

**Governo do Estado de São Paulo**

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional



# **Concessão de Uso do Centro de Exposições Imigrantes**

Apresentação do Projeto

Conselho do PEFI  
SP, 13/09/2012



**CPD**  
Companhia Paulista  
de Desenvolvimento

## Parceiros



 **accenture**

 **AAA**  
ALBINO ADVOGADOS ASSOCIADOS



# Agenda



Área a ser concedida

Sumário Executivo

Obrigações do licitante

Resumo do estudo de vocação dos equipamentos

Apresentação do projeto proposto

Resumo da modelagem financeira (projeto proposto)

Considerações finais



## Perimetragem do terreno – Concessão Atual



## Perimetração do terreno – Concessão Proposta



# Sumário Executivo

- **ÁREA QUALIFICADA COMO ESPAÇO DE EVENTOS**

- **O estudo de vocação** confirmou a **aderência da área do CEI** como espaço para receber equipamentos como **pavilhões de exposições, centros de convenções, hotéis e espaço multiuso**

- **MANUTENÇÃO DOS EVENTOS EM SÃO PAULO E DAS ATIVIDADES AGREGADAS**

- A construção de um espaço de eventos **movimenta toda a economia da região e principalmente de atividades como hotelaria, turismo, comércio, etc...**
- **Perder um espaço de eventos** em São Paulo como o CEI, pode significar **perder esses eventos para outras cidades e estados, impactando diretamente as indústrias mencionadas**

- **PROJETO COM ECONOMICAMENTE VIÁVEL**

- A modelagem financeira indicou que a construção de **equipamentos destinados a receber eventos** é uma **atividade economicamente viável**
- O projeto permite o pagamento de uma **outorga superior a atual e adequada** ao tipo de exploração da concessão

- **PRAZO DA CONCESSÃO LIMITADO EM 30 ANOS**

- Outro aspecto positivo da concessão é que **existe um prazo limite**, fixado em 30 anos, para que o **ativo retorne ao Estado** e novas propostas de uso sejam contempladas

Além do pagamento de outorga o licitante terá como obrigação a construção/reforma de alguns equipamentos e compensações

### Obrigações do licitante

1. **Manutenção da agenda de feiras alinhados aos interesses do governo (O licitante deverá reservar 45 dias por ano para eventos alinhados ao interesse do governo com preços subsidiados)**
2. **Reforma do pavilhão de exposição existente**
3. **Construção de um novo pavilhão de exposição com no mínimo 50 mil m<sup>2</sup> de área de exposição locável**
4. **Realização de compensações viárias requeridas**
5. **Realização das compensações ambientais<sup>2</sup> requeridas pelos órgãos competentes**
6. **Obtenção das licenças de operação junto aos órgãos competentes**
7. **Construção de 1 vaga de estacionamento para cada 50 m<sup>2</sup> de área construídas**
8. **Pagamento de outorga fixa e 1% de outorga variável**
1. **Reversão dos bens (equipamentos construídos e áreas concessionadas) no final do prazo**

1) Os eventos podem ser de natureza ligados ao agronegócio ou qualquer outro interesse do Estado

2) Os gastos em compensações viárias limitados ao máximo de 5% do investimento total, gastos em compensações ambientais estão limitados a no máximo 1,5% do investimento total

# O estudo de vocação confirmou uma demanda por equipamentos para realização de eventos de negócios, shows e hospedagem

## Resumo do Estudo de Vocação

### 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 mega eventos 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**

### Shows e Eventos Esportivos

- **Gastos com entretenimento tendem a aumentar** com o crescimento do PIB/capita
- O mercado de **eventos esportivos** crescerá entre 4%, sem os mega-eventos, e 16%<sup>1</sup> com os mega-eventos
- **Para eliminar a carência de locais de entretenimento de alto nível** alguns operadores como a **Time4Fun já possuem projetos para construções de Espaços Multiuso**. Além disso, a especulação imobiliária tem causado o fechamento de casas de espetáculo no centro expandido de SP

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



O projeto tem como objetivo construir equipamentos e condições necessárias para atrair eventos e oportunidades para a região do CEI

### Descrição da solução de referência

- A solução de referência do empreendimento considerou a os seguintes equipamentos:
  - **Reforma e modernização dos pavilhões existentes**
  - **Construção de um novo pavilhão** com possibilidade para **Espaço Multiuso**
  - **Hotel** (categoria econômico)
  - **Centro de Convenções**
  - **Estacionamentos** compatíveis
- O CEI **continuará com foco em eventos de interesse alinhado ao Estado, como feiras de agronegócios e ampliará a oferta de equipamentos e estruturas** para auxiliar São Paulo a ser o principal polo de eventos da América Latina
- **Valor de outorga adequados** ao empreendimento proposto
- **Prazo de concessão de até 30 anos**
- **Obras e compensações** visando a melhorias do espaço de eventos, do entorno e fluidez do tráfego
- **Dinamização da economia local** com mais eventos, negócios, empregos e oportunidades para São Paulo

