



PARCERIA  
PÚBLICO  
PRIVADA



# COMPLEXO VERDÃO

## ESTUDO DE DEMANDA

Teresina (PI), novembro/2017



PARCERIA  
PÚBLICA  
PRIVADA



## 1. Apresentação

O presente Estudo de Demanda visa identificar as variáveis de mercado relacionadas ao projeto de concessão do Ginásio Poliesportivo “Verdão”, dentro de uma visão de negócio que contemple o alcance da política estadual de apoio e desenvolvimento do esporte amador e das atividades esportivas nas escolas da rede estadual de ensino e, ao mesmo instante, o alcance resultados econômico favoráveis ao ente privado e ao ente público. O objetivo do presente estudo é apresentar estimativas de mercado para o equipamento público, e sob essa perspectiva levantar a demanda potencial face a sua capacidade de oferta e auxiliar na formatação da modelagem financeira do projeto.

A priori, cabe frisar que o equipamento tem forte potencial de mercado haja vista que é a única infraestrutura do momento existente na capital que possui condição de receber atividades esportivas, nas várias modalidades, eventos empresariais, religiosos, shows e outros.

O estudo, em vertente, considerou o Ginásio em sua situação atual, ou seja, totalmente reformado, como um bom negócio, capaz de gerar rentabilidade para o setor privado e externalidades positivas para a sociedade piauiense.

O Ginásio fica localizado na região norte da capital, especificamente na região administrativa centro norte, cuja população estimada (IBGE, 2016) é superior a 240 mil habitantes, e está próximo à vizinha cidade de Timon, no estado do Maranhão, a qual conta com uma população de 166.295 habitantes (Estimativa IBGE 2016). Além da localização privilegiada, o equipamento congrega, ainda, uma rede logística de mobilidade bastante adequada, pois é atendida pelo sistema de transporte coletivo urbano formado pelo: metrô e ônibus urbanos.



Fig. 1. Ginásio Poliesportivo Governador Dirceu Arcoverde – Teresina

Apesar do potencial, o Ginásio carece de gestão mais arrojada, sobretudo no que diz respeito à captação de eventos, em especial os esportivos, afim de que retorne sua função de fomento ao trade de esporte.

## 2 – Aspectos de Mercado

### 2.1. Estratégia de Mercado

A estratégia de mercado é promover o uso diuturno do Ginásio “Verdão” de modo que sejam alcançados resultados positivos capazes de garantir a rentabilidade esperada pelo setor privado e o pleno atendimento ao interesse público. Ademais, é propósito do projeto que seja promovido o incentivo às práticas esportivas no âmbito do Estado.



PARCERIA  
PÚBLICA  
PRIVADA



Através do modelo proposto haverá uma substancial alteração na forma de operação do equipamento, ampliando-se a utilização do Ginásio para realização de eventos culturais, empresarias, religiosos e educacionais, bem como para diversificar as práticas esportivas e intensificar através da integração entre as federações e associações e escolas públicas.

O conceito proposto é que o Ginásio seja aproveitado de forma mais eficiente, oferecendo melhores condições de atendimento à população e, ao mesmo tempo, reduzindo despesas do governo do estado.

## 2.2 Identificação do Mercado

Atualmente, os jovens atletas do Piauí, principalmente, aqueles que atuam nas modalidades como: Handebol, Voleibol, Basquetebol, Futsal, Badminton, Capoeira e Dança, por não terem um espaço moderno e adequado para treinar e competir utilizam, de forma precária, os ginásios e pátios das escolas. Além disso, tem que se deslocar para participar de campeonatos estaduais, regionais, nacional e internacionais que são realizados em outros Estados, em razão da ausência de um Ginásio estadual com características apropriadas e exigidas pelas federações.

Noutro aspecto, considerando os demais segmentos que demandam espaço físico para realização de eventos, tem-se um aumento da procura pelo mercado e disposição deste em pagar pelos serviços e pela utilização do espaço.

## 2.3 Identificação da Oferta

O Ginásio Poliesportivo, instalado em uma área total de 10.521 m<sup>2</sup>, é o único equipamento no Estado com uma estrutura física capaz de atender um público superior a 5.000 pessoas. Sua estrutura totalmente reformada está em condição de atender ao mercado desportivo do estado do Piauí e de outros estados do País. O equipamento conta com área ampla e uma quadra capaz de atender as exigências de mercado para a prática das mais



PARCERIA  
PÚBLICA  
PRIVADA



diversas modalidades esportivas modernas, tais como: judô handebol, basquete, lutas, vôlei, dança, futsal e muitas outras. Some-se ainda, a possibilidade de realização de eventos de outra natureza.

A estrutura do equipamento está em boas condições para as práticas esportivas, e contempla: quadra, salas reformadas, com pontos de internet e climatizadas, vestiários, refeitórios, academia, banheiros com pias, torneiras e mictórios bem instalados, estrutura elétrica, hidráulica e de segurança.

