

PARANÁ PROJETOS

**ESTRUTURAÇÃO DE PROJETO DE PARCERIA PARA O CENTRO DE
CONVENÇÕES DE FOZ DO IGUAÇU**

**PRODUTO 02 - DIAGNÓSTICO E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL,
ESTUDO DE MERCADO E DEMANDA**

SÃO PAULO

NOVEMBRO/2024

SUMÁRIO EXECUTIVO

O Estado do Paraná (Estado), por intermédio do Serviço Social Autônomo Paraná Projetos (Paraná Projetos), contratou a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) para a prestação de serviços de assessoria técnica especializada para estruturação de Concessão de Uso (Projeto), tendo como objeto a adequação, conservação e operação do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu (“Ativo” ou “Centro de Convenções” ou “Equipamento” ou “Empreendimento”).

Conforme o Termo de Referência (TR) que deu ensejo à contratação da Fipe, o presente documento consiste no “Produto 02 - Diagnóstico e Avaliação da Situação Atual, Estudo de Mercado e Demanda” e apresenta: (i) o diagnóstico da atual infraestrutura do Centro de Convenções; (ii) o levantamento da legislação e da regulamentação incidente sobre o Projeto; (iii) a análise de *benchmarking* de projetos semelhantes; (iv) o estudo de mercado e de demanda; (v) a análise de restrições físicas, legais e ambientais à implementação do Projeto; (vi) as adequações necessárias ao Empreendimento; (vii) o levantamento dos contratos e licenças necessários à concepção do Projeto; e (viii) a proposição preliminar de melhorias e alternativas que poderão ser instituídas a partir da Concessão de Uso.

O Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, inaugurado em 2004, possui uma área total de 100 mil m², com 31.863,43 m² de área construída. A edificação tem três pavilhões principais: o Pavilhão Cataratas, com 10.270 m²; o Salão Iguaçu, com 3.356 m²; e o Salão Itaipu, com 2.956 m². Além disso, há o Auditório Naipi, que possui um total de 653 m². O estacionamento comporta até 1.000 veículos. Adicionalmente, há uma grande área verde de mata ainda preservada. O Equipamento conta com uma vasta área de serviço, sanitários e salas de apoio com palco, camarim e salas comerciais para eventos maiores.

Durante as visitas técnicas realizadas no local, foi verificada a situação atual da infraestrutura e identificada a necessidade de revitalização e modernização do centro para que possa voltar a ser referência como um centro de eventos na região.

A análise de *benchmarking* demonstra que diversas iniciativas, como a que se pretende para o Ativo, têm sido realizadas nos últimos anos no Brasil com o objetivo de atrair um parceiro privado para que realize os investimentos necessários e, com isso, gere

dinamismo e aumento do fluxo de turismo de negócios para a região. Exemplos semelhantes ao que se pretende realizar em Foz do Iguaçu são os realizados em Maringá, Salvador, Brasília, Balneário Camboriú e Pernambuco.

O estudo de demanda mostra que a cidade de Foz do Iguaçu apresenta-se como um dos principais destinos para o turismo interno e internacional. A cidade conta com diversos atrativos turísticos e ainda faz divisa com outros dois países - Paraguai e Argentina. A região se apresenta como um importante polo educacional de ensino superior, o que propicia ainda mais o crescimento de eventos.

Destaca-se que o Centro de Convenções se localiza muito próximo aos principais pontos turísticos e do aeroporto e, ainda, está prevista a implantação do Centre Pompidou de Paris até 2026 em terreno em frente ao Ativo, o que indica mais uma oportunidade de crescimento e de que a região deverá atrair mais turistas nos próximos anos.

O estudo de demanda mostra que de 2022 a 2023 houve um crescimento de aproximadamente 63%, sendo que estes eventos ocorreram nos locais que possuem uma infraestrutura maior, competindo com o Centro de Convenções.

Para análise da taxa de cobertura analisa-se dois cenários: (i) cenário otimista, que considera que, para os próximos dois anos, o número de eventos vai crescer na mesma taxa de crescimento ocorrida entre 2022 e 2023; e (ii) cenário conservador, que considera que esse crescimento será menor. O resultado do primeiro cenário traz uma taxa de ocupação de 76%, enquanto o segundo de 40%.

