

CENTRO DE CONVENÇÕES

ESTUDO DE DEMANDA

ESTUDO DE DEMANDA

1

CONCESSÃO DE USO ONEROSA, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, PRECEDIDA DE OBRA, PARA MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO CENTRO DE CONVENÇÕES DE TERESINA

Abril /2019



1. O CENTRO DE CONVENÇÕES

O Centro de Convenções foi construído em 1975 e entregue ao público em 1976, na época com capacidade para mais de 600 lugares, sendo realizados desde grandes eventos, como por exemplo, o Encontro Nordestino de Contabilidade (ENECON) até formaturas. Contudo, o empreendimento foi interditado em 2008 para a realização de obras de ampliação e modernização, estando fechado desde então.

Da história recente sobre o equipamento, infere-se que, no ano de 2014, após vencer várias disputas jurídicas existentes, a Secretaria de Turismo do Estado do Piauí retomou as obras voltadas para reforma do Centro de Convenções de Teresina. Todavia, durante o período de retomada dos serviços, o governo estadual enfrentou diversas situações que impediram que o fluxo da obra se desse de forma regular, algumas, inclusive, afetadas pela decisão do governo federal, que impediram a execução regular do cronograma de obra e resultaram no atraso da entrega do equipamento.

De toda forma, o governo investiu um volume de recursos consideráveis e executou mais de 70% da obra de reforma o equipamento. Tal aporte de capital foi fundamental para dar viabilidade ao projeto através da modelagem de concessão de uso. O detalhamento das etapas de construção realizadas através do contrato firmado pela Secretaria de Turismo está descrito no Estudo Técnico do projeto.

2. A ESTRUTURA

Com a finalização do processo de reforma do Centro de Convenções, o equipamento se tornará moderno, amplo, confortável e com finalidade multiuso.

A estrutura construída ao final será constituída dos seguintes espaços:

ÁREA INTERNA

Bloco A – Teatro

Teatro com capacidade total para 1.166 pessoas, sendo 1.122 assentos convencionais, 16 assentos para pessoas com mobilidade reduzida, 12 assentos para pessoas obesas e 16 espaços para pessoas com necessidade especiais.

Bloco B – Salas de Convenções

Área com 08 auditórios, com capacidade de ocupação variada, com um total de 436 assentos, para convenções e setor de apoio administrativo.

Térreo

SALA	CAPACIDADE
01	40 LUGARES
02	40 LUGARES
03	84 LUGARES
04	60 LUGARES
05	60 LUGARES
06	40 LUGARES

Superior

SALA	CAPACIDADE
01	48 LUGARES
02	64 LUGARES

Bloco C – Estacionamento

Estacionamentos com capacidade para 317 veículos, sendo 96 vagas no estacionamento interno e 221 vagas no estacionamento externo.

Bloco D – Restaurante**Bloco E – Área para eventos externos e acessos****PONTOS PARA ALUGUEL****Térreo**

LOCAL	ÁREA
BOMBONIERE	5,18M ²
BAR E COZINHA	26,40M ²

Superior

LOCAL	CAPACIDADE
RESTAURANTE	459,31M ²

SUBESTAÇÃO DE ENERGIA

O projeto prevê a instalação de uma subestação abrigada de 1.545 kVA.

FORNECIMENTO DE ÁGUA E COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO

O equipamento conta com 03 (três) reservatórios de 5000 litros. O abastecimento de água e a rede de coleta e tratamento de esgoto serão de responsabilidade da Águas de Teresina Saneamento.

3. LOCALIZAÇÃO

O Centro de Convecções de Teresina fica instalado em uma área privilegiada da cidade. De fácil acesso, o equipamento tem porta de entrada voltada para Avenida Marechal Castelo Branco, considerada como um dos principais eixos de circulação do município. Atualmente, o espaço de eventos fica próximo a rede hoteleira, a ótimos restaurantes e a outros espaços culturais e de lazer. Além disso, o equipamento conta com um sistema viário e de transportes planejado para suportar à crescente demanda. Nos últimos 03 (três) anos, a cidade vem passando por uma significativa reestruturação urbana decorrente do crescimento populacional, da intensificação do trânsito de veículos, do aumento do turismo de negócios e de serviços e da dinamização da economia

Especificamente sobre o sistema viário, Teresina possui várias empresas de transporte coletivo que atuam na ligação das quatro zonas da capital: Norte, Sul, Leste e Sudeste para o Centro, e da cidade de Timon ao centro de Teresina, além das linhas circulares diametrais. Na zona de influência do equipamento, existem vários terminais de acesso a transporte coletivo. No mais, o aeroporto da cidade fica a, aproximadamente, 10 minutos do Centro de Convenções e tem movimentação, registrada pela INFRAERO, de mais de um milhão de passageiros/ano.

