



PARCERIA
PÚBLICA
PRIVADA



ANEXO 4 DO CONTRATO – ESTUDO DE DEMANDA

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 01/2018

**TIPO: MAIOR PERCENTUAL DE OUTORGA SOB A RECEITA BRUTA MENSAL
PROCESSO Nº AB.002.1.000029/17-00**

**CONCESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, PARA MODERNIZAÇÃO,
EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO GINÁSIO VERDÃO, EM
CONFORMIDADE COM A LEI FEDERAL Nº 8.987/95.**

Julho/2018.

1. APRESENTAÇÃO

O presente Estudo de Demanda visa identificar as variáveis de mercado relacionadas ao projeto de concessão de uso do Ginásio Esportivo “Verdão”, dentro de uma visão de negócio que alcance as premissas inseridas na política estadual de apoio e desenvolvimento do esporte e das atividades esportivas nos centros educacionais e escolas da rede estadual de ensino e, ao mesmo instante, abranja os resultados econômicos 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 em face de 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 realização de atividades esportivas, nas várias modalidades, eventos empresariais, religiosos, shows e outros.

Este estudo 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.

**FIGURA 01: GINÁSIO POLIESPORTIVO GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE –
TERESINA**



Fonte: Google/2017.

Apesar do potencial, o Ginásio carece de gestão mais arrojada, sobretudo no que diz respeito à captação de eventos, em especial os esportivos, a fim de que retome 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”, com a finalidade de serem alcançados resultados positivos para garantir a rentabilidade esperada pelo setor privado

concomitantemente ao satisfatório e pleno atendimento ao interesse público. Ademais, é propósito do projeto que seja promovido o incentivo às práticas esportivas no âmbito do Estado.

Através do modelo proposto, haverá uma substancial alteração na forma de operação do equipamento, ampliando-se a utilização do equipamento 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 propósito do projeto é que o Ginásio seja aproveitado de forma mais eficiente, como um equipamento multiuso, 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, por vezes, utilizam, de forma ineficiente e inadequada, 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 pela mercado e disposição deste em pagar pelos serviços e pela utilização do espaço.

2.3 IDENTIFICAÇÃO DA OFERTA

O Ginásio esportivo Verdão possui área total de 10.521 m², sendo o único equipamento no Estado com uma estrutura física capaz de atender um público superior a 5.000 (cinco mil) 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 diversas modalidades esportivas modernas, tais como: judô handebol, basquete, lutas, vôlei, dança, futsal e muitas outras.

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.

2.4 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 e quadra conta com piso adaptável às práticas de diferentes modalidades esportivas, tais como: 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 área construída de 2.129,04 m², destinada à locação comercial/serviços e administrativa, conforme discriminado no Quadro 01.

QUADRO 01 - DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DO VERDÃO SEGUNDO A DESTINAÇÃO

Discriminação	Unidade	Quantidade
1. Área para Locação Comercial/Serviços	m ²	923,04
2. Área de Administração e Uso Comum	m ²	1.206,00
Total (1+2)	-	2.129,04

Fonte: FUNDESPI

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, o propósito do Governo é 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 e estabelecimentos congêneres, sendo que a receita proveniente dessa exploração é componente das denominadas Receitas Acessórias.
- b) A concessionária deverá considerar, em seu plano de negócios, 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 das escolas públicas da rede estadual de ensino, numa integração de atividades esportivas e educacionais.
- d) 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 PROPOSTO

Uma das características do projeto, com relação a demanda, é que o Ginásio possua 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 tomada como base a capacidade de oferta do Ginásio. Essa metodologia e a demanda estimada se respaldam nas seguintes premissas:

- Antes da reforma, os assentos eram contínuos, portanto, atendiam a uma quantidade bem maior do que a atual, que são 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.
- 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 conseqüentemente do ano. Essa premissa visa possibilitar uma 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 LOCAÇÃO DA QUADRA

$$Qt = QDA \times TOF$$

Onde:

QDA = Quantidade dias/ano.

TOF = Taxa estimada de ocupação anual (locação).

Qt = Quantidade de dias anos

No caso concreto, a quantidade de dias de locação da quadra é de $Qt = (365) \times 57\% = 208$ dias.

QUADRO 02 - 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
Total	208	-

Fonte: SUPARC/FUNDESPI

De toda forma, para reposicionar o ginásio no mercado, será necessário um empenho e expertise na área de gestão, a fim de atrair eventos de maior porte, com expressivo número de participantes, devendo os organizadores dispor de maior capacidade de aporte para arcar com os custos do evento.

3.3.2 CÁLCULO MÉDIO DE PÚBLICO

Conforme citado anteriormente, não foi possível levantar informações fidedignas, que pudessem mensurar quaisquer projeções de demanda, considerando o próprio equipamento ou outro similar no Estado. É oportuno enfatizar que o ginásio possui 5.138 assentos e conforme o tipo de evento pode atingir essa ocupação máxima, o que resulta 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 o aluguel apenas da área da quadra denominada de demanda especial, tendo em vista que a sua utilização ocorrerá sem a presença de público e uso de arquibancada, o que poderá ocorrer diuturnamente. Sua demanda deverá ser estimada em número de horas de locação. Nesse caso, estima-se uma ocupação diária de 4 horas e que essa ocupação ocorra, ao menos, 10 dias por mês, o que representa 33% dos dias do mês.

O cálculo da Demanda Especial (DE) é dado por:

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

Onde:

DE = Demanda Especial

QDA = Número de dias ano

POA = Percentual Ocupação Ano

No caso do estudo em questão, a demanda especial é projetada em: $DE = (365) \times 4 \times 33\%$
 $= 482$ horas/ano.

A demanda especial constitui uma alternativa de ocupação do espaço da quadra, sem necessariamente contar com a presença de público nos assentos. Essa fonte de receita constitui uma alternativa para o atendimento de demanda de pessoas físicas e jurídicas que realizam atividades esportivas que podem ser atendidos pelo equipamento.

4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, tem-se uma projeção de demanda conservadora. 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.

Teresina, julho/2018.

BRENDA DIAS M. DANTAS
EQUIPE TÉCNICA – SUPARC

JOSÉ WILSON MENESES DE MENDONÇA
ASSESSORIA ECONOMICO FINANCEIRA - SUPARC