Em termos de estimativa para a revitalização do Ativo tem-se uma estimativa preliminar de Capex de, aproximadamente, R\$ 39,1 milhões¹ e Opex anual para a operação do Centro de Convenções de R\$ 12,4 milhões. Sendo assim, se vislumbra muitas oportunidades de exploração para o Centro de Convenções, a partir de sua modernização.

¹ Sem considerar reinvestimentos.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	1
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2.1.	DA CONCESSÃO DE USO	3
2.2.	DO IMÓVEL DESTINADO À CONCESSÃO DE USO E SUA TITULARIDADE	5
3.	DIAGNÓSTICO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE	8
3.1.	AVALIAÇÃO QUALITATIVA DA EDIFICAÇÃO	8
3.1.1.	Infraestrutura	11
3.1.2.	Informações Físicas	12
3.1.3.	Pórtico	15
3.1.4.	Estacionamentos	18
3.1.5.	Pavilhão Cataratas	20
3.1.6.	Sanitários - Pavilhão Cataratas	23
3.1.7.	Auditório Naipi	26
3.1.8.	Salão Iguaçu	29
3.1.9.	Sanitários - Salão Iguaçu e Auditório Naipi	31
3.1.10.	Copa	35
3.1.11.	Salão Itaipu	37
3.1.12.	Sanitários - Salão Itaipu	42
3.1.13.	Cozinha	45
3.1.14.	Sede Administrativa	49
3.1.15.	Área Externa	51
3.1.16.	Instalações Elétricas	54
3.1.17.	Instalações Hidrossanitárias	59
3.1.18.	Instalações de Climatização	62
3.1.19.	Instalações de Emergência	66
3.1.20.	Instalações de Acessibilidade	69
3.2.	DIAGNÓSTICO DE INFRAESTRUTURA	72

3.3.	AVALIAÇÃO QUALITATIVA DAS OPERAÇÕES	84
3.3.1.	Serviços de Limpeza	84
3.3.2.	Serviços de Segurança Patrimonial	85
3.3.3.	Serviços de Manutenção Predial	86
3.3.4.	Serviços de Suporte Administrativo	86
3.3.5.	Serviços de copa e cozinha	86
3.4.	RESUMO DO DIAGNÓSTICO	86
4.	LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO	88
4.1.	LEGISLAÇÃO FEDERAL	88
4.1.1.	Lei Federal nº 8.987/1995	88
4.1.2.	Lei Federal nº 14.133/2021	88
4.2.	LEGISLAÇÃO ESTADUAL	89
4.2.1.	Lei Complementar Estadual nº 76/1995	89
4.2.2.	Lei Estadual nº 15.608/2007	89
4.2.3.	Lei Estadual nº 19.811/2019	89
4.2.4.	Decreto Estadual nº 10.086/2022	89
4.3.	LEGISLAÇÃO MUNICIPAL	91
4.3.1.	Lei Complementar Municipal nº 271/2017	91
4.3.2.	Lei Complementar Municipal nº 276/2017	91
4.3.3.	Lei Municipal nº 4.279/2014	91
4.3.4.	Decreto Municipal nº 27.195/2019	92
4.3.5.	Legislação de Incentivos	92
5.	BENCHMARKING	93
5.1.	LEVANTAMENTO DE CONCESSÕES NO SETOR	93
5.2.	ESTUDOS DE CASO DE PROJETOS ESPECÍFICOS	96
5.2.1.	Parque Internacional de Exposições de Maringá	99
5.2.2.	Centro de Convenções Ulysses Guimarães	100
5.2.3.	Centro de Convenções de Salvador	101

5.2.4.	Centro de Eventos de Balneário Camboriú - Expocentro	102
5.2.5.	Centro de Convenções do Estado de Pernambuco	103
6.	ESTUDO DE MERCADO E DEMANDA	105
6.1.	INDICADORES	105
6.2.	ESTUDO DE MERCADO - CONCORRENTES E EVENTOS	113
6.3.	METODOLOGIA E PROJEÇÃO PRELIMINAR DE DEMANDA	119
7.	ANÁLISE DE RESTRIÇÕES	124
7.1.	FÍSICAS	124
7.2.	LEGAIS	124
7.3.	AMBIENTAIS	125
8.	CONTRATOS E LICENÇAS	126
9.	ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS	127
9.1.	CAPEX PRELIMINAR	127
9.1.1.	Serviços Preliminares	128
9.1.2.	Serviços Técnicos	129
9.1.3.	Edificação	130
9.1.4.	Climatização	132
9.1.5.	Implantação de Área Verde	133
9.2.	OPEX PRELIMINAR	135
9.2.1.	Administração	137
9.2.2.	Tecnologia da Informação e Comunicação	138
9.2.3.	Estacionamento	139
9.2.4.	Limpeza e Conservação	140
9.2.5.	Manutenção	140
9.2.6.	Conservação de Áreas Verdes	142
9.2.7.	Segurança Patrimonial	142
9.2.8.	Gerenciamento do Contrato	143
10.	PROPOSIÇÕES DE MELHORIAS E ALTERNATIVAS	144