Outro aspecto relevante e que deve ser destacado, é o indicador de segurança da cidade. Teresina é uma das capitais do país com menor índice de violência urbana.

4. O MERCADO DE EVENTOS NO BRASIL

O mercado nacional de eventos é um dos mais promissores do país, pois alcançou um desempenho extraordinário nos últimos 12 anos, segundo dados da ABEOC BRASIL & SEBRAE (2013). Conforme estudo de viabilidade econômica e financeira do CECONFI, a receita gerada pelo setor cresceu 14,0% em média ao ano, passando de R\$ 37,03 bilhões para 209,28 bilhões, considerando todos os tipos de eventos. Ao mesmo tempo o número de empregos gerados cresceu em média 19,0% ao ano, passando de 938 mil em 2001 para 7,5 milhões em 2013. Em termos de arrecadação, o desempenho do setor não foi diferente, uma

vez que foi registrada uma taxa de crescimento anual de 22,7%, passando de uma arrecadação de R\$ 4,1 bilhões em 2001 para R\$ 48,68 bilhões em 2013. A receita gerada pelas locações de

espaços cresceu 30,1% ao ano, passando de R\$ 1,6 bilhões, em 2001, para 37,81 bilhões, em 2013. Da mesma forma, o crescimento da receita de organizadores de eventos cresceu em média 27,3% ao ano, passando de R\$ 3,98 bilhões em 2001 para R\$ 72,2 bilhões em 2013. A taxa média de ocupação anual por m² se manteve praticamente igual, sendo fixada em 48,01%. Esse fato é explicado pelo crescimento extraordinário da oferta que foi em média 18,5% ao ano. O número de participantes cresceu em média 8,0% ao ano, demonstrando que existe um aumento do interesse das pessoas em participar cada vez mais de eventos.

O estudo aponta ainda uma tendência de crescimento significativo da demanda para a próxima década. Algo em torno de 16,8 mil novos eventos anuais em média, 10,3 milhões de novos participantes anuais e 5,02 bilhões de incremento de receitas anuais.

5. O MERCADO DE EVENTOS NO PIAUÍ – TERESINA

Até 2013, Teresina ainda não havia descoberto sua vocação turística, para melhor dirigir campanhas de marketing, no sentido de induzir mensagens dirigidas à captação de fluxo. Após convênio firmado entre a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo (SEMDEC), através de sua Coordenação Especial de Turismo, e a Fundação Centro de Pesquisas Econômicas e Sociais do Piauí – CEPRO, foram realizadas diversas pesquisas sobre esse mercado, tanto na alta quanto na baixa estação. Basicamente, os resultados demonstraram que os segmentos de turismo mais procurados são: negócios, saúde e eventos.

Pesquisa realizada em 2013, pela Fundação CEPRO, apontou que a cidade recebe turistas de procedência do Brasil (99,1%) e do Exterior (0,9%). Dos turistas do exterior, 25% eram procedentes do México, enquanto Alemanha, Chile, Estados Unidos, França, Peru e Suécia contribuíram com 12,5% cada. Quanto aos brasileiros, 51,2% eram nordestinos, 18,8%, são turistas oriundos de São Paulo, 9,5% vinham do Centro Oeste.

Do total de turistas pesquisados, restou configurado como principais motivos da viagem:

42,1% - visita de parentes e amigos

30,4% - negócios

1,5% - Congressos e Convenções

1,0%, - Eventos e Festivais

Isto posto, é perceptível que o setor que movimenta o Centro de Convenções representa 32,9% dos motivos da viagem dos turistas a Teresina.

Segundo a SEMDEC, mais de 600 mil turistas chegam a Teresina anualmente. Para atender a essa demanda, em 2018, foi feita estruturação e organização da oferta e geração de novos entretenimentos.

No quesito auditório e assentos, Teresina dispõe, hoje, de 185 auditórios, com capacidade para 37 mil assentos diários e o setor de eventos recebeu, em 2018, em torno de 21.546 turistas que vieram exclusivamente para participar de atividades promovidas nesses espaços.

6. A CADEIA PRODUTIVA DO MERCADO DE EVENTOS

De acordo com a 2ª edição da Cartilha Negócios e Eventos elaborada em 2010 pelo Ministério do Turismo - MTUR, a ocorrência do turismo de negócios e eventos pressupõe a existência de uma rede de relacionamentos institucionais e operacionais que o viabilizam, constituída de vários agentes. Esses agentes podem ser classificados em:

Promotores de eventos: São os agentes responsáveis pela geração do evento ou da atividade, isto é, são os clientes, os proprietários intelectuais do evento para os quais os prestadores de serviços trabalham. Constam entre os principais agentes da atividade e estimulam a efetivação de parcerias para a concretização dos eventos. Os promotores de eventos não estão relacionados diretamente à atividade turística.

