

SUMÁRIO

EXECUTIVO

PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE Nº 001/2025 – PMI: Apresentação de Estudos de Modelagem de Engenharia e Arquitetura, Econômico-Financeira e Jurídico-Institucional para a gestão, operação, manutenção e exploração da **Arena Niterói** e do Parque da Concha Acústica no Município de Niterói.

The logo for REVEE consists of the word "REVEE" in a green, stylized, sans-serif font, followed by a horizontal line.The logo for P4 Concessões features the letters "P4" in a large, blue, stylized font, with the word "Concessões" in a smaller, blue, sans-serif font below it.The logo for GARÍN PARTNERS features the word "GARÍN" in a black, sans-serif font, with "PARTNERS" in a smaller, orange, sans-serif font below it. Above the text are several orange dots of varying sizes arranged in a semi-circular pattern.The logo for Duarte Garcia features the name "Duarte Garcia" in a black, sans-serif font. To the right of the name is a vertical orange line. To the right of the line, the text "Duarte Garcia, Serra Netto e Terra" is written in a smaller, black, sans-serif font.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO CONSOLIDADO

1.1. Contextualização do Projeto

O Procedimento de Manifestação de Interesse nº 001/2025, instaurado pela Prefeitura de Niterói, tem por finalidade estruturar a concessão da gestão, operação, manutenção e exploração da Arena Niterói e do Parque Poliesportivo da Concha Acústica, localizados na Avenida Visconde do Rio Branco, Bairro de São Domingos, Niterói/RJ.

O Consórcio formado por Garin Partners, Reveen, P4 Concessões e Duarte Garcia, Serra Netto e Terra apresentou o conjunto completo de estudos de viabilidade técnica, econômica, jurídica e ambiental (EVTEA). Este documento consolida os principais achados e conclusões dos cadernos elaborados, organizados de forma a subsidiar as decisões do Poder Concedente e da alta Administração.

Premissa estrutural: a Prefeitura de Niterói entregará ao futuro concessionário o Parque e a Arena completamente construídos e em plenas condições de uso.

2. ESTUDOS PRELIMINARES

2.1. Caderno de Estudos Preliminares

2.1.1. Escopo e propósito

O Produto 1 — Estudos Preliminares tem por finalidade estabelecer as premissas de demanda e benchmarking que fundamentam a modelagem econômico-financeira da concessão. O documento sistematiza a análise do mercado de eventos, entretenimento e esportes na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, descreve o ativo e o modelo de negócios proposto, apresenta análise comparativa com ginásios concedidos no Brasil, elenca os potenciais investidores identificados e projeta as seis fontes de receita ao longo do prazo contratual de 35 anos.

As projeções apresentadas no caderno têm caráter não vinculante e servem de premissa referencial para os demais produtos do EVTEA (Produto II — Engenharia e Arquitetura; Produto III — Modelagem Econômico-Financeira). Os valores monetários adotam como data-base janeiro de 2026, expressos em reais constantes.

2.1.2. Contextualização do município e posicionamento estratégico do ativo

Niterói apresenta perfil socioeconômico excepcional: população de 481.749 habitantes (Censo 2022), 7º maior IDHM do Brasil e 1º do Estado do Rio de Janeiro (0,837 — muito alto), PIB per capita de R\$ 158.314 em 2023 e 13ª maior contribuição ao PIB nacional. A predominância de adultos jovens (20–34 anos) e de população em idade economicamente ativa cria demanda estrutural por serviços de lazer, esporte e cultura.

Do ponto de vista da oferta de infraestrutura, o diagnóstico identificou lacuna crítica: os maiores espaços cobertos do município têm capacidade máxima de 600 lugares (H Niterói Hotel) e nenhum foi projetado para sediar competições esportivas oficiais ou shows de médio e grande porte. O mapeamento dos espaços de grande porte na Região Metropolitana do Rio de Janeiro — 10 equipamentos com capacidade entre 3.500 e 16.000 lugares — revelou a ausência de arena indoor de médio porte (2.000–5.000 lugares) climatizada com quadra poliesportiva. A Arena Niterói, primeira arena indoor do lado leste da Baía de Guanabara, preenche diretamente esse nicho e posiciona o município no circuito regional e potencialmente nacional de competições esportivas e eventos de entretenimento.

2.1.3. Benchmarking setorial

A análise comparativa avaliou seis ginásios concedidos ou em vias de concessão no Brasil,

selecionados por similaridade de porte e perfil de demanda. Os principais achados são apresentados na tabela abaixo.