11.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	146
12.	APÊNDICES	148
12.1.	RESUMO SOLICITADO	148
12.1.1.	Título do Projeto	148
12.1.2.	Justificativa	148
12.1.3.	Modalidade Proposta para o Contrato de Parceria	156
12.1.4.	Comparação da Modalidade Proposta com o Modelo Vigente Atualmente (Caso Exista)	157
12.1.5.	Viabilidade Prévia (Técnica, Econômico-Financeira, Jurídica)	158
12.1.6.	Prazos para Finalização dos Estudos e Estruturação do Projeto	159
12.1.7.	Ressarcimento - Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI (caso seja a opção selecionada para a realização dos estudos do projeto de parceria)	160
12.1.8.	Conclusão	160
	ANEXOS	161
	ANEXO I - BENCHMARKING DE PROJETOS (PLANILHA EM EXCEL ENVIADA SEPARADAMENTE)	161
	ANEXO II - ESTUDO DE DEMANDA DO ATIVO (PLANILHA EM EXCEL ENVIADA SEPARADAMENTE)	161

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Quadro Resumo de Informações	87
Tabela 2: Equipamentos concedidos com características similares ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu-PR	97
Tabela 3: Indicadores de Turismo em Foz do Iguaçu, 2022 e 2023	109
Tabela 4: Área Locável de Centro de Convenções, Região Sul (2024)	111
Tabela 5: Concessões do Parque Nacional do Iguaçu (2023)	112
Tabela 6: Eventos em Foz do Iguaçu por mês, 2022 e 2023	114
Tabela 7: Locais para Eventos em Foz do Iguaçu, 2022 e 2023	115
Tabela 8: Principais concorrentes do Centro de Convenções	118
Tabela 9: Capacidade máxima estimada para as salas do Centro de Convenções	119
Tabela 10: Projeção populacional e de eventos	121
Tabela 11: Principais premissas para demanda	122
Tabela 12: Resumo do Capex estimado para a revitalização	128
Tabela 13: Custos Capex - Serviços Preliminares	129
Tabela 14: Custos Capex - Serviços Técnicos	129
Tabela 15: Custos Capex - Serviços Técnicos com Estrutura	129
Tabela 16: Custos Capex - Edificações	130
Tabela 17: Custos Capex - equipamentos - Climatização	132
Tabela 18: Cálculo de Capacidade - Climatização	132
Tabela 19: Composição de Climatização	133
Tabela 20: Custos Capex - Implantação de Área Verde	134
Tabela 21: Detalhamento Custos Capex - Implantação de Área Verde	134
Tabela 22: Custos Totais Opex	135
Tabela 23: Custos Totais Opex - Serviços	136
Tabela 24: Custos Opex - Administração	138
Tabela 25: Custos Opex - Tecnologia da Informação e Comunicação	139
Tabela 26: Custos Opex - Estacionamento	139
Tabela 27: Custos Opex - Limpeza e Conservação	140
Tabela 28: Custos Opex - Manutenção	141
Tabela 29: Custos Opex - Conservação de Áreas Verdes	142
Tabela 30: Custos Opex - Segurança Patrimonial	143
Tabela 31: Custos Opex - Gerenciamento do Contrato	143
Tabela 32: Indicadores de Turismo em Foz do Iguaçu, 2022 e 2023	150
Tabela 33: Principais concorrentes do Centro de Convenções	153
Tabela 34: Resumo Capex e Opex Preliminar	159
Tabela 35: Cronograma de Atividades	160

