



**SÃO PAULO**  
**GOVERNO DO ESTADO**

**Complexo Desportivo Constâncio Vaz Guimarães**

**AUDIÊNCIA PÚBLICA**

21/09/2020

# A SITUAÇÃO ATUAL

## CONJUNTO AQUÁTICO CAIO POMPEU DE TOLEDO

Área construída: 7.356,50 m<sup>2</sup>

Capacidade Total: 5.800 pessoas

## GINÁSIO GERALDO JOSÉ DE ALMEIDA

Área construída: 21.362,74 m<sup>2</sup>

Capacidade total: 10.924 pessoas

## ESTÁDIO ÍCARO DE CASTRO MELLO

Área construída: 43.161,00 m<sup>2</sup>

Capacidade total: 12.760 pessoas

## POLIESPORTIVO MAURO PINHEIRO

Área construída: 15.238,00 m<sup>2</sup>

Lotação: 2.761 pessoas

(arquibancadas)

**CAPACIDADE TOTAL ATUAL = ~ 32.245 PESSOAS**

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = ~ 87.118,24**

Dados: Alvará Funcionamento nº 2019/01710-00

### LEGENDA

01 GINÁSIO GERALDO JOSÉ DE ALMEIDA

02 ESTÁDIO ÍCARO DE CASTRO MELO

03 GINÁSIO MAURO PINHEIRO

04 CONJUNTO AQUÁTICO POMPEU DE TOLEDO

## DIAGNÓSTICO E DESAFIO

- o Complexo CVG vem sofrendo **crecente processo de subutilização e precarização**;
- **os equipamentos esportivos encontram-se ultrapassados e em estado insatisfatório**, muitos sem condição de utilização, como as piscinas;
- o custo para o Estado é de **R\$10 a R\$15MM/ano** ;
- **O DESAFIO:**
- **renovação da infraestrutura existente**, com **reciclagem tecnológica e modernização**, frente à restrição financeira do poder público;
- modernização de um importante equipamento público e **requalificação urbanística do entorno**

## O PROJETO

- Concessão de Uso para **adequação, manutenção e operação** da área do complexo, com **renovação e atualização de sua infraestrutura**, contemplando a **evolução tecnológica dos equipamentos esportivos e culturais**;
- implantação de **Arena Multiuso** para **eventos esportivos e culturais**, em **espaço coberto** com **capacidade para 20.000 pessoas**;
- Instalação de **equipamentos esportivos de fruição pública gratuita** e de **adequada condição de manutenção**

## BENEFÍCIOS COLETIVOS

Por meio da sinergia entre setor público, setor privado e sociedade, o desenvolvimento do projeto do Ibirapuera **dinamizará os benefícios coletivos para toda a cidade:**

- ✓ promovendo não somente a **modernização de um importante equipamento público;**
- ✓ mas também a **requalificação paisagística do Complexo e seu entorno;**
- ✓ criando um **novo ativo público que contribuirá na geração de receita para o setor público,** a ser revertido para o conjunto da população paulistana



## BENEFÍCIOS PARA SÃO PAULO E PARA O PODER PÚBLICO

- ✓ instalação de **complexo esportivo e multiuso de padrão internacional**;
- ✓ **equipamentos esportivos de fruição pública gratuita e de adequada condição de manutenção**, gerando empregos e renda;
- ✓ estímulo ao **desenvolvimento esportivo, social, cultural e econômico** de São Paulo, com maior arrecadação tributária para o Estado e o Município;
- ✓ investimentos de cerca de **R\$ 1 bilhão** em **edificações** a serem revertidas ao Poder Público;
- ✓ **consolidação de São Paulo como um destino turístico internacional**, com promoção de eventos esportivos e culturais



## IMPACTO ECONÔMICO DO PROJETO

- ✓ São Paulo atrai cerca de **2 mil eventos/ano**, mas estudos do setor indicam que há demanda para ambiente com infraestrutura e tamanho para atrair mais eventos internacionais e de maior porte;
- ✓ **mercado de exposições e feiras** no município de São Paulo é de **R\$ 15 bilhões/ano**. Cerca de 70% da receita de grandes eventos comerciais vem dos expositores, que gastam em média R\$8 milhões/evento;
- ✓ são **15 milhões de visitantes/ano do turismo de negócios** apenas em São Paulo. Impacto na rede hoteleira, setor aéreo, catering, bares e restaurantes;
- ✓ **feiras e eventos** representam mais de **45% das hospedagens**, mais de 6,5 milhões de unidades/ano, apenas na cidade de São Paulo (UBRAFE, 2017)

## PREMISSAS DA CONCESSÃO DE USO

A Lei Estadual 17.099/19 que autorizou a **concessão de uso** do Complexo CVG dispõe:

### OBRIGAÇÕES CONCESSIONÁRIA

- instalação de **nova arena multiuso**, autorizada sua exploração;
- destinação de espaços de **fruição gratuita** para realização de **atividades esportivas**;