Projeto	Capacidade	CapEx (maio/25)	Receita anual (maio/25)	Modelo / Status
Ginásio do Ibirapuera (SP)	10.924	R\$ 432 M	R\$ 124 M	Concessão de uso — em estudos
Geraldão (PE)	9.000	R\$ 19,7 M	R\$ 9,3 M	Concessão adm. — leilão jan/2025 (Revee)
Farma Conde Arena (SP)	5.000–8.000	R\$ 13 M	R\$ 6,3 M	Concessão comum — out/2021 (~30 eventos/ano)
Mineirinho (MG)	25.000	R\$ 47 M	R\$ 13,3 M / 35 anos	Concessão de uso — mai/2022 (DMDL/Progen)
Gigantão (SP)	8.000	R\$ 26 M	R\$ 210 mil	Concessão onerosa — 2023 (Revee/Integritate)
Ginásio Verdão (PI)	5.000	R\$ 3,1 M	R\$ 1,9 M	Concessão de uso — 2019 (reabertura 2023)

A análise do benchmarking permite extrair três conclusões relevantes para o dimensionamento de demanda da Arena Niterói: (i) equipamentos sob gestão pública operam sistematicamente abaixo do potencial — o Geraldão realizava apenas 15–20 eventos/ano antes da concessão; (ii) a transição para gestão privada produz efeito expressivo — a Farma Conde Arena atingiu média de 30 eventos/ano já no ciclo inicial; e (iii) a maturação da agenda é gradual e fundamenta a curva de ramp-up das projeções adotadas.

2.1.4. Relatório de potenciais investidores

Foram identificadas 11 empresas com histórico comprovado ou interesse demonstrado na gestão de arenas esportivas no Brasil, mapeadas com base em experiência prévia em concessões ou PPPs, amplitude de portfólio e atuação recente em naming rights ou modernização de ativos: Construcap (acionista do Mineiro e vencedora do leilão do Complexo Serra Dourada), Andrade Gutierrez/BRIO (Beira-Rio, Porto Alegre), WTorre (Allianz Parque), Serveng Civilsan (Arena Castelão), Construtora Marquise, RNGD/Arena do Brasil (Arenaplex — Mané Garrincha), Revee (Complexo Arena da Fonte e Geraldão), Progen (Mineirinho e Pacaembu), AEG Worldwide (operadora internacional, ex-Arena de Pernambuco) e Grupo Metha/E2 Arenas (Arena Fonte Nova, Arena das Dunas, Arena do Grêmio).

2.1.5. Estudo de demanda e projeção de receitas

O modelo de negócios proposto fundamenta-se na exploração indireta da infraestrutura, com a concessionária atuando como gestora e locadora dos espaços. Foram identificadas seis fontes de receita: locação para eventos privados, locação de quadras esportivas, locação imobiliária de espaços permanentes, alimentação e bebidas, naming rights e patrocínios. A consolidação das receitas em regime estabilizado é apresentada abaixo.

Fonte de receita	Receita bruta/ano (R\$)	Part. no total
Locação de eventos (76 eventos/ano — regime estabilizado)	5.408.000	39,5%
Naming rights e patrocínio (naming x2 + OOH + master + 5 cotas)	5.100.000	37,3%
Locação de quadras (poliesportiva, tênis, areia e futebol)	1.305.600	9,5%
Alimentação e bebidas (bares, quiosques, exclusividade cerveja)	1.032.331	7,5%
Locação imobiliária (academia, restaurante, coworking)	840.000	6,1%
Total anual (regime estabilizado)	13.685.931	100%

As três principais fontes — locação de eventos (39,5%), naming rights e patrocínio (37,3%) e locação de quadras (9,5%) — concentram 86,3% da receita total. A locação de eventos projeta 76 eventos/ano no regime estabilizado, distribuídos entre shows indoor (12), eventos corporativos (30), eventos esportivos (25), shows outdoor (6) e festivais (3). O naming do complexo está projetado em R\$ 1.500.000/ano e o naming da arena em R\$ 2.500.000/ano, calibrados pelo limite superior do benchmarking de equipamentos similares, considerando a ausência de concorrente direto no mercado local.

2.1.6. Compatibilização entre uso público e exploração comercial

O Termo de Referência previa 122 datas anuais de uso gratuito para a Prefeitura, com potencial de receita de referência de R\$ 2.240.000, distribuídas entre modalidades esportivas (Niterói Basquete, Niterói Vôlei, Futsal, Jogos Escolares, SMEL e Rugby). A reserva integral dessas datas criaria conflito com o calendário comercial nos fins de semana, período de maior demanda. A proposta de readequação de calendário mantém todas as atividades da Prefeitura, porém restringe os clubes esportivos na arena a 5 datas por modalidade em dias úteis e redistribui o SMEL para as quadras externas (52 datas/ano cada), preservando a exploração comercial dos fins de semana sem eliminar os usos comunitários.