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Pórtico Principal - Centro de Convenções de Foz do Iguaçu	9
Figura 2: Centro de Convenções de Foz do Iguaçu	10
Figura 3: Área de Fundo - Centro de Convenções de Foz do Iguaçu	10
Figura 4: Planta Geral - Centro de Convenções de Foz do Iguaçu	12
Figura 5: Implantação do Ativo no terreno	13
Figura 6: Pilar de concreto armado e estrutura metálica da cobertura	13
Figura 7: Cobertura Centro de Convenções de Foz do Iguaçu	14
Figura 8: Trecho de fachada com revestimento em tijolinho e pintura	15
Figura 9: Pórtico de acesso principal	16
Figura 10: Bloco de Bilheteria	17
Figura 11: Área de fundo - Pórtico de acesso principal	18
Figura 12: Demarcação de vagas externas nas vias do Centro	19
Figura 13: Estacionamento Coberto	20
Figura 14: Área Pavilhão Cataratas	21
Figura 15: Pavilhão Cataratas - Acesso Salas	21
Figura 16: Pavilhão Cataratas - Escada de Acesso ao Estacionamento coberto	22
Figura 17: Pavilhão Cataratas - Boxes Sanitário Feminino anexo	24
Figura 18: Pavilhão Cataratas - Sanitário Feminino anexo	24
Figura 19: Pavilhão Cataratas - Sanitário Feminino PCD	25
Figura 20: Pavilhão Cataratas - Bancada Sanitário Masculino anexo	25
Figura 21: Pavilhão Cataratas - Sanitário Masculino anexo	26
Figura 22: Área interna Auditório Naipi	27
Figura 23: Área externa Auditório Naipi	28
Figura 24: Acabamentos Auditório Naipi	29
Figura 25: Salão Iguaçu	30
Figura 26: Salão Iguaçu	30
Figura 27: Sanitário Feminino - Bancada	31
Figura 28: Sanitário Feminino - Boxes	32
Figura 29: Sanitário Feminino - PCD	33
Figura 30: Sanitário Masculino - Bancada	33
Figura 31: Sanitário Masculino - Mictórios	34
Figura 32: Acesso Sanitários pelo Auditório Naipi	34
Figura 33: Acesso Sanitários pelo Salão Iguaçu	35
Figura 34: Área da copa	36
Figura 35: Bancadas Área da copa	36

Figura 36: Escada de acesso entre copa e cozinha	37
Figura 37: Ligação entre Salão Iguaçu e Salão Itaipu	38
Figura 38: Cadeiras Salão Itaipu	38
Figura 39: Salão Itaipu	39
Figura 40: Palco Salão Itaipu	40
Figura 41: Escada palco Salão Itaipu	40
Figura 42: Circulação Camarins	41
Figura 43: Sanitários Camarins	42
Figura 44: Bancada Sanitário Feminino Salão Itaipu	43
Figura 45: Sanitário Feminino Salão Itaipu	43
Figura 46: Sanitário Masculino Salão Itaipu	44
Figura 47: Bancada Sanitário Masculino Salão Itaipu	44
Figura 48: Área de cozinha	45
Figura 49: Acesso externo - cozinha	46
Figura 50: Área de recebimento - cozinha	46
Figura 51: Áreas de Preparo - cozinha	47
Figura 52: Área de bebidas - cozinha	47
Figura 53: Circulação interna - cozinha	48
Figura 54: Circulação vertical entre cozinha e copa	48
Figura 55: Área de entrega de bebidas entre cozinha e Pavilhão Cataratas	49
Figura 56: Sede Administrativa Centro de Convenções de Foz do Iguaçu	50
Figura 57: Recepção - Sede Administrativa	51
Figura 58: Área verde preservada	52
Figura 59: Bosque Centro de Convenções de Foz do Iguaçu	52
Figura 60: Bosque Centro de Convenções de Foz do Iguaçu	53
Figura 61: Parte glosada do terreno - Duplicação Av. das Cataratas	54
Figura 62: Edificação Anexa - Subestação	55
Figura 63: Caixa de Passagem Elétrica COPEL	55
Figura 64: Encaminhamentos elétricos - Estacionamento	56
Figura 65: Encaminhamentos elétricos - Pavilhão Cataratas	57
Figura 66: Tomada embutida - cozinha	57
Figura 67: Iluminação Externa	58
Figura 68: Resquícios instalação original SPDA	59
Figura 69: Central de Controle Poço Artesiano	60
Figura 70: Reservatório Torre	61
Figura 71: Split Sala de Reunião - Sede Administrativa	62
Figura 72: Central Ar-condicionado Auditório Naipi	63

