

Parceria Público-Privada (concessão administrativa) para adequação, gestão e manutenção do Estádio
Governador Alberto Tavares Silva – Albertão

Caderno 1A - Estudo Técnico Operacional: Demanda

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	4
1.1 Objetivo	4
1.2 Contextualização	4
2 ESTUDO DE VOCAÇÃO.....	7
3 ESTUDO DE MERCADO.....	12
3.1 Jogos de futebol.....	12
3.1.1 Projeção do número de jogos de futebol.....	13
3.1.2 Público e Ticket médio.....	24
3.1.3 Projeção de receita	31
3.2 Eventos.....	32
3.3 Estacionamento	39
3.4 Centro comercial	43
3.5 “Naming Rights”	47
3.6 Alimentos e bebidas	50
3.7 Visitação ao Novo Estádio	51
3.8 Demanda consolidada	53
4 ANÁLISES DE BENCHMARK.....	55
4.1 Estádios analisados	55
4.1.1 Estádio Joia da Princesa	55
4.1.2 Pacaembu	56
4.1.3 Arena Barueri.....	57
4.1.4 Arena das Dunas.....	58
4.1.5 Arena Castelão	59
4.1.6 Arena da Amazônia	59
4.1.7 Arena Pantanal.....	60
4.1.8 Arena Pernambuco	60
4.1.9 Arena Fonte Nova	61
4.1.10 Estádio Beira-Rio.....	62
4.1.11 Estádio do Mineirão	62
4.1.12 Estádio Mané Garrincha.....	63
4.1.13 Maracanã	64
4.2 Número de jogos de futebol.....	65
4.3 Receitas acessórias	66
4.3.1 Participação de cada uma das linhas de receitas acessórias.....	66

4.3.2 Participação das receitas acessórias e de contraprestação na receita total67

4.4 Opex68

1 INTRODUÇÃO

1.1 Objetivo

O presente relatório apresenta o Caderno de Demanda, concebido com o propósito de descrever e fundamentar as projeções de demanda realizadas para a modelagem da concessão dos serviços de adequação, gestão e manutenção do Estádio Governador Alberto Tavares Silva – Albertão.

Para tanto, o relatório apresenta inicialmente um Estudo de Vocação que tem como objetivo principal apresentar os fundamentos que resultaram nas diretrizes que orientaram o desenvolvimento da proposta de solução de arquitetura e engenharia para o Novo Estádio do Albertão. Em seguida, são apresentadas as metodologias e resultados das projeções de demanda anuais de utilização do Novo Albertão, bem como as receitas acessórias projetadas para o estádio e o modelo de negócios proposto.

Os estudos consideram um período de concessão de 35 anos, sendo todas as projeções feitas neste período. De forma a tornar a compreensão das premissas e dos resultados mais simples, todos os valores monetários apresentados ao longo do relatório estão na data base de jul./2024 (salvo quando explicitamente apresentada outra data). A moeda base utilizada é o Real (R\$) constante.

As projeções de demanda e de receitas aqui apresentadas foram realizadas com base nas condicionantes técnicas apresentadas no Caderno 1B - Estudo Técnico Operacional: Intervenções, informações e diretrizes definidas pelo Governo do Estado do Piauí, suas secretarias e pela Superintendência de Parcerias e Concessões (SUPARC), além de fontes públicas primárias e secundárias levantadas pela empresa Alvarez&Marsal.

1.2 Contextualização

O Estádio Governador Alberto Tavares Silva, conhecido popularmente como Albertão, está localizado na cidade do Piauí, capital do Estado do Piauí. Inaugurado em 1973, o estádio tem capacidade para cerca de 50.000 espectadores, sendo o terceiro maior estádio da região Nordeste e o décimo sétimo do país conforme informações da CNN, baseada no Cadastro Nacional de Estádios de Futebol, editado pela Confederação Brasileira de Futebol (CBF)¹.



Figura 1: Estádio Governador Alberto Silva - Albertão

¹ Ranking dos 20 maiores estádios brasileiros. Fonte: <https://www.cnnbrasil.com.br/esportes/futebol/maiores-estadios-do-brasil/>

O estádio está localizado na zona sul do Piauí, especificamente na Avenida Industrial Gil Martins, no Bairro Redenção. Atualmente, o acesso ao estádio é facilitado por uma linha de ônibus exclusiva, além de várias outras linhas que passam pela BR-343 e pelas avenidas Miguel Rosa e Gil Martins. A proximidade com a Avenida Gil Martins, uma das principais avenidas da cidade, melhora ainda mais o acesso ao estádio, garantindo um fluxo contínuo de movimento diário na região.



Figura 2: Localização do Estádio Albertão

Desde sua inauguração, o Albertão tem sido palco de diversos eventos esportivos importantes, incluindo partidas decisivas do Campeonato Piauiense e jogos da Copa do Brasil. O estádio já recebeu jogos memoráveis da seleção brasileira, como os amistosos contra o Paraguai em 1989 e a Lituânia em 1996.

No entanto, com o passar do tempo, a infraestrutura do Albertão tornou-se obsoleta, apresentando desafios significativos em termos de segurança, conforto e funcionalidade para atender às demandas contemporâneas. Um complexo de tamanha magnitude requer manutenção e modernização contínuas para conseguir receber o público de forma condizente com todo o seu potencial. Contudo, essa não foi a realidade desde sua inauguração, e o estádio ficou aquém de seu potencial.

Apesar das condições atuais não serem ideais, com frequentes reclamações sobre a deterioração do espaço e infraestrutura insuficiente, o Albertão ainda é utilizado para sediar partidas de futebol de clubes profissionais locais e eventos culturais de grande porte, como os Folguedos e o Piauí POP, estes últimos ocorrendo nos terrenos livres ao redor do estádio.

O equipamento tem forte potencial de mercado devido à sua localização estratégica e capacidade de sediar diversas atividades esportivas e culturais. Entretanto, a infraestrutura precisa de modernização para que o estádio se torne competitivo e apto a sediar grandes eventos e modalidades esportivas. A revitalização do estádio é essencial para explorar plenamente esse potencial e transformá-lo em um espaço público multifuncional, capaz de ser um grande indutor do desenvolvimento do futebol e de outros eventos na região.

É dentro desse contexto que o presente relatório está inserido. Frente à necessidade de grandes investimentos para a reforma e revitalização do estádio, estuda-se a estruturação de um modelo de concessão dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Estádio Governador Alberto Tavares Silva (Albertão).

O presente relatório faz parte do estudo técnico para subsidiar a modelagem de concessão do estádio, constituindo o Caderno 1A - Estudo Técnico Operacional: Demanda. De modo a cumprir com seu objetivo, o Caderno 1A encontra-se dividido nas seções a seguir:

- Capítulo 2: Estudo de vocação;
- Capítulo 3: Estudo de mercado;
- Capítulo 4: Benchmark.

2 ESTUDO DE VOCAÇÃO

Este capítulo apresenta o Estudo de Vocação do Estádio do Albertão que tem como objetivo principal determinar as diretrizes que irão orientar o desenvolvimento da proposta de solução de arquitetura e engenharia para o Novo Estádio do Albertão.

O Estádio Albertão foi concebido como um marco para o desenvolvimento do esporte na região, simbolizando o crescimento e a modernização do Piauí. Ao longo dos anos, o estádio sediou inúmeros eventos esportivos, culturais e comunitários, consolidando-se como um ponto de encontro vital para a população local. No entanto, com o passar do tempo, a infraestrutura do Albertão tornou-se obsoleta, apresentando desafios significativos em termos de segurança, conforto e funcionalidade para atender às demandas contemporâneas.

Diante desse cenário, a iniciativa de concessão dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do estádio é vista como uma oportunidade para não só restaurar um patrimônio histórico do estado, mas também viabilizar um novo ativo reestruturado que se alinha às necessidades atuais, potencialmente preenchendo lacunas de infraestrutura da região e estimulando o desenvolvimento econômico local.

Considerando o impacto abrangente do estádio, a definição de sua vocação requer uma análise cuidadosa das necessidades dos principais stakeholders envolvidos, sejam eles: o Poder Público, a população do Piauí, a comunidade do entorno do Estádio e os entusiastas do futebol. Identificar essas necessidades permite avaliar os potenciais usos do estádio e maximizar seus benefícios à sociedade.

O Poder Público, tanto em nível municipal quanto estadual, desempenha um papel crucial na gestão e no financiamento de grandes projetos de infraestrutura, como a reforma do Estádio Albertão. As principais necessidades identificadas para este grupo incluem:

- **Minimização das despesas administrativas:** redução dos custos operacionais e de manutenção do estádio através de uma gestão mais eficiente e parcerias estratégicas.
- **Modernização da infraestrutura:** atualização das instalações para atender às normas de segurança e conforto, além de garantir acessibilidade para todos os públicos.
- **Incremento da utilização dos espaços públicos:** maximização do uso do estádio para atividades educacionais, esportivas e comunitárias, fortalecendo seu papel como um espaço público dinâmico e multifuncional.

A população geral do Piauí é um dos principais beneficiários da modernização do estádio, com expectativas sobre o projeto que incluem:

- **Novo polo de convivência:** criação de um espaço de integração e convívio social na região do estádio.
- **Maior oferta e qualidade no entretenimento:** diversificação das atividades culturais e esportivas disponíveis para a população.
- **Sentimento de identidade e orgulho:** fortalecimento do orgulho local e da identidade cultural através da modernização do estádio.
- **Ampliação de espaços para a prática esportiva:** expansão das oportunidades para a prática de esportes pela comunidade em geral.

Os moradores do entorno do Estádio Albertão têm expectativas específicas em relação ao projeto de modernização, como:

- **Aumento da oferta de equipamentos para entretenimento:** melhoria na disponibilidade de espaços de lazer e cultura na região.
- **Aumento da segurança:** melhoria das condições de segurança no entorno do estádio, proporcionando um ambiente mais seguro para os residentes.
- **Oportunidades econômicas no local:** desenvolvimento do comércio local e abertura de novas oportunidades econômicas devido ao aumento do fluxo de pessoas na área.

Os clubes, atletas e torcedores de futebol do Piauí e do Estado do Piauí também têm expectativas em relação à modernização do estádio, com benefícios como:

- **Maior qualidade para o torcedor:** melhoria das instalações do estádio, incluindo estacionamento, visibilidade e conforto, proporcionando uma experiência aprimorada para os espectadores.
- **Atendimento às exigências de qualidade para a prática esportiva:** provisão de instalações modernas e adequadas para atletas e equipes, incluindo vestiários modernos, áreas de treinamento e suporte médico de qualidade.
- **Facilitação da vinda de clubes externos:** tornar o estádio atrativo para jogos e eventos com equipes de outras regiões, aumentando sua relevância no cenário esportivo nacional e internacional.

Frente a essas necessidades identificadas, as Parcerias Público-Privadas (PPPs) surgem como uma solução estratégica para abordar os desafios de reforma e gestão do Estádio do Albertão, especialmente devido aos substanciais investimentos necessários, os quais demandam um comprometimento financeiro significativo. O setor privado, com sua flexibilidade financeira e capacidade de inovação, está mais bem posicionado para viabilizar projetos de grande escala como este.

Além disso, a estrutura de uma PPP, baseada em contratos de longo prazo que abrangem tanto a construção ou reforma quanto a operação do ativo, incentiva a concessionária a realizar investimentos eficientes e racionais. Isso ocorre porque a concessionária precisa considerar não apenas os custos iniciais de construção e reforma, mas também os custos contínuos de operação e manutenção. Se a concessionária optar por materiais ou métodos de construção de qualidade inferior para reduzir custos iniciais, ela enfrentará custos de manutenção mais elevados no futuro. Portanto, a concessionária é incentivada a realizar investimentos que equilibrem os custos de construção e operação, garantindo eficiência ao longo do tempo. Adicionalmente, a concessionária também é motivada a realizar investimentos adicionais que permitam a geração de receitas acessórias ao longo da concessão, como a construção de espaços comerciais, áreas para eventos e outras instalações que possam ser exploradas economicamente.

Ainda, é fundamental considerar as particularidades do mercado de jogos e eventos, que é altamente volátil e exige uma gestão ágil e responsiva. O setor privado, com sua expertise e menos burocracia, está mais bem preparado para responder rapidamente às exigências do mercado, ajustando operações e ofertas conforme necessário para maximizar a utilização do estádio.

Outro ponto importante e vantajoso em PPPs é o compartilhamento de riscos de gestão e operação do ativo com o setor privado, riscos que atualmente são assumidos integralmente pelo poder público. Sob esse modelo, o setor privado assume responsabilidades pela operação e manutenção do estádio, incentivando a busca contínua por eficiência e inovação. Esta abordagem colaborativa não apenas melhora a qualidade dos serviços oferecidos, mas também otimiza o uso dos recursos públicos, garantindo um legado sustentável tanto para o estádio quanto para a comunidade.

De fato, a implementação de PPP tem se mostrado uma estratégia bastante adotada para a modernização de estádios em várias cidades do Brasil. A seguir, apresenta-se estádios que passaram por processos de concessão e que apresentam contrato ativo até o momento.

ARENA FONTE NOVA			
Localização	Salvador - BA		
Contrato	Concessão Administrativa		
Escopo	Operação, precedido da realização de obras de reconstrução		
Início e prazo	Assinatura em 2009 prazo de 35 anos		
Infraestrutura	<ul style="list-style-type: none"> Cobertura de teto 48.747 assentos 2.500 vagas de estacionamento 	<p>ANTES DA CONCESSÃO (2007)</p> 	<p>APÓS A CONCESSÃO (2013)</p> 
MINEIRÃO			
Localização	Belo Horizonte - MG		
Contrato	Concessão Administrativa		
Escopo	Operação e manutenção, precedida de obras de reforma/renovação e adequação		
Início e prazo	Assinatura em 2010 prazo de 27 anos		
Infraestrutura	<ul style="list-style-type: none"> Cobertura de teto com placas solares 62.160 assentos 2.925 vagas de estacionamento 	<p>ANTES DA CONCESSÃO (2009)</p> 	<p>APÓS A CONCESSÃO (2013)</p> 
ARENA DAS DUNAS			
Localização	Natal - RN		
Contrato	Concessão Administrativa		
Escopo	Demolição dos ativos, construção, manutenção e operação do novo estádio		
Início e prazo	Assinatura em 2011 prazo de 20 anos		
Infraestrutura	<ul style="list-style-type: none"> 42.086 assentos 2.617 vagas de estacionamento 	<p>ANTES DA CONCESSÃO (2010)</p> 	<p>APÓS A CONCESSÃO (2014)</p> 
PACAEMBU			
Localização	São Paulo - SP		
Contrato	Concessão Onerosa		
Escopo	Modernização, gestão, operação e manutenção do complexo do Pacaembu		
Início e prazo	Assinatura em 2019 prazo de 35 anos		
Infraestrutura	<ul style="list-style-type: none"> 42.086 assentos 2.617 vagas de estacionamento 	<p>ANTES DA CONCESSÃO (2010)</p> 	<p>APÓS A CONCESSÃO (PROJETO)</p> 
ARENA BARUERI			
Localização	Barueri - SP		
Contrato	Concessão onerosa		
Escopo	Modernização, operação, manutenção e gestão		
Início e prazo	Assinatura em 2023 prazo de 35 anos		
Infraestrutura	<ul style="list-style-type: none"> 31.452 assentos 700 vagas de estacionamento 	<p>ANTES DA CONCESSÃO (2023)</p> 	<p>APÓS A CONCESSÃO (PROJETO)</p> 
ESTÁDIO MANÉ GARRINCHA			
Localização	Brasília - DF		
Contrato	Concessão de uso		
Escopo	Gestão, manutenção, modernização e operação/exploração		
Início e prazo	Assinatura em 2019 prazo de 35 anos		
Infraestrutura	<ul style="list-style-type: none"> 72.000 assentos 8.420 vagas de estacionamento 	<p>ANTES DA CONCESSÃO (2023)</p> 	<p>APÓS A CONCESSÃO (PROJETO)</p> 

Figura 3: Benchmarking de estádios com contrato de concessão ativo

Conforme a figura, uma série de estádios puderam ser revitalizados por meio de PPPs em diferentes modelos de concessão. Dentre eles, cabe destacar a PPP Arena das Dunas, em Natal-RN, cidade de porte similar a Teresina, tanto em termos de população na área de influência quanto no desempenho dos clubes de futebol locais. Além de partidas de futebol, a Arena das Dunas foi projetada para ser um local multiuso, capaz de sediar eventos culturais, shows, feiras e exposições. O complexo inclui uma praça de 22.000 metros quadrados que pode ser utilizada para eventos ao ar livre, aumentando ainda mais a versatilidade do espaço. Com base em informações divulgadas pela própria concessionária, a Arena atualmente já sediou 777 eventos desde a sua inauguração².

Esses exemplos demonstram como as PPPs podem ser eficazes na revitalização e modernização de estádios, proporcionando benefícios tanto para os gestores quanto para as comunidades locais.

À luz das necessidades identificadas e dos exemplos de PPPs avaliados, foram definidas as seguintes diretrizes para o projeto de PPP do Estádio Albertão por parte do Poder Concedente:

- **Racionalidade nos custos e investimentos:** os investimentos obrigatórios deverão ser baseados na otimização de custos, limitando-se ao mínimo necessário para atingir as diretrizes aqui listadas. A escolha dos equipamentos e instalações deverá ser criteriosa, evitando dispêndios que não tragam benefícios claros para o complexo.
- **Modernização e requalificação da infraestrutura e instalações:** o projeto deve garantir a modernização e requalificação das instalações, incluindo sanitários, vestiários, áreas de alimentação e estacionamento, de modo a atender aos padrões modernos de conforto e funcionalidade.
- **Demandas da comunidade local:** o projeto deverá melhorar a conexão do estádio com a cidade ao redor, facilitando o acesso e criando espaços públicos de convivência, áreas verdes e ambientes que promovam a interação comunitária.
- **Multifuncionalidade do equipamento:** o projeto deverá promover a adequação da estrutura para acomodar não apenas jogos de futebol, mas também uma variedade de eventos não esportivos. Além disso, deve possibilitar que o novo concessionário utilize os espaços internos para locação comercial, escritórios, hotelaria, etc., aproveitando ao máximo todas as áreas disponíveis.

Foi com base nas diretrizes estabelecidas e no diagnóstico detalhado das condições atuais da infraestrutura do estádio e de seu entorno que se desenvolveu a proposta de solução de arquitetura e engenharia para o Novo Estádio do Albertão. O projeto conceitual que traduz essa solução é apresentado em detalhes no Caderno 1B - Estudo Técnico Operacional: Intervenções e está ilustrado na figura abaixo.

² Conforme dados acessados em jul./24. Fonte: <https://casadeapostasarenadasdunas.com.br/arena/nossos-numeros/>



Figura 4: Projeto Conceitual Novo Albertão – Desenho esquemático

Conforme detalhado no Caderno 1B - Estudo Técnico Operacional: Intervenções, a solução desenhada incorpora as seguintes intervenções obrigatórias ao concessionário:

- Revitalização do estádio de modo a garantir maior conforto, segurança e visibilidade adequada dos jogos ao público
- Adequação do estacionamento: o estacionamento será reestruturado para incluir um mínimo de 464 vagas, atendendo às necessidades dos espectadores.
- Reforma das quadras poliesportivas: modernização das quadras para uso multifuncional, incentivando atividades esportivas variadas.
- Criação de espaços públicos de convivência: desenvolvimento de esplanadas que poderão sediar eventos diversos, promovendo a interação comunitária.
- Reforma do campinho da comunidade: melhoria das instalações do campinho, fortalecendo o vínculo com a comunidade local.

Adicionalmente, o projeto foi concebido considerando a possibilidade de realização de intervenções adicionais pelo concessionário (não exigidas em contrato), visando à exploração de receitas acessórias:

- Áreas para locação comercial: espaços destinados a lojas e serviços, proporcionando novas oportunidades de negócios, totalizando uma Área Bruta Locável (ABL) de 2.074 m².

3 ESTUDO DE MERCADO

Este capítulo apresenta as metodologias, premissas e resultados das projeções de demandas e receitas acessórias que serão auferidas pelo futuro concessionário durante o período da concessão. As análises abrangem uma avaliação das diversas fontes de receita potenciais, com base em estudos de mercado, benchmarking de estádios similares e tendências setoriais.

As receitas acessórias são resultantes principalmente da exploração comercial do estádio, tipicamente através da cessão e/ou locação de espaços e/ou direitos de prestação de serviços a terceiros mediante o pagamento de valores fixos ou variáveis (proporcionais à receita auferida pelo concessionário).

Conforme apresentado no capítulo “Estudo de Vocação” e detalhado no Caderno 1B - Estudo Técnico Operacional: Intervenções, o projeto conceitual proposto para o Novo Estádio do Albertão tem como um dos pilares a sua multifuncionalidade, permitindo a exploração de uma grande variedade de fontes de receita. Para o Novo Albertão, espera-se as seguintes fontes de receita:

- Jogos de futebol: locação de áreas do estádio para a realização de partidas de futebol.
- Eventos: locação de áreas do estádio para eventos culturais, educativos e outros.
- Estacionamento: locação de área do estádio para a prestação de serviços de estacionamento aos usuários do Novo Albertão.
- Centro comercial: locação de espaços dentro do estádio para comércios, empresas prestadoras de serviços, entre outros.
- “Naming Rights”: venda dos direitos de nomeação do ativo.
- Alimentos e bebidas: locação de espaços dentro do estádio para venda de alimentos e bebidas durante os jogos de futebol.
- Visitação ao novo estádio: bilheteria para tours dentro do estádio.

