

# Concessão de Uso do Centro de Exposições Imigrantes





**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Geraldo Alckmin**

**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL**  
**Julio Francisco Semeghini Neto**

**SECRETARIA DA AGRICULTURA E ABASTECIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Mônika Carneiro Meira Bergamaschi**



**GOVERNO DO ESTADO DE**  
**SÃO PAULO**  
**TRABALHANDO POR VOCÊ**



## Objetivo da Audiência Pública

Divulgação do Projeto que visa à **concessão de uso e exploração de bem público**, tendo por objeto o planejamento, a implantação e a operação do uso do **Recinto de Exposições Sálvio Pacheco de Almeida Prado**, e das áreas adjacentes, para a realização de feiras, exposições e eventos, bem como a instalação de equipamentos de apoio. Este procedimento atende ao disposto no **artigo 39 da Lei Federal nº 8.666/93** e tem por finalidade esclarecer e colher contribuições para a **elaboração do futuro edital de Concorrência Pública Nacional**.



## Contexto do Projeto

A atual concessão foi iniciada **em 1992 para a exploração de eventos agropecuários**, e o plano de expansão e melhorias existente **não acompanhou a evolução do potencial mercadológico, não realizando ações que pudessem captar o aumento da demanda ou atrair novos eventos.**

A proximidade do **término da concessão atual - março de 2013** indicou a necessidade de serem realizados estudos para melhor destinação da área e obtenção de resultados mais expressivos.

Foram contratados estudos técnicos e de viabilidade que confirmaram **a vocação da área como um espaço de feiras e eventos**, bem como aferiram os resultados financeiros correspondentes.

Foi criado o **estudo de referência** para se **estimar os parâmetros para uma nova concessão** da área como um espaço de exposição que atendesse aos interesses do Estado, da indústria de eventos e da população.

Para **esclarecer o projeto e coletar dados** da opinião pública está sendo realizada esta Audiência Pública.

# Capítulo 1: Área da Concessão

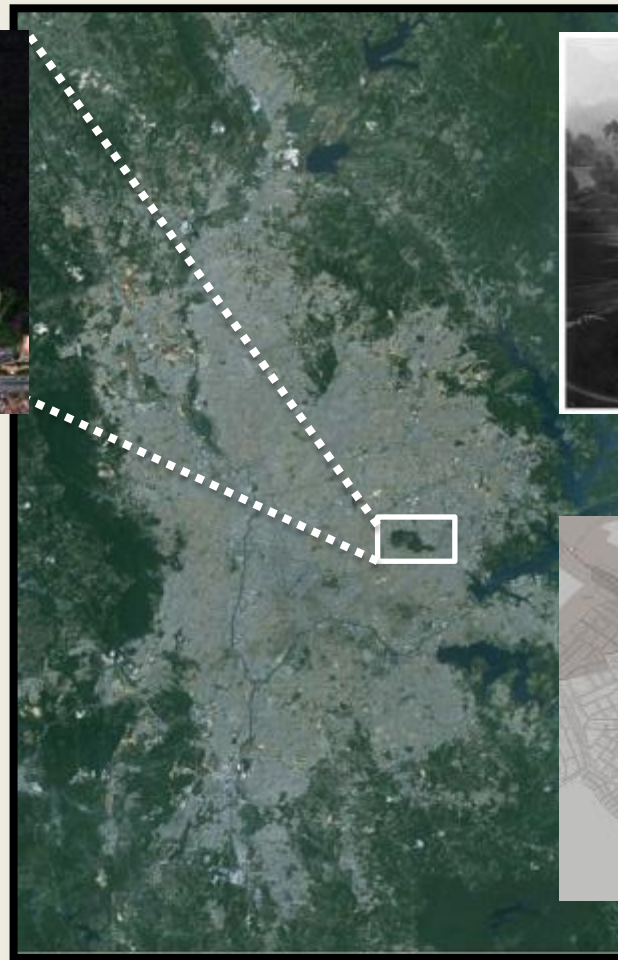


GOVERNO DO ESTADO DE  
**SÃO PAULO**  
TRABALHANDO POR VOCÊ





## Localização do Centro de Exposições Imigrantes



**Área com fácil acesso a partir da Rodovia dos Imigrantes e Avenida Roberto Marinho**

O decreto de 1969 que criou o PEFI instituiu a região chamada “área livre” liberada para as finalidades que o Governo a ela atribuísse



