Relatório de Reuniões de Sondagem ao Mercado:

Concessão do Complexo Constâncio Vaz Guimarães

Com o intuito de discutir a viabilidade do projeto e visando ao levantamento das principais questões a serem consideradas na etapa de modelagem, foram realizadas reuniões individuais de sondagem de mercado envolvendo players com conhecimento do setor do projeto.

A oportunidade de realização das reuniões de sondagem de mercado foi amplamente divulgada na Plataforma Digital de Parcerias do Governo do Estado de São Paulo, sendo que qualquer interessado poderia se candidatar à realização de uma reunião.

Destas reuniões participaram membros do governo e do mercado, e todo conteúdo apresentado na discussão por parte do governo foi gerado a partir de informações públicas.

As contribuições descritas neste relatório são exclusivas dos participantes do mercado, não necessariamente refletindo a posição do Governo do Estado de São Paulo sobre o tema.

Data das reuniões: 24/04/2019, 25/04/2019 e 02/05/2019

Local: Palácio dos Bandeirantes, São Paulo, SP.

Participantes das reuniões individuais:

- Unyco Sport e Marketing Eireli
- Consórcio WTorre e DCset
- GL Events
- Arena Assessoria de Projetos
- AeG Brasil

Contribuições dos participantes do mercado por tópico:

1. **Características e Capacidade da Arena**
   1.1. Existe carência deste tipo de infraestrutura (Arena Multiuso) em toda América Latina;
   1.2. A arena deverá ser uma arena multiuso. Desta forma, poderá ser utilizada para diversos tipos de eventos: eventos culturais, shows, eventos esportivos. Trata-se de característica importante para garantir a viabilidade econômica do projeto;

1.3. A capacidade da arena deverá ser de 20 mil lugares, considerando pessoas sentadas. Mas, vale ressaltar que parte da arquibancada deverá ser retrátil, para a realização de shows por exemplo e, assim, haverá um aumento na capacidade da arena;

1.4. A arena deverá ter características para que possam ser realizados eventos com 5 mil pessoas, 10 mil pessoas e 20 mil pessoas. Portanto, a arena deverá ser concebida de forma arquitetônica para a realização de diversos tipos de eventos. Assim, a arena poderá ser circular, em forma de u ou retangular;

1.5. Sugerem-se restauro e reforma da Arena, sem alterações na estrutura externa, ou demolição completa para construção de estrutura completamente nova;

1.6. É importante que o projeto contemple (i) espaço para camarotes, lounges e docas para facilitar a montagem e desmontagem, (ii) bom projeto acústico para a realização de eventos simultâneos, além de (iii) telhado com boa capacidade de carga para a sustentação de equipamento.

2. Concepção do Complexo ou Concepção do Espaço

2.1. Necessidade de mudança de concepção do espaço para uma área de fruição pública permanente ("*Entertainment districts*"), não apenas em dias de eventos. Para que isto ocorra, faz-se necessário um conjunto de serviços no local, por exemplo:

a. Restaurantes;

b. Lojas;

c. Prédio comercial;

d. Hotel.

2.2. Transformar o local em uma área em continuidade com o Parque do Ibirapuera;

2.3. Retirar completamente cercas e facilitar a entrada e utilização do espaço, transformando-o, assim, em um espaço vivo de uso público constante

2.4. O local deverá se tornar um polo de atração de turistas;

2.5. Ter como exemplo espaços internacionais como Los Angeles (Staple Center/L.A. Live), Londres (O2) e Berlim (Mercedes-Platz), sendo os modelos europeus mais palatáveis para o Brasil devido à ausência de grandes clubes de esporte indoor que utilizariam o espaço;

2.6. Proposta de flexibilidade no contrato para permitir mudança dos serviços existentes no local ao longo do tempo, com a Arena como ancora do projeto.