2.1.7. Conclusões

A Arena Niterói é o único equipamento indoor de médio porte (2.000–5.000 lugares) climatizado com quadra poliesportiva no lado leste da Baía de Guanabara, sem concorrente direto em um raio relevante. Esse posicionamento permite precificação de naming rights acima da média do benchmark e captação de eventos que hoje precisam se deslocar para o Rio de Janeiro.

Naming rights e patrocínios como âncora do modelo: representando 37,3% da receita bruta anual, essa linha confere estabilidade de caixa independente do calendário de eventos. O contrato de naming do complexo (R\$ 1,5M/ano) e da arena (R\$ 2,5M/ano) foram calibrados pela ausência de alternativa direta no mercado local.

Diversificação reduz risco de sazonalidade: a combinação de receitas fixas mensais (locação imobiliária, naming rights, cotas de patrocínio) com receitas vinculadas ao calendário (eventos, A&B, quadras) cria perfil de caixa mais resiliente do que modelos dependentes exclusivamente de bilheteria ou competições esportivas.

3. ESTUDOS DE ENGENHARIA

3.1. Caderno de Engenharia, Arquitetura e Ambiental — Síntese Executiva

3.1.1. Descrição e situação dos ativos

O complexo objeto da concessão é composto por dois grandes componentes físicos.

Componente	Área estimada	Estrutura	Situação
Arena / Ginásio Poliesportivo	3.400 m ² (conforme TR)	5 pavimentos (Térreo + 1º + 2º + Técnico + Cobertura/Caixa d'água)	Em construção — entrega prevista para 2026
Parque Poliesportivo da Concha Acústica	≈ 35.000 m ² (a confirmar)	Área aberta — quadras, campo, anfiteatro, circulações, vestiários	A confirmar via projetos executivos

A Arena possui quadra poliesportiva de 40m × 20m (800 m²) no térreo, 2.626 lugares sentados nas arquibancadas, camarotes VIP no 2º pavimento e fachadas em Aço Corten. O Parque conta com quadras poliesportivas, quadra de tênis, quadra de areia, campo de futebol/rugby, anfiteatro (Concha Acústica), vestiários e estacionamento com capacidade estimada de ≈113 vagas.

3.1.2. Situação documental e pendências críticas

A análise técnica identificou lacunas documentais relevantes, cuja regularização será responsabilidade do Poder Concedente antes da entrega ao concessionário;

- Projeto elétrico e estrutural disponíveis apenas em fase básica de 2018 — sem memorial de cálculo, sem quadros, sem SPDA, considerados críticos para dimensionamento de intervenções;
- Sistemas de iluminação, topografia, fundações e acessibilidade sem qualquer documento recebido;
- Laudos técnicos (ambiental, trânsito, urbanístico) ainda pendentes de formalização pela Prefeitura;
- Divergência identificada entre o Termo de Referência e a planta de implantação dos “Outros Anexos” — a descrição oficial do TR prevalece como fonte primária, ficando a conformidade final condicionada à entrega dos projetos executivos atualizados.

O futuro concessionário deverá receber o complexo com AVCB vigente, laudo estrutural, laudo de instalações elétricas, laudo de combate a incêndio, Licença de Operação e Estudo de Impacto de Vizinhança, todos sob responsabilidade do Poder Concedente. Ausências na data de entrega deverão ser registradas formalmente como não conformidades.

3.1.3. Programa de intervenções obrigatórias e CAPEX

O CAPEX estimado para as intervenções obrigatórias do concessionário, que não inclui o custo de construção da Arena e do Parque, de responsabilidade da Prefeitura, totaliza R\$ 28.091.975.

Capítulo	Descrição	Subtotal (R\$)
01	Serviços preliminares	742.000
02	Projetos e laudos	1.530.000
03	Civil e estrutura	12.800.730
04	Elétrica e iluminação	1.187.000
05	CFTV e dados	1.291.575
06	Hidráulica, gás e drenagem	1.056.500
07	Ar-condicionado e exaustão	287.070
08	Implantação (equipamentos especiais e mobiliário)	8.947.000
09	Energia solar	250.000
Total		R\$ 28.091.975

As intervenções obrigatórias abrangem sistemas de CFTV (120 câmeras distribuídas entre Arena e Parque), Wi-Fi de alta densidade (65 pontos), sistema de som profissional, infraestrutura de TI, 8 catracas de controle de acesso, arquibancada retrátil no térreo da Arena, adequação de espaços comerciais no padrão shell, instalação de cubo de LED e ring de LED, painéis solares, pontos de F&B no Parque (mínimo 3 containers de 50–70 m²), mobiliário urbano e pontos de hidratação.