Trecho do decreto nº 52.281, de 12/08/1969 sobre a “Área Livre”



O Plano de Manejo define a “Zona de Uso Conflitante” do PEFI como uma área não caracterizada como parque, sem vegetação nativa



Trecho do decreto nº 52.281, de 12/08/1969 sobre a “Área Livre”



Trecho do Plano de Manejo do PEFI de 2008 sobre a “Zona de Uso Conflitante”



## Localização da Nova Área da Concessão



Trecho do Decreto nº 52.281, de 12/08/1969 sobre a “Área Livre”



Trecho do Plano de Manejo do PEFI de 2008 sobre a “Zona de Uso Conflitante”

**A área da nova concessão está contida tanto na região “Área Livre” referida no Decreto de 1969, quanto na “Zona de Uso Conflitante” descrita no Plano de Manejo de 2008**

## Localização da Atual Área da Concessão





A área proposta para a concessão incluirá o terreno atualmente ocupado pela Secretaria da Agricultura, totalizando 380 mil m<sup>2</sup>



Atendendo à solicitação da comunidade e do CONDEPEFI, foi definido um **corredor verde, a ser reflorestado** para que os animais silvestres possam trafegar com segurança

**Área da Concessão Proposta**  
**~380 mil m<sup>2</sup>**



A área proposta para a concessão incluirá o terreno atualmente ocupado pela Secretaria da Agricultura, totalizando 380 mil m<sup>2</sup>





# Capítulo 2: Estudo de Referência para Ocupação da Área



GOVERNO DO ESTADO DE  
**SÃO PAULO**  
TRABALHANDO POR VOCÊ



# Resumo do Estudo de Vocação da Área

## Feiras e Convenções

- A taxa de crescimento do mercado no Brasil é maior do que na América Latina e no Mundo
- **São Paulo é expoente nas Américas** em eventos internacionais, **mas perdeu relevância para cidades como Buenos Aires e Rio de Janeiro**
- **A falta de locais adequados** para a demanda de megaeventos vem **prejudicando essa capacidade de atrair novos eventos**

## Mercado Hoteleiro

- Mercado hoteleiro do Brasil tem preços e taxas de ocupação crescentes
- A forte expansão da oferta hoteleira em São Paulo no passado, afetou a lucratividade entretanto a cidade está recuperando a rentabilidade e aumentando sua ocupação
- A escassez de hotéis na região do CEI, associado a alguns pontos turísticos (ex. Aeroporto, Zoológico, Centro Empresarial Itaú, etc), torna a região atraente para o investimento
- Apoio à atividade de exposições

## Eventos Culturais e Esportivos

- **Gastos com entretenimento tendem a aumentar** com o crescimento do PIB/capita
- O mercado de **eventos esportivos** crescerá entre 4%, sem os megaeventos, e 16%<sup>1</sup> com os megaeventos
- **Para eliminar a carência** de locais de **entretenimento de alto nível** alguns operadores **já possuem projetos para construções de Espaços Multiuso**

**O estudo de vocação confirmou uma demanda por equipamentos para realização de eventos múltiplos e hospedagem**

1) Outra função dos shows ao vivo é relativo a promoção do artista para alavancar o comércio de músicas

## Estudo de Referência

- O estudo de referência considerou as **obrigações do licitante** como:
  - **Construção/reforma de equipamentos obrigatórios:**
    - **Reforma e modernização dos Pavilhões Existentes**
    - **Construção de um Novo Pavilhão** com mais de 50 mil m<sup>2</sup>
    - **Construção (admitindo-se readequação e modernização de áreas existentes) de pelo menos 40 mil m<sup>2</sup> de edificações complementares<sup>1</sup>** às atividades de realização de exposições e eventos. Tais edificações complementares podem ocupar – parcial ou totalmente – o prédio atualmente ocupado pela Secretaria Estadual de Agricultura, presente no mesmo terreno da Concessão. **Destes 40 mil m<sup>2</sup> no mínimo 10 mil m<sup>2</sup> deverão ser destinados ao Centro de Convenções**
      - ✓ No **estudo de referência** essas obrigações foram endereçadas com a **readequação de um Centro de Convenções e de um Hotel** na área da Secretaria da Agricultura e Abastecimento
    - **Construção de Estacionamentos Compatíveis (1 vaga para cada 50 m<sup>2</sup> de área construída)**
  - **Compensações viárias<sup>2</sup>** para atender às exigências da **lei municipal 15.150/2010 de São Paulo**
  - **Compensações ambientais<sup>3</sup>** requeridas pelos **órgãos competentes**
  - **Manutenção da agenda de feiras de interesse da Secretaria de Agricultura e Abastecimento.** (O licitante deverá reservar **45 dias por ano** para tais eventos)
  - **Obtenção das licenças** junto aos **órgãos competentes**
- **Adicionalmente optou-se por qualificar<sup>4</sup> o Novo Centro de Exposições como um Espaço Multiuso**