### OBRIGAÇÕES ESTADO

- garantir a efetiva utilização e **destinação do imóvel** para **atividades esportivas e culturais**;
- prover **alternativas para residência e treinamento dos atletas** em outro local, bem como a **disponibilização de equipamentos adequados** ao seu treinamento e formação;

### OUTRAS

- **prioridade às atividades esportivas e culturais**, voltadas à saúde, ao bem-estar e ao lazer da população;
- **equipamentos complementares são admitidos**, podendo se configurar como receitas acessórias, como **suporte às atividades principais**, esportivas e culturais
- prazo de concessão de **até 35 anos**

# ZONEAMENTO MUNICIPAL: ZOE | PIU

O Complexo do Ibirapuera está enquadrado, pela legislação de zoneamento municipal, como **Zona de Ocupação Especial – ZOE**, o que exige a apresentação e a aprovação de um **Projeto de Intervenção Urbana – PIU** junto à Prefeitura de São Paulo

O **perímetro de abrangência do PIU** Ibirapuera coincide com o **perímetro delimitado pela ZOE**, encerrando área equivalente a  $91.861,34\text{m}^2$





# O PROJETO REFERENCIAL | PIU



## LEGENDA

- 01 GINÁSIO GERALDO JOSÉ DE ALMEIDA - RECONVERSÃO DE USO PARA CENTRO COMERCIAL E DE ENTERTENIMENTO E GASTRONOMIA
- 02 ARENA MULTIUSO
- 03 EDIFÍCIOS MULTIUSO | HOTEL | FLAT - ESCRITÓRIOS E LOJAS (ÂMBITO LOCAL)
- 04 ESPAÇO DE FRUIÇÃO GRATUITA PARA ESPORTES, LAZER E SAÚDE

# CENÁRIO REFERENCIAL & Lei da Concessão

NOVA ARENA MULTIUSO



APROX. 20 MIL  
LUGARES  
FLEXÍVEIS

EVENTOS ESPORTIVOS



ATIVIDADES ESPORTIVAS DE FRUIÇÃO GRATUITA



- Arena para Eventos Esportivos
- Equipamentos Esportivos
- Área de Fruição Pública



- **Arena para Eventos Esportivos**
- Equipamentos Esportivos
- Área de Fruição Pública

### MIX DE USOS

- Esporte, Cultura e Lazer
- Entretenimento e Economia Criativa
- Comercio, Serviços, Hotelaria, Residencial com Serviços (Flat)

**CENÁRIO REFERENCIAL** para fins de modelagem



**CENÁRIO REFERENCIAL**



# CENÁRIO REFERENCIAL



# CENÁRIO REFERENCIAL



# A CONCESSÃO

CONTRATO



**35 Anos** de operação

APRESENTAÇÃO DE  
PLANO URBANISTICO PRELIMINAR  
E PLANO DE INTERVENÇÕES  
PELA CONCESSIONÁRIA



a serem aprovados pelo Estado

INVESTIMENTO



**R\$ 962,4** milhões no total

**R\$ 450 milhões** obrigatórios pela lei



**Arena** – R\$ 325 milhões

Atividades Esportivas/Urbanização da Área de  
Fruição Pública\* - R\$ 10 milhões

\*piso/arborização/iluminação/mobiliário



**Serviços Preliminares de Obra** – R\$ 115 milhões



## CONCESSÃO DE USO

### OUTORGA FIXA

paga na assinatura do Contrato

### OUTORGA VARIÁVEL

0,5% sobre Receita

### TAXA DE FISCALIZAÇÃO

0,5% sobre Receita

### CRITÉRIO DE JULGAMENTO

maior valor de outorga fixa

### Quem pode participar:

sociedades simples ou empresárias, nacionais ou estrangeiras,  
entidades de previdência complementar e fundos de  
investimentos, isoladamente ou em consórcio

# VANTAGENS DA CONCESSÃO DO BEM PÚBLICO

A concessão de uso do Complexo do Ibirapuera é um arranjo contratual em que se concede a terceiros, temporariamente, o uso de **equipamento que atualmente é deficitário para o Estado**, para que **este terceiro invista R\$ 1 bilhão em edificações e melhorias** que depois **reverterão ao Poder Público**, explore economicamente uma atividade econômica que atrairá **maior número de eventos esportivos e culturais** e ainda **proporcionará equipamentos esportivos de fruição pública gratuita** e adequada condição de manutenção, **melhorias ambientais, viárias e urbanísticas**, além de **gerar empregos e tributos** ao poder público municipal e estadual

CENÁRIO REFERENCIAL



# OBRIGADA

Você tem dúvidas, sugestões,  
questionamentos?



[concessaocomplexoibirapuera@sp.gov.br](mailto:concessaocomplexoibirapuera@sp.gov.br)



[esportes.sp.gov.br/concessão-lbirapuera/](http://esportes.sp.gov.br/concessão-lbirapuera/)