3.1.4. Receita projetada e cronograma

A projeção de receita anual consolidada do complexo é de R\$ 13.685.931 (R\$ 1.140.494/mês), distribuída entre as seguintes fontes:

Linha de receita	Anual (R\$)
Locação para eventos	5.408.000
Patrocínios e mídias	5.100.000
Locação de quadras	1.305.600
Alimentos e bebidas	1.032.331
Locação imobiliária	840.000
Total	13.685.931

O cronograma de execução das obras estima 14 meses a partir da conclusão dos projetos executivos, com período de transição operacional de até 180 dias contados da assinatura do contrato. O prazo máximo de implantação admitido é de 36 meses.

3.1.5. Planos operacionais

O Plano de Operação e Manutenção, a ser elaborado pelo concessionário em até 180 dias da ordem de início, estrutura-se em seis frentes:

- Administração e Gestão, com organograma operacional e fluxos de controle;
- Bem-estar do Usuário, com Procedimentos Operacionais Padrão de segurança para operação cotidiana e eventos;
- Zeladoria, com POP de limpeza por criticidade de área e controle integrado de pragas;
- Gerenciamento de Resíduos Sólidos, com classificação, segregação e destinação conforme legislação; (v) Transição Operacional, com cronograma de 180 dias em 8 etapas; e
- Manutenção, em três modalidades, preventiva, corretiva e preditiva, abrangendo todos os ativos da Arena e do Parque.

3.1.6. Aspectos ambientais e sustentabilidade

O Poder Concedente deverá disponibilizar ao concessionário todos os estudos ambientais produzidos durante a construção. Eventuais análises adicionais por novos usos serão contratadas pelo concessionário. O contrato não condicionará a concessão à obtenção de certificações específicas (LEED ou equivalentes), devendo as práticas de sustentabilidade, como eficiência hídrica, reuso de água e painel solar, ser consolidadas no Plano de Manutenção e Operação.

4. MODELO FINANCEIRO

4.1. Caderno Econômico-Financeiro — Síntese Executiva

4.1.1. Premissas gerais da modelagem

O Caderno Econômico-Financeiro consolida as informações essenciais para avaliação da viabilidade da concessão, com base no Modelo Financeiro que integra os inputs dos demais produtos do EVTEA. As principais premissas metodológicas adotadas são:

- Data-base: janeiro de 2026, com valores atualizados pelo IPCA via Calculadora do BCB.
- Modelagem em termos reais: todos os valores expressos em reais constantes da data-base. Ajustes de deflacionamento aplicados à depreciação, amortização, saldos de balanço e juros nominais, conforme metodologia de Joseph Tham (Duke/Boston University), evitando distorções fiscais e na distribuição de dividendos.
- Norma contábil ICPC-01: os investimentos são registrados como ativo intangível (direito de exploração), integralmente amortizado pelo método linear ao longo dos 35 anos, conforme OCPC 05.
- Cronograma: início em julho/2027, operação plena a partir de setembro/2028, término em junho/2062.
- Macro: IPCA longo prazo 3,5% a.a. (Focus/BCB), Selic 9,75% a.a. e CPI (EUA) 2,38% a.a.
- Regime tributário: Lucro Presumido (VPL superior ao Lucro Real em R\$ 3.768 mil), com PIS 0,65%, COFINS 3,00%, ISS 2% sobre eventos e mídias, CSLL 9%, IRPJ 15% + adicional 10%. Sem elegibilidade ao REIDI nem incentivos municipais de ISS/IPTU.

4.1.2. CapEx e OpEx

O CapEx total contratual é de R\$ 28.091.975, concentrado nos primeiros 14 meses (4 meses de projetos executivos + 10 meses de obras). Os componentes predominantes são Civil e Estrutura (45,6%) e Implantação de equipamentos especiais e mobiliário (31,8%), que inclui cubo de LED, ring de LED e arquibancada retrátil. Obrigações prévias de R\$ 2.475.000 (ressarcimento dos estudos do PMI + contingência do leilão) são tratadas contabilmente como ativo intangível.

O OpEx anual de plena operação soma aproximadamente R\$ 6.493 mil, com todas as rubricas parametrizadas em fontes públicas e auditáveis: SICRO DNIT (RJ, jan/2026), CADTERC-SP, tabelas BNDES e licitações públicas de referência.

Os principais componentes são serviços administrativos (R\$ 1.751 mil — 13 postos + SaaS + veículo), manutenção predial (R\$ 1.509 mil), vigilância patrimonial (R\$ 1.142 mil — 14 vigias, 24h) e limpeza (R\$ 884 mil — 12 postos).