**É importante lembrar que o licitante em face das disposições do edital e do contrato, terá liberdade de construir outros equipamentos que maximizem a atratividade do espaço de eventos**

1) Estacionamentos não são considerados edificações complementares, 2) Os gastos em compensações viárias limitados ao máximo de 5% do investimento total, 3) Valores de investimentos a depender dos órgãos competentes, 4) Qualificação inclui tratamento acústico do recinto, arquibancadas retráteis, e outros equipamentos para eventos culturais



## Perspectiva da fachada do empreendimento do estudo de referência



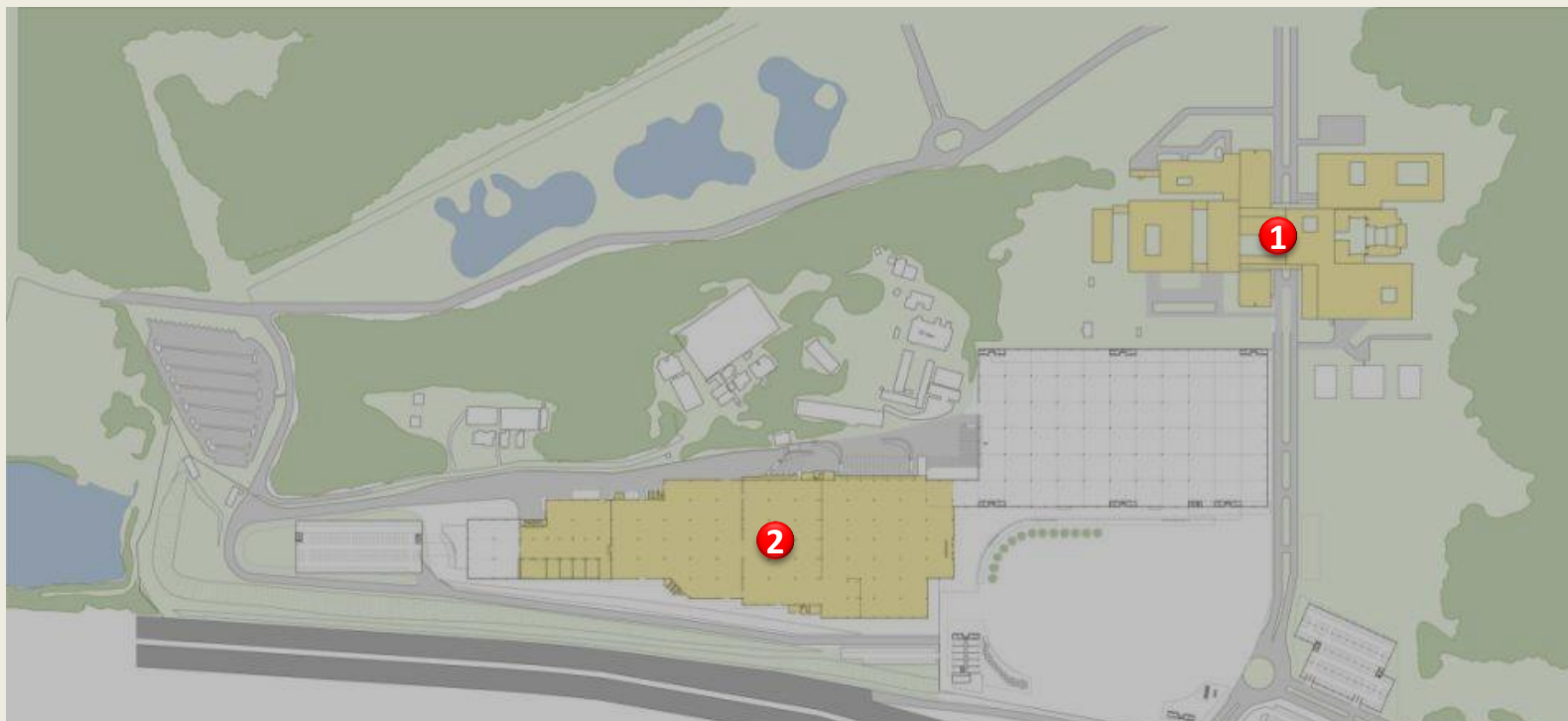


## Perspectiva da fachada do empreendimento do estudo de referência



**O empreendimento adotado nos estudos de referência contemplou reforma dos pavilhões existentes, construção de um pavilhão multiuso, centro de convenções, hotel e estacionamentos**