Figura 73: Condensadora EcoSplit	64
Figura 74: Estrutura Evaporadoras	64
Figura 75: Duto de Ar	65
Figura 76: Ventilador Salão Iguaçu	65
Figura 77: Exaustão cozinha	66
Figura 78: Extintor	67
Figura 79: Hidrantes	67
Figura 80: Porta corta-fogo	68
Figura 81: Comunicação visual de emergência	69
Figura 82: Rampa externa - Acesso estacionamento	70
Figura 83: Rampa interna - Acesso Pavilhão	70
Figura 84: Rampa interna - Salão Iguaçu e Salão Itaipu	71
Figura 85: Sanitário acessível - Pavilhão Cataratas	71
Figura 86: Vegetação no Acesso pelo Largo Tarobá	72
Figura 87: Vegetação na Lateral da Edificação	73
Figura 88: Vigas Metálicas	74
Figura 89: Fachada - Encontro alvenarias e vigas metálicas	75
Figura 90: Detalhe Fachada da área de Estacionamentos	76
Figura 91: Vidros quebrados na fachada	76
Figura 92: Sujeira nas esquadrias	77
Figura 93: Área interna Pavilhão Cataratas	78
Figura 94: Rachadura de Piso - Pavilhão Cataratas	78
Figura 95: Área de Bebidas - Lavagem - cozinha	79
Figura 96: Área de Bebidas - Armazenamento - cozinha	80
Figura 97: Lanchonete	81
Figura 98: Forro do Salão Iguaçu	82
Figura 99: Mobiliário do Salão Itaipu	83
Figura 100: Sanitário do Salão Itaipu	84
Figura 101: Abrigo de resíduos	85
Figura 102: Modelos de Concessão de Projetos do segmento de Lazer e Turismo	94
Figura 103: Parque Internacional de Exposições de Maringá durante a Expoingá	99
Figura 104: Vista panorâmica do Centro de Convenções Ulysses Guimarães	100
Figura 105: Imagem frontal do Centro de Convenções de Salvador	101
Figura 106: Área Interna do Expocentro de Balneário Camboriú	102
Figura 107: Teatro Guararapes Chico Science do Centro de Convenções de Pernambuco	104
Figura 108: Foz do Iguaçu e cidades vizinhas	106
Figura 109: Empresas organizadoras de eventos por UF (2022)	108

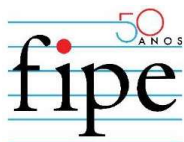


Figura 110: Desembarque de Passageiros em Rodoviária e Aeroporto (2019-2024)	110
Figura 111: Eventos em Foz do Iguaçu por tipo (2022 e 2023)	116
Figura 112: Tabela CUB Padrão Galpão Industrial - Setembro de 2024	130
Figura 113: Tabela Estimativas de Gastos por Etapa - TCPO PINI	131
Figura 114: Composição de Encargos Sociais - SINAPI	137
Figura 115: Principais concorrentes e suas localidades	152

1. INTRODUÇÃO

O Estado do Paraná, por intermédio do Serviço Social Autônomo Paraná Projetos (Paraná Projetos), contratou a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) para a prestação de serviços de assessoria técnica especializada para estruturação de Concessão de Uso, tendo como objeto adequação, conservação e operação do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

O estudo em questão abrange as seguintes etapas e atividades:

- I. Etapla I - Diagnóstico: consiste no diagnóstico da infraestrutura atual do Ativo e das adequações necessárias à implementação do Projeto, de acordo com as diretrizes fornecidas pelo Paraná Projetos; e
- II. Etapla II - Estruturação: consiste no apoio ao Paraná Projetos para estruturação da Concessão de Uso, incluindo: a) a elaboração das modelagens técnico-operacional, econômico-financeira e jurídico-institucional; b) o suporte ao Paraná Projetos durante a fase de escrutínio externo do Projeto, mediante a realização da Consulta e da Audiência Pública; e c) o suporte ao Paraná Projetos durante a realização do procedimento licitatório.

Assim está previsto a elaboração e entrega dos seguintes produtos:

- i. Produto 01 - Plano de Trabalho;
- ii. Produto 02 - Diagnóstico e Avaliação da Situação Atual, Estudo de Mercado e Demanda;
- iii. Produto 03 - Relatório Técnico-Operacional Preliminar;
- iv. Produto 04 - Relatório Econômico-Financeiro Preliminar;
- v. Produto 05 - Relatório Jurídico-Institucional Preliminar;
- vi. Produto 06 - Relatório de Consolidação e Revisão dos Estudos Preliminares;
- vii. Produto 07 - Apoio Consulta e Audiência Pública;
- viii. Produto 08 - Relatório de Consolidação e Revisão dos Estudos Finais; e
- ix. Produto 09 - Relatório de Acompanhamento do Procedimento Licitatório.