4.1.3. Estrutura de capital e WACC

A taxa de desconto foi calculada pelo método WACC, seguindo a metodologia do Manual do Ministério da Fazenda para Concessões Públicas, com o custo de capital próprio (Ke) pelo CAPM adaptado e beta setorial de Damodaran (2025) para Entretenimento e Operações Imobiliárias. A estrutura de capital de 19,63% de dívida foi referenciada na média de mercado dos dois setores.

Componente	Participação	Taxa real
Capital próprio — Ke real BRL	80,4%	12,06% a.a.
Capital de terceiros — Kd real (BNDES FINEM)	19,6%	9,25% a.a.
WACC consolidado (real)	100%	11,51% a.a.

4.1.4. Resultados econômico-financeiros

A análise financeira confirma a viabilidade econômica da concessão. A outorga fixa foi calibrada de forma a igualar a TIRM do projeto ao WACC (11,51%), garantindo justa remuneração ao concessionário com compartilhamento de benefícios com o Poder Concedente. A TIRM do acionista de 12,48% — superior ao custo de capital próprio (Ke) de 12,06% — sinaliza atratividade para o mercado de concessões.

Indicador	Valor
Receita total (35 anos)	R\$ 489,7 milhões
Custos totais (35 anos, excl. CapEx)	R\$ 221,8 milhões
TIRM do projeto (= WACC)	11,51% a.a.
TIRM do acionista (acima do Ke de 12,06%)	12,48% a.a.
Margem EBITDA média / Margem líquida média	45,3% / 32,5%
BreakEven operacional	Outubro de 2028
Payback descontado	Junho de 2040
ICSD mínimo (2030) — limiar BNDES: 1,30	2,07
Outorga fixa	R\$ 8.791.811
Outorga variável máxima (35 anos)	R\$ 4.525 mil (2% da ROB)
Alavancagem máxima suportável (ICSD $\geq$ 1,30)	31,48% (base adotada: 19,63%)
Benefício VfM (concessão vs. operação pública)	R\$ 20,2 milhões (VPL adicional ao Poder Concedente)

4.1.5. Análise de sensibilidade

Prazo: em nenhum dos horizontes alternativos (20, 25 ou 30 anos) os fluxos acumulados compensam os investimentos ao custo de capital. Apenas 35 anos garante viabilidade plena.

OpEx: aumento de 30% no OpEx reduz a TIRM para 5,94% (abaixo do WACC), enquanto o mesmo aumento no CapEx mantém a TIRM em 9,29%. A gestão eficiente dos custos operacionais

recorrentes é o principal determinante da sustentabilidade financeira de longo prazo.

Indicadores de desempenho: o desempenho insatisfatório integral ($NFID < 0,501$) gera redução máxima de R\$ 1,024 milhão no VPL — relevante, porém não comprometedor, criando incentivo adequado sem ameaçar a sustentabilidade do negócio.

4.1.6. Demonstrativo de economicidade — Value for Money

A análise de Value for Money (VfM) comprova que a concessão gera R\$ 20,2 milhões de benefício econômico líquido ao Poder Concedente em relação à execução pública direta (VPL concessão: R\$ 33,6M vs. VPL público: R\$ 13,4M). O sobrecusto público de 30% em CapEx e OpEx — fundamentado na literatura acadêmica (Flyvbjerg, 2004; Dopazo/ENAP, 2020) — responde por R\$ 26,5M do diferencial. Tributos pagos pelo privado (VPL de R\$ 23,6M) e outorgas (R\$ 9,8M) complementam o benefício. Além do aspecto quantitativo, o modelo de concessão oferece qualidade de serviços garantida por indicadores de desempenho exigíveis, compartilhamento de riscos operacionais, reversibilidade do ativo ao Município ao término do contrato e continuidade independente de ciclos políticos.

4.1.7. Conclusões

Viabilidade sem aporte público confirmada: TIRM projeto = WACC (11,51%) e TIRM acionista de 12,48% sinalizam atratividade real para o mercado de concessões, com o Município recebendo outorga fixa de R\$ 8,79M já na assinatura do contrato.

OpEx é o principal fator de risco financeiro: a sensibilidade ao OpEx é superior à do CapEx, o que torna a qualidade da gestão operacional do concessionário o principal determinante da sustentabilidade de longo prazo. Os indicadores de desempenho cumprem papel duplo: protegem a qualidade dos serviços e disciplinam financeiramente o concessionário.