## Ocupação Atual



<b>01</b> - SECRETARIA DA AGRICULTURA –	44.000,00m <sup>2</sup>
<b>02</b> - PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES -	40.900,00m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EXISTENTE -</b>	<b>84.900,00m<sup>2</sup></b>

O atual Centro de Exposições Imigrantes e a Secretaria de Agricultura e Abastecimento tem uma área edificada de aproximadamente 85 mil m<sup>2</sup>



## Ocupação do Estudo de Referência

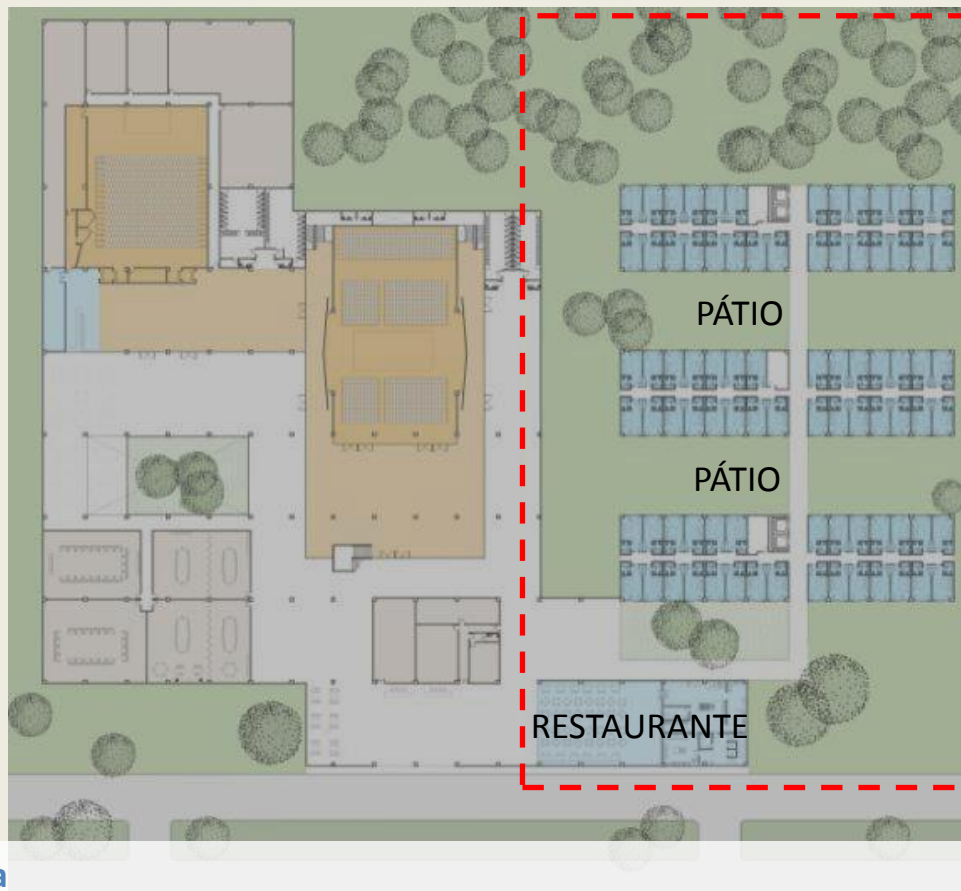
01- NOVO PAVILHÃO MULTIUSO	40.868 m <sup>2</sup>
02- NOVO FOYER	7.217 m <sup>2</sup>
03- PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO	3.171 m <sup>2</sup>
04- MARQUISE DE ENTRADA	1.261 m <sup>2</sup>
05- MEZANINO ADMINISTRATIVO	915 m <sup>2</sup>
06- EXPOSIÇÕES AO AR LIVRE (PRAÇA)	45.326 m <sup>2</sup>
07- REFORMA DOS PAVILHÕES EXISTENTES	40.900 m <sup>2</sup>
08- HOTEL E CENTRO DE CONVENÇÕES	~44.000 m <sup>2</sup>