A seguir, apresenta-se as análises e projeções realizadas para cada uma das linhas de receita potencial para o Novo Albertão.

3.1 Jogos de futebol

As receitas de jogos de futebol são resultantes do uso do estádio para sediar as partidas de futebol dos clubes locais.

O modelo de negócios previsto para o Projeto Albertão considera que a concessionária permitirá o uso do estádio pelos clubes de futebol locais por meio de um acordo de participação na receita de bilheteria, mecanismo já empregado atualmente. Neste acordo, prevê-se um compartilhamento de 30% da arrecadação bruta de bilheteria dos jogos de futebol profissional³, considerando os novos investimentos e o elevado padrão de conforto que o Novo Albertão proporcionará aos clubes e seus torcedores. Assim, as receitas com jogos de futebol para a Concessionária foram avaliadas com base na expectativa de faturamento de bilheteria dos jogos por parte dos clubes locais.

A receita oriunda da bilheteria dos jogos foi estimada conforme projeções que consideram o número de jogos a serem realizados, o público médio por jogo e o ticket médio dos jogos. A seguir, serão detalhadas

³ Considerou-se uma alíquota média, com base nos valores assumidos nos modelos de negócios referenciais dos estudos de concessão dos estádios do Pacaembu (20%) e Arena Fonte Nova (50%).

as projeções realizadas para cada um desses parâmetros, consolidando a projeção de receita de forma abrangente e fundamentada.

3.1.1 Projeção do número de jogos de futebol

A quantidade de jogos de futebol disputados por clubes profissionais em um estádio está diretamente relacionada ao desempenho dos clubes e à quantidade de campeonatos que disputam, além da preferência dos clubes mandantes em relação aos estádios disponíveis na região. Com base nisso, a projeção do número de jogos a serem sediados no Novo Albertão foi realizada em três etapas:

- I. **Diagnóstico do desempenho histórico:** análise do desempenho histórico dos clubes profissionais locais e da preferência desses clubes pelo Estádio Albertão em comparação com outros equipamentos concorrentes na região.
- II. **Projeção da demanda para Teresina:** definição de um cenário de projeção de desempenho dos clubes locais, considerando tanto o desempenho passado quanto as expectativas futuras para os clubes.
- III. **Projeção da demanda para o Novo Albertão:** estimativa da demanda de jogos específica para o Novo Albertão, baseada na projeção do nível de preferência dos clubes pelo estádio, levando em conta a infraestrutura modernizada e as melhorias previstas.

Cada uma dessas etapas será descrita nos próximos capítulos.

3.1.1.1 Diagnóstico do desempenho histórico

A análise do desempenho histórico dos clubes profissionais do Piauí que sediam seus jogos em Teresina foi realizada com base em dados públicos, disponibilizados pela Confederação Brasileira de Futebol (CBF) e pela Federação de Futebol do Piauí (FFP)⁴. Conforme apresentado na figura abaixo, o município do Piauí recebeu uma média de 41 jogos de equipes profissionais de futebol nos últimos quatro anos.

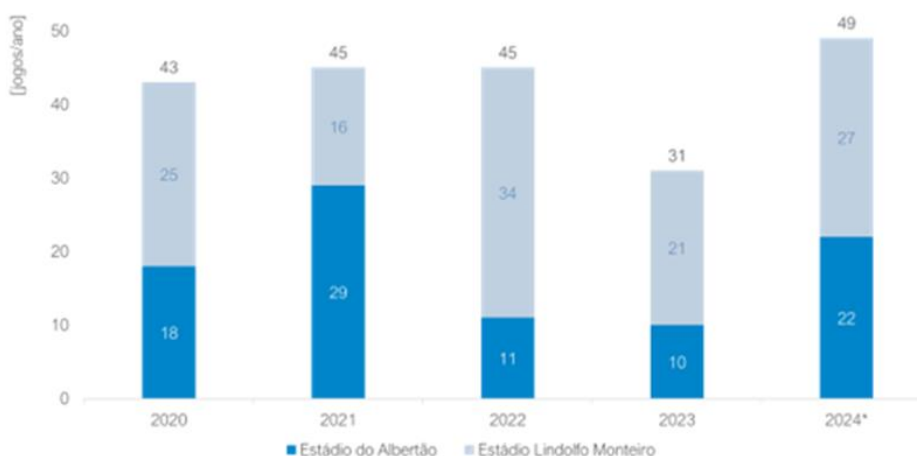


Figura 5: Evolução histórica do número de jogos de futebol de clubes profissionais em Teresina⁵

⁴ Foram avaliados mais de 450 “Documentos de Partida” disponibilizados pela CBF e pela Federação de Futebol do Piauí, disponível em: <https://portaldegovernanca.cbf.com.br/documentos-da-partida> e <https://ffp-pi.com.br/competicoes/>

⁵ Em 2024, estima-se a realização de 49 jogos profissionais em Teresina. Até o momento, foram registrados 45 jogos, restando três da Série D, além de pelo menos mais uma partida garantida com a classificação do River-PI e Altos-PI para a próxima fase.

Do gráfico, observa-se que os jogos profissionais realizados em Teresina apresentam duas opções de estádios: o Estádio do Albertão, objeto do presente estudo, e o Estádio Lindolfo Monteiro.

O Estádio Lindolfo Monteiro, localizado no centro do Piauí, no bairro de Porenquanto, possui capacidade para aproximadamente 5.321 espectadores⁶. Foi inaugurado em 1944 e recebe regularmente partidas dos clubes locais, como o Fluminense-PI e o Altos-PI.



Figura 6: Estádio Lindolfo Monteiro

O estádio apresenta infraestrutura limitada e gramado bastante desgastado. No início de 2024, o gramado foi criticado por equipes piauienses e alagoanas que disputavam partidas da Copa do Nordeste devido aos desníveis e à degradação aparente⁷. Em março de 2024, uma partida entre o Fluminense-PI e o Fortaleza pela Copa do Brasil teve que ser interrompida por causa da chuva, que comprometeu o gramado e outras partes do estádio⁸. Após isso, a CBF vistoriou o local e priorizou os reparos no gramado. Desde o ano passado, o Lindolfo Monteiro vem passando por algumas reformas financiadas pelo município e pelos próprios clubes locais, incluindo melhorias na iluminação e nas cadeiras, bem como resolução de problemas de infiltração⁹.

A figura abaixo apresenta o estado do gramado do Estádio Lindolfo Monteiro.

⁶ Capacidade do Lindolfo Monteiro foi retirada de dados da Federação de Futebol do Piauí.

⁷ “Gramado do Estádio Lindolfo Monteiro é alvo de críticas de atletas e gera alerta em comissões”. Disponível no link: <https://ge.globo.com/pi/futebol/pre-copa-do-nordeste/noticia/2024/01/11/altos-x-asa-gramado-do-lindolfo-monteiro-e-alvo-de-criticas-de-atletas-e-gera-alerta-em-comissoes.ghtml>

⁸ Notícia televisionada pela TVCidadeVerde no dia posterior à partida. Disponível no endereço: <https://youtu.be/BQsBcCSQ9qI?si=UgM8gwveYDn7pLYD>

⁹ CBF realiza vistoria no estádio Lindolfo Monteiro; troca do gramado é prioridade. Disponível em: <https://cidadeverde.com/noticias/409126/cbf-realiza-vistoria-no-estadio-lindolfo-monteiro-troca-do-gramado-e-prioridade>



Figura 7: Campo do Estádio Lindolfo Monteiro

Apesar das limitações, os clubes locais têm preferido o Lindolfo Monteiro ao Albertão para a maioria dos jogos, com o Albertão sendo escolhido para apenas 40% dos jogos realizados em Teresina.

De modo a compreender as razões de tal preferência, foram realizadas entrevistas com torcedores e representantes dos clubes locais¹⁰, os quais revelaram que, embora o gramado do Albertão seja unanimemente considerado superior ao do Lindolfo Monteiro, a principal razão para a escolha do Lindolfo Monteiro é a falta de infraestrutura adequada no Albertão. Os banheiros precários, por exemplo, desincentivam a presença de torcedores.

Além da infraestrutura obsoleta do Albertão, outro ponto levantado pelos torcedores e representantes dos clubes foi a grande capacidade do Albertão, que frequentemente resulta em uma sensação de "casa vazia" devido ao público médio ser muito menor do que a capacidade total do estádio.

No entanto, mesmo com a preferência atual pelo Estádio Lindolfo Monteiro, os clubes não deixaram de enfatizar a importância da adequação do Albertão. Eles precisam de um estádio de alta capacidade para realizar jogos relevantes, principalmente quando chegam às fases finais dos campeonatos ou visam se classificar para as séries B e A. Além disso, o gramado do Lindolfo Monteiro é inadequado, e os clubes precisam treinar em gramados de alta qualidade para melhorar seu desempenho, similar ao padrão encontrado em demais estádios.

Portanto, a modernização do Albertão é uma necessidade real para o futuro do futebol piauiense.

Com relação ao desempenho das equipes do Piauí, existem atualmente quatro clubes profissionais locais: Altos-PI, o River-PI, o Fluminense-PI e o Flamengo-PI.

Altos-PI

A Associação Atlética de Altos, conhecida como Altos-PI, é um clube fundado em 2013 que, apesar da sua recente fundação, atingiu marcas históricas no futebol piauiense, se tornando uma das principais do estado. Ao longo destes anos, participou das competições expostas abaixo:

¹⁰ Foram entrevistados os dois clubes, River e Altos, sendo o River um dos mais antigos e tradicionais, enquanto o Altos apesar de recente é um dos que possui melhor desempenho nas últimas temporadas.

Tabela 1: Competições – Altos-PI

CAMPEONATO	ANO DE PARTICIPAÇÃO
Campeonato Piauiense – 2ª divisão	2015(1º)
Campeonato Piauiense – 1ª divisão	2017(1º), 2018(1º), 2019, 2020(3º), 2021(1º), 2022, 2023, 2024(1º)
Copa do Brasil	2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023
Copa do Nordeste	2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2024
Campeonato Brasileiro – Série D	2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2024
Campeonato Brasileiro – Série C	2021, 2022, 2023

Dentre as competições que participou, é possível destacar principalmente a sua atuação no Campeonato Brasileiro Série C, que, conforme será exposto adiante, influencia significativamente no público e ticket das partidas.

River Atlético Clube

Fundado em 1946, River-PI é o clube mais vitorioso do estado, tendo 32 títulos do Campeonato Piauiense. Ao longo da sua história disputou diversas competições conforme exposto na Tabela a seguir disputando nos últimos anos a antiga hegemonia estadual com outras equipes.

Tabela 2: Competições – River-PI

CAMPEONATO	ANO DE PARTICIPAÇÃO
Campeonato Piauiense – 1ª divisão	1948, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1973, 1975, 1977, 1978, 1980, 1981, 1989, 1996, 1999, 2000, 2001, 2002, 2007, 2014, 2015, 2016, 2019, 2023 (campeão)
Copa do Brasil	2016, 2017, 2022
Copa do Nordeste	2015, 2016, 2017, 2020, 2024
Campeonato Brasileiro – Série D	2014, 2015(2º), 2017, 2019, 2021, 2024
Campeonato Brasileiro – Série C	1999, 2007, 2016
Campeonato Brasileiro – Série B	1982
Campeonato Brasileiro – Série A	1971, 1972, 1973

É possível notar a tradição e relevância da equipe por meio da sua farta passagem por competições desde a sua fundação, principalmente o vice-campeonato brasileiro série D de 2015 que por chegar nas etapas finais da competição conseguiu mobilizar a cidade para assistir as quartas e a semifinal, tendo público de cerca de 25 mil pessoas¹¹. Esse público expressivo demonstra o espaço que o futebol ocupa na sociedade e a cultura enraizada nela.

¹¹ Dados de público fornecidos pelo atual vice-presidente do clube.

Fluminense-PI

Fundado em 1938, o Fluminense-PI, que inicialmente era Automóvel Esporte Clube, recebeu o seu atual nome em 1949 inspirado no Fluminense do Rio de Janeiro. Apesar de ter ficado alguns anos inativo, retornou ao profissional em 2019. Devido à essa inatividade, passou por um período sem passagem por competições conforme tabela a seguir.

Tabela 3: Competições – Fluminense-PI

CAMPEONATO	ANO DE PARTICIPAÇÃO
Campeonato Piauiense – 2ª divisão	1967(1º), 2020(1º)
Campeonato Piauiense – 1ª divisão	2021, 2022(1º), 2023, 2024
Copa do Brasil	2021
Copa do Nordeste	2023
Campeonato Brasileiro – Série D	2021, 2022, 2023, 2024

Desta forma, nos últimos anos o time vem retomando suas atividades no profissional e alcançando marcas importantes diante dos seus rivais.

Flamengo-PI

O Flamengo-PI foi fundado em 1937, se concretizando como uma das forças do futebol piauiense, conquistando o seu primeiro título estadual em 1942. A partir de 1960 começou a criar uma rivalidade com o River-PI, quando começaram a se alternar nos títulos estaduais

Tabela 4: Competições – Flamengo-PI

CAMPEONATO	ANO DE PARTICIPAÇÃO
Campeonato Piauiense – 1ª divisão	1942, 1943, 1944, 1986, 1987, 1988, 2003, 2009 (campeão), 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 (participação)
Copa do Brasil	2001
Campeonato Brasileiro – Série D	2009, 2010, 2011, 2012
Campeonato Brasileiro – Série C	1992, 1995, 2003, 2006
Campeonato Brasileiro – Série B	1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986
Campeonato Brasileiro – Série A	1976, 1977, 1978, 1979

Por meio da análise do histórico, compreende-se que nos últimos anos o clube tem passado por dificuldades, tendo reestruturado toda a parte financeira e de formação de jogadores, buscando retomar o patamar anteriormente atingido¹².

¹² Todas as informações referentes à história dos clubes, inclusive histórico de participação em competições, foram feitas por meio de dados disponíveis na Wikipedia e em notícias, complementados e confirmados por meio de dados da CBF e da Federação de Futebol do Piauí em relação às edições das competições a partir de 2020.

Conforme apresentado anteriormente, o futebol piauiense possui um histórico importante, com as principais equipes do Piauí mantendo uma presença constante em diversos campeonatos. Embora haja variações ocasionais, como a não classificação de um clube para um campeonato específico ou oscilações na divisão/série em que participam, as equipes locais têm demonstrado um nível considerável de competitividade.

Historicamente, as equipes do Piauí participam de quatro competições:

- **Campeonato Piauiense:** campeonato estadual, onde os clubes locais competem pelo título de melhor equipe do estado. Nos moldes atuais da competição, a equipe campeã garante acesso à Série D do Campeonato Brasileiro, uma vaga para a Copa do Nordeste e uma vaga para a Copa do Brasil. Já a equipe vice-campeã, ganha uma vaga para a Copa do Brasil e uma para a Copa do Nordeste. O River-PI é o maior campeão histórico da competição com 32 títulos, sendo o seu último título conquistado em 2023.
- **Copa do Brasil:** uma das competições mais prestigiosas do país, em que equipes de todo o Brasil disputam em um formato de “mata-mata”. Nas edições dos últimos anos, nenhuma das equipes locais alcançou fases mais avançadas, disputando em média 1 partida ao todo na competição.
- **Copa do Nordeste:** competição regional que reúne clubes dos estados do nordeste do Brasil, proporcionando um nível competitivo elevado e uma importante plataforma para os times piauienses mostrarem seu talento. Até o momento o melhor desempenho alcançado foi o do Altos-PI atingindo as quartas de finais em 2021 e 2022.
- **Campeonato Brasileiro:** competição de nível nacional que divide os clubes em quatro séries: A, B, C e D. A forma de disputa varia conforme a série em questão, com diferentes formatos de disputa, número de jogos e regras específicas. Nos últimos anos, as equipes piauienses têm apresentado desempenhos variados, participando de diferentes séries. O desempenho máximo alcançado nos últimos anos por essas equipes foi na Série C.

A figura abaixo apresenta o histórico de partidas de futebol realizadas em Teresina, categorizadas por campeonato.

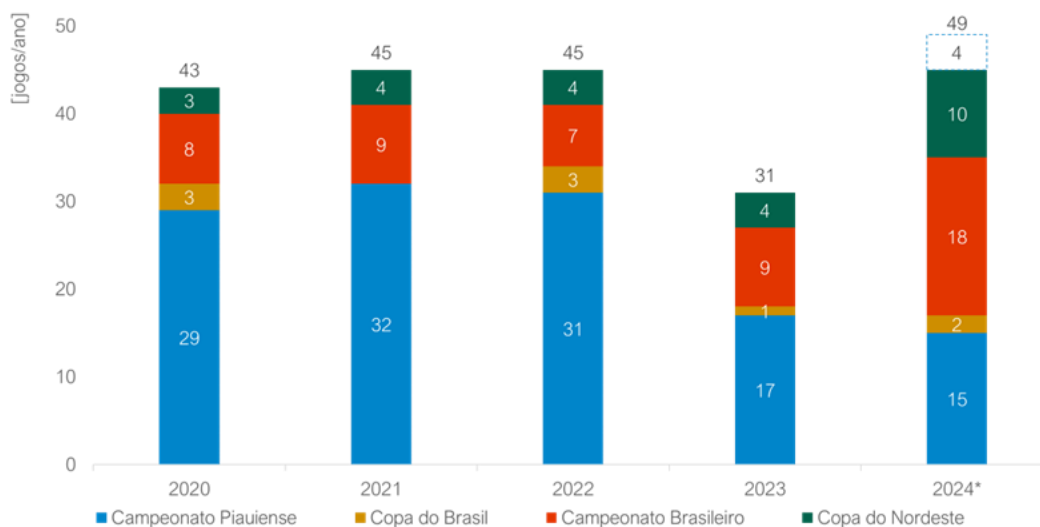


Figura 8: Evolução histórica de jogos de futebol profissional em Teresina categorizado por competição

Conforme apresentado no gráfico, o Campeonato Piauiense e o Campeonato Brasileiro são os responsáveis pela maior parte dos jogos realizados em Teresina, representando juntos mais de 80% do total de jogos. O número de jogos a serem realizados em 2024 foi estimado considerando que, até o momento da análise, foram registrados 45 jogos profissionais em Teresina e ainda restam três jogos da primeira fase do Campeonato Brasileiro da Série D. Além disso, tanto o River-PI quanto o Altos-PI já estão classificados para a próxima fase, o que garante a realização de pelo menos mais uma partida de futebol profissional na cidade. Dessa forma, espera-se que o total de jogos profissionais realizados em Teresina em 2024 atinja 49 partidas.

Convém ressaltar que, além das equipes tradicionais que já possuem um histórico no futebol profissional, as categorias de base se destacam no Piauí, mostrando grande potencial. Um exemplo notável é o clube Atlético Piauiense, fundado em 2019 com foco nas categorias de base. Este clube tem alcançado marcas importantes e está realizando investimentos significativos na formação de jovens talentos¹³. Em 2024, o Atlético Piauiense disputará sua primeira competição com a equipe profissional, participando do Campeonato Piauiense Série B¹⁴. Este desenvolvimento nas categorias de base não só fortalece o futuro do futebol piauiense, mas também destaca a capacidade do estado em revelar novos talentos e competir em níveis mais altos.

3.1.1.2 Projeção da demanda para Teresina

Com base no contexto apresentado, foi realizada a projeção da demanda de jogos profissionais para Teresina. Para isso, definiu-se um cenário de projeção de desempenho dos clubes locais, considerando tanto o desempenho passado quanto as expectativas futuras.

Em 2024, dois clubes disputaram a Copa do Brasil, três clubes disputaram a Série D do Campeonato Brasileiro, três clubes disputaram o Campeonato Piauiense e, como de costume, dois clubes disputaram a Copa do Nordeste, resultando em um total esperado de 49 jogos como mandantes em Teresina.

Para os próximos anos, espera-se uma trajetória de melhoria no desempenho dos clubes locais. Em 2025, considerando que equipes como River-PI e Altos-PI já estiveram na Série C no passado (com Altos-PI permanecendo por três anos consecutivos até a edição de 2023), prevê-se a ascensão de pelo menos um dos times da Série D para a Série C do Campeonato Brasileiro, com a consequente consolidação nesta divisão. A ascensão de série deve aumentar o nível competitivo local e gerar um efeito de impulso para outros times.

Assim, em 2029, com a conclusão das obras de reforma e revitalização do Estádio Albertão, que oferecerá um estádio com gramado e infraestrutura de ponta, prevê-se o estabelecimento de alguma nova equipe local disputando a Série D do Campeonato Brasileiro e a 1ª divisão do Campeonato Piauiense. Esta vaga prevista poderá ser preenchida por times como o Flamengo-PI, que nos últimos anos não tem disputado campeonatos profissionais, mas que possui um histórico relevante, ou por equipes amadoras potenciais (como o Atlético Piauiense) que possa compor o cenário do futebol profissional local.

A modernização do estádio proporcionará melhores condições de treino e jogo, resultando em um melhor desempenho dos atletas e maior competitividade dos clubes. O Novo Albertão, com suas instalações de ponta, servirá como um grande indutor do desenvolvimento do futebol na região. A infraestrutura

¹³ Fonte: <https://lupa1.correiobraziliense.com.br/blogs/the-network/clube-atletico-piauiense-o-novo-gigante-do-futebol-no-piaui-39063.html>

¹⁴ Fonte: <https://www.gp1.com.br/pi/piaui/noticia/2024/7/25/presidente-do-atletico-pi-destaca-projeto-para-o-piauiense-serie-b-574941.html>

melhorada aumentará o interesse dos torcedores, resultando em um público maior e em uma maior venda de ingressos. Com mais receitas provenientes de bilheteria e maior interesse dos torcedores, os clubes poderão investir mais em novos jogadores e na melhoria de suas equipes. Isso levará a um aumento do nível competitivo e, conseqüentemente, a melhores resultados nos campeonatos.