ICSD confortável e estrutura conservadora: ICSD mínimo de 2,07 (vs. limiar BNDES de 1,30) com alavancagem de 19,63% — bem abaixo do máximo de 31,48% — sinaliza capacidade de pagamento da dívida com folga e possibilidade de o concessionário ampliar o financiamento sem comprometer a viabilidade.

Outorga variável como mecanismo de alinhamento: ao vincular 2% da ROB ao desempenho dos indicadores de qualidade, a estrutura alinha os incentivos do concessionário ao bom funcionamento do complexo, favorecendo o erário municipal sem onerar o modelo-base da concessão.

5. CADERNO JURÍDICO

5.1. Caderno Jurídico — Síntese Executiva

5.1.1. Modelo contratual eleito

Após análise comparativa de seis modalidades contratuais, concessão comum, concessão patrocinada, concessão urbanística, alienação do imóvel, contrato de prestação de serviços, PPP administrativa e concessão de uso de bem público, o estudo concluiu pela adoção da concessão de serviço público, regida pela Lei Federal nº 8.987/1995, como instrumento jurídico mais adequado ao projeto.

A eleição foi determinada principalmente pela modelagem econômico-financeira, que demonstrou a viabilidade da concessão sem aportes públicos, afastando a PPP administrativa e a concessão patrocinada. A escolha entre concessão de bem público e concessão de serviço público foi fundamentada na vocação do complexo: o objeto não é a exploração imobiliária de um imóvel, mas a prestação de serviços de interesse coletivo, voltados a lazer, cultura e esporte, à população de Niterói.

Objeto do contrato:

Concessão dos Serviços de Operação do Distrito de Esporte e Entretenimento de Niterói, composto pela Arena Niterói e pelo Parque da Concha Acústica, abrangendo a execução de obras, bem como a gestão, manutenção e operação do Distrito.

A expressão “Distrito” delimita contratualmente a área da concessão, compreendendo todos os equipamentos existentes nos dois complexos.

5.1.2. Benchmarks de referência

O estudo examinou experiências em equipamentos similares:

Arena	Instrumento	Prazo	Valor
Fonte Nova (BA)	Concessão Administrativa	35 anos	R\$ 591,7 mi
Mineirão (MG)	Concessão Administrativa	27 anos	R\$ 677,4 mi
Castelão (CE)	PPP	8 anos	R\$ 518,6 mi
Arena das Dunas (RN)	Concessão Administrativa	20 anos	R\$ 400,0 mi
Mineirinho (MG)	Concessão de Uso	35 anos	R\$ 85,9 mi
Arena Verdão (PI)	Concessão de Uso (onerosa)	20 anos	R\$ 6,8 mi

Complexo Maracanã (RJ)	Concessão de Uso (onerosa)	—	—
------------------------	----------------------------	---	---

O precedente mais relevante para a modelagem licitatória é a Concorrência Pública nº 002/2022 do Estado do Rio de Janeiro para o Complexo Maracanã, que adotou o critério Técnica e Preço com ponderação de 60% técnica / 40% financeira, exatamente a mesma estrutura proposta para a Arena Niterói.

5.1.3. Principais parâmetros do contrato

- Prazo: 35 anos, compatível com o horizonte de amortização dos investimentos obrigatórios do concessionário e alinhado ao prazo máximo praticado em equipamentos similares .
- Valor estimado do contrato: R\$ 28.091.974,75, correspondente ao valor presente dos investimentos obrigatórios.

Estrutura de outorga:

- Outorga fixa: valor mínimo de R\$ 8.791.716,86, paga antes da assinatura do contrato como condição precedente; constitui o critério de seleção da melhor proposta financeira
- Outorga variável: até 2% da receita bruta anual da Concessionária, calibrada pelo desempenho medido no Sistema de Mensuração de Desempenho).

Reequilíbrio econômico-financeiro: metodologia do Fluxo de Caixa Marginal, conforme orientação do TCU (Acórdão 2.927/2011-Plenário). A taxa de desconto é composta pela média da NTN-B com vencimento em 15/05/2055, acrescida de um prêmio de risco de 7,03% a.a., selecionado em razão da volatilidade de receitas do setor de entretenimento e equipamentos esportivos.

Critério de julgamento: Técnica e Preço (60% técnica / 40% financeiro), com fundamento no art. 33, III, e art. 36, V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e precedente direto da concessão do Complexo Maracanã.

5.1.4. Preservação do interesse público e uso comunitário

A estrutura contratual preserva integralmente o uso público dos equipamentos. O modelo proposto reserva à Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SMEL) 191 datas anuais de uso gratuito, distribuídas da seguinte forma:

- 35 datas na Arena Niterói (Niterói Basquete, Niterói Vôlei, Futsal, Jogos Escolares);
- 10 datas no Parque das Conchas (atividades de Rugby);

- 52 datas anuais para quadra de tênis, 52 para quadra poliesportiva e 52 para quadra de areia (uma data por semana em cada uma).