### 2.3.1 Oferta de Área para Aluguel

O aluguel da Quadra do Ginásio constitui a principal fonte de receita do equipamento. Estão disponíveis 5.138 assentos com encosto, piso adaptável às práticas de diferentes modalidades esportivas. A quadra com seu piso adaptável e removível, permite a realização de jogos de futsal, vôlei, basquete, handebol e lutas, ensejando um leque maior de oferta de serviços, condizente com a disponibilidade do equipamento.

O equipamento conta, ainda, com área destinada a locação comercial e serviços, que devem ser utilizadas pela Concessionária de forma que as receitas geradas sejam acessórias às advindas com o aluguel da Quadra. Segundo levantamento realizado pela FGV/SUPARC e informações da FUNDESPI, o Ginásio possui uma área construída de 2.129,04 m<sup>2</sup>, destinada a locação comercial/serviços e administrativa, conforme discriminado na Tabela 01, a seguir.

Tabela 01 - Distribuição das Áreas do Verdão Segundo a Destinação

Discriminação	Unid.	Quant.
1. Área para Locação Comercial/Serviços	m <sup>2</sup>	923,04
2. Área de Administração e Uso Comum	m <sup>2</sup>	1.206,00
<b>T o t a l (1+2)</b>	-	<b>2.129,04</b>

Fonte: FUNDESPI.



PARCERIA  
PÚBLICA  
PRIVADA



Para efeito de compreensão, as áreas de Administração são aquelas destinadas ao desenvolvimento de atividades de gestão e as áreas comuns são as que dão apoio a estas atividades.

As áreas de administração e de uso comum são: Bilheterias (02); Sala Médica; Sala de Pronto Socorro; Vestiários Masculinos e Femininos; Camarim; Sala de Árbitros; Almoxarifado; Central de Processamento de Dados; Administração; Sala de Reuniões; Diretoria; Secretaria; Tesouraria; Sala para autoridades; Cabines para TV/Rádio (04) Salas de apoio reservadas para imprensa (02); Banheiros reservados para imprensa e Casa de Máquinas.

### **3. Premissas de Mercado**

Através de parceria com a iniciativa privada, é propósito do Governo viabilizar o maior aproveitamento do equipamento, haja vista que o mesmo conta com todas condições favoráveis voltadas para propiciar resultados positivos para o setor público e privado, incentivando, inclusive, o desenvolvimento das atividades desportivas. São premissas do projeto:

#### **3.1 Premissas de Demanda:**

a) Prioridade de aluguel das salas para as Federações/Associações esportivas, sendo que a receita proveniente dessa exploração é componente das denominadas Receitas Acessórias.

b) A concessionária deverá considerar, em seu plano de negócio, a realização de eventos esportivos do governo, os quais deverão servir como fonte de receita para a concessionária. Nesse caso, a rede pública estadual contará com desconto pelo uso do equipamento e a quantidade de eventos não poderá ultrapassar a média de 72 (setenta e dois) por ano.

c) Na exploração do negócio, a concessionária deverá, ainda, atender a demanda



PARCERIA  
PÚBLICA  
PRIVADA



das escolas públicas da rede estadual de ensino, numa integração de atividades esportivas e educacionais.

e) Atender, de forma prioritária as demandas das Federações/Associações, as quais deverão contar com tabela de aluguel diferenciada, haja vista a necessidade de apoio público e privado para o fomento a realização de eventos esportivos no Estado.

### **3.2 Características do projeto**

Uma das características do projeto, com relação a demanda, é que o Ginásio possui ampla área para a realização de eventos esportivos, de lazer, religiosos, empresarias e educacionais, capaz de atender ao mercado local e regional, desde que explorado de forma adequada.

Outra característica é a disponibilidade de áreas para aluguel de terceiros.

### **3.3 Projeção de Demanda**

Para efeito de cálculo da receita principal, considerando a demanda projetada, foi tomado como base a capacidade de oferta do Ginásio, em razão da indisponibilidade de dados históricos referente a frequência de público naquela praça de esportes, no período em que a mesma ainda estava em atividade, ou seja, antes de 2013. Essa metodologia e a demanda estimada se respaldam, ainda, nas seguintes premissas:

- Antes da reforma os assentos eram contínuos, portanto, atendendo a uma quantidade bem maior do que a se verifica após a instalação de assentos individuais.
- Atualmente o Ginásio conta com 5.138 assentos individuais.
- A frequência de demanda foi tomada na relação inversa da quantidade ocupada de assentos, ou seja, a ocupação total dos assentos deverá ocorrer em poucas oportunidades no ano. Assim, estima-se que 75% da ocupação ocorra com um público de até 1.000 pessoas.