### Solução de referência adotada

- Reforma dos pavilhões existentes (~40.900 mil m<sup>2</sup>) – Investimento de R\$ 15 milhões 7
- Construção de novo pavilhão Multiuso para realização de feiras de negócios e eventos culturais (40.868 m<sup>2</sup> de área de pavilhão e mais 12.564m<sup>2</sup> de área de foyer, marquise, praça de alimentação e mezanino)  
Totalizando – 53.432 m<sup>2</sup> – Investimento de R\$ 174 milhões<sup>1</sup> 1 2 3 4 5
- Investimentos em compartimentação de pavilhões, docas de abastecimento duplas e múltiplas entradas para permitir diversos eventos simultâneos e diminuir a necessidade de fechamento do pavilhão para montagem e desmontagem de feiras

## Detalhamento das Edificações do Hotel do Estudo de Referência



### Solução de referência adotada

- Construção de hotel de categoria econômica contendo aproximadamente **250 quartos**
- Tal equipamento ocupará parte do prédio atualmente ocupado pela Secretaria Estadual da Agricultura
- O investimento previsto para a adaptação do prédio para construção de hotel está estimado em **R\$ 28 milhões**



## Detalhamento das Edificações do Centro de Convenções



### Solução de referência adotada

- Construção de Centro de Convenções contendo **dois auditórios (400 e 600 lugares e 4 salas de reuniões intercomunicáveis)**
- Tal equipamento ocupará parte do prédio atualmente ocupado pela Secretaria Estadual da Agricultura
- O investimento previsto para a adaptação do prédio para construção de C. de Convenções está estimado em **R\$ 33 MM**

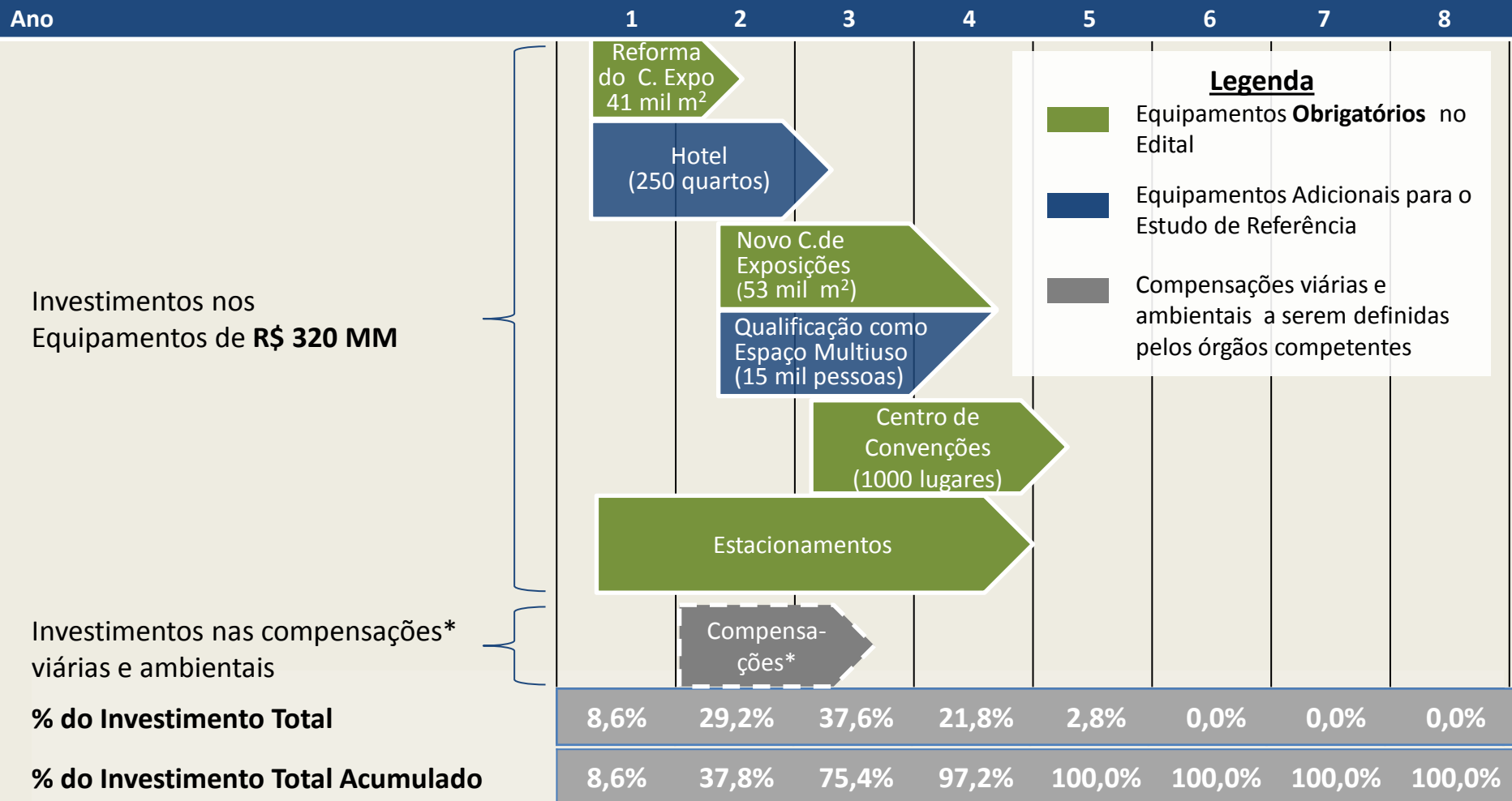
# Capítulo 3: Modelagem Econômico-Financeira do Estudo de Referência