Os custos operacionais dessas utilizações serão suportados pelo Poder Concedente. O contrato transforma uma relação antes informal em obrigação contratual exigível, com calendário anual pactuado e penalidades pelo descumprimento .

A população de Niterói terá seu acesso público ao Parque da Concha preservado e ampliado. A Concessionária deverá, ao longo de todo o prazo, privilegiar o uso esportivo e público dos equipamentos, assegurando que a exploração econômica permaneça compatível com a vocação esportiva e comunitária do complexo.

5.1.5. Matriz de riscos — pontos de destaque

A Matriz de Riscos constitui cláusula essencial do contrato, exigida pela Lei Federal nº 14.133/2021, e orienta a precificação das propostas e os mecanismos de reequilíbrio.

Os riscos de maior especificidade para este projeto são:

Riscos alocados ao Poder Concedente:

- Obras inacabadas e passivos construtivos existentes na data da ordem de início — o concessionário elaborará Relatório de Inconformidades em até 120 dias, e o Poder Concedente terá 30 dias para notificar os responsáveis;
- Atrasos no início da operação comercial decorrentes de obras pendentes — as obrigações contratuais dependentes das áreas afetadas ficam suspensas pelo período do impedimento, com direito ao reequilíbrio pelo período de receitas não auferidas.

Riscos compartilhados:

- Alterações tributárias supervenientes (exceto imposto de renda), com reequilíbrio em favor da parte prejudicada;
- IPTU incidente sobre a área da concessão: a Concessionária é responsável pelo pagamento, mas eventual decisão judicial em sentido contrário enseja reequilíbrio.

5.1.6. Sistema de mensuração de desempenho

A avaliação da qualidade da concessão é estruturada em seis indicadores, ponderados pela Nota Final dos Indicadores de Desempenho (NFID):

$$NFID = (ID_1 \times 20\%) + (ID_2 \times 20\%) + (ID_3 \times 20\%) + (ID_4 \times 20\%) + (ID_5 \times 10\%) + (ID_6 \times 10\%)$$

Indicador	Descrição	Peso
ID1	Limpeza	20%
ID2	Qualidade e atualidade de equipamentos e infraestrutura	20%

ID3	Qualidade das quadras	20%
ID4	Segurança	20%
ID5	Acessibilidade	10%
ID6	Exploração da área	10%

A NFID alimenta o cálculo do Fator de Desempenho, que determina o valor efetivo da outorga variável paga ao Poder Concedente. Os mecanismos de aferição incluem pesquisa de satisfação realizada por instituto independente contratado pela Concessionária, Verificador Independente, contratável pelo Poder Concedente ao longo da concessão, e relatórios semestrais e anuais de prestação de contas.

5.1.7. Governança contratual

O contrato estrutura a governança em três camadas: Poder Concedente (planejamento, fiscalização, monitoramento de indicadores, compartilhamento de receitas e ouvidoria), Concessionária (operação, investimentos, manutenção, gestão de terceiros, zeladoria e relatórios) e Usuários (acesso, transparência e participação em ouvidorias).

A resolução de disputas técnicas é prevista por Comitê de Solução de Disputas ad hoc, com três membros, um indicado pelo Poder Concedente, um pela Concessionária e um escolhido em comum acordo, dispensando-se a arbitragem convencional, considerada onerosa para a natureza deste contrato. A submissão ao Comitê não é pré-requisito para acionamento do Poder Judiciário.

A transferência da concessão a terceiros exige prévia anuência do Poder Concedente, somente após a emissão do Termo Definitivo de Aceitação de Obras. A transferência sem autorização implica caducidade imediata.

A reversão de bens ao término do contrato está regulada na cláusula trigésima quinta, com procedimento de avaliação iniciado 180 dias antes do prazo final. O contrato prevê ainda a obrigação de licenciamento de softwares com cobertura mínima de seis meses após a data de reversão.

5.1.8. Instrumentos jurídicos produzidos

O Caderno Jurídico entrega o conjunto completo de documentos exigidos pelo Chamamento Público:

- a) Minuta de Contrato de Concessão;
- b) Caderno de Encargos;
- c) Anexo — Sistema de Mensuração de Desempenho;
- d) Anexo — Mecanismo de Pagamento da Outorga;
- e) Anexo — Matriz de Riscos;

- f) Anexo — Direitos e Deveres dos Usuários;
- g) Plano de Negócios de Referência;
- h) Memorial Descritivo;
- i) Estudo Técnico Preliminar;
- j) Justificativas de critérios de habilitação técnica e financeira.