O licitante , dentro das leis e cláusulas contratuais, tem liberdade de construir outros equipamentos que maximizem a atratividade do espaço de eventos

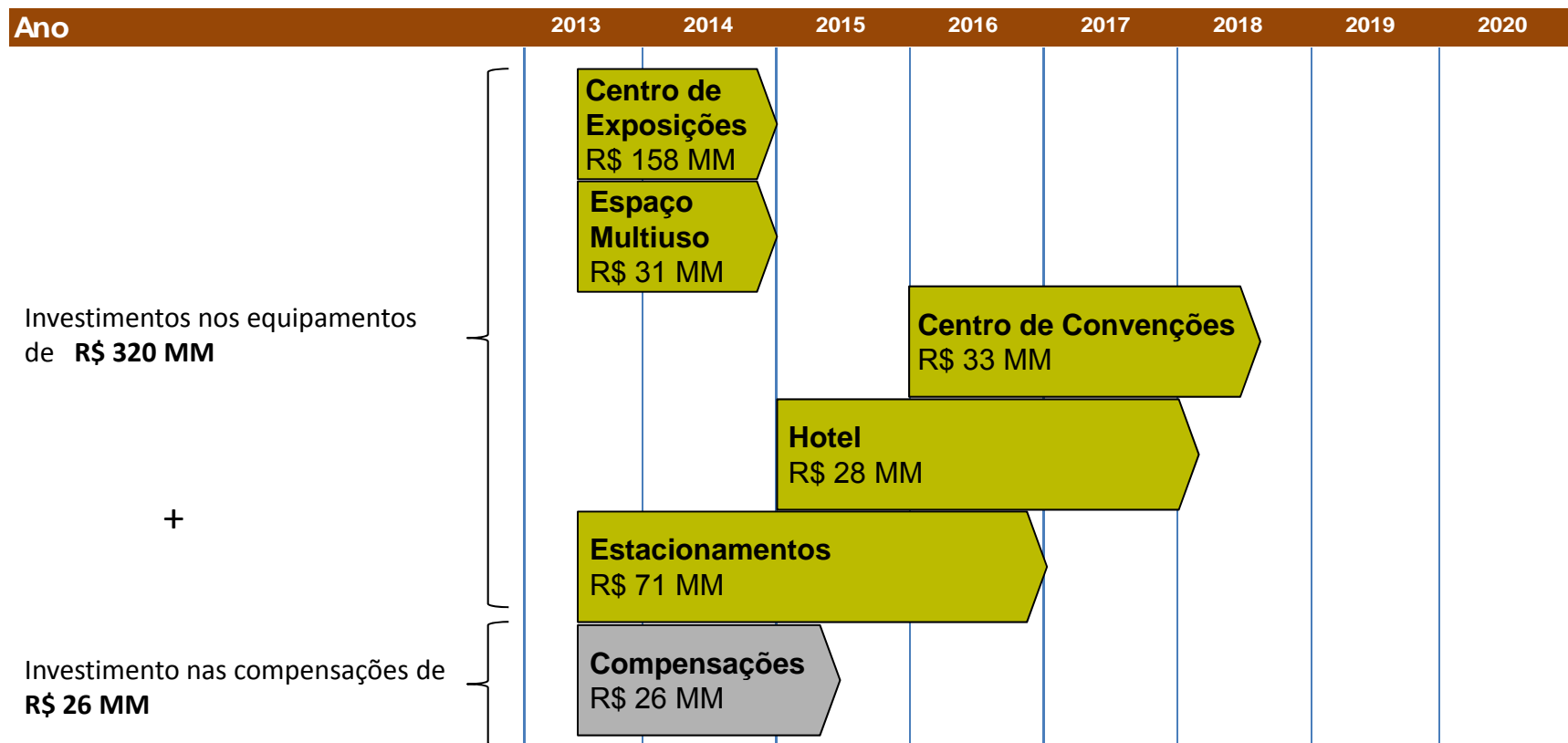
O empreendimento proposto na modelagem contempla ampliação de área de pavilhões e estacionamentos, centro de convenções e um hotel

### Perspectiva da fachada do empreendimento



Os investimentos nos equipamentos totalizam R\$ 346MM e estão distribuídos em um intervalo de aproximadamente 5 anos

### Planejamento de investimento da solução mínima de referência



# Finalmente é importante lembrar de algumas informações importantes

## Considerações 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 pólo 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