O presente relatório consiste no Produto 02 - Diagnóstico e Avaliação da Situação Atual, Estudo de Mercado e Demanda e conta com as seguintes seções:

- **Seção 1:** introdução;
- **Seção 2:** apresenta as considerações iniciais deste relatório;
- **Seção 3:** apresenta o diagnóstico da atual infraestrutura do Centro de Convenções;
- **Seção 4:** apresenta o levantamento da legislação e regulamentação incidente sobre o Projeto;
- **Seção 5:** apresenta a análise de *benchmarking* de projetos semelhantes;
- **Seção 6:** apresenta o estudo de mercado e de demanda do Projeto;
- **Seção 7:** apresenta a análise das restrições físicas, legais e ambientais à implementação do Projeto;
- **Seção 8:** apresenta o levantamento dos contratos e licenças necessários à concepção do Projeto;
- **Seção 9:** apresenta o levantamento das adequações necessárias ao Empreendimento;
- **Seção 10:** apresenta uma proposição de melhorias e alternativas que poderão ser instituídas por intermédio da Concessão de Uso;
- **Seção 11:** apresenta as considerações finais deste relatório;
- **Seção 12:** apresenta os Apêndices deste relatório; e
- **Seção 13:** apresenta os anexos deste relatório.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esta seção apresenta considerações relevantes para melhor entendimento e delimitação dos contornos do Projeto, no que diz respeito: (i) ao modelo de contratação escolhido pelo Paraná Projetos, qual seja a Concessão de Uso (Subseção 2.1); e (ii) ao imóvel destinado à Concessão de Uso e a sua titularidade (Subseção 2.2).

2.1. DA CONCESSÃO DE USO

A Concessão de Uso ou Concessão de Uso de Bem Público, é uma espécie de contrato administrativo, que tem como objeto a outorga do uso de um bem integrante do domínio público a um particular, para que este o explore economicamente, por prazo determinado, mediante o cumprimento de requisitos pré-estabelecidos.

Diferentemente das Concessões Comuns e das Parcerias Público-Privadas, que têm como ponto central a delegação da execução de um determinado serviço público à iniciativa privada, a Concessão de Uso tem como objetivo conferir o uso privativo de um bem público, que pode ou não estar atrelado à prestação de serviços. Nessa modalidade de contratação, portanto, a principal receita do parceiro privado não advém da cobrança de tarifas dos usuários, mas sim da exploração e gestão eficiente do espaço concedido, dentro dos limites impostos pelo Edital e pelo instrumento contratual.

Assim como outras modalidades de outorga de uso de bem público, como a Cessão de Uso, a Autorização e a Permissão, a Concessão de Uso é um instrumento com pouca regulamentação normativa, não havendo no ordenamento jurídico pátrio uma lei geral que a discipline. Sendo assim, o instituto acaba sendo interpretado de acordo com as Leis Federais nº 14.133/2021 (“Lei de Licitações”) e nº 8.987/1995 (“Lei de Concessões”).

Em que pese a falta de uma legislação específica sobre essa modalidade de contratação, os contornos desse instituto já estão, de certa forma, sedimentados pela doutrina especializada. Para Fernando Mânica e Fernando Menegat, o instituto pode ser definido da seguinte forma:

“...vínculo de natureza contratual e estável entre as partes, de longo prazo, por meio do qual o particular vencedor do certame licitatório de outorga tem reconhecida a faculdade de explorar um bem público com vistas a atender determinada finalidade de interesse social”²

Floriano de Azevedo Marques Neto, por sua vez, afirma que a Concessão de Uso possui, basicamente, 02 (duas) finalidades:

“Pode servir de instrumento do poder público para ver implementada e disponibilizada uma utilidade de interesse geral e, neste caso, a concessão serve de veículo para o concurso do particular para alcançar este fim de interesse coletivo. Ou pode meramente servir de instrumento para dar uso a bens do acervo patrimonial do Estado não utilizados, visando a gerar receitas com a remuneração dada pelo particular pelo direito de dar ao bem, por certo prazo, um uso que seja de seu interesse”³