Todos os documentos foram verificados contra os requisitos da Lei Federal nº 8.987/1995 e da Lei Federal nº 14.133/2021, com mapeamento item a item das exigências legais e seu atendimento nos instrumentos propostos.

5.1.9. Habilitação e próximos passos regulatórios

A qualificação técnica proposta exige que o proponente, ou ao menos um consorciado, comprove experiência mínima de 12 meses na operação de complexo esportivo ou de eventos com capacidade de ao menos 1.200 lugares, área superior a 10.000 m² e investimentos em obras não inferiores a R\$ 4.000.000. A qualificação financeira exige patrimônio líquido equivalente a 10% do valor estimado da contratação, acrescido de 20% em caso de consórcio. A garantia de proposta sugerida corresponde a 1% do valor estimado.

Sobre os atos preparatórios, registramos que embora não exigidas formalmente pela Lei nº 8.987/95 para concessões comuns, realização de Consulta e audiência pública é recomendada para conferir transparência ao processo e legitimar a contratação perante os munícipes, órgãos de controle e potenciais licitantes.

5.2. Visão Consolidada para Decisão

5.2.1. Resumo dos parâmetros estratégicos

Parâmetro	Valor / Definição
Instrumento contratual	Concessão de serviço público (Lei 8.987/95)
Prazo	35 anos
Valor estimado do contrato	R\$ 28.091.974,75
Outorga fixa mínima	R\$ 8.791.716,86
Outorga variável	Até 2% da receita bruta anual
Critério de julgamento	Técnica e Preço (60% / 40%)
Reequilíbrio	Fluxo de Caixa Marginal (NTN-B 2055 + 7,03% a.a.)
Receita anual projetada	R\$ 13.685.931
CAPEX do concessionário	R\$ 28.091.975
Datas de uso público (SMEL)	191 por ano, sem custo de locação
Aporte público	Não previsto
Áreas de referência dos ativos	Arena: 3.400 m ² ; Parque: ≈ 35.000 m ²
Pré-requisito legislativo	Lei autorizativa da Câmara Municipal
Indicadores econômico-financeiros	—
WACC (taxa de desconto)	11,51% a.a. real
TIRM do projeto / TIRM do acionista	11,51% / 12,48% a.a.
Margem EBITDA média / Margem líquida média	45,3% / 32,5%
BreakEven operacional / Payback descontado	Out/2028 / Jun/2040
ICSD mínimo projetado (limiar BNDES: 1,30)	2,07
Benefício VfM (concessão vs. operação pública)	R\$ 20,2 milhões de VPL adicional ao Poder Concedente

Síntese consolidada a partir do Caderno Jurídico e do Caderno de Engenharia, Arquitetura e Ambiental.

5.2.2. Conclusões

Ponto de atenção prioritário: a Arena Niterói apresenta obras inacabadas e significativas lacunas documentais, com projetos elétrico e estrutural apenas em fase básica de 2018, laudos de incêndio incompletos e ausência de AVCB. A Prefeitura deverá concluir a regularização desses ativos antes da entrega ao concessionário, sob pena de gerar passivos contratuais relevantes de reequilíbrio a seu próprio custo.

Viabilidade sem aporte público: a modelagem demonstrou que o projeto é economicamente autossustentável, o que determinou a escolha pela concessão comum. Isso significa que o Município não desembolsará recursos na concessão e ainda receberá outorga fixa e variável ao longo dos 35 anos, em uma estrutura favorável ao erário.

Preservação da vocação pública: a modelagem jurídica garante que a exploração privada e o uso comunitário coexistam de forma complementar. As 191 datas anuais reservadas à SMEL constituem obrigação contratual exigível, com penalidades em caso de descumprimento, o que oferece maior segurança institucional ao Município do que o modelo informal vigente.

Risco construtivo específico: diferentemente de concessões que partem de ativos prontos, a Arena Niterói ainda está em obras. A Matriz de Riscos aloca ao Poder Concedente os passivos construtivos anteriores à data de início, com direito do concessionário ao reequilíbrio. A decisão de abertura do processo licitatório deve considerar o estado de conclusão das obras e a regularidade documental como condições precedentes para reduzir risco contratual.

Precedente do Maracanã: a adoção do critério Técnica e Preço tem respaldo direto na Concorrência Pública nº 002/2022 do Estado do Rio de Janeiro, utilizada no estudo como referência imediata de modelagem licitatória. Esse precedente reduz o risco de questionamentos sobre a metodologia de julgamento.