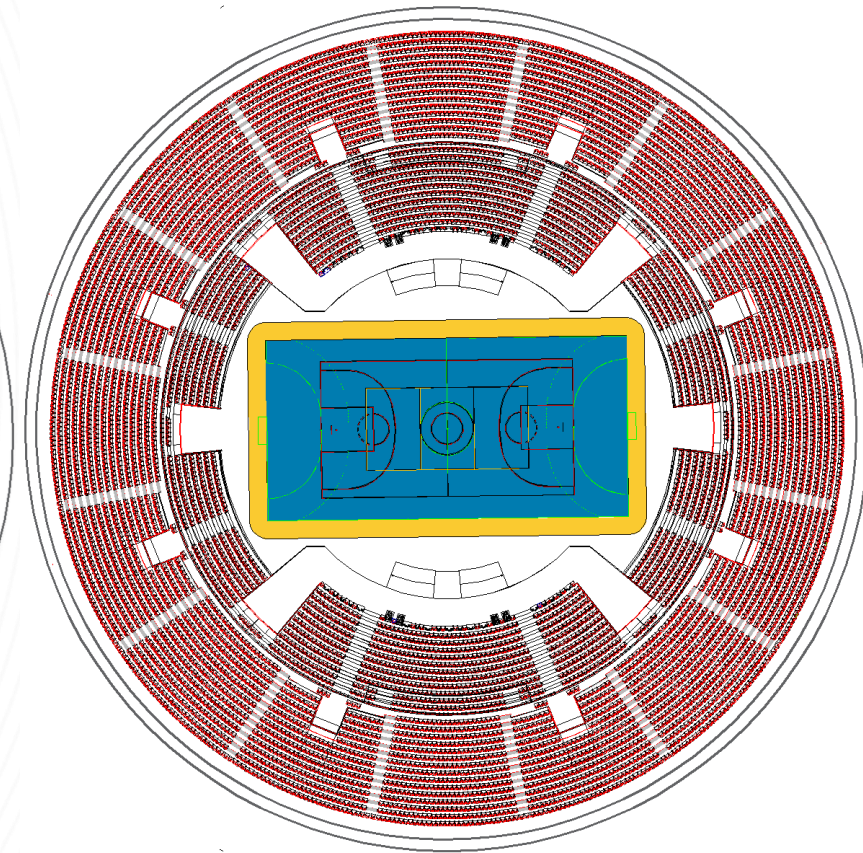
## Complexo Multiuso - Geraldão



Arena Multiuso - Térreo



Arena Multiuso - Intermediário



Arena Multiuso - Superior





## 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  
35 ANOS

INTEGRALIZAÇÃO  
CAPITAL  
R\$ 1.552.031,75

GARANTIA CONTRATO  
R\$ 15.644.336,49

## PROJEÇÕES FINANCEIRAS

VALOR CONTRATO  
R\$ 312.886.729,80

RECEITAS  
ESTIMADAS  
R\$ 429.042.929,25

CAPEX

R\$ 37.691.505,14

OPEX

R\$ 275.195.224,65

OUTORGA FIXA TOTAL  
ESPERADA =  
R\$ 13.436.593,86

## ARRECADAÇÕES

ISS

R\$ 21.452.146,46

FEDERAIS (PIS, COFINS, IR, CSLL)  
R\$ 32.690.811,02

OUTORGA FIXA (DOWNPAYMENT)  
R\$ 2.687.318,77 (20%)

OUTORGA FIXA (PARCELADA)  
R\$ 10.749.275,09 (80%)

OUTORGA VARIÁVEL PADRÃO =  
R\$ 612.918,47 /ano (5% ROB)

AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

T.I.R. = 10,21%  
VPL = 0

**Finalização de todas as obras e melhorias no complexo**

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

**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**

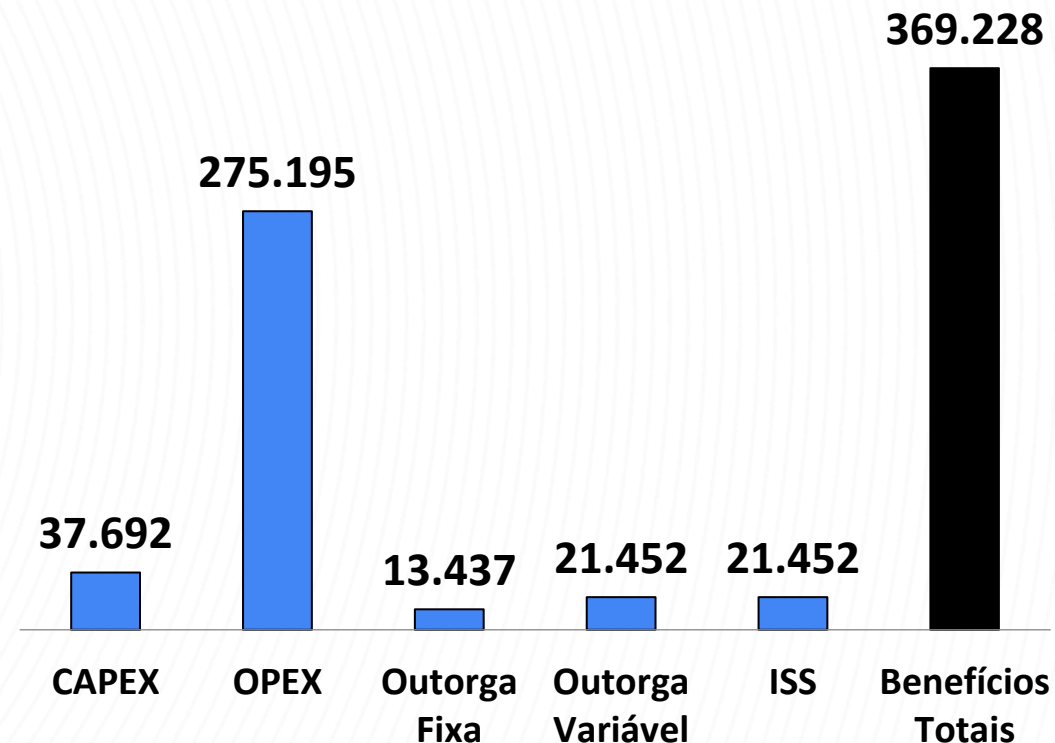
**ISS e Outorgas pagos aos cofres públicos municipais**

**Aumento da demanda por voos nacionais e internacionais**

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

**Extinção de gastos do Município com a operação do complexo**

**Benefícios Totais (em R\$ mil)**



## 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:**

<b>Nível de serviço</b>	<b>Fator de Desempenho</b>	<b>Outorga Variável (% da Receita Bruta)</b>
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)

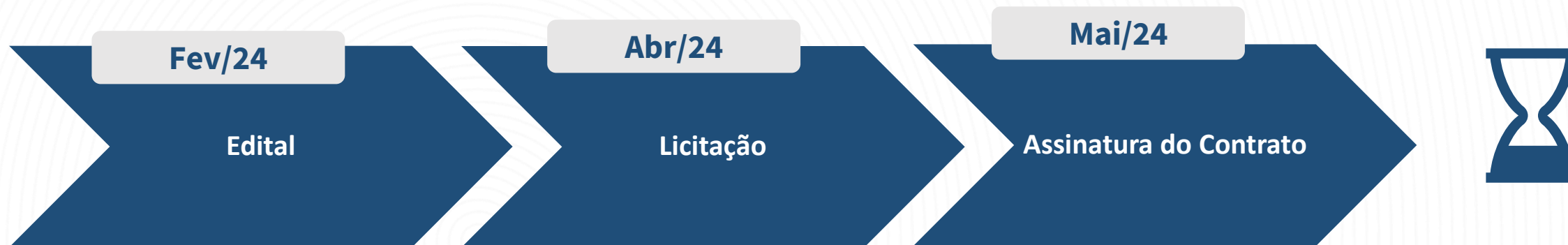
**POSSIBILIDADE DE FORMAÇÃO DE CONSÓRCIOS:** Sem limite de consorciados

**GARANTIA DE PROPOSTA:** 0,5% do Valor do Contrato (R\$ 1.564.433,65)

**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