Ao tratar da relação estabelecida entre o Poder Concedente e o particular, o mesmo autor pondera que:

“É dizer, a concessão confere ao particular o direito de se opor contra terceiros que pretendam impedir ou turbar este uso, bem como confere direitos em face do próprio poder concedente, enquanto vigente a concessão, pois que, ainda que assistam ao poder público prerrogativas de extinção antecipada da outorga, nos termos da lei e do contrato de concessão, enquanto estiver vigente, nem mesmo o poder concedente poderá impedir o uso privativo do bem concedido”⁴

Trata-se, portanto, de negócio jurídico bilateral e que garante ao particular uma maior estabilidade quando comparado aos instrumentos da Autorização e da Permissão (atos unilaterais de caráter precário), sendo preferencialmente utilizado em situações em que a utilização do bem público envolve atividades de maior vulto e complexidade, ensejando investimentos significativos por parte do parceiro privado.

A Concessão de Uso pode se dar de forma gratuita - quando não há contrapartida do particular pelo uso do bem público - ou onerosa - quando há algum tipo de pagamento pelo particular para utilização do bem público -, a depender do interesse do Poder Concedente.

² MÂNICA, Fernando B; MENEGAT, Fernando. Teoria jurídica da privatização: fundamentos, limites e técnicas de interação público-privada no Direito brasileiro. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 231.

³ MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. Bens Públicos. Belo Horizonte: Fórum, 2009, p. 352.

⁴ MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. Bens Públicos. Belo Horizonte: Fórum, 2009, pp. 350-351.

Na prática, esse instrumento tem sido amplamente utilizado para delegar a particulares a exploração de infraestruturas voltadas ao lazer da população, como parques, complexos esportivos, arenas, museus e outros bens de domínio público.

No âmbito do Estado do Paraná, inclusive, pode-se citar a Concessão de Uso do Parque Estadual Vila Velha (PEVV), situado no Município de Ponta Grossa. Vale destacar também as Concessões de Uso dos parques urbanos da Água Branca, Villa-Lobos, Cândido Portinari, Cantareira e Alberto Löfgren, realizadas pelo Estado de São Paulo.

Considerando os aspectos e contornos supracitados, entende-se que a Concessão de Uso é um instrumento juridicamente cabível e viável para a implementação do Projeto, que tem como objeto a adequação, conservação e operação do Centro de Convenções, pois:

- i. mostra-se aderente ao fim pretendido pelo Estado, que não envolve a prestação de serviços públicos propriamente ditos, mas sim a transferência do uso de um imóvel à iniciativa privada, com o propósito de modernizar a sua infraestrutura e estimular o desenvolvimento socioeconômico da região;
- ii. garante a segurança jurídica e a flexibilidade necessária para viabilizar os investimentos por parte do parceiro privado, que deverão ser amortizados ao longo da vigência do contrato, permitindo a exploração do potencial econômico do Centro de Convenções e agregando valor ao espaço público; e
- iii. vem sendo amplamente adotado em projetos de natureza similar, que envolvem a exploração pela iniciativa privada de infraestruturas voltadas a realização de atividades culturais, acadêmicas e esportivas.

2.2. DO IMÓVEL DESTINADO À CONCESSÃO DE USO E SUA TITULARIDADE

O imóvel destinado à Concessão de Uso e que abriga o Centro de Convenções (Imóvel) está registrado sob a Matrícula nº 56.057, do Livro 02, Ficha 01, do Registro Geral de Imóveis do 2º Ofício do Município de Foz do Iguaçu/PR (Município).

Consoante a descrição contida na referida Matrícula, o Imóvel possuía, originalmente, as seguintes características:

“Parte do Lote nº 34 (trinta e quatro), da Gleba nº 2 (dois), do Imóvel Cataratas, neste município e comarca, sem benfeitorias, com área de 100.000 m² (cem mil metros quadrados), confrontando: Partindo de um ponto situado na faixa de domínio da BR-469, na divisa do remanescente do lote nº 34, no rumo de 36°33'10'' NE, e se mede 628,11ms, e confrontando com o remanescente do lote nº 34, onde se toma uma deflexão para o rumo de 54°40'00'' SE e se mede 160,58ms, confrontando com o remanescente do lote nº 34, atingindo a divisa do lote nº 35, onde se toma uma deflexão para o rumo de 