Dessa forma, após 15 anos da inauguração do Novo Albertão, em 2044, prevê-se que pelo menos um dos times locais alcance uma ascensão histórica da Série C para a Série B do Campeonato Brasileiro.

Além disso, deve-se considerar a tendência crescente de empresas privadas investindo em clubes de futebol com potencial, conhecido como o modelo de SAFs (Sociedades Anônimas do Futebol). Este modelo é especialmente possível para times com grande potencial e que já possuem infraestrutura adequada para treinamento e jogos, como é o caso dos clubes piauienses com a reforma do Albertão.

Outro aspecto importante a ser considerado são as iniciativas governamentais para o incentivo ao desenvolvimento do futebol local. Destaca-se o "Projeto Campeonatos Piauiense, Governo Parceiro, Futebol Forte", promovido pelo Governo do Estado do Piauí, por meio da Secretaria dos Esportes. Esse projeto tem como objetivo "incentivar os clubes profissionais a inserirem atletas locais em suas equipes, estimular a participação dos clubes profissionais em todas as categorias de base, promover a inclusão da categoria feminina e fomentar através dos clubes profissionais as escolinhas de futebol, de acordo com projeto".

Como parte desse projeto, foi recentemente assinado um contrato de patrocínio no valor de R\$ 5,3 milhões destinado aos clubes locais, que será distribuído pelo Instituto de Futebol do Piauí (IFP)¹⁵. Esses recursos, oriundos da Lei Pelé¹⁶, visam apoiar financeiramente os clubes, garantindo que possam cumprir os objetivos do projeto e promover o crescimento sustentável do futebol no Piauí.

A tabela abaixo consolida os principais marcos do cenário de desempenho projetado para os times do Piauí para os próximos 35 anos.

Tabela 5: Principais marcos do cenário de desempenho projetado para os times do Piauí para os próximos 35 anos

ANO	MARCO PREVISTO	QUANTIDADE DE CLUBES PARTICIPANTES EM CADA CAMPEONATO
2025	Ascensão e consolidação de um time na Série C do Campeonato Brasileiro	<ul style="list-style-type: none"> • Copa do Brasil: 2 • Brasileiro - Série D: 2 • Brasileiro - Série C: 1 • Brasileiro - Série B: 0 • 1a divisão do Campeonato Piauiense: 3 • Copa do Nordeste: 2
2029	Estabelecimento de alguma nova equipe local disputando a Série D do Campeonato Brasileiro e a 1ª divisão do Campeonato Piauiense	<ul style="list-style-type: none"> • Copa do Brasil: 2 • Brasileiro - Série D: 3 • Brasileiro - Série C: 1 • Brasileiro - Série B: 0 • 1a divisão do Campeonato Piauiense: 4 • Copa do Nordeste: 2
2044	Ascensão e consolidação de um time na Série B do Campeonato Brasileiro	<ul style="list-style-type: none"> • Copa do Brasil: 2 • Brasileiro - Série D: 2 • Brasileiro - Série C: 1

¹⁵ Contrato de Patrocínio nº05/2024.

¹⁶ Lei Pele – Lei nº 9.61/98: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9615compilada.htm

	<ul style="list-style-type: none"> • Brasileiro - Série B: 1 • 1a divisão do Campeonato Piauiense: 4 • Copa do Nordeste: 2
--	---

A quantidade de jogos mandantes por campeonato foi definida considerando o número mínimo de jogos necessariamente disputados em cada competição. A tabela abaixo apresenta a quantidade de jogos a serem sediados em Teresina por competição e por clube adotada.

Tabela 6: Quantidade de jogos a serem sediados em Teresina por competição e por clube adotada

COMPETIÇÃO	QUANTIDADE DE JOGOS MANDANTES POR CLUBE	OBSERVAÇÃO
COPA DO BRASIL	1	Média histórica de jogos disputados por equipes que jogam em Teresina.
BRASILEIRO - SÉRIE D	6	Considera a participação apenas na primeira fase, disputada por pontos corridos, com jogos de ida e volta, totalizando 13 jogos dentro de cada grupo.
BRASILEIRO - SÉRIE C	9	Considera a participação apenas na primeira fase, disputada por pontos corridos em um grupo único com 20 times, com jogos de ida e volta.
BRASILEIRO - SÉRIE B	19	Disputa em fase única de pontos corridos em um grupo único com 20 times, com jogos de ida e volta.
CAMPEONATO PIAUIENSE 1A DIV.	7	Média histórica de jogos por equipe. A maioria das edições analisadas teve a primeira fase no formato de pontos corridos em um grupo único com 8 times, com jogos de ida e volta. Mesmo na última edição, que foi realizada em um formato diferente, essa foi a média de jogos realizados pelas equipes que jogam em Teresina.
COPA DO NORDESTE	4	Média histórica de partidas realizadas pelas equipes que jogam em Teresina. A primeira fase é uma disputa por pontos corridos com 8 partidas por equipe, seguida por uma fase eliminatória.

Com base na expectativa de participação de competição dos clubes e a quantidade de jogos mandantes por clube e por competição, projetou-se a quantidade de jogos a serem sediados em Teresina para os próximos 35 anos. A figura abaixo consolida a projeção realizada.

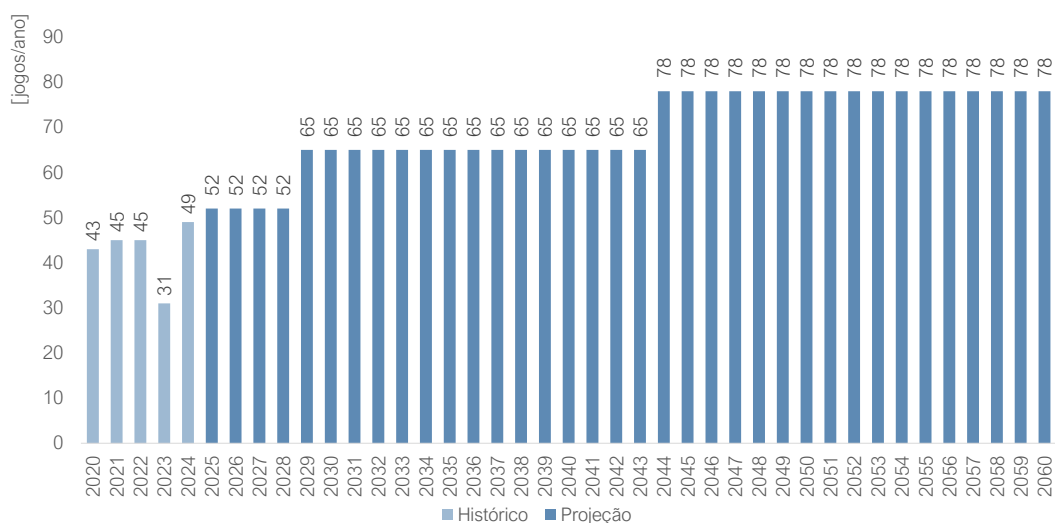


Figura 9: Projeção do número de jogos de futebol a serem sediados em Teresina

3.1.1.3 Projeção da demanda para o Novo Albertão

Com base na projeção da demanda para Teresina, é possível estimar a demanda de jogos profissionais para o Novo Albertão, considerando a projeção do nível de preferência dos clubes pelo estádio.

Conforme apresentado no gráfico da Figura 3, atualmente, o Estádio Albertão compete com o Estádio Lindolfo Monteiro, recebendo historicamente apenas 40% das partidas. Para os primeiros anos da concessão, espera-se manutenção do número de jogos históricos no Albertão (23 jogos ao ano). No entanto, com as reformas e melhorias previstas neste projeto, espera-se que o Novo Albertão passe a ser o local de preferência dos clubes teresinenses.

A nova infraestrutura, incluindo arquibancadas modernizadas, instalações aprimoradas, gramado de alta qualidade e vestiários renovados, posicionará o Novo Albertão como a principal escolha para sediar jogos. Além disso, a maior capacidade do Novo Albertão, que comportará 50 mil torcedores, comparado à capacidade atual do Estádio Lindolfo Monteiro (de 5.321 torcedores), é um diferencial significativo. Embora o público médio atual dos jogos seja inferior à capacidade de ambos os estádios (829 espectadores por jogo¹⁷), conforme será detalhado no capítulo 3.1.2, projeta-se um aumento no público médio devido a dois fatores principais: i) maior interesse dos torcedores, impulsionado pelo melhor desempenho das equipes e ii) demanda reprimida de torcedores que anteriormente não assistiam aos jogos devido à falta de infraestrutura adequada nos estádios existentes.

Com essas melhorias, prevê-se um aumento na proporção de jogos de futebol realizados no Albertão, de 40% para 60%, após a conclusão das reformas. Além disso, considerando que apenas o Novo Albertão atenderá aos requisitos de qualidade de campo e infraestrutura necessários para sediar jogos da Série B, espera-se que todos os jogos da Série B previstos para Teresina sejam realizados no Novo Albertão. Com a ascensão esperada de um time local à Série B em 2044, isso resultará em uma participação de 77% dos jogos sendo realizados no Novo Albertão.

Com isso, projeta-se a quantidade de jogos por competição no Albertão. A tabela abaixo consolida a projeção do número de jogos esperados no Novo Albertão por competição.

¹⁷ Média de público em todos os jogos realizados no Albertão e no Lindolfo Monteiro dos últimos 5 anos das competições analisadas

Tabela 7: Projeção de jogos profissionais para o Novo Albertão por competição

	JOGOS DA COPA DO BRASIL	JOGOS DO BRASILEIRO SÉRIE D	JOGOS DO BRASILEIRO SÉRIE C	JOGOS DO BRASILEIRO SÉRIE B	JOGOS DO CAMPEONATO PIAUIENSE (1A DIV.)	JOGOS DA COPA DO NORDESTE	JOGOS TOTAIS
Ano 1	1	5	4	-	9	4	23
Ano 2	1	5	4	-	9	4	23
Ano 3	1	5	4	-	9	4	23
Ano 4	2	11	6	-	17	5	41
Ano 5	2	11	6	-	17	5	41
Ano 6	2	11	6	-	17	5	41
Ano 7	2	11	6	-	17	5	41
Ano 8	2	11	6	-	17	5	41
Ano 9	2	11	6	-	17	5	41
Ano 10	2	11	6	-	17	5	41
Ano 11	2	11	6	-	17	5	41
Ano 12	2	11	6	-	17	5	41
Ano 13	2	11	6	-	17	5	41
Ano 14	2	11	6	-	17	5	41
Ano 15	2	11	6	-	17	5	41
Ano 16	2	11	6	-	17	5	41
Ano 17	2	11	6	-	17	5	41
Ano 18	2	11	6	-	17	5	41
Ano 19	2	11	6	19	17	5	60
Ano 20	2	11	6	19	17	5	60
Ano 21	2	11	6	19	17	5	60
Ano 22	2	11	6	19	17	5	60
Ano 23	2	11	6	19	17	5	60
Ano 24	2	11	6	19	17	5	60
Ano 25	2	11	6	19	17	5	60
Ano 26	2	11	6	19	17	5	60
Ano 27	2	11	6	19	17	5	60
Ano 28	2	11	6	19	17	5	60
Ano 29	2	11	6	19	17	5	60
Ano 30	2	11	6	19	17	5	60
Ano 31	2	11	6	19	17	5	60
Ano 32	2	11	6	19	17	5	60
Ano 33	2	11	6	19	17	5	60
Ano 34	2	11	6	19	17	5	60

Ano 35

2	11	6	19	17	5	60
---	----	---	----	----	---	----

3.1.2 Público e Ticket médio

O público médio e o ticket médio esperados por jogo em um estádio estão relacionados não só ao desempenho dos clubes profissionais mandantes, mas também à notoriedade do clube adversário, à rivalidade existente entre os clubes em disputa e, como será visto ao longo do capítulo, à própria infraestrutura do estádio sede.

Em competições de escala nacional, como a Copa do Brasil, que possibilitam disputas contra clubes de grande notoriedade, são esperados públicos e tickets maiores. Ao mesmo tempo, em competições regionais, como o Campeonato Piauiense, marcadas por grande rivalidade entre os times, também são esperados mais torcedores, embora com tickets mais baixos.

Considerando que variáveis como a notoriedade do clube adversário e o nível da rivalidade entre os times em disputa variam conforme a competição disputada, **as estimativas dos parâmetros de público e ticket médio foram realizadas avaliando o histórico desses parâmetros para cada competição.** Para tanto, foram analisados mais de 450 relatórios de jogos de futebol dos principais campeonatos mencionados nos últimos anos, disponibilizados pela Confederação Brasileira de Futebol (CBF) e pela Federação de Futebol do Piauí. A seguir são apresentadas as análises e resultados obtidos.

Copa do Brasil

Para a análise dos valores históricos de público e ticket médio dos jogos da Copa do Brasil, foram avaliados todos os jogos realizados por equipes do Piauí nas últimas cinco edições da competição (9 jogos no total disputados por Altos-PI, Fluminense-PI e River-PI). O gráfico abaixo traz os dados consolidados de cada edição. Para garantir uma comparação coerente entre os anos, os valores de ticket médio por jogo foram atualizados para a data-base de julho de 2024 pelo IPCA.

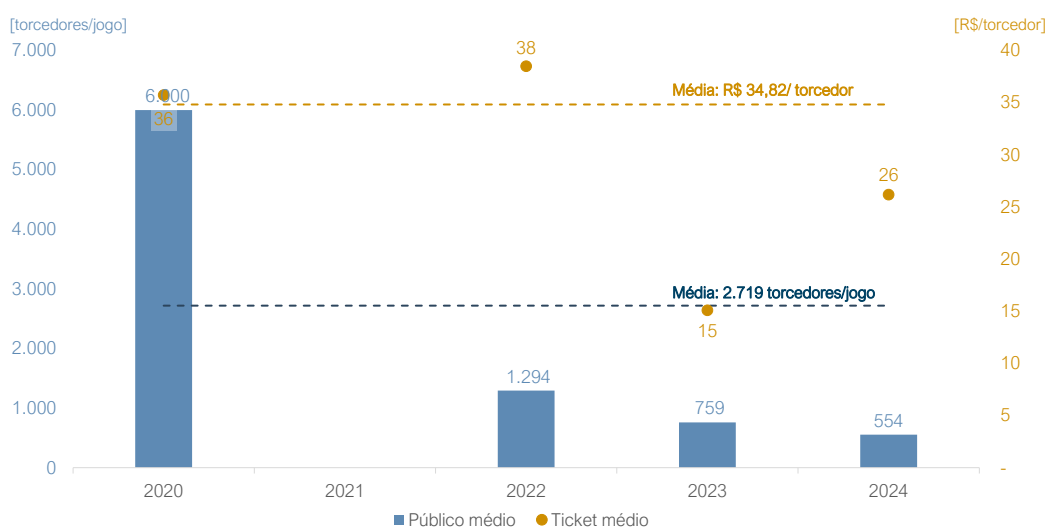


Figura 10: Público e ticket médio dos jogos disputados por equipes do Piauí da Copa do Brasil por edição¹⁸

Do gráfico, verifica-se que nos últimos anos, o público médio foi de 2.719 torcedores por jogo e o ticket médio foi de R\$ 34,82 por torcedor.

Observa-se uma grande disparidade entre os parâmetros médios, principalmente de 2020 com relação aos demais anos. Essa disparidade é explicada pela forma de alocação dos jogos, que ocorre por sorteio, permitindo que os clubes do Piauí enfrentem equipes de grande relevância nacional. Foi o caso de 2020, quando o Altos-PI enfrentou o Vasco da Gama do Rio de Janeiro. Por se tratar de uma equipe tradicional no cenário nacional, a atratividade para o público foi significativamente maior que em outros anos em que as disputas ocorrem contra clubes de média relevância nacional.

Considerando que existe a possibilidade de ocorrerem jogos semelhantes aos de 2020, estima-se que o público médio e o ticket médio futuros sejam próximos ao patamar médio observado nos últimos anos. Esta estimativa leva em conta a variabilidade inerente aos sorteios e a atratividade dos jogos em função da relevância dos clubes adversários.

Copa do Nordeste

Para a análise dos valores históricos de público e ticket médio dos jogos da Copa do Nordeste, foram avaliados todos os jogos realizados por equipes do Piauí e que sediam seus jogos em Teresina nas últimas cinco edições da competição (25 jogos no total disputados pelo Altos-PI, o Fluminense-PI e o River-PI). O gráfico abaixo traz os dados consolidados de cada edição. Para garantir uma comparação coerente entre os anos, os valores de ticket médio por jogo foram atualizados para a data-base de julho de 2024 pelo IPCA.

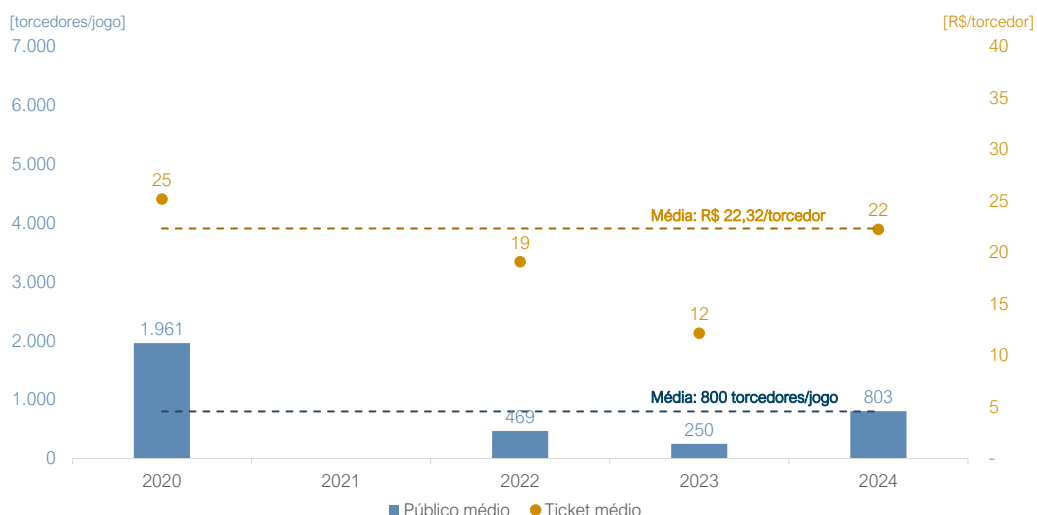


Figura 11: Público e ticket médio dos jogos disputados por equipes do Piauí e que sediam seus jogos em Teresina da Copa do Nordeste por edição¹⁹

¹⁸ Na edição de 2021 da Copa do Brasil, não houve participação de nenhuma das equipes que costumam sediar seus jogos em Teresina.

¹⁹ Por mais que os times analisados tenham disputado a competição e tenham seus jogos registrados no histórico de partidas disputadas na edição de 2021, os relatórios financeiros disponibilizados pela CBF estão incompletos, por isso, os dados referentes a este ano estão zerados.

A partir do gráfico, verifica-se que, nos últimos anos, o público médio foi de 800 torcedores por jogo, enquanto o ticket médio foi de R\$ 22,32 por torcedor. Observa-se uma certa disparidade entre os parâmetros médios, com maiores valores em 2020 e 2024. Em 2020, os três jogos contabilizados foram mandados pelo River-PI, cujas equipes adversárias (América-RN, Ceará-CE e CSA-AL) se destacam no cenário nordestino, tendo maior visibilidade no futebol brasileiro, o que pode justificar a maior audiência nessas partidas.

Já em 2024, o público médio maior pode ser explicado pelos adversários enfrentados pelos mandantes. Nesta edição, o River-PI enfrentou o Bahia-BA em uma partida com público de 3.001 torcedores. Além disso, o Altos-PI avançou de fase, chegando nas eliminatórias, o que notadamente aumentou o público. Nas duas partidas disputadas pelo Altos-PI, o público foi de 1.026 torcedores contra o Asa-AL e de 892 torcedores contra o Santa Cruz-PE.

Com base nos dados analisados, conclui-se que a qualidade do adversário tem um impacto significativo no público dos jogos, com adversários renomados atraindo mais torcedores, como observado em 2020. Além disso, o desempenho das equipes locais também influencia o público, como evidenciado pelo aumento de torcedores nos jogos do Altos-PI nas fases eliminatórias de 2024.

Portanto, espera-se que, em futuras edições, o público médio e o ticket médio se mantenham próximos aos níveis médios observados nos últimos anos, considerando a variabilidade dos sorteios, a atratividade dos jogos baseada na relevância dos adversários e a melhoria contínua no desempenho das equipes locais.

Campeonato Piauiense

Para a análise dos valores históricos de público e ticket médio dos jogos do Campeonato Piauiense, foram avaliados todos os jogos realizados por equipes do Piauí na última edição da competição (37 jogos no total). O gráfico abaixo traz os dados consolidados de cada edição, com destaque para os times do Piauí (azul escuro).