PARCERIA  
PÚBLICA  
PRIVADA



- Estima-se que o maior índice de ocupação do espaço Verdão ocorra em dias do final da semana, ou seja, de 5ª feira a domingo, portanto, foi considerado, para efeito de estimativa da demanda, a ocupação do espaço (aluguel/Quadra com assentos) em apenas 57% dos dias da semana e consequentemente do ano. Essa premissa visa dar maior margem de segurança para o negócio.
- A demanda apenas da quadra, gerará a receita denominada de receita especial.

### 3.3.1 Cálculo da quantidade dias para aluguel da Quadra.

$Qt = QDA \times TOF$ , onde:

QDA = Quantidade dias/ano.

TOF = Taxa estimada de ocupação anual (aluguel).

Qt = Quantidade de dias anos

$Qt = (365) \times 57\% = 208$  dias

Tabela 02 – Ginásio Poliesportivo Verdão  
- Estimativa de Demanda Anual

Público	Quant dias/ano	% Ocupação
≤ 500 pessoas	83	40,0
>500 ≤ 1.000	73	35,0
>1.000 ≤ 3.000	31	15,0
3.001 a 5.112	21	10,0
T o t a l	208	-

Fonte: Equipe SUPARC/FUNDESPI

De toda forma, para reposicionar o ginásio no mercado, será necessário um esforço de gestão a fim de atrair eventos de maior porte, com expressivo número de participantes e onde os organizadores disponham de maior capacidade de aporte para arcar com os custos do evento.



PARCERIA  
PÚBLICO  
PRIVADA



### 3.3.2 Cálculo Médio de Público

Conforme citado anteriormente, não foi possível levantar informações confiáveis que pudessem balizar quaisquer projeções de demanda para o equipamento, assim, optou-se pela técnica da aleatoriedade. As premissas dessa técnica são:

- 1) Provar a existência de um objeto que satisfaça certas propriedades sem necessariamente precisar construir tal objeto.
- 2) Demonstrar que um objeto aleatório satisfaz tais propriedades com uma certa probabilidade.

Em determinadas situações há a necessidade de se tratar de uma vasta quantidade de dados para se alcançar maior nível de probabilidade de acerto, e, muitas vezes, não se pode acrescentar a tais informações em tempo útil.

Aplicando-se tal técnica tem-se, por exemplo, o valor médio encontrado de 20 números, gerados aleatoriamente, entre 200 pessoas (público mínimo) e 4.000 pessoas (público máximo, para efeito do cálculo de demanda), e considerando que a ocupação máxima do ginásio, que é de 5.138 assentos, ocorrerá em poucas oportunidades, sendo, portanto, um nível fora da curva. Nessa vertente, atinge-se uma média de 1.688 pessoas presentes. Porém, para dar margem de segurança ao negócio, foi estimado um público de 850 pessoas por evento (média), representando, portanto, 50,4% da média dos números aleatórios encontrados.

Tal método probabilístico, embora relativamente baixo, prevê o alcance de níveis de ocupação dos espaços do equipamento, que resultam em ganhos tanto para o ente público (maior valor da outorga) como para o ente privado.

### 3.3.3 Cálculo de Demanda Especial

Noutra ponta, deve ser considerado, ainda, o aluguel apenas da área da quadra como uma Demanda Especial, tendo em vista que a sua utilização ocorrerá sem a presença de público, na área das cadeiras, o que poderá ocorrer diuturnamente. Sua demanda foi



PARCERIA  
PÚBLICA  
PRIVADA



estimada em número de horas alugadas. Nesse caso, estima-se uma ocupação diária de 4 horas, e que essa ocupação ocorra ao menos 10 dias no mês, o que representa 33% dos dias do mês.

a) Cálculo da Demanda Especial (DE)

$$DE = QDA \times 4 \text{ h} \times POA$$

DE = Demanda Especial

QDA – Número de dias ano

POA = Percentual Ocupação Ano

$$DE = (365) \times 4 \times 0,33\% = 482 \text{ horas/ano}$$

A demanda especial constitui uma alternativa de ocupação do espaço da quadra, sem que, necessariamente haja, a presença de público nos assentos. Essa fonte de receita constitui uma alternativa para o atendimento de demanda de pessoas físicas e jurídicas que desejarem fazer a prática de atividades esportivas.

#### 4 . Conclusão

Diante do foi levantado, tem-se uma projeção de demanda conservadora onde a maioria da procura pelo espaço do equipamento, ou seja, 75%, deverá ocorrer para uma ocupação de até 1.000 pessoas. Partindo-se dessa premissa, percebe-se que a capacidade de gestão do negócio pela concessionária será muito importante para o alcance de resultados da demanda projetada.

Nessa hipótese, caberá à Concessionária, a partir da plena operacionalização do Ginásio, identificar e implementar métodos de gestão eficientes com exploração efetiva e criativa do equipamento.