GOVERNO DO ESTADO DE  
**SÃO PAULO**  
TRABALHANDO POR VOCÊ



# Cronograma de Investimentos do Estudo de Referência



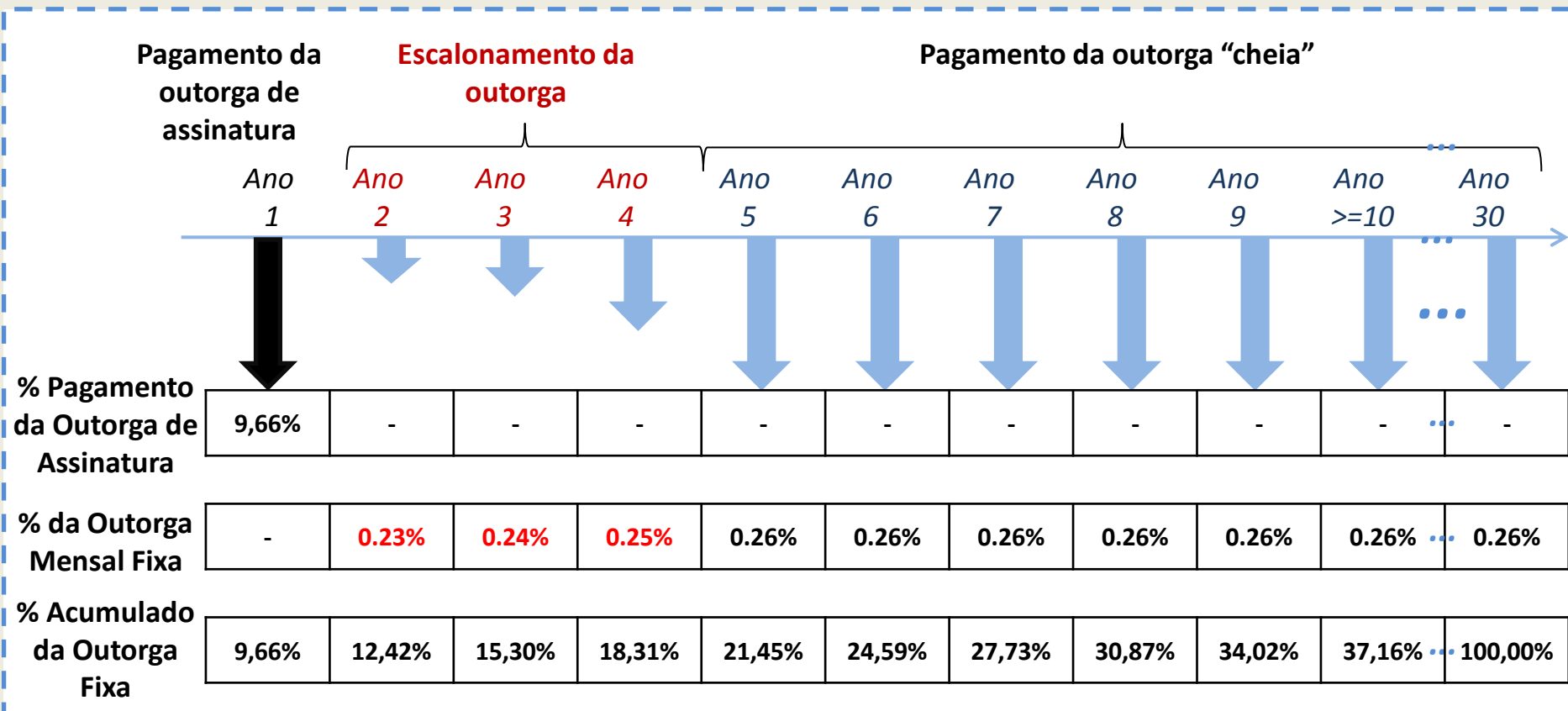
**Os investimentos do Estudo de Referência nos equipamentos totalizam R\$ 320MM e estão distribuídos em um intervalo de aproximadamente 4 anos**