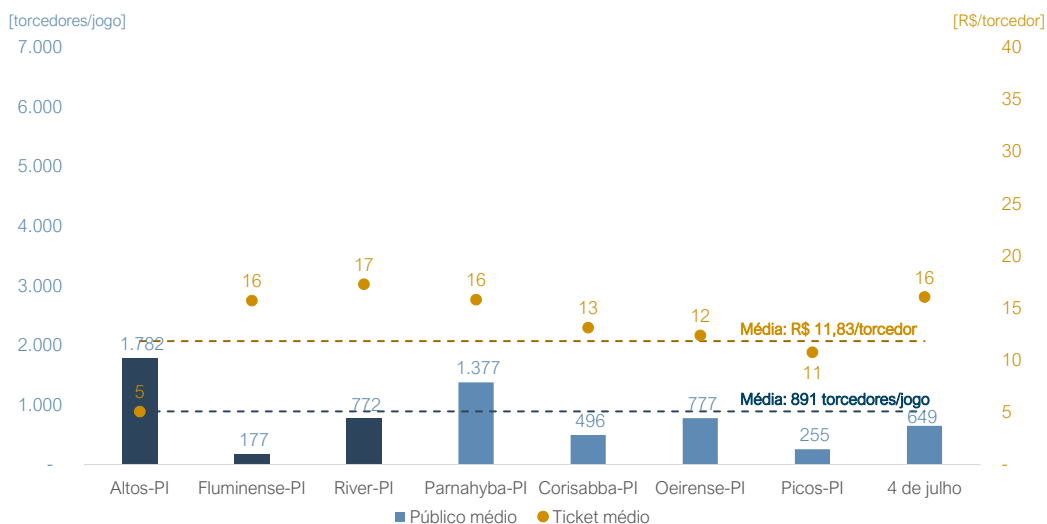


Figura 12: Público e ticket médio de todos os jogos disputados no Campeonato Piauiense 2024 por equipe mandante

Do gráfico, verifica-se que o público médio na competição foi de 891 torcedores por jogo e o ticket médio foi de R\$ 11,83 por torcedor. Observa-se que as médias representam bem os times, com pouca variação

entre eles, o que se deve à maior homogeneidade no desempenho dos clubes equipes e à rivalidade existente entre eles.

Considerando que não deve haver grandes variações no futuro, estima-se que o público médio e o ticket médio futuros sejam próximos ao patamar médio observado nos últimos jogos. A homogeneidade nas performances das equipes e a manutenção das rivalidades locais são fatores que contribuem para essa estabilidade nas estimativas.

Campeonato Brasileiro – Série D

Para a análise dos valores históricos de público e ticket médio dos jogos do Campeonato Brasileiro, foram avaliados os jogos por Série (D, C e B).

Para os jogos da Série D, divisão que conta historicamente com a maior participação das equipes piauienses, foram avaliados todos os jogos realizados pelas 10 melhores equipes na última edição da competição (91 jogos no total). Para uma análise comparativa dos parâmetros históricos dos jogos realizados em Teresina, também foram avaliados todos os jogos realizados por equipes do Piauí nas três últimas edições da competição (32 jogos no total).

O gráfico abaixo traz os dados consolidados de cada equipe, com destaque para os equipes do Piauí (azul escuro). Para garantir uma comparação coerente entre os anos, os valores de ticket médio por jogo foram atualizados para a data-base de julho de 2024 pelo IPCA.

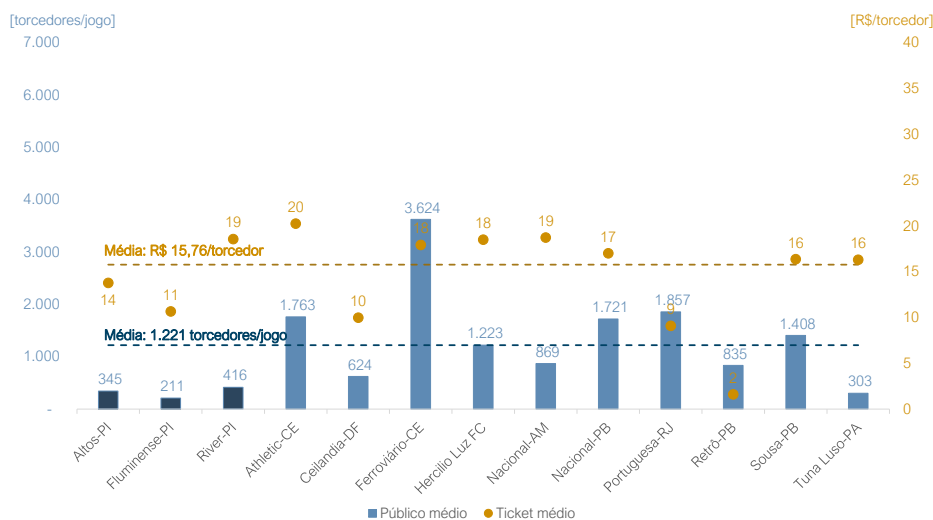


Figura 13 Público e ticket médio dos jogos do Campeonato Brasileiro – Série D 2023 por equipe mandante

Do gráfico, verifica-se que o público médio na competição foi de 1.221 torcedores por jogo e o ticket médio foi de R\$ 15,76 por torcedor.

Observa-se que os jogos disputados por clubes do Piauí como mandantes apresentam um público consistentemente menor que a média observada pelos demais clubes do campeonato (324 torcedores por jogo versus 1.221), ainda que com um ticket médio no mesmo patamar da média (R\$ 14,34 por torcedor versus R\$ 15,76 por torcedor). Essa diferença pode ser explicada pela infraestrutura obsoleta dos estádios do Piauí (Albertão e Lindolfo Monteiro). Com infraestrutura e instalações antigas e desgastadas, os torcedores são desincentivados a assistir aos jogos no estádio. Fatores como conforto das arquibancadas, condições dos banheiros e áreas de alimentação impactam diretamente a decisão

dos torcedores de comparecer aos jogos. O menor público médio dos jogos dos times do Piauí, portanto, parece refletir uma demanda reprimida de torcedores.

Com a modernização do estádio do Albertão, espera-se que esses obstáculos sejam eliminados, proporcionando um ambiente mais agradável e seguro para os torcedores. Melhorias na infraestrutura incluem a renovação das arquibancadas, instalações sanitárias, áreas de alimentação e acessibilidade, o que deverá aumentar a atratividade dos jogos.

Portanto, considerando a modernização do estádio, estima-se que o público médio e o ticket médio futuros dos jogos dos clubes do Piauí sejam próximos ao patamar médio observado nos últimos jogos, considerando todos os demais times do campeonato Série D.

Campeonato Brasileiro – Série C

Para os jogos do Campeonato Brasileiro Série C, foram avaliados todos os jogos realizados pelas 9 melhores equipes e pela equipe de Altos-PI na última edição da competição (118 jogos no total). O gráfico abaixo traz os dados consolidados de cada equipe, com destaque para o time de Altos-PI (azul escuro).

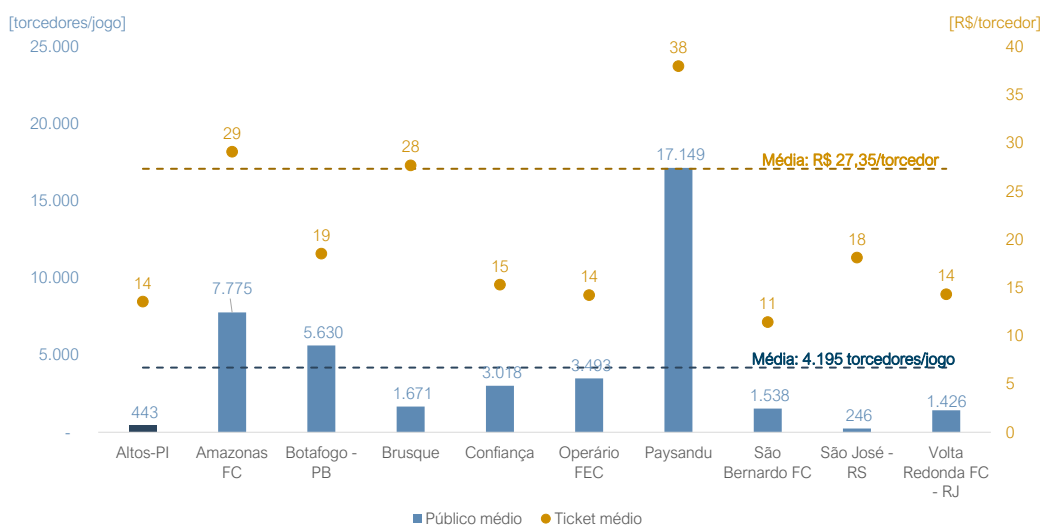


Figura 14: Público e ticket médio dos jogos do Campeonato Brasileiro – Série C 2023 por equipe mandante

Do gráfico, verifica-se que o público médio na competição foi de 4.195 torcedores por jogo e o ticket médio foi de R\$ 27,35 por torcedor. Observa-se um aumento considerável nos parâmetros médios observados na Série C em comparação com a Série D (aumento de 73% do ticket médio e de 244% do público médio). Esse aumento é esperado, pois o melhor desempenho das equipes atrai maior interesse dos torcedores e intensifica a rivalidade entre os clubes.

Além disso, assim como avaliado para a Série D, observa-se a mesma tendência dos jogos disputados por clubes do Piauí apresentarem um público consistentemente menor que a média observada pelos demais clubes do campeonato. Cabe destacar que não houve significativa variação entre o público médio dos jogos do Altos-PI na Série D para a Série C, evidenciando que a precária infraestrutura disponível na cidade é uma provável explicação para o menor público nos jogos das equipes do Piauí.

Considerando o melhor desempenho esperado para os times do Piauí e a modernização do estádio, estima-se que o público médio e o ticket médio futuros dos jogos dos clubes do Piauí sejam próximos aos

valores médios observados nos últimos jogos, considerando todos os demais times analisados do campeonato Série C.

Campeonato Brasileiro – Série B

Para os jogos do Campeonato Brasileiro Série B, foram avaliados todos os jogos realizados por 6 equipes da última edição da competição, sendo as três melhores e outras três que ao final da competição estavam em colocações medianas na classificação geral (110 jogos no total). O gráfico abaixo traz os dados consolidados de cada equipe.

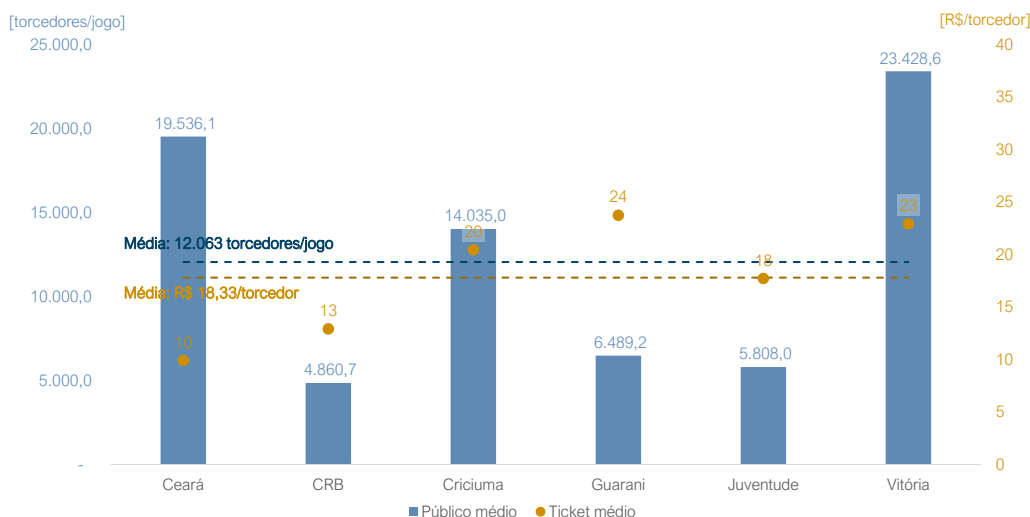


Figura 15: Ticket e público médio do Campeonato Brasileiro – Série B

Do gráfico, verifica-se que o público médio na competição foi de 12.063 torcedores por jogo e o ticket médio foi de R\$ 18,33 por torcedor. Observa-se um aumento considerável no público médio observado na Série B em comparação com a Série C (aumento de 188%). No entanto, com relação ao ticket médio, verifica-se uma pequena redução (redução de 33%).

A análise detalhada das receitas por jogos, conforme apresentada nos "Boletins Financeiros" das partidas avaliadas, indica que essa redução no ticket médio está relacionada a um maior número de ingressos vendidos através de programas de "sócio torcedor". À medida que os times evoluem e participam de divisões de maior relevância, iniciativas como o "sócio torcedor" são implementadas, o que aumenta significativamente o público médio por jogo, mas acaba reduzindo o ticket médio por jogo. Esses programas oferecem ingressos a preços reduzidos ou com benefícios adicionais para os torcedores membros, incentivando a fidelização e aumentando a presença nos estádios.

Considerando a expectativa de participação de algum time do Piauí na Série B e a provável implementação de iniciativas de "sócio torcedor", estima-se que o público médio e o ticket médio futuros dos jogos dos clubes do Piauí sejam próximos ao patamar médio observado nos jogos da Série B.

Considerando as premissas de projeção de público médio e ticket médio detalhadas anteriormente, a tabela a seguir consolida os valores a serem considerados para cada uma das competições analisadas.

Tabela 8: Premissas de público e ticket médio para cada competição

COMPETIÇÃO	PÚBLICO MÉDIO (TORCEDORES/JOGO)	TICKET MÉDIO (R\$/TORCEDOR)
Copa do Brasil	2.719	34,82
Brasileirão D	1.221	15,76
Brasileirão C	4.195	27,35
Brasileirão B	12.063	18,33
Campeonato Piauiense 1a div.	672	11,83
Copa do Nordeste	891	22,32

Com base na projeção de projeção de jogos profissionais para o Novo Albertão por competição apresentados na Tabela 7 e as premissas de público médio por jogo por competição apresentada na Tabela 8. A tabela a seguir consolida o público total esperado para o Novo Albertão ao longo da concessão.

Tabela 9: Projeção de público total de futebol (torcedores/ano)

	PÚBLICO DA COPA DO BRASIL	PÚBLICO DO BRASILEIRO SÉRIE D	PÚBLICO DO BRASILEIRO SÉRIE C	PÚBLICO DO BRASILEIRO SÉRIE B	PÚBLICO DO CAMPEONATO PIAUIENSE (1A DIV.)	PÚBLICO DA COPA DO NORDESTE	PÚBLICO TOTAL DE FUTEBOL
Ano 1	2.719	6.103	16.780	-	6.045	3.563	35.209
Ano 2	2.719	6.103	16.780	-	6.045	3.563	35.209
Ano 3	2.719	6.103	16.780	-	6.045	3.563	35.209
Ano 4	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 5	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 6	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 7	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 8	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 9	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 10	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 11	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 12	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 13	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 14	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 15	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 16	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 17	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 18	5.437	13.426	25.171	-	11.418	4.454	59.905
Ano 19	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106

Ano 20	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 21	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 22	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 23	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 24	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 25	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 26	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 27	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 28	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 29	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 30	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 31	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 32	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 33	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 34	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106
Ano 35	5.437	13.426	25.171	229.201	11.418	4.454	289.106

3.1.3 Projeção de receita

Consolidando as projeções de público total e ticket médio, é possível calcular a receita total de bilheteria e a receita para o concessionário. Conforme mencionado, no presente estudo foi considerado um compartilhamento de 30% da arrecadação bruta de bilheteria dos jogos de futebol profissional com a concessionária.

A tabela abaixo consolida a receita da concessionária proveniente de cada uma das competições futebolísticas disputadas pelos times que jogam em Teresina ao longo do período de concessão, bem como seu somatório.

Tabela 10: Projeção de receita com futebol para a concessionária (R\$ MM)

	RECEITA COM COPA DO BRASIL	RECEITA COM BRASILEIRÃO SÉRIE D	RECEITA COM BRASILEIRÃO SÉRIE C	RECEITA COM BRASILEIRÃO SÉRIE B	RECEITA COM CAMPEONATO PIAUIENSE (1A DIV.)	RECEITA COM COPA DO NORDESTE	RECEITA TOTAL COM FUTEBOL
Ano 1	0,03	0,03	0,14	-	0,02	0,02	0,24
Ano 2	0,03	0,03	0,14	-	0,02	0,02	0,24
Ano 3	0,03	0,03	0,14	-	0,02	0,02	0,24
Ano 4	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 5	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 6	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 7	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 8	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40

Ano 9	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 10	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 11	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 12	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 13	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 14	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 15	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 16	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 17	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 18	0,06	0,06	0,21	-	0,04	0,03	0,40
Ano 19	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 20	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 21	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 22	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 23	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 24	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 25	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 26	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 27	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 28	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 29	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 30	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 31	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 32	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 33	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 34	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66
Ano 35	0,06	0,06	0,21	1,26	0,04	0,03	1,66

3.2 Eventos

As receitas de eventos são provenientes da locação do estádio para sediar diversos eventos culturais, educativos e outros.

O modelo de negócio previsto para o Projeto Albertão considera que a concessionária terceirizará a operação desses eventos, cobrando valores fixos de locação por dia de evento dos promotores, a depender das configurações de áreas a serem locadas. Assim, as receitas com eventos para a concessionária foram avaliadas com base em um valor médio de locação por dia de evento e a quantidade de eventos a serem realizados pelos organizadores no novo estádio do Albertão.

Para definir a quantidade de eventos a serem realizados no Albertão, foi inicialmente mapeado os eventos que tipicamente ocorrem em Teresina e que poderiam ser sediados no estádio. Também foram

considerados os eventuais equipamentos concorrentes locais, os motivos para a escolha de cada um e a perspectiva de crescimento do mercado de eventos na região.

O novo Albertão, conforme detalhado no Caderno 1B - Estudo Técnico Operacional: Intervenções, terá espaços dedicados para eventos com área total de 10 mil m² de ABL, capazes de acomodar mais de 10 mil pessoas, sem contar a área do próprio gramado do campo de futebol, que também poderá ser utilizada. Essa configuração permite ao Albertão uma flexibilidade significativa, tornando-o adequado para eventos de médio a grande porte, ou seja, para públicos entre 10 e 20 mil pessoas, ou acima de 20 mil pessoas. O novo Albertão teria pouca atratividade para eventos de pequeno porte porque há outros equipamentos na cidade que comportariam esses eventos e muitos promotores preferem locais mais ajustados ao público esperado, garantindo uma percepção de evento cheio. Além disso, eventos menores podem não justificar os custos operacionais e logísticos de utilizar um espaço tão grande.

A grande capacidade do Albertão, suas instalações modernas e a flexibilidade de uso o tornam ideal para eventos que necessitam de infraestrutura robusta e ampla, proporcionando uma experiência superior para grandes audiências e maior retorno sobre o investimento para os organizadores.

Com relação aos eventos de grande porte em Teresina (público acima de 20 mil pessoas), com base em entrevistas com promotores locais e dados públicos, foram mapeados cinco eventos anuais de grande porte que poderiam ser sediados no novo Albertão:

1. **Micarina:** Festa no estilo micareta com objetivo de levar alegria, música e diversão para o público, realizada desde a década de 90, tipicamente em outubro (3 dias de evento). Após um hiato, voltou a ocorrer em 2019, foi suspensa durante a pandemia e foi retomada em 2022. Em 2022, a Micarina atraiu uma média de 20.000 pessoas por dia, totalizando cerca de 60.000 participantes durante os três dias de evento²⁰.
2. **Piauí Pop:** Maior festival de música, arte e cultura do estado, integrando fãs de diversas gerações e estilos musicais, como rock, reggae, rap, hip-hop e música eletrônica. O festival teve suas primeiras seis edições de 2004 a 2009 e voltou em 2023 no Albertão no mês de julho (4 dias de eventos), com atrações renomadas como Criolo e Paralamas do Sucesso. Historicamente, o evento atrai cerca de 80.000 participantes por edição²¹.
3. **Festival Girassol:** Festival de música cuja primeira edição ocorreu em novembro de 2022 na Arena do Teresina Shopping (2 dias de evento). Devido ao sucesso, a segunda edição foi realizada em 2023. No entanto, ao que tudo indica, 2024 não contará com edição. A primeira edição do Festival Girassol em 2022 atraiu cerca de 10.000 participantes durante os dois dias de evento²² e a segunda edição tinha uma expectativa de atrair mais de 20.000 participantes²³.
4. **Encontro Nacional de Folguedos:** festival histórico (está em sua 46ª edição) que celebra a rica cultura tradicional da região com apresentações de quadrilhas e grupos folclóricos. O evento

²⁰ Conforme informações da promotora de eventos. Fonte: <https://www.mercadoeventos.com.br/feiras-e-eventos/micarina-meio-norte-2022-em-teresina-se-despede-com-mais-de-70-mil-folhoes-em-tres-dias/>

²¹ Conforme informações da promotora de eventos, "foram seis edições que, ao todo, reuniram cerca de 500 mil pessoas e mais de 300 shows, movimentando a economia local". Fonte: <https://cidadeverde.com/noticias/382193/piaui-pop-festival-que-marcou-geracao-volta-em-julho-e-anuncia-primeira-atracao>

²² Conforme informações da promotora de eventos, o evento somou cerca de 13 mil pessoas. Fonte: <https://noiseland.com.br/festival-girassol-2022/>

²³ Fonte: <https://g1.globo.com/pi/piaui/festivalgirassol/noticia/2023/08/20/festival-girassol-divulga-programacao-por-dia-e-inicia-venda-do-passaporte-individual.ghtml>

destaca-se como um importante marco cultural e é tipicamente realizado em agosto (4 dias de evento), em parceria com a Secretaria de Cultura do Estado do Piauí. Embora a última edição tenha sido realizada na Arena Teresina Shopping, as edições anteriores ocorreram no estacionamento do Albertão. Em 2024, o evento atraiu mais de 30.000 participantes durante os quatro dias de celebração²⁴.