3. Centro de Convenções e Espaço de Exposições

3.1. Além da arena multiuso, o local poderá compreender um centro de convenções, que foi considerado essencial por alguns participantes da sondagem, mas desnecessário por outros;

3.2. Teatro de menor porte no terreno poderia servir também para centro de convenções;

3.3. Não há necessidade de um espaço de exposições, que demandaria uso extensivo de terreno, inviável nesta área estratégica da Cidade onde o m² é extremamente valorizado e não há grandes áreas disponíveis.

4. Estacionamento

4.1. Não há consenso sobre a necessidade de um estacionamento. Por exemplo, foi argumentado que só haveria demanda com a existência de um shopping na região, embora também defendido que o estacionamento seria essencial ao projeto;

4.2. Foram aventadas as possibilidades de um pequeno estacionamento verticalizado somente para clientes VIPs e do concessionário buscar alternativas nas proximidades através de parcerias.

5. Riscos

5.1. Aprovação do PIU;

5.2. Cobrança do IPTU;

5.3. *Naming Rights* – essencial par a viabilidade do projeto;

5.4. Obtenção de licenças para início da obra e operação;

5.5. Determinação dos prazos de obra e operação são essenciais para a viabilidade do projeto;

5.6. Risco de obtenção de crédito, pois o mercado de crédito/financiamento para este tipo de empreendimento imobiliário é escasso no Brasil, dados o alto risco de retorno do investimento.

6. Projeto de formação de atletas e Esportes

6.1. Possibilidade de continuidade do projeto no espaço, utilização de um edifício para a prática esportiva ou considerar em outro local;

6.2. Espaço do complexo seria melhor aproveitado sendo disponibilizado para toda a população como um espaço comum e qualificado de bem-estar e entretenimento;

6.3. Potencial interesse em um time de alto rendimento utilizar constantemente a Arena, gerando demanda e utilização constantes.

7. Outros

7.1. Necessário fluxo constante de shows, porém em um sistema de aluguel de espaço, sem controle do conteúdo produzido, deixando o espaço aberto para qualquer produtor de conteúdo;

7.2. Possível conflito de interesse, caso o controlador da infraestrutura seja o produtor de conteúdo e tenha a possibilidade de monopolizar a agenda do equipamento;

7.3. Período de 35 anos de operação é um bom período para que o modelo financeiro demonstre retorno. No entanto, o contrato deveria levar em conta o período de investimento e construção além dos 35 anos de exploração;

7.4. Sugere-se que o edital tenha pontuação específica para know-how de operação e experiência em atração de conteúdo;

7.5. Projeções de investimento total informadas variaram muito, média de aproximadamente R$680 Milhões com desvio médio de 40%.

Disclosure

A realização das reuniões de Sondagem ao Mercado não limita de nenhuma maneira as eventuais consultas ao mercado conduzidas por consultores, entidades de pesquisa ou organismos nacionais ou internacionais que auxiliem o Governo do Estado na estruturação de seus projetos. Estas reuniões tampouco limitam o Governo do Estado a conduzir outros modelos de consultas ao mercado, nacional ou internacionalmente.

A dinâmica das reuniões e os conteúdos apresentados pelo Governo do Estado de São Paulo, incluindo eventuais esclarecimentos, posicionamentos ou afirmações, não vinculam as partes e, por isto, não se confundem, substituem ou complementam quaisquer aspectos das interações entre interessados e Poder Concedente previstas no processo licitatório.

Toda e qualquer informação disponibilizada pelo interessado ao Governo do Estado durante as rodadas de reuniões importam na anuência de seu uso para a estruturação do projeto em questão, não havendo direito de indenização, ressarcimento ou compensação de qualquer natureza por parte do poder público ou do parceiro privado.

A confirmação, a realização da reunião e a utilização das informações obtidas não serão levadas em consideração no processo de pré-qualificação ou habilitação do interessado em eventual procedimento licitatório a ser conduzido pelo Governo do Estado.