Governos: Dada a importância do segmento na geração de benefícios para os destinos e comunidades, as diferentes esferas de governo podem contribuir para o desenvolvimento do Turismo de Negócios e Eventos. São várias as formas possíveis de participação como:

- Criação de setores específicos para propor e coordenar políticas específicas para o desenvolvimento e estruturação do segmento;
- Desenvolvimento e manutenção de infraestrutura de apoio ao turismo – transporte público, segurança, estradas e acessos, sinalização, comunicação e vários outros;
- Investimento na promoção e no apoio à comercialização dos eventos e do destino, incentivando e viabilizando a participação do setor privado: produção de material promocional, feiras profissionais, viagens de familiarização, seminários de vendas, campanhas de publicidade e outros;
- Investimento em pesquisas de mercado e planos de marketing para o destino;
- Criação de políticas de incentivo para os investimentos privados (hotéis, centros de eventos, centros de atendimento ao turista);
- Promoção, apoio e incentivo a ações de capacitação das empresas e parceiros atuantes no segmento (cursos, treinamentos, visitas técnicas);

- Integração com as entidades representativas do segmento.

Setor Privado: A organização e movimentação deste mercado são realizadas pelo setor privado, sendo este o grande responsável por sua operacionalização, tendo como principais agentes:

7

- Convention & Visitors Bureaux (CVBx): organizações não governamentais sem fins lucrativos, mantidas e integradas por representantes das várias atividades que compõem a cadeia do segmento (organizadoras de congressos, promotoras de feiras, hotéis, companhias aéreas, centros de eventos, agências de turismo e outros). Têm por objetivo principal promover o aumento dos fluxos turísticos pela captação de Negócios & Eventos;
- Empresas organizadoras de eventos: responsáveis pela prestação direta e indireta de serviços de planejamento e gerenciamento de eventos. Incluem-se nessa categoria as empresas organizadoras de congressos, promotoras de feiras, produtoras de shows e empresas de marketing promocional;
- Empresas de serviços especializados: responsáveis pela prestação remunerada de serviços que, por sua natureza e especialização técnica, destinam-se exclusivamente ou predominantemente à realização de eventos, como locadoras de equipamentos audiovisual, serviços de buffet, serviço de tradução, entre outras;
- Centros de Eventos: dedicam-se à oferta de espaços para a realização de eventos de qualquer natureza, estabelecendo uma relação comercial ou de cessão com o locador para um período determinado.
- Agências de Turismo: devido às exigências e alta demanda existem agências de turismo especializadas no mercado corporativo, atendendo apenas empresas, corporações ou organizadores de eventos. Essas agências vêm se configurando como importantes parceiras para as empresas, negociando preço, melhores condições de pagamento e atendimento diferenciado com companhias aéreas, hotéis, entre outros prestadores de serviços. Inclusive, há uma forma contratual específica entre essas agências e as empresas clientes – management fee (taxa de gerenciamento).

7. DEMANDA ESTIMADA PARA O PROJETO

8.2. Fluxo de Caixa e Indicadores Financeiros

Considerando as premissas de análise de viabilidade econômico-financeira, foi possível estimar o fluxo de caixa (Anexo I do presente estudo), para os próximos 20 anos, e, desta forma, demonstrar as premissas e indicadores financeiros do projeto, conforme QUADRO 10. Ressalta-se que esses indicadores foram levantados a partir de um cenário extremamente conservador.

A Taxa Interna de Retorno - TIR de 10,51% é avaliada como capaz de promover a sustentabilidade de ganhos, portanto atrativa, tornando o investimento viável para uma empresa que tenha capacidade financeira e experiência técnica na gestão de Centro de Convenções e/ou similares. Além disso, o Payback de 10,2 (dez vírgula dois) anos contribui para justificar a maturidade do investimento, com retornos favoráveis por um prazo economicamente razoável.

Conforme citado anteriormente, há a necessidade de reinvestimentos durante a vida útil do projeto, esses valores foram estimados em R\$ 8.314.871,92, que somado ao valor do CAPEX inicial, indica um montante total de investimentos da ordem de R\$ 21.132.341,75, durante o período da concessão, 20 anos.

Teresina, 29

BRUNO CASANOVA CERULLO

ASSESSOR TÉCNICO

ADÃO FIRMINO LEAL

ASSESSORIA ECONOMICO FINANCEIRA SUPARC

LIDIANE CÉSAR OLIVEIRA

COORDENAÇÃO DE PROJETO