\* A depender dos órgãos competentes

# Cronograma de Pagamento da Outorga Fixa

1. O estudo calculou o **pagamento da outorga fixa mínima em periodicidade mensal**
2. Na **assinatura do contrato** deverá ser **pago percentual de 9,66% da outorga fixa**
3. Adicionalmente deverá ser **pago semestralmente 1% do Faturamento Bruto** como **ônus variável**

O pagamento das outorgas segue o fluxo abaixo:



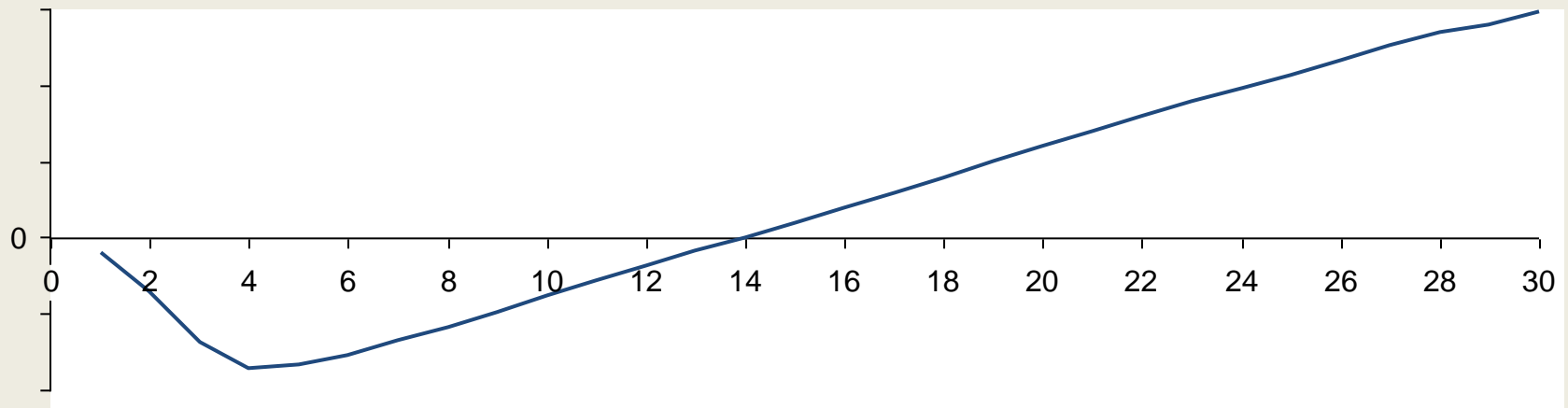
**Valor Nominal do Pagamento da Outorga Fixa Mínima durante 30 anos: R\$ 132 MM<sup>1</sup>**

1) Não descontado pelo Custo de Capital, não é Valor Presente Líquido (VPL),



## Curva do Fluxo de Caixa do Projeto Acumulado

Fluxo de Caixa do Projeto Acumulado (R\$ MM/ano)



- *Payback* (Tempo de retorno estimado do projeto) em **14 anos**
- Investimento em equipamentos: **R\$ 320 MM**

A modelagem financeira indicou que a construção de equipamentos destinados a receber eventos é uma atividade economicamente viável