5. **Cidade Junina:** grande festa junina realizada tipicamente em junho (5 dias de evento), com apresentações de quadrilhas juninas, shows de artistas locais e nacionais, e diversas atividades culturais. Algumas edições do evento já foram realizadas no Albertão, mas em 2023, o evento foi realizado no estacionamento do Shopping Rio Poty e, em 2024, foi realizado na Arena Teresina Shopping. Em 2024, o evento Cidade Junina atraiu mais 100.000 participantes ao longo dos cinco dias de evento²⁵.

Esses eventos totalizam uma demanda atual de cerca de 18 dias de grandes eventos anuais, 5 eventos de duração média de 3,6 dias por evento.

No que se refere aos potenciais equipamentos concorrentes locais para atender a demanda mapeada, a análise identificou poucos locais em Teresina capazes de abrigar eventos de grande porte. Além do estádio do Albertão, foram mapeados apenas dois outros locais: a Arena Teresina Shopping e o estacionamento do Shopping Poty.

A Arena Teresina Shopping se refere a um espaço aberto de cerca de 15 mil m² localizado ao lado do estacionamento aberto do Teresina Shopping, localizado na Zona Leste da cidade. Com a área disponível, a arena tem capacidade para sediar eventos para mais de 20.000 pessoas. Por ser um espaço aberto, a Arena não apresenta infraestrutura fixa para receber eventos e exige a implementação de estruturas provisórias por parte dos organizadores. No entanto, os eventos podem usufruir das vagas de estacionamento do Teresina Shopping, que contemplam cerca de 5.000 vagas, dentre elas 2.400 vagas cobertas distribuídas em três pavimentos de um edifício-garagem.

O Shopping Rio Poty, também localizado na Zona Norte do Piauí, não apresenta uma área dedicada a eventos, mas seu estacionamento aberto é frequentemente utilizado para médios e grandes eventos devido à sua localização estratégica e ao amplo espaço disponível. Este local também não possui uma infraestrutura fixa para eventos, exigindo a instalação de estruturas provisórias.

A carência de locais com infraestrutura adequada para eventos de grande porte em Teresina enfatiza a importância de investir na modernização do estádio Albertão. Com a reforma planejada, o novo Albertão se tornará o equipamento mais atrativo para organizadores de grandes eventos em Teresina, oferecendo uma infraestrutura moderna e de ampla capacidade.

Com essas melhorias, espera-se que o estádio passe a sediar ao menos 3 dos 5 eventos de grande porte (de duração média de 3 dias por evento) já realizados na cidade logo após inauguração do Novo Albertão, além de atrair 2 novos eventos de grande porte ao longo dos 20 anos subsequentes.

Além dos eventos de grande porte, há uma forte demanda por eventos de médio porte na região (de 10 a 20 mil pessoas). De acordo com o “Balanço das Feiras de 2023”²⁶ divulgado pelo portal Feiras do Brasil,

²⁴ Conforme informações da Secretaria da Cultura do Governo do Piauí. Fonte: <http://www.cultura.pi.gov.br/encerramento-do-46o-encontro-nacional-de-folguedos-atrai-mais-de-30-mil-pessoas/>

²⁵ Conforme informações da promotora de eventos. Fonte: <https://www.clubenoticias.com/noticia/24692/cidade-junina-celebra-30-anos-como-a-maior-festa-de-sao-joao-do-piaui>

²⁶ Fonte: <https://www.feirasdobrasil.com.br/balanco.asp>

que monitora eventos empresariais em todo o país, dos 6.913 eventos e feiras empresariais realizados no Brasil em 2023, 798 foram realizados no Nordeste, sendo 34 no Piauí e 22 especificamente em Teresina. Além de eventos empresariais, o Piauí recebe outros eventos de porte nacional e estadual. Conforme o Ministério do Turismo²⁷, dos 1.487 eventos de porte nacional e estadual realizados no Brasil em 2023, 384 ocorreram no Nordeste, sendo 67 no Piauí e apenas 4 em Teresina.

Teresina é referência em negócios e serviços para todo o Piauí e parte do Maranhão, especialmente nas áreas do comércio, saúde e educação. No entanto, como vimos, ainda carece de equipamentos com capacidade para sediar eventos de médio e grande porte. Com incentivo e infraestrutura reforçada, Teresina tem enorme potencial para o mercado de eventos.

A recente inauguração do novo Centro de Convenções do Piauí em março de 2022 demonstra esse potencial. O equipamento, reformado e gerido por meio de uma Parceria Público-Privada (PPP), é um complexo multiuso com capacidade para receber eventos de pequeno porte (até 5 mil pessoas). Com base nos relatórios de monitoramento divulgados pela SUPARC²⁸, superando as expectativas iniciais, o Centro de Convenções sediou 115 eventos de pequeno porte em 2022 e 99 eventos em 2023, como feiras, exposições, convenções, congressos, formaturas e shows.

Para os primeiros anos da concessão, espera-se ao menos um evento de médio porte por ano sendo realizado no Albertão. No entanto, com a revitalização do estádio, é esperado que um número maior de eventos de médio porte seja realizado na cidade. Análises de benchmark de grandes estádios concedidos à iniciativa privada e com contratos ativos, baseadas em informações divulgadas pelas próprias concessionárias em seus relatórios anuais de resultados²⁹, mostram que esses estádios sediam, pelo menos, 40 eventos por ano, sendo em média 5 a 10 eventos de grande porte e 30 a 35 eventos de médio porte.

²⁷ Fonte: <https://www.turismo.gov.br/agenda-eventos/views/calendario.php>

²⁸ Fonte: <https://suparc.sead.pi.gov.br/relatorios-do-comite-de-monitoramento-centro-de-convencoes/>

²⁹ Dados disponibilizados nos Demonstrativos Financeiros das concessionárias, sites eletrônicos dos estádios e notícias. Disponíveis em: <https://www.casadeapostasfontenova.com.br/demonstracoes-financeiras/>, <https://mineirao.com.br/mineirao>, <https://casadeapostasarenadasdunas.com.br/agenda/>, <https://g1.globo.com/mg/minas-gerais/noticia/2023/10/29/eventos-no-mineirao-representam-mais-de-r-1-bilhao-na-economia-de-minas-gerais-em-2022.ghtml>.

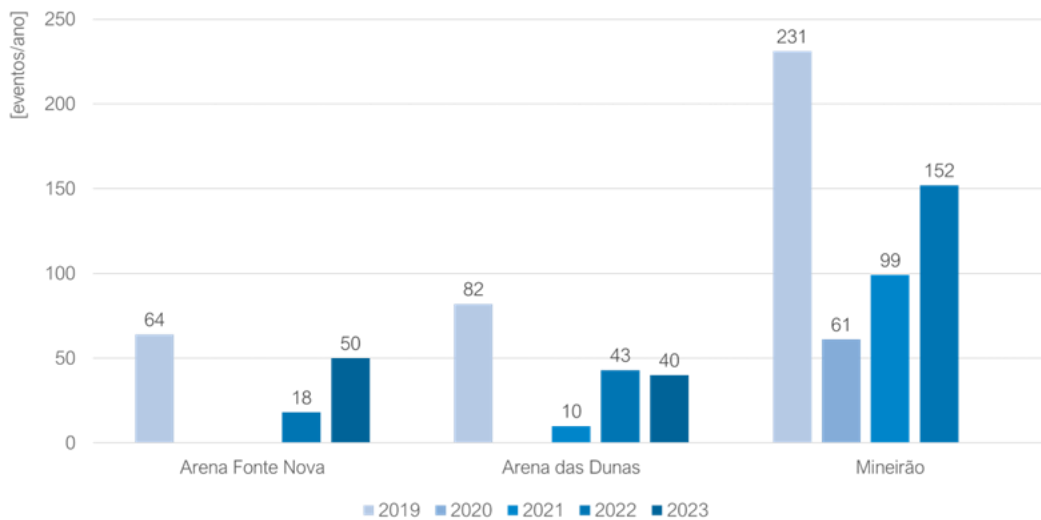


Figura 16: Quantidade de eventos não futebolísticos sediados em grandes estádios concedidos à iniciativa privada de 2019-2023

Do gráfico, é possível observar que, em 2019, os estádios sediaram um número expressivo de eventos não futebolísticos. Apesar da queda acentuada durante a pandemia, observa-se uma recuperação gradual e consistente no número de eventos realizados a partir de 2021. Este aumento progressivo reflete a retomada do setor de eventos e a crescente demanda por espaços adequados para a realização de grandes eventos. **Dessa forma, projeta-se que o Albertão sediará ao menos 10 eventos anuais de médio porte (de duração média de 1 dia por evento) em sua maturidade em 20 anos, iniciando com 1 evento anual nos primeiros anos de concessão e 5 eventos anuais após inauguração do Novo Albertão aumentando gradativamente.**

A tabela abaixo consolida o número de eventos e de dias de evento a serem sediados no Albertão por porte de evento.

Tabela 11: Projeção do número de eventos e dias de eventos a serem sediados no Albertão

	EVENTOS DE GRANDE PORTE	EVENTOS DE MÉDIO PORTE	EVENTOS TOTAIS	DIAS DE EVENTO DE GRANDE PORTE	DIAS DE EVENTO DE MÉDIO PORTE	DIAS DE EVENTOS TOTAIS
Ano 1	-	1	1	-	1	1
Ano 2	-	1	1	-	1	1
Ano 3	-	1	1	-	1	1
Ano 4	3	5	8	9	5	14
Ano 5	3	5	8	9	5	14
Ano 6	3	5	8	9	5	14
Ano 7	3	6	9	9	6	15
Ano 8	3	6	9	9	6	15
Ano 9	3	6	9	9	6	15
Ano 10	3	6	9	9	6	15
Ano 11	3	6	9	9	6	15

Ano 12	3	7	10	9	7	16
Ano 13	4	7	11	12	7	19
Ano 14	4	7	11	12	7	19
Ano 15	4	7	11	12	7	19
Ano 16	4	8	12	12	8	20
Ano 17	4	8	12	12	8	20
Ano 18	4	8	12	12	8	20
Ano 19	4	9	13	12	9	21
Ano 20	4	9	13	12	9	21
Ano 21	4	9	13	12	9	21
Ano 22	4	10	14	12	10	22
Ano 23	5	10	15	15	10	25
Ano 24	5	10	15	15	10	25
Ano 25	5	10	15	15	10	25
Ano 26	5	10	15	15	10	25
Ano 27	5	10	15	15	10	25
Ano 28	5	10	15	15	10	25
Ano 29	5	10	15	15	10	25
Ano 30	5	10	15	15	10	25
Ano 31	5	10	15	15	10	25
Ano 32	5	10	15	15	10	25
Ano 33	5	10	15	15	10	25
Ano 34	5	10	15	15	10	25
Ano 35	5	10	15	15	10	25

Em relação aos valores de locação, a análise de contratos de locação para eventos, disponibilizados confidencialmente à consultoria Alvarez & Marsal, mostrou que a locação é geralmente definida como um valor fixo diário, variável conforme o porte do evento. Embora o valor de locação varie com a duração do evento, normalmente já inclui o uso do espaço antes e depois do evento para montagem e desmontagem da infraestrutura, garantindo que os organizadores possam planejar seus eventos de forma eficiente.

Com base nos valores médios desses contratos, foram estimados os seguintes valores de locação para o estádio do Albertão apresentados na tabela abaixo.

Tabela 12: Preços de locação por porte de evento

PORTE DO EVENTO	PREÇO DE LOCAÇÃO
Grande porte	R\$ 130.000 por dia de evento
Médio porte	R\$ 80.000 por dia de evento

A projeção de receita com eventos não futebolísticos consolidada anual é apresentada na tabela abaixo.

Tabela 13: Projeção de receita com eventos não futebolísticos para a concessionária (R\$ MM)

	RECEITA COM EVENTOS DE GRANDE PORTE	RECEITA COM EVENTOS DE MÉDIO PORTE	RECEITA TOTAL COM EVENTOS
Ano 1	-	0,08	0,08
Ano 2	-	0,08	0,08
Ano 3	-	0,08	0,08
Ano 4	1,17	0,40	1,57
Ano 5	1,17	0,40	1,57
Ano 6	1,17	0,40	1,57
Ano 7	1,17	0,48	1,65
Ano 8	1,17	0,48	1,65
Ano 9	1,17	0,48	1,65
Ano 10	1,17	0,48	1,65
Ano 11	1,17	0,48	1,65
Ano 12	1,17	0,56	1,73
Ano 13	1,56	0,56	2,12
Ano 14	1,56	0,56	2,12
Ano 15	1,56	0,56	2,12
Ano 16	1,56	0,64	2,20
Ano 17	1,56	0,64	2,20
Ano 18	1,56	0,64	2,20
Ano 19	1,56	0,72	2,28
Ano 20	1,56	0,72	2,28
Ano 21	1,56	0,72	2,28
Ano 22	1,56	0,80	2,36
Ano 23	1,95	0,80	2,75
Ano 24	1,95	0,80	2,75
Ano 25	1,95	0,80	2,75
Ano 26	1,95	0,80	2,75
Ano 27	1,95	0,80	2,75
Ano 28	1,95	0,80	2,75
Ano 29	1,95	0,80	2,75
Ano 30	1,95	0,80	2,75
Ano 31	1,95	0,80	2,75
Ano 32	1,95	0,80	2,75
Ano 33	1,95	0,80	2,75
Ano 34	1,95	0,80	2,75

Ano 35

1,95

0,80

2,75

3.3 Estacionamento

As receitas de estacionamento são provenientes da locação de área para a prestação de serviços de estacionamento aos usuários do Albertão.

O modelo de negócios previsto para o Projeto Albertão considera que a concessionária terceirizará a operação do estacionamento para um operador especializado. Esse operador gerenciará o estacionamento em um modelo de compartilhamento de receita, onde o operador repassará 30% da receita bruta gerada para o concessionário. Assim, as receitas com estacionamento para a Concessionária foram avaliadas com base na expectativa de faturamento com estacionamento por parte do operador especializado.

A projeção de faturamento com estacionamento no Novo Albertão foi elaborada considerando a capacidade de vagas do estádio, a demanda por vagas de estacionamento e o ticket médio esperado. A seguir, serão detalhadas as projeções realizadas para cada um desses parâmetros.

Após a reforma, conforme Caderno 1B - Estudo Técnico Operacional: Intervenções, o estacionamento do Novo Albertão possuirá uma área total de 6.399,54 m² para estacionamento. A lotação completa do estacionamento deverá atender a 464 vagas para veículos.

A demanda por vagas de estacionamento no estádio pode ser categorizada em três ocasiões:

- **Uso comum (avulso):** demanda composta por trabalhadores da região e visitantes ao novo Albertão. Estima-se uma ocupação média de 20% das vagas durante os dias úteis (93 vagas) e 5% nos finais de semana (23 vagas).
- **Dias de jogos de futebol:** demanda composta pelos torcedores que assistirão aos jogos no estádio. Estima-se uma ocupação de 100% das vagas nesses dias (464 vagas), já que o público médio esperado para os jogos é superior à capacidade de vagas.
- **Dias de eventos:** demanda formada pelos participantes de eventos de médio e grande porte realizados no estádio. Assim como nos dias de jogos de futebol, espera-se uma ocupação de 100% das vagas (464 vagas), dado que o público médio para esses eventos também excede a capacidade de vagas.

Com base nas premissas de ocupação definidas acima e nas projeções do número de jogos e eventos detalhadas em capítulos anteriores, é possível estimar a demanda anual em número de vagas para o estádio. É importante destacar que tendo em vista que eventos e jogos são preferencialmente alocados nos finais de semana, a demanda de "Uso Comum" dos finais de semana foi conservadoramente considerada apenas em dias sem eventos ou jogos.

A tabela apresentada ilustra a demanda anual projetada (em número de vagas), levando em conta as diferentes categorias de demanda e suas respectivas taxas de ocupação.

Tabela 14: Projeção da demanda anual por vagas (veículos/ano)

	DEMANDA EM DIAS JOGOS DE FUTEBOL	DEMANDA EM DIAS DE EVENTOS	DEMANDA DE AVULSO (DIAS ÚTEIS)	DEMANDA DE AVULSO (FINAIS DE SEMANA)	DEMANDA ANUAL TOTAL
Ano 1	-	-	-	-	-

Ano 2	-	-	-	-	-
Ano 3	-	-	-	-	-
Ano 4	19.024	6.496	23.386	1.346	50.251
Ano 5	19.024	6.496	23.386	1.346	50.251
Ano 6	19.024	6.496	23.386	1.346	50.251
Ano 7	19.024	6.960	23.386	1.322	50.692
Ano 8	19.024	6.960	23.386	1.322	50.692
Ano 9	19.024	6.960	23.386	1.322	50.692
Ano 10	19.024	6.960	23.386	1.322	50.692
Ano 11	19.024	6.960	23.386	1.322	50.692
Ano 12	19.024	7.424	23.386	1.299	51.133
Ano 13	19.024	8.816	23.386	1.230	52.455
Ano 14	19.024	8.816	23.386	1.230	52.455
Ano 15	19.024	8.816	23.386	1.230	52.455
Ano 16	19.024	9.280	23.386	1.206	52.896
Ano 17	19.024	9.280	23.386	1.206	52.896
Ano 18	19.024	9.280	23.386	1.206	52.896
Ano 19	27.840	9.744	23.386	742	61.712
Ano 20	27.840	9.744	23.386	742	61.712
Ano 21	27.840	9.744	23.386	742	61.712
Ano 22	27.840	10.208	23.386	719	62.153
Ano 23	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 24	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 25	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 26	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 27	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 28	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 29	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 30	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 31	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 32	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 33	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 34	27.840	11.600	23.386	650	63.475
Ano 35	27.840	11.600	23.386	650	63.475

Os valores de ticket médio por tipo de demanda foram estimados com base em uma análise de benchmark dos preços de estacionamento na cidade do Piauí. Foram levantados os preços de 10 estabelecimentos,

incluindo 7 estacionamentos rotativos de rua e 3 estacionamentos vinculados a shoppings³⁰. O gráfico abaixo consolida os preços de estacionamento por hora de permanência.

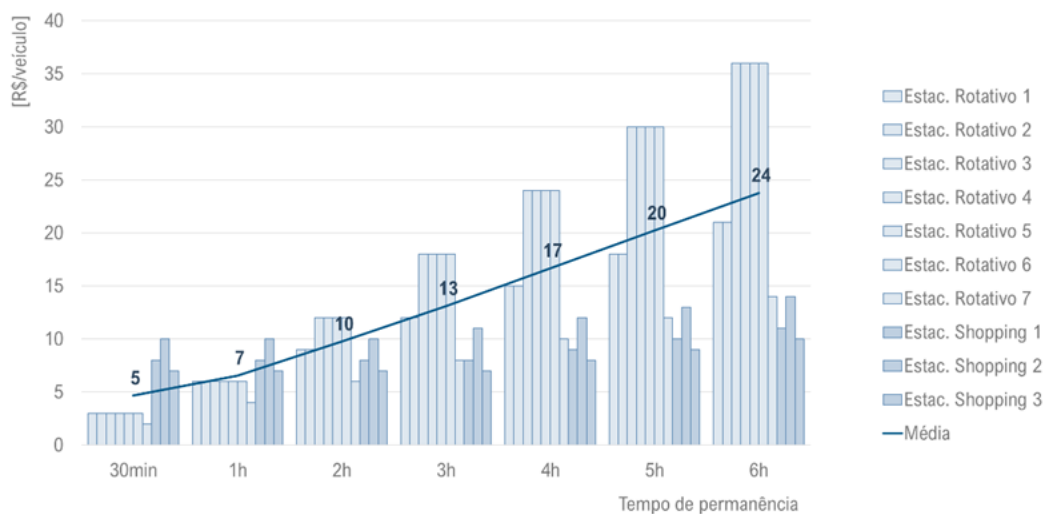


Figura 17: Benchmark de preços de estacionamento em Teresina (R\$/veículo) por tempo de permanência (h)

A partir do gráfico, observa-se uma variação significativa de preços, especialmente nos tempos de permanência extremos (mais curtos e mais longos). Para períodos de até 1 hora, os estacionamentos rotativos são mais econômicos, enquanto os de shoppings são mais caros, devido à cobrança de um preço fixo para até 3 horas. Para permanências superiores a 5 horas, essa dinâmica se inverte, com os estacionamentos rotativos se tornando mais caros e os de shoppings mais acessíveis. Esta diferença reflete os diferentes modelos de negócio: os shoppings buscam incentivar a permanência prolongada dos usuários em suas instalações, enquanto os estacionamentos rotativos visam maximizar o giro das vagas.

Da mesma maneira, no contexto do Albertão, é coerente a adoção de dinâmicas de preços distintas para dias de eventos e jogos, em comparação aos dias de uso comum, devido às particularidades de cada tipo de demanda.

Para os dias de eventos ou jogos, propõe-se uma cobrança única por veículo. Este valor foi estimado com base em uma análise comparativa dos custos das alternativas disponíveis para os usuários frente ao uso do estacionamento. Para tanto, considerou-se o custo da contratação de transporte privado como a principal alternativa ao uso do estacionamento para o mesmo perfil de espectador. Com base em cotações de diversas empresas de transporte privado, o custo médio de um percurso de ida e volta entre a zona norte e o Albertão é de em média R\$ 45,00. Este valor reflete uma média, considerando diferentes horários e condições de tráfego, oferecendo uma visão abrangente dos custos que os usuários enfrentariam. Tendo em vista que a opção de estacionamento é uma solução mais conveniente e competitiva em relação ao transporte privado, propõe-se um valor de R\$40/veículo para o estacionamento.

³⁰ Na análise de Benchmark, foram levantadas as tabelas de preço de 7 estacionamentos rotativos de rua (Vip estacionamento, Rei Park, Le Garde Estacionamento, FEB PARK Estacionamento, Estacionamento "O Carioquinha", Parking Estacionamentos - Filial Rua 1º de Maio, Estacionamento Teresina) e de 3 estacionamentos vinculados a shoppings (Teresina Shopping, Shopping Poty, Riverside Shopping).

Para os demais dias (uso comum), sugere-se uma tabela de preço compatível com os valores médios mapeados na análise de benchmark de preços de estacionamento em Teresina. A tabela de preços sugerida para o estacionamento do Albertão é apresentada abaixo.

Tabela 15: Tabela de preços sugerida para o estacionamento rotativo (em dias sem eventos ou jogos)

PERÍODO	PREÇO
Até 1h	R\$ 7,00
Até 2h	R\$ 10,00
Diária	R\$ 15,00

A distribuição de veículos por tempo de permanência foi estimada em 15% para até 1h, 50% para até 2h, e 35% para a diária completa, resultando em um ticket médio de R\$ 11,30 por veículo.

Com base nas análises realizadas, a tabela abaixo consolida os valores de ticket médio por tipo de demanda.

Tabela 16: Ticket médio de estacionamento por tipo de demanda

TIPO DE DEMANDA	TICKET MÉDIO DE ESTACIONAMENTO
Jogos de futebol	R\$ 40,00/dia*veículo
Dias de eventos	R\$ 40,00/dia*veículo
Demanda de avulso (dias úteis)	R\$ 11,30/dia*veículo
Demanda de avulso (finais de semana)	R\$ 11,30/dia*veículo

Considerando a projeção de demanda, os tickets médios esperados e a alíquota de compartilhamento de receita de 30%, calculou-se a projeção de receita anual com estacionamento para a concessionária. A tabela a seguir apresenta a receita de estacionamento anual consolidada, levando em conta todas as variáveis mencionadas.

Tabela 17: Projeção de receita com estacionamento para a concessionária (R\$ MM)

	RECEITA EM DIAS JOGOS DE FUTEBOL	RECEITA EM DIAS DE EVENTOS	RECEITA DE AVULSO (DIAS ÚTEIS)	RECEITA DE AVULSO (FINAIS DE SEMANA)	RECEITA ANUAL TOTAL
Ano 1	-	-	-	-	-
Ano 2	-	-	-	-	-
Ano 3	-	-	-	-	-
Ano 4	0,23	0,08	0,08	0,00	0,39
Ano 5	0,23	0,08	0,08	0,00	0,39
Ano 6	0,23	0,08	0,08	0,00	0,39
Ano 7	0,23	0,08	0,08	0,00	0,40
Ano 8	0,23	0,08	0,08	0,00	0,40
Ano 9	0,23	0,08	0,08	0,00	0,40

Ano 10	0,23	0,08	0,08	0,00	0,40
Ano 11	0,23	0,08	0,08	0,00	0,40
Ano 12	0,23	0,09	0,08	0,00	0,40
Ano 13	0,23	0,11	0,08	0,00	0,42
Ano 14	0,23	0,11	0,08	0,00	0,42
Ano 15	0,23	0,11	0,08	0,00	0,42
Ano 16	0,23	0,11	0,08	0,00	0,42
Ano 17	0,23	0,11	0,08	0,00	0,42
Ano 18	0,23	0,11	0,08	0,00	0,42
Ano 19	0,33	0,12	0,08	0,00	0,53
Ano 20	0,33	0,12	0,08	0,00	0,53
Ano 21	0,33	0,12	0,08	0,00	0,53
Ano 22	0,33	0,12	0,08	0,00	0,54
Ano 23	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 24	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 25	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 26	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 27	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 28	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 29	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 30	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 31	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 32	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 33	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 34	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55
Ano 35	0,33	0,14	0,08	0,00	0,55

3.4 Centro comercial

As receitas com centro comercial são provenientes da locação de espaços dentro do estádio para comércios, empresas prestadoras de serviços, entre outros.

O modelo de negócios para o Projeto Albertão considera que a concessionária terceirizará a exploração de áreas comerciais por meio de contratos de aluguel. Assim, a projeção de receita de locação de área comercial do Novo Albertão para a Concessionária foi elaborada considerando a Área Bruta Locável (ABL) comercial disponível do estádio, o preço médio esperado por metro quadrado de ABL e a estimativa de ocupação média das áreas disponíveis para locação. A seguir, serão detalhadas as projeções realizadas para cada um desses parâmetros.

Conforme detalhado no Caderno 1B - Estudo Técnico Operacional: Intervenções, o Novo Albertão foi desenvolvido para se tornar um destino cultural e comercial de referência para teresinenses e turistas,

onde diversas atividades e usos estejam integrados de maneira harmoniosa. Para alcançar esse objetivo, o projeto conceitual inclui a criação de múltiplos espaços destinados a atividades variadas (como lojas, restaurantes, áreas de entretenimento, hotelaria e outros serviços), totalizando uma ABL comercial de 2.074 m². Esses espaços foram projetados para funcionar em sinergia, maximizando a atratividade e a utilização do empreendimento.

Embora um empreendimento dessa magnitude não tenha referência direta em Teresina, os preços médios de locação praticados na cidade fornecem uma base relevante para estimar o valor de locação para o Projeto Albertão. Dessa forma, o preço esperado por metro quadrado de Área Bruta Locável (ABL) foi estimado com base em uma análise de benchmark dos preços de locação comercial na cidade.

Para esta análise, foram levantados os preços de locação de 403 estabelecimentos comerciais na zona central do Piauí divulgados em plataformas de locação comercial³¹. O objetivo foi obter uma amostra representativa dos preços praticados no mercado local. A figura abaixo apresenta a localização dos estabelecimentos mapeados.



Figura 18: Benchmark de preços de locação comercial em Teresina - localização dos estabelecimentos mapeados

Com base nos preços levantados, elaborou-se o histograma apresentado abaixo, que apresenta a distribuição dos preços de locação por metro quadrado de ABL (R\$/m²) dos estabelecimentos mapeados.

³¹ Para análise, foram excluídos os estabelecimentos referentes a terrenos abertos utilizados como áreas para serviços de estacionamento. Fonte: <https://abrir.link/QnhGJ>

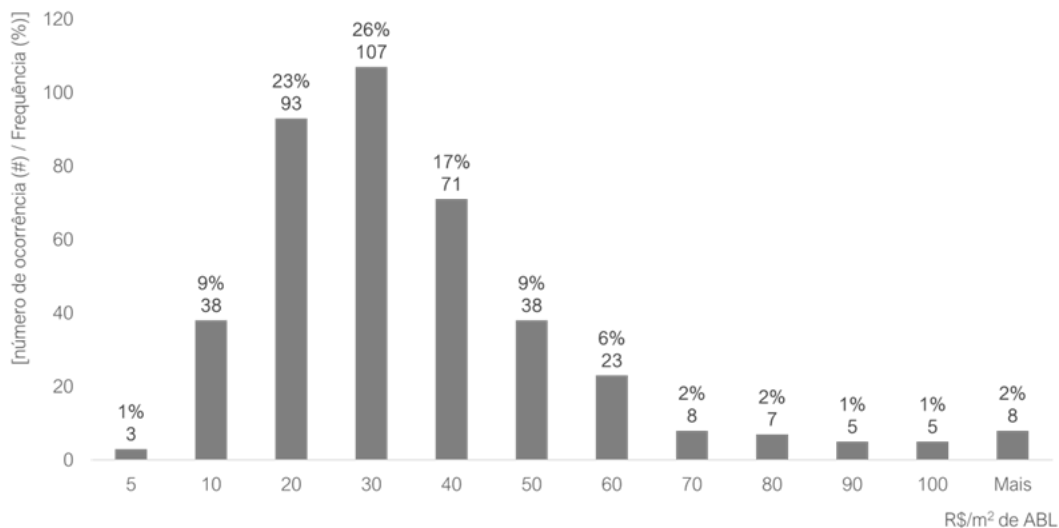


Figura 19: Histograma com distribuição dos preços de locação comercial em Teresina

Do gráfico, observa-se que a maior parte dos estabelecimentos pratica um preço médio de até R\$40/m² (77% da amostra). Alguns estabelecimentos, representando cerca de 3% da amostra, praticam preços de R\$100/m² ou mais, possivelmente devido a melhor infraestrutura e instalações oferecidas.

Considerando que o Novo Albertão terá uma infraestrutura totalmente moderna, reformada e com a integração de diversos equipamentos e serviços, **entende-se que a concessionária poderá praticar preços no patamar dos 15% mais elevados da região, um preço médio de R\$60/m².**

Para estimar o nível de ocupação média das áreas disponíveis para locação no Novo Albertão, utilizou-se como referência as taxas de ocupação histórica de empresas do setor imobiliário e de gestão de propriedades comerciais. Este benchmark foi baseado em dados divulgados por seis empresas de capital aberto que operam no setor³²: ALLOS, BRMalls, Multiplan, JHSF Participações, SYN Prop & Tech (ex Cyrela Commercial Properties) e Iguatemi S.A. e controladas. Essas empresas foram escolhidas devido à sua relevância e representatividade no mercado de propriedades comerciais.

O gráfico abaixo consolida os dados levantados, mostrando a taxa de ocupação média ao longo dos últimos 10 anos.

³² Os dados foram levantados com base nos relatórios anuais divulgados pelas empresas em suas seções de Relações com Investidores (RI). Disponível em: <https://allos.co/investidores/>, <https://ri.iguatemi.com.br/>, <https://ri.multiplan.com.br/ferramentas-de-analise/central-de-resultados/>, <https://ri.jhsf.com.br/>, <https://ri.syn.com.br/>.

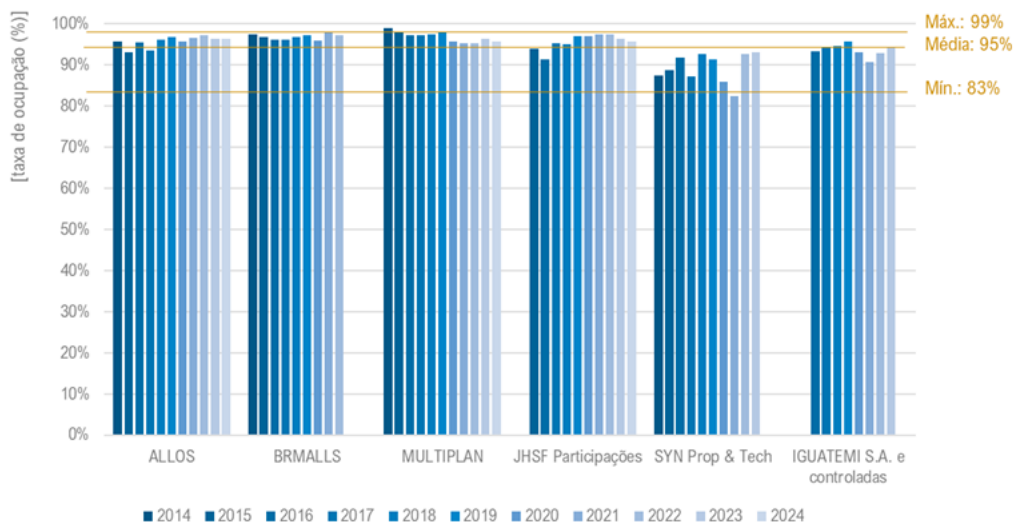


Figura 20: Benchmark - taxa de ocupação de empresas do setor imobiliário e de gestão de propriedades comerciais

Do gráfico, observa-se que, nos últimos 10 anos, as taxas de ocupação das áreas comerciais dessas empresas permaneceram consistentemente acima de 80%, com uma média de 95%. Este desempenho reflete a estabilidade e a alta demanda por espaços de locação bem administrados no mercado imobiliário comercial.

Com base nesses dados e na expectativa de alta atratividade e valor agregado que o Novo Albertão proporcionará, projeta-se que, com uma gestão eficiente, a concessionária conseguirá alcançar taxas de ocupação similares. Especificamente, projeta-se uma taxa de ocupação inicial de 70% logo após a reinauguração do Novo Albertão, atingindo a marca de 90% em três anos. Após alcançar essa marca, a taxa de ocupação deverá se manter em torno de 90% até o fim do período de concessão.

Com base nos parâmetros adotados, projetou-se as receitas de locação de áreas comerciais e de serviços para a concessionária. A tabela a seguir apresenta a projeção realizada.

Tabela 18: Projeção de receita de locação de áreas comerciais e de serviços (R\$ MM)

	RECEITA LOCAÇÃO ÁREA COMERCIAL
Ano 1	-
Ano 2	-
Ano 3	-
Ano 4	1,05
Ano 5	1,19
Ano 6	1,34
Ano 7	1,34
Ano 8	1,34
Ano 9	1,34
Ano 10	1,34
Ano 11	1,34
Ano 12	1,34

Ano 13	1,34
Ano 14	1,34
Ano 15	1,34
Ano 16	1,34
Ano 17	1,34
Ano 18	1,34
Ano 19	1,34
Ano 20	1,34
Ano 21	1,34
Ano 22	1,34
Ano 23	1,34
Ano 24	1,34
Ano 25	1,34
Ano 26	1,34
Ano 27	1,34
Ano 28	1,34
Ano 29	1,34
Ano 30	1,34
Ano 31	1,34
Ano 32	1,34
Ano 33	1,34
Ano 34	1,34
Ano 35	1,34

3.5 “Naming Rights”

As receitas com "Naming Rights" referem-se à venda dos direitos de renomeação do ativo a empresas privadas como uma estratégia de marketing.

A compra de direitos de renomeação de locais, equipamentos ou espaços é uma estratégia de marketing consolidada no país. Um exemplo emblemático é a venda do nome do Estádio Parque Antarctica, do Palmeiras, para a Allianz em 2013, resultando na criação da Allianz Parque. Nos últimos anos, houve um aumento significativo de contratos desse tipo no Brasil, abrangendo não apenas estádios, mas também teatros, casas de shows, cinemas, times de futebol e até estações de metrô.

Dado o valor histórico e a importância do Estádio Albertão, espera-se que a venda dos “Naming Rights” se torne uma realidade viável e atraente para o empreendimento. A expectativa é que o estádio se beneficie dessa estratégia, atraindo uma empresa disposta a investir em um nome associado a um local de grande prestígio e visibilidade. Além disso, a infraestrutura modernizada e a projeção de aumento de público com as reformas previstas agregarão valor ao estádio, tornando-o ainda mais atraente para possíveis investidores.

Para estimar o valor de venda dos “Naming Rights” do Novo Albertão, foram analisados os valores de contratos divulgados em notícias por operadores de estádios, com o objetivo de obter uma amostra representativa dos valores praticados no mercado. A coleta desses dados permite projetar um valor realista para os “Naming Rights” do Estádio Albertão, levando em consideração fatores como a visibilidade e importância histórica do ativo.

A tabela abaixo consolida o mapeamento realizado. Para garantir uma comparação coerente entre os contratos, os valores de venda foram atualizados para a data-base de julho de 2024 pelo IPCA.

Tabela 19: Benchmark valor de venda de “Naming Rights” de estádios brasileiros

ESTÁDIO	EMPRESA COMPRADORA	ANO DA VENDA	VALOR DA VENDA	PERÍODO DE RENOMEAÇÃO	VALOR POR ANO
Arena das Dunas	Casa de Apostas	2024	R\$ 6 mi	5 anos	R\$ 1,2 mi/ano
Mané Garrincha	Arena BRB	2022	R\$ 9 mi	3 anos	R\$ 2,8 mi/ano
Atlético	MRV	2021	R\$ 68 mi	10 anos	R\$ 6,8 mi/ano
Arena Fonte Nova	Casa de Apostas	2024	R\$ 53 mi	4 anos	R\$ 13,4 mi/ano
Arena da Baixada	Ligga Arena	2023	R\$ 206 mi	15 anos	R\$ 13,7 mi/ano
Arena Fonte Nova	Itaipava	2013	R\$ 183 mi	10 anos	R\$ 18,3 mi/ano
Arena Corinthians	Neo Química	2020	R\$ 376 mi	20 anos	R\$ 18,8 mi/ano
Morumbi	Mondelez	2023	R\$ 77 mi	3 anos	R\$ 25,7 mi/ano
Parque Antarctica	Allianz	2013	R\$ 548 mi	20 anos	R\$ 27,4 mi/ano
Arena Pacaembu	Mercado Livre	2024	R\$ 1000 mi	30 anos	R\$ 33,3 mi/ano

A análise de benchmark realizada evidencia o aumento recente de contratos de venda de “Naming Rights” de estádios, com contratos de valores elevados como o da Arena Pacaembu e do Morumbi. De modo geral, estádios de grandes times conseguem negociações altas, da ordem de R\$ 25 milhões por ano, enquanto estádios de times de menor expressão têm valores menores, em torno de R\$ 8 milhões por ano.

Cabe ressaltar que o caso de venda de “Naming Rights” da Arena das Dunas é um ótimo indicativo do potencial do Estádio Albertão. Ambos os estádios compartilham várias similaridades significativas. Primeiramente, ambos estão localizados em capitais nordestinas com populações semelhantes em termos de tamanho e perfil demográfico, o que é crucial, pois a base de torcedores e o potencial de público para eventos esportivos são comparáveis.

Além disso, o desempenho dos clubes de futebol locais em ambas as regiões é semelhante, com equipes que, embora não estejam sempre nas principais divisões do futebol brasileiro, possuem uma base de torcedores dedicada e engajada. Este engajamento é um fator significativo na valorização dos “Naming Rights”, pois empresas que investem nesse tipo de contrato buscam associar sua marca a locais que tenham alta visibilidade e um público fiel.

No entanto, embora o contrato de “Naming Rights” da Arena das Dunas seja uma referência válida, é importante considerar que a Arena das Dunas foi inaugurada em 2014. Embora moderna, o Novo Albertão será ainda mais avançado tecnologicamente e estruturalmente, com melhorias significativas que aumentarão sua atratividade. A modernização do Albertão, prevista para 2024, incluirá avanços nas áreas de conforto, segurança e infraestrutura tecnológica, tornando-o mais atraente para investidores.

Portanto, de maneira conservadora, prevê-se uma expectativa de receita de “Naming Rights” no valor de R\$ 2 milhões por ano para o Novo Albertão a partir da sua inauguração. A tabela a seguir apresenta a projeção realizada.

Tabela 20: Projeção de receita de “Naming Rights” (R\$ MM)

	RECEITA “NAMING RIGHTS”
Ano 1	-
Ano 2	-
Ano 3	-
Ano 4	2,00
Ano 5	2,00
Ano 6	2,00
Ano 7	2,00
Ano 8	2,00
Ano 9	2,00
Ano 10	2,00
Ano 11	2,00
Ano 12	2,00
Ano 13	2,00
Ano 14	2,00
Ano 15	2,00
Ano 16	2,00
Ano 17	2,00
Ano 18	2,00
Ano 19	2,00
Ano 20	2,00
Ano 21	2,00
Ano 22	2,00
Ano 23	2,00
Ano 24	2,00
Ano 25	2,00
Ano 26	2,00
Ano 27	2,00
Ano 28	2,00
Ano 29	2,00
Ano 30	2,00
Ano 31	2,00
Ano 32	2,00

Ano 33	2,00
Ano 34	2,00
Ano 35	2,00

3.6 Alimentos e bebidas

As receitas com alimentos e bebidas são provenientes da locação de espaços dentro do estádio para venda de alimentos e bebidas durante os jogos de futebol.

O modelo de negócios previsto para o Projeto Albertão considera que a concessionária terceirizará o serviço de venda de alimentos e bebidas para uma empresa especializada. Essa empresa prestará os serviços durante os jogos em um modelo de compartilhamento de receita, onde a empresa repassará 10% da receita bruta gerada para o concessionário. Assim, as receitas para a Concessionária foram avaliadas com base na expectativa de faturamento com venda de alimentos e bebidas por parte da empresa especializada.

Para esta estimativa, considerou-se de forma conservadora um consumo médio de R\$ 10,00 por torcedor nos jogos de futebol realizados no estádio. Esta premissa foi fundamentada em estudos de mercado, como o realizado pela Pluri Consultoria, que indicou um gasto médio de R\$ 18,25 por torcedor com alimentação e bebidas³³. É importante destacar que esta estimativa se refere exclusivamente aos jogos de futebol, uma vez que outros eventos no estádio, como shows e eventos regionais, geralmente possuem serviços de catering (fornecimento de alimentos e bebidas) especializados com comidas típicas de cada evento.

O foco na locação de espaços para venda de alimentos e bebidas apenas durante os jogos de futebol se justifica pela padronização do serviço e pela regularidade dos eventos esportivos, que proporcionam uma base de receita mais estável e previsível. Outros eventos, embora importantes, apresentam maior variabilidade no consumo e na estrutura de serviços e, portanto, não foram considerados no modelo de negócios. Dessa forma, considerou-se a projeção de público total em jogos de futebol apresentada na Tabela 9 do Capítulo 3.1.

Com base nos parâmetros adotados, projetou-se as receitas de locação das áreas comerciais e de serviços para a concessionária. A tabela a seguir apresenta a projeção realizada.

Tabela 21: Projeção de receita de venda de alimentos e bebidas (R\$ MM)

	RECEITA VENDA DE ALIMENTOS E BEBIDAS
Ano 1	0,04
Ano 2	0,04
Ano 3	0,04
Ano 4	0,06
Ano 5	0,06
Ano 6	0,06

³³ Segundo a Pluri Consultoria (consultoria especializada em estudos, pesquisas e análises do futebol brasileiro) com dados de 2013, cada torcedor gastava, em média R\$ 10 por jogo com alimentação e bebida. Esse valor, atualizado para julho de 2024 pelo IPCA, seria o equivalente a R\$18,25 por torcedor por jogo. Fonte: <https://www.plurisports.com.br/estudo-revela-torcedor-gasta-macdia-estaidios-brasileiros-leia-mais-lancenet-ht/>

Ano 7	0,06
Ano 8	0,06
Ano 9	0,06
Ano 10	0,06
Ano 11	0,06
Ano 12	0,06
Ano 13	0,06
Ano 14	0,06
Ano 15	0,06
Ano 16	0,06
Ano 17	0,06
Ano 18	0,06
Ano 19	0,29
Ano 20	0,29
Ano 21	0,29
Ano 22	0,29
Ano 23	0,29
Ano 24	0,29
Ano 25	0,29
Ano 26	0,29
Ano 27	0,29
Ano 28	0,29
Ano 29	0,29
Ano 30	0,29
Ano 31	0,29
Ano 32	0,29
Ano 33	0,29
Ano 34	0,29
Ano 35	0,29

3.7 Visitação ao Novo Estádio

As receitas provenientes da visitação ao Novo Estádio Albertão são oriundas da bilheteria com o serviço de tour pelo estádio.

O modelo de negócios previsto para o Projeto Albertão prevê a possibilidade de realização de tour completo pelo estádio por visitantes. Nessa experiência, os visitantes terão a chance de explorar o Novo Albertão, bem como conhecer os bastidores, incluindo os vestiários dos jogadores, a sala de imprensa, e a tribuna de honra. Além disso, o tour poderá incluir uma visão detalhada da história do estádio, suas principais reformas e melhorias, e a importância do Albertão para o futebol local.

Essas visitas não apenas geram receita direta, mas também aumentam a visibilidade e o engajamento do público com o estádio, potencialmente atraindo mais torcedores para os jogos e eventos realizados no local.

Considerou-se que as visitas ocorrerão nos sábados e domingos, aproveitando os dias de maior movimento turístico e disponibilidade de público. Estima-se um público médio de 5 pessoas por dia de funcionamento, número conservador que leva em conta a atratividade do estádio modernizado e práticas observadas em estádios de perfil e capacidade semelhantes. O preço médio da entrada foi assumido em R\$ 10,00 por pessoa, visando incentivar a visitação por parte da população e turistas.

Com base nessas premissas, foi realizada a projeção de receitas de visitação ao Novo Estádio Albertão, apresentada na tabela abaixo.

Tabela 22: Projeção de receita de visitação ao Novo Albertão (R\$ MM)

	RECEITA VISITAÇÃO AO ESTÁDIO
Ano 1	-
Ano 2	-
Ano 3	-
Ano 4	0,005
Ano 5	0,005
Ano 6	0,005
Ano 7	0,005
Ano 8	0,005
Ano 9	0,005
Ano 10	0,005
Ano 11	0,005
Ano 12	0,005
Ano 13	0,005
Ano 14	0,005
Ano 15	0,005
Ano 16	0,005
Ano 17	0,005
Ano 18	0,005
Ano 19	0,005
Ano 20	0,005
Ano 21	0,005
Ano 22	0,005
Ano 23	0,005
Ano 24	0,005
Ano 25	0,005

Ano 26	0,005
Ano 27	0,005
Ano 28	0,005
Ano 29	0,005
Ano 30	0,005
Ano 31	0,005
Ano 32	0,005
Ano 33	0,005
Ano 34	0,005
Ano 35	0,005

3.8 Demanda consolidada

Com base em todas as análises apresentadas, consolida-se a projeção do total de receitas acessórias do concessionário. A tabela abaixo discrimina as receitas acessórias por fonte de receita, bem como seu somatório.

Tabela 23: Projeção das receitas acessórias ao longo da concessão (R\$ MM)

	JOGOS DE FUTEBOL	EVENTOS	ESTACIONAMENTO	CENTRO COMERCIAL	NAMING RIGHTS	ALIMENTOS E BEBIDAS	VISITAÇÃO	TOTAL
Ano 1	0,24	0,08	-	-	-	0,04	-	0,36
Ano 2	0,24	0,08	-	-	-	0,04	-	0,36
Ano 3	0,24	0,08	-	-	-	0,04	-	0,36
Ano 4	0,40	1,57	0,39	1,05	2,00	0,06	0,005	5,47
Ano 5	0,40	1,57	0,39	1,19	2,00	0,06	0,005	5,62
Ano 6	0,40	1,57	0,39	1,34	2,00	0,06	0,005	5,77
Ano 7	0,40	1,65	0,40	1,34	2,00	0,06	0,005	5,85
Ano 8	0,40	1,65	0,40	1,34	2,00	0,06	0,005	5,85
Ano 9	0,40	1,65	0,40	1,34	2,00	0,06	0,005	5,85
Ano 10	0,40	1,65	0,40	1,34	2,00	0,06	0,005	5,85
Ano 11	0,40	1,65	0,40	1,34	2,00	0,06	0,005	5,85
Ano 12	0,40	1,73	0,40	1,34	2,00	0,06	0,005	5,94
Ano 13	0,40	2,12	0,42	1,34	2,00	0,06	0,005	6,34
Ano 14	0,40	2,12	0,42	1,34	2,00	0,06	0,005	6,34
Ano 15	0,40	2,12	0,42	1,34	2,00	0,06	0,005	6,34
Ano 16	0,40	2,20	0,42	1,34	2,00	0,06	0,005	6,43
Ano 17	0,40	2,20	0,42	1,34	2,00	0,06	0,005	6,43
Ano 18	0,40	2,20	0,42	1,34	2,00	0,06	0,005	6,43
Ano 19	1,66	2,28	0,53	1,34	2,00	0,29	0,005	8,11

Ano 20	1,66	2,28	0,53	1,34	2,00	0,29	0,005	8,11
Ano 21	1,66	2,28	0,53	1,34	2,00	0,29	0,005	8,11
Ano 22	1,66	2,36	0,54	1,34	2,00	0,29	0,005	8,19
Ano 23	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 24	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 25	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 26	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 27	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 28	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 29	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 30	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 31	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 32	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 33	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 34	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60
Ano 35	1,66	2,75	0,55	1,34	2,00	0,29	0,005	8,60

Da mesma forma, a figura abaixo apresenta a composição das receitas acessórias anuais em formato de gráfico. Pelo gráfico, o crescimento médio previsto é de 1,76% ao ano, passando de R\$ 5,5 MM no ano 4 para R\$ 8,6 MM no ano 35.

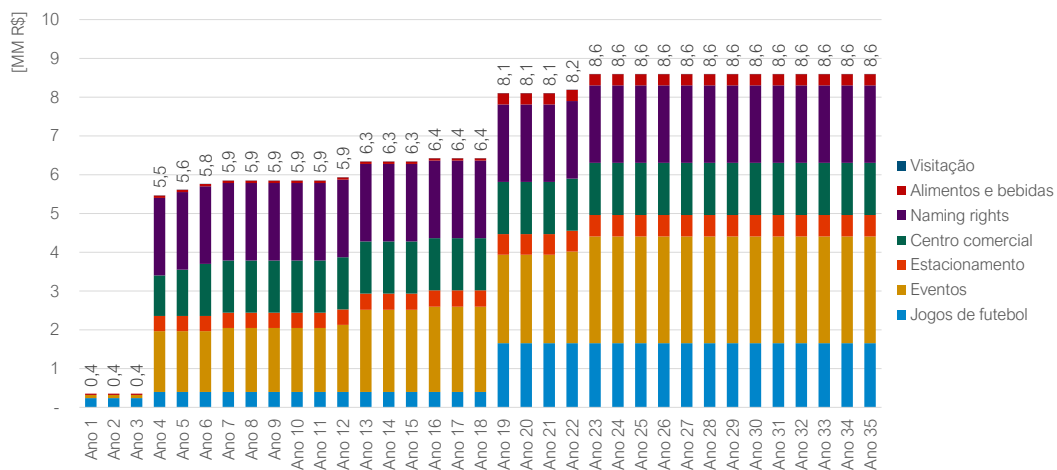


Figura 21: Projeção das receitas acessórias ao longo da concessão

4 ANÁLISES DE BENCHMARK

Este capítulo apresenta uma análise comparativa dos principais indicadores operacionais e de mercado observados em estádios e estudos de concessão de estádios comparáveis. Os principais objetivos destas análises são avaliar se o projeto de concessão do Estádio Albertão está em conformidade com as melhores práticas do setor e garantir que os racionais adotados e as projeções realizadas sejam consistentes com os padrões de mercado.

Neste contexto, os itens a seguir detalharão:

- Levantamento e seleção dos estádios comparáveis: definidos considerando estádios que passaram por processos de concessão ou que possuem similaridade com relação ao perfil de demanda;
- Por fim, são apresentados os resultados das comparações, agrupados em três categorias:
 - Número de jogos de futebol;
 - Receitas acessórias (receitas adicionais com a exploração comercial do estádio);
 - Opex (custos operacionais envolvidos na gestão e operação do estádio).

4.1 Estádios analisados

Para realizar uma análise comparativa robusta e abrangente, foram escolhidos estádios que apresentam características semelhantes ao Estádio Albertão em termos de porte, perfil de demanda e processos de concessão. De modo geral, foram avaliados 3 grupos de estádios:

- **Estádios com contratos de concessão ativos:** foram escolhidos estádios que passaram por processos de concessão e atualmente possuem contratos ativos. Estes incluem: Estádio Do Pacaembu, Arena das Dunas, Estádio do Mineirão, Arena Fonte Nova, Arena Barueri e Estádio Mané Garrincha.
- **Estádios em processo de concessão:** para garantir uma visão abrangente, também foram considerados estádios de grande porte que estão em processo de estudo de concessão. Neste contexto, o Estádio Joia da Princesa, que teve sua consulta pública encerrada em março de 2024 e ainda está em vias de ser concedido, foi igualmente analisado.
- **Estádios construídos e/ou revitalizados para a Copa do Mundo de 2014:** foram analisados estádios que passaram por processos significativos de construção e revitalização para poderem sediar os jogos da Copa do Mundo de 2014.

Ao todo, foram analisados 13 estádios na comparação de benchmarks. A seguir, apresentam-se cada um dos estádios, incluindo seu status atual, principais informações, e as fontes das informações coletadas.

4.1.1 Estádio Joia da Princesa

O Estádio Municipal Alberto Oliveira, conhecido como Joia da Princesa, foi inaugurado em 23 de abril de 1953 em Feira de Santana, Bahia. Com capacidade para cerca de 16 mil espectadores, é o principal palco esportivo da cidade, abrigo de clubes como o Fluminense de Feira e o Bahia de Feira.

Principais informações³⁴:

- Status: em estudo de concessão

³⁴ Documentos publicados para consulta pública. Disponível em: <https://www.feiradesantana.ba.gov.br/servicos.asp?id=12&link=seplan/joiadaprincesa.asp>

- Capacidade: 16.274
- Modelo de concessão previsto: concessão onerosa
- Prazo de concessão previsto: 35 anos
- Capex: R\$ 211 milhões (@jul/24)



Figura 22: Estádio Joia da Princesa

4.1.2 Pacaembu

O Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho, popularmente conhecido como Pacaembu, é um dos mais icônicos estádios de futebol do Brasil, localizado no bairro do Pacaembu, em São Paulo. Inaugurado em 27 de abril de 1940, o estádio tem sido palco de eventos esportivos históricos, incluindo partidas memoráveis da Copa do Mundo de 1950 e de diversos campeonatos nacionais e internacionais. Além de futebol, o estádio também é usado para eventos culturais e shows. Seu complexo abriga o Museu do Futebol, inaugurado em 2008, e tem capacidade para cerca de 40 mil espectadores.

Principais informações³⁵:

- Status: concedido em setembro de 2019
- Capacidade: 25.900
- Modelo de concessão previsto: concessão onerosa
- Prazo de concessão previsto: 35 anos
- Concessionária: Allegra Pacaembu (Savona Fundo e Progen Engenharia)
- Capex: R\$ 287 milhões (@jul/24)

³⁵ Documentos publicados para consulta pública. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/projetos/desestatizacao/pacaembu/index.php?p=284149>



Figura 23: Novo Complexo Pacaembu³⁶

4.1.3 Arena Barueri

A Arena Barueri, localizada na cidade de Barueri, na Grande São Paulo, é um estádio multiuso que foi inaugurado em 26 de maio de 2007, sendo projetada para atender a diversas modalidades esportivas, com um foco principal no futebol. O estádio tem capacidade para cerca de 31 mil espectadores e é frequentemente utilizado para jogos de equipes paulistas. Ao longo dos anos, a arena tem se consolidado como um importante espaço para eventos esportivos na região metropolitana de São Paulo, contribuindo significativamente para a promoção do esporte e da cultura local.

Principais informações³⁷:

- Status: contrato assinado em outubro de 2023
- Capacidade: 31.452
- Modelo de concessão previsto: concessão onerosa
- Prazo de concessão previsto: 35 anos
- Concessionária: Crefipar Participações Empreendimentos S.A.
- Capex: R\$ 514 milhões (@jul/24)

³⁶ Imagem divulgada pela própria concessionária em: https://esportes.r7.com/futebol/fotos/maquete-do-novo-pacaembu-mostra-estadio-moderno-e-complexo-de-cultura-e-lazer-veja-29052023/?utm_source=share&utm_medium=share-bar&utm_campaign=r7-galeria

³⁷ Documentos publicados para consulta pública. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/projetos/desestatizacao/pacaembu/index.php?p=284149> e <https://www.estadao.com.br/esportes/futebol/empresa-leila-ganha-concessao-arena-barueri/>



Figura 24: Arena Barueri

4.1.4 Arena das Dunas

A Arena das Dunas além de ser um dos estádios concedidos analisados, foi também um dos equipamentos construídos para a Copa do Mundo de 2014. Localizada em Natal, no Rio Grande do Norte, possui om capacidade para cerca de 31 mil espectadores, que pode ser expandida para 42 mil em eventos especiais. Além de sediar jogos de futebol, a arena é utilizada para uma variedade de eventos culturais, shows e outros eventos esportivos. O estádio oferece infraestrutura de ponta, incluindo áreas VIP, camarotes e um sistema de drenagem eficiente, sendo um importante marco na revitalização urbana da área onde está localizado.

Principais informações³⁸:

- Status: contrato assinado em abril de 2011
- Capacidade: 32.050
- Modelo de concessão previsto: concessão administrativa
- Prazo de concessão previsto: 35 anos
- Concessionária: E2 Arenas (ex OAS)
- Capex: R\$ 773 milhões (@jul/24)



Figura 25: Arena das Dunas

³⁸ Informações publicadas no site eletrônico do estádio. Disponível em: <https://casadeapostasarenadasdunas.com.br/arena/gestao/>

4.1.5 Arena Castelão

A Arena Castelão, localizada em Fortaleza, Ceará, foi inaugurada em 1973 e passou por uma ampla reforma para a Copa do Mundo FIFA 2014, modernizando suas instalações e aumentando sua capacidade para cerca de 63 mil espectadores. Este estádio é um importante palco para partidas de futebol e eventos culturais, destacando-se como um dos principais centros esportivos do Brasil.

Principais informações³⁹:

- Status: contrato paralisado
- Capacidade: 40.149
- Modelo de concessão previsto: concessão administrativa
- Prazo de concessão previsto: 20 anos
- Capex: R\$ 1.003 milhões (@jul/24)



Figura 26: Arena Castelão

4.1.6 Arena da Amazônia

A Arena da Amazônia, situada em Manaus, Amazonas, foi inaugurada em março de 2014 e possui capacidade para cerca de 44 mil espectadores. Projetada para atender aos padrões internacionais, especialmente para a Copa do Mundo FIFA 2014, o estádio é conhecido por seu design inspirado na floresta amazônica e serve como um importante local para jogos de futebol e eventos culturais na região.

Principais informações⁴⁰:

- Status: estudos iniciados em junho de 2024
- Capacidade: 44.000
- Capex: R\$ 1.277 milhões (@jul/24)

³⁹ Informações divulgadas em notícias e comunicados sobre as obras da Copa do Mundo de 2014. Disponível em: <https://www.uol.com.br/esporte/futebol/colunas/marcel-rizzo/2021/12/15/castelao-estadio-copa-suspeita-irregularidades.htm> e <https://portaldatransparencia.gov.br/programas-de-governo/20-copa-----?ano=2014>

⁴⁰ Fonte: <https://ge.globo.com/futebol/copa-do-mundo/noticia/2015/01/governo-divulga-valores-finais-da-copa-r-83-bilhoes-em-estadios.html>



Figura 27: Arena da Amazônia

4.1.7 Arena Pantanal

A Arena Pantanal, localizada em Cuiabá, Mato Grosso, foi inaugurada em abril de 2014 para a Copa do Mundo FIFA 2014. Com capacidade para aproximadamente 42 mil espectadores, o estádio apresenta um design sustentável, incorporando materiais ecológicos e soluções para economia de água e energia. Além de sediar partidas de futebol, a Arena Pantanal é utilizada para eventos culturais e comunitários, sendo um importante centro de atividades na região.

Principais informações⁴¹:

- Status: paralisado pós PMI
- Capacidade: 44.097
- Capex: R\$ 1.127 milhões (@jul/24)



Figura 28: Arena Pantanal

4.1.8 Arena Pernambuco

A Arena Pernambuco, situada em São Lourenço da Mata, na região metropolitana do Recife, é um estádio moderno inaugurado em 22 de maio de 2013. Construída para a Copa do Mundo FIFA 2014, a arena tem

⁴¹ Dados das obras da Copa do Mundo de 2014. Disponível em: <https://ge.globo.com/futebol/copa-do-mundo/noticia/2015/01/governo-divulga-valores-finais-da-copa-r-83-bilhoes-em-estadios.html>

capacidade para aproximadamente 44 mil espectadores e atende a padrões internacionais de infraestrutura e conforto.

Principais informações⁴²:

- Status: paralisada desde março de 2023
- Capacidade: 46.154
- Capex: R\$ 1.030 milhões (@jul/24)



Figura 29: Arena Pernambuco

Esta arena foi concedida em junho de 2010, porém teve o seu contrato rescindido após os resultados apresentados por um estudo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro realizado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Dada a rescisão, o equipamento não compôs a amostra de estádios concedidos, já que sua concessão não teve sucesso e não está em vigor.⁴³

4.1.9 Arena Fonte Nova

A Arena Fonte Nova, oficialmente conhecida como Arena Octávio Mangabeira, está localizada em Salvador, Bahia. Inaugurada em 7 de abril de 2013, a arena foi construída no local do antigo Estádio Fonte Nova, que havia sido inaugurado em 1951 e foi demolido em 2010. Possui capacidade para aproximadamente 50 mil espectadores. Assim como o Mineirão e a Arena das Dunas, foi construída para atender aos modernos padrões internacionais e serviu como uma das sedes da Copa do Mundo de 2014 e da Copa das Confederações FIFA 2013, sendo palco também de vários eventos não esportivos.

Principais informações⁴⁴:

- Status: contrato iniciado em janeiro de 2010
- Capacidade: 50.025
- Modelo de concessão previsto: concessão administrativa

⁴² Dados das obras da Copa do Mundo de 2014. Disponível em: <https://ge.globo.com/futebol/copa-do-mundo/noticia/2015/01/governo-divulga-valores-finais-da-copa-r-83-bilhoes-em-estadios.html>

⁴³ Notícia referente aos estudos realizados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Fonte: <https://g1.globo.com/pe/noticia/2016/03/governo-rompe-contrato-de-concessao-da-arena-pernambuco.html>

⁴⁴ Dados das obras da Copa do Mundo de 2014 e da concessão do estádio. Disponível em: <https://ge.globo.com/futebol/copa-do-mundo/noticia/2015/01/governo-divulga-valores-finais-da-copa-r-83-bilhoes-em-estadios.html> e <https://radarppp.com/resumo-de-contratos-de-ppps/arena-fonte-nova-bahia/>

- Prazo da concessão: 35 anos
- Concessionária: Fonte Nova Negócios Participações AS (Odebrecht e OAS)
- Capex: R\$ 1.323 milhões (@jul/24)



Figura 30: Arena Fonte Nova

4.1.10 Estádio Beira-Rio

O Estádio Beira-Rio está localizado em Porto Alegre, Rio Grande do Sul, e é a casa do Sport Club Internacional. Inaugurado em 6 de abril de 1969, o estádio passou por uma grande reforma em 2014 para a Copa do Mundo FIFA, modernizando suas instalações e aumentando sua capacidade para cerca de 50 mil espectadores.

Principais informações⁴⁵:

- Capacidade: 50.942
- Capex: R\$ 638 milhões (@jul/24)



Figura 31: Estádio Beira-rio

4.1.11 Estádio do Mineirão

O Estádio Governador Magalhães Pinto, conhecido como Mineirão, é um dos mais emblemáticos estádios de futebol do Brasil, situado em Belo Horizonte, Minas Gerais. Inaugurado em 5 de setembro de 1965,

⁴⁵ Dados das obras da Copa do Mundo de 2014 e da concessão do estádio. Disponível em: <https://ge.globo.com/futebol/copa-do-mundo/noticia/2015/01/governo-divulga-valores-finais-da-copa-r-83-bilhoes-em-estadios.html>

originalmente com capacidade para mais de 100 mil espectadores, o estádio passou por uma grande reforma entre 2010 e 2013 para se adequar aos padrões internacionais, reduzindo sua capacidade para cerca de 62 mil pessoas e modernizando suas instalações. Essa reforma foi realizada em preparação para a Copa do Mundo FIFA 2014. Assim como os demais estádios apresentados até o momento, além do futebol, o Mineirão também é um espaço para eventos culturais e musicais.

Principais informações⁴⁶:

- Status: contrato iniciado em dezembro de 2010
- Capacidade: 61.846
- Modelo de concessão previsto: concessão administrativa
- Prazo da concessão: 27 anos
- Concessionária: Minas Arena (Consórcio Construcap, Egesa e HAP)
- Capex: R\$ 1.344 milhões (@jul/24)



Figura 32: Estádio do Mineirão

A concessão, iniciada em 2010, foi outorgada à Minas Arena – Gestão de Instalações Esportivas S.A., um consórcio composto por Construcap, Egesa e HAP, com um prazo de duração de 27 anos.

4.1.12 Estádio Mané Garrincha

O Estádio Nacional de Brasília Mané Garrincha, localizado em Brasília, foi inaugurado em 1974 e totalmente reconstruído para a Copa do Mundo FIFA 2014, reabrindo em maio de 2013. Com uma capacidade para cerca de 72 mil espectadores, o estádio é um dos maiores e mais modernos do Brasil, projetado com foco na sustentabilidade e acessibilidade.

Principais informações⁴⁷:

- Status: contrato iniciado em julho de 2019
- Capacidade: 70.000
- Prazo da concessão: 35 anos
- Concessionária: Arena BSB

⁴⁶ Dados da concessão e das obras da Copa do Mundo de 2014. Disponível em: <https://ge.globo.com/futebol/copa-do-mundo/noticia/2015/01/governo-divulga-valores-finais-da-copa-r-83-bilhoes-em-estadios.html> e <http://www.ppp.mg.gov.br/projetos/contratos-assinados/mineirao>

⁴⁷ Dados da concessão e das obras da Copa do Mundo de 2014. Disponível em: <https://ge.globo.com/futebol/copa-do-mundo/noticia/2015/01/governo-divulga-valores-finais-da-copa-r-83-bilhoes-em-estadios.html> e <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/sem-categoria/267-pmi-arenaplex>

- Capex: R\$ 548 (@jul/24)



Figura 33: Estádio Mané Garrincha

4.1.13 Maracanã

O Maracanã, oficialmente conhecido como Estádio Jornalista Mário Filho, está situado no Rio de Janeiro e foi inaugurado em 16 de junho de 1950. Com uma capacidade atual de cerca de 78 mil espectadores, após várias reformas, o estádio é um ícone do futebol mundial e palco de eventos históricos, incluindo as finais das Copas do Mundo de 1950 e 2014. Além de partidas de futebol, o Maracanã também recebe grandes shows e eventos culturais, sendo um símbolo do esporte e da cultura no Brasil.

Principais informações⁴⁸:

- Status: licitação encerrada em maio de 2024, porém ainda sem contrato assinado
- Capacidade: 78.838
- Prazo da concessão: 20 anos
- Concessionária: Consórcio Fla-Flu
- Capex: R\$ 2.030 (@jul/24)



Figura 34: Estádio do Maracanã

⁴⁸ Dados da concessão e das obras da Copa do Mundo de 2014. Disponível em: <https://www.uol.com.br/esporte/futebol/colunas/marcel-rizzo/2021/12/15/castelao-estadio-copa-suspeita-irregularidades.htm> e <https://ge.globo.com/futebol/times/fluminense/noticia/2024/05/08/licitacao-maracana-saiba-valores-de-propostas-financeiras-de-fla-flu-e-vasco-e-wtorre.ghtml>

Apesar de não haver um contrato assinado, o Consórcio Fla-Flu⁴⁹ teve sua proposta considerada vencedora em junho de 2024 e, por isso, nos próximos 20 anos ficará responsável pela gestão, exploração, operação e manutenção do estádio.

4.2 Número de jogos de futebol

Esse item apresenta para os estádios analisados o histórico de número total de jogos de futebol sediados.

A base de dados utilizada para realização da análise foram os documentos de partida divulgados pela CBF e pelas Federações de Futebol estaduais. A figura a seguir ilustra a média histórica (intervalo de 2020 a 2023) de número de jogos do Estádio do Albertão em relação aos estádios analisados. Para uma melhor visualização, os estádios analisados foram ordenados por capacidade (número de assentos).

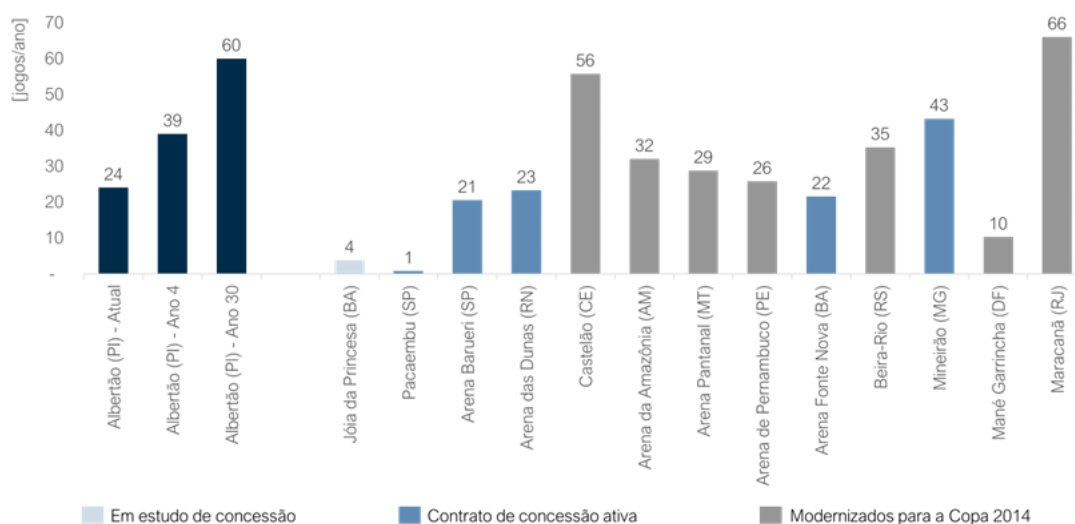


Figura 35: Benchmark da média histórica de número de jogos sediados em estádios brasileiros (intervalo de 2020 a 2023)

Observa-se que o número médio de jogos anuais no Estádio Albertão, na fase atual, está bem próximo à média dos estádios analisados. Atualmente, o Albertão sedia 24 jogos por ano, o que é compatível com estádios como a Arena das Dunas e a Arena Barueri.

Após a reforma planejada, o número de jogos anuais no Albertão aumentará significativamente. No quarto ano da concessão (1º ano após reforma), o estádio sediará 39 jogos por ano, e no décimo nono ano da concessão, esse número saltará para 60 jogos por ano. Isso colocará o Albertão em uma posição de destaque, equivalente aos estádios que mais recebem jogos, como o Castelão, que sedia 56 jogos por ano, e o Maracanã, com 66 jogos anuais.

Esse aumento projetado no número de jogos no Albertão é justificável por várias razões. Primeiramente, há que se considerar que a maioria dos estádios analisados sediam jogos mandados por até dois clubes profissionais e estão situados em regiões com outros equipamentos de grande porte que competem pela

⁴⁹ Fonte: <https://ge.globo.com/futebol/times/fluminense/noticia/2024/05/08/licitacao-maracana-saiba-valores-de-propostas-financeiras-de-fla-flu-e-vasco-e-wtorre.ghtml>

realização de eventos. Em contraste, o Albertão é o único estádio de grande porte em Teresina, que atualmente já conta com 4 clubes profissionais.

Além disso, conforme demonstrado no estudo de demanda de jogos de futebol, prevê-se que a modernização do Albertão o tornará um grande indutor do desenvolvimento do futebol na região. A infraestrutura melhorada aumentará o interesse dos torcedores, resultando em um público maior e em uma maior venda de ingressos. Com mais receitas provenientes de bilheteria e maior interesse dos torcedores, os clubes poderão investir mais em novos jogadores e na melhoria de suas equipes. Isso levará a um aumento do nível competitivo e, conseqüentemente, a melhores resultados nos campeonatos e maiores número de jogos.

4.3 Receitas acessórias

Os itens a seguir apresentam os resultados comparativos para dois indicadores de receitas acessórias: participação de cada uma das linhas de receitas acessórias (%) e participação das receitas acessórias e de contraprestação na receita total (%).

4.3.1 Participação de cada uma das linhas de receitas acessórias

Este item apresenta uma análise comparativa da participação de cada uma das linhas de receitas acessórias na composição total. Para uma comparação coerente, as fontes de receita foram agregadas em cinco grandes linhas:

- **Jogos de futebol:** locação do estádio para clubes de futebol.
- **Eventos:** locação do estádio para realização de eventos não futebolísticos.
- **Área comercial:** inclui receita com locação de camarotes e áreas do estádio para comércios e empresas de serviços.
- **Publicidade e Propaganda:** inclui receitas com patrocinadores institucionais, “Naming Rights”, clube de vantagens, entre outros.
- **Outros:** inclui receitas com visitação do estádio, locação de áreas do estádio para serviços de alimentos e bebidas, estacionamento, entre outros.

A base de dados utilizada para a realização da análise consistiu em projeções de receitas acessórias apresentadas nos estudos de concessão de estádios concedidos ou em vias de concessão. No caso da Arena das Dunas, foram utilizados dados efetivos dos últimos anos, pois seus demonstrativos financeiros detalham a quebra das receitas acessórias.

A composição das receitas acessórias projetadas para o Novo Albertão foi calculada com base na demanda consolidada para o estádio apresentada no capítulo 3.8 do presente relatório.

A figura a seguir ilustra a participação de cada uma das linhas de receitas acessórias do Estádio do Albertão em relação estádios analisados.

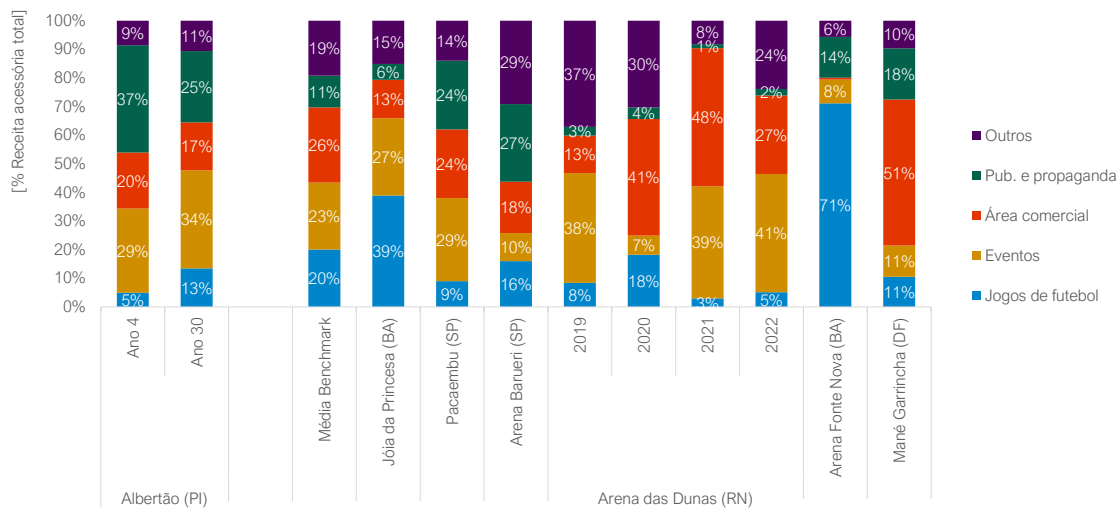


Figura 36: Benchmark da participação de cada uma das linhas de receitas acessórias na composição total dos estádios analisados

Analisando o gráfico, verifica-se que as receitas com eventos e área comercial são as mais representativas, compondo juntas em média cerca de 50% do total. Em seguida, aparecem as receitas com publicidade e propaganda (em média 11%), enquanto as receitas de futebol representam uma média de 20% do total.

Dentre os equipamentos analisados, a Arena Fonte Nova possui o futebol como a maior fonte de receitas e isso se deve principalmente ao fato de que são realizadas partidas de duas grandes equipes, o Vitória e o Bahia, que, segundo os estudos, devem realizar cerca de 33 jogos anuais com público médio de 28.219 torcedores por jogo e um ticket médio de R\$38,50 por torcedor.

É importante destacar que as receitas de publicidade e propaganda têm crescido nos últimos anos. A participação tímida dessa linha de receita nos históricos do estádio Arena das Dunas não reflete a situação atual. O recente contrato de “Naming Rights” da Arena das Dunas, assinado em 2024, não está refletido nos demonstrativos históricos até 2022. Se considerarmos o impacto desse contrato, as receitas de publicidade e propaganda representariam uma parcela significativamente maior das receitas acessórias totais da Arena das Dunas com aumento de 2% para 17%⁵⁰.

Com relação às projeções de receitas acessórias previstas para o Albertão, observa-se que estão alinhadas com os padrões observados nos estádios analisados. As receitas de futebol, embora menores que a média nos primeiros anos (3%), estão projetadas para crescer e atingir a média de referência (14%) ao longo do tempo.

4.3.2 Participação das receitas acessórias e de contraprestação na receita total

Este item apresenta uma análise comparativa da participação das receitas acessórias e de contraprestação na receita total.

A base de dados utilizada para a realização da análise consistiu nos demonstrativos financeiros dos estádios concedidos com contrato ativo no modelo de concessão administrativa. Ressalte-se que não foi

⁵⁰ Adicionando o valor previsto no contrato de “Naming Rights” assinado recentemente à Publicidade e Propaganda a parcela tem seu percentual aumentado, uma vez que ocorre a entrada de cerca de R\$1,2 milhão. Este montante está previsto contratualmente e foi publicado por meios de comunicação e está disponível em: <https://ge.globo.com/rn/blogs/augustox/post/2024/05/16/arena-das-dunas-anuncia-venda-do-naming-rights-para-empresa-de-apostas.ghtml>

possível realizar a análise do Estádio do Mineirão, uma vez que seus demonstrativos financeiros não apresentam a quebra de receitas necessária para tanto.

Os valores de participação das receitas acessórias e de contraprestação na receita total para o Novo Albertão foram calculados com base nas projeções apresentadas no Caderno 2 - Estudos Econômico-Financeiros.

A figura a seguir ilustra a participação das receitas acessórias e de contraprestação na receita total do Estádio do Albertão em relação estádios analisados.

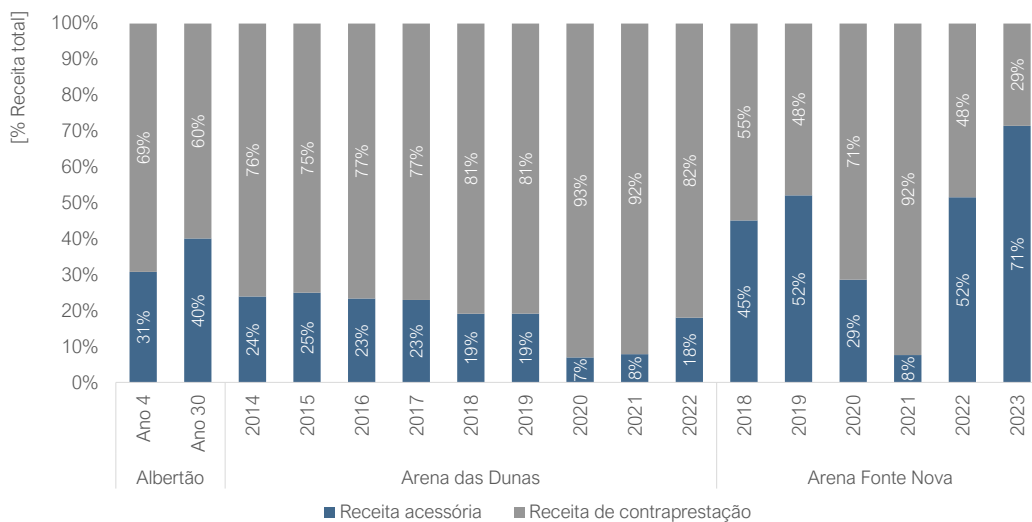


Figura 37: Benchmark da participação das receitas acessórias e de contraprestação na receita total dos estádios concedidos no modelo de concessão administrativa

Com base no gráfico, verifica-se que a participação das receitas acessórias na receita total esperada para o Albertão está em linha com os históricos de arenas concedidas. Destaca-se, particularmente, a Arena Fonte Nova, que apresenta uma recuperação significativa das receitas acessórias a partir de 2020, refletindo a retomada de eventos após os impactos negativos da pandemia de COVID-19. Conforme apresentado no capítulo 3.2, o número de eventos sediados na Arena Fonte Nova aumentou significativamente, de 18 eventos em 2022 para 50 eventos em 2023.

Por outro lado, o histórico da Arena das Dunas demonstra uma tendência de estabilidade nas receitas de contraprestação ao longo dos anos, com uma leve variação na participação das receitas acessórias. No entanto, é importante ressaltar o recente contrato de “Naming Rights” da Arena das Dunas, assinado em 2024, que deverá aumentar a proporção das receitas acessórias na receita total.

4.4 Opex

Este item apresenta uma análise comparativa da participação de cada uma das principais linhas de custos operacionais no custo total.

A base de dados utilizada para a realização da análise consistiu em projeções de custos operacionais apresentadas nos estudos de concessão de estádios concedidos ou em vias de concessão. No caso da Arena das Dunas, Arena Fonte Nova, Estádio do Mineirão, foram utilizados dados efetivos dos últimos anos, pois seus demonstrativos financeiros detalham a quebra dos custos operacionais.

Os valores de participação de cada uma das linhas de custos operacionais no custo total para o Novo Albertão foram calculados com base nas projeções apresentadas no Caderno 2 - Estudos Econômico-Financeiros.

Para uma comparação coerente, os custos operacionais foram agregados em quatro grandes linhas:

- **Pessoal:** despesas com salários e custos trabalhistas da equipe de operação e gestão do estádio;
- **Terceiros:** despesas com serviços de terceiros, aluguel de equipamentos, serviços de vigilância, manutenção, limpeza realizados por terceiros;
- **Outros – Utilidades:** despesas com água e esgoto, energia, dados, consumos gerais;
- **Outros:** outras despesas não categorizadas nas anteriores.

A figura a seguir ilustra a participação de cada uma das linhas de custos operacionais do Estádio do Albertão em relação estádios analisados.

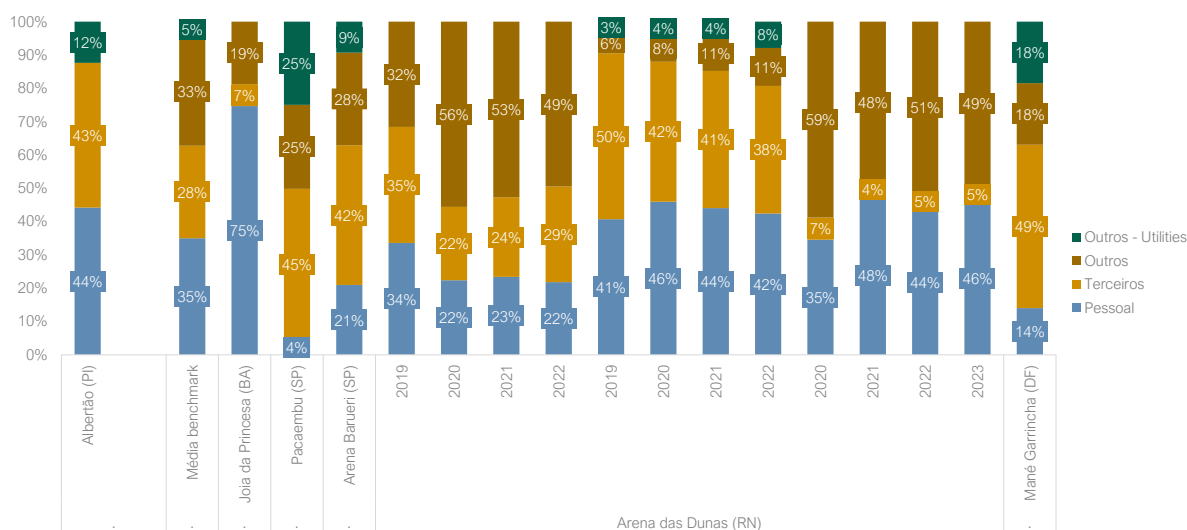


Figura 38: Benchmark da participação de cada uma das linhas de custos operacionais na composição total dos estádios analisados

Analisando o gráfico, verifica-se que as despesas com pessoal são a linha de custo mais representativa, com um valor médio de 35%. A maioria dos estádios analisados apresenta a linha de pessoal próxima a esse valor médio, indicando consistência nas projeções de custos esperadas para o Albertão. No entanto, há variações significativas em alguns casos específicos, como no Estádio Joia da Princesa, Mané Garrincha e Pacaembu.

O Estádio Joia da Princesa apresenta uma parcela de custos com pessoal muito maior que os demais, possivelmente por se tratar de um equipamento menor que permite que grande parte das operações sejam realizadas por pessoal interno. Já os estádios como o Pacaembu e o Mané Garrincha apresentam valores menos significativos de pessoal, indicando uma estratégia de gestão baseada principalmente na contratação de terceiros.

Além disso, os custos com "Terceiros" e "Outros – Utilidades" no Albertão estão em linha com os valores observados nos estádios de porte similar.

Devido ao baixo detalhamento disponibilizado pelas operadoras e ao possível descasamento de categorização entre os dados, há grande variabilidade nos valores das participações das linhas de "Terceiros" e "Outros" entre os estádios analisados. Entretanto, para os estádios com dados mais

detalhados, que diferenciam os custos com utilidades, é observada a relativa importância desses custos, especialmente nos estádios de grande porte.

De modo geral, as proporções de custos estimadas para o Albertão estão em linha com as verificadas no setor, validando a precisão das estimativas apresentadas e reforçando a viabilidade do projeto de reforma e revitalização.