# Capítulo 4: Modelagem Jurídica da Concessão



GOVERNO DO ESTADO DE  
**SÃO PAULO**  
TRABALHANDO POR VOCÊ





## Definições básicas para elaboração do edital<sup>1</sup>

- **Modalidade:** Concorrência Nacional (com admissão de participação de empresas estrangeiras, individualmente ou em consórcio, desde que com decreto autorizativo de funcionamento no país);
- **Contrato:** Concessão de Direito de Uso e Exploração de bem público;
- **Critério de Seleção:** Maior outorga pecuniária fixa;
- **Remuneração:** Aplicação do percentual fixo sobre faturamento (1%) adicionado de outorga fixa combinada (valores crescente);
- **Prazo (Vigência Contratual):** 30 anos;
  - Com reversibilidade dos bens sem qualquer indenização por investimentos não amortizados
- **Tipo: Inversão de fases**
  - Metodologia de execução “Passa ou não-passa”;
  - Classificação por preços;
  - Fase de habilitação;
- **Esclarecimentos de eventuais questionamentos**
- **Visita técnica obrigatória**



## Critérios de qualificação técnica e econômica

- **Qualificação técnica:**

- Experiência anterior em:**

- **A:** Implantação de empreendimento de no mínimo<sup>1</sup> **R\$ 145 MM** provenientes de capital próprio ou de terceiros;
    - **B:** Construção de empreendimento com área construída mínima<sup>2</sup> de **39 mil m<sup>2</sup>**;
    - **C:** Promoção ou gerenciamento de feiras ou eventos de grande porte, ou espaços para eventos superior<sup>3</sup> a **30 mil m<sup>2</sup>**;

**Item A** deverá ser atendido pelo próprio licitante proponente, individualmente ou em consórcio;

**Item B e C** poderão ser atendidos pelo próprio licitante proponente, individualmente ou em consórcio ou, alternativamente, por empresa a ser subcontratada, devendo o licitante declarar esta opção;

- **Qualificação econômica:**

- **Patrimônio Líquido mínimo: 10%** (no valor de **R\$ 42,20 Milhões**) do valor estimado da contratação para o licitante isolado e **13%** (no valor de **R\$ 54,86 Milhões**) para consórcio;
  - **Garantia de proposta: 0,5%** do valor estimado do contrato (no valor de **R\$ 2,10 Milhões**);

1) Correspondente a 50% do valor do investimento estimado mínimo previsto na concessão;

2) Correspondentes a 30% das áreas previstas na reforma e ampliação do empreendimento previsto na concessão;

3) Correspondentes a 33,3% da área de exposições prevista nesta concessão;



# Capítulo 5: Mensagens Finais



GOVERNO DO ESTADO DE  
**SÃO PAULO**  
TRABALHANDO POR VOCÊ






## Mensagens Finais

- **O novo espaço de eventos** permitirá São Paulo receber eventos em maior número e porte aumentando:
  - **Criação de empregos e oportunidades de negócios** tanto na indústria de hospitalidade quanto nas indústrias que realizam eventos no equipamento
  - **Maior arrecadação do Estado** através do pagamento de outorga e cobrança de tributos
  - **Importância de São Paulo** como polo de eventos
- O projeto **contempla 45 dias por ano para receber feiras de interesse do Estado, com preços subsidiados**, como por exemplo as **feiras de agronegócio**
- O futuro parceiro privado estará incumbido de **realizar uma série de compensações ambientais e de viário** requeridas pelos órgãos competentes
- **O prazo de concessão será de 30 anos**, sendo que no final do contrato os **bens(terreno e benfeitorias) reverterem ao Estado** em condições de uso adequada acordados em contrato
- Praticamente todos os **riscos serão de responsabilidades do privado**
  - incluindo a **obtenção de licenças de operação** com os órgãos competentes

# Cronograma do Projeto

Frentes de trabalho	novembro	dezembro	janeiro	fevereiro	março
Cronograma do Projeto					
Audiência Pública	▲ 5.11				
Período de Recebimento de Sugestões	■				
Publicação do Edital*		▲ 28.11			
Apresentação das Propostas			▲ 11.1		
Assinatura de Contrato				11.2 ▲	
Cronograma do licitante					
Período de Transição	■				
Início da Nova Concessão					▲
Operação de Feiras					▲
Construção e Reforma de Equipamentos					▲

◇  
5.11



Estarão disponíveis no site da  
Secretaria do Planejamento a minuta do edital,  
as perguntas e respostas.  
Obrigado !



GOVERNO DO ESTADO DE  
**SÃO PAULO**  
TRABALHANDO POR VOCÊ

<http://www.planejamento.sp.gov.br>  
E-mail: [recintoexposicoes@planejamento.sp.gov.br](mailto:recintoexposicoes@planejamento.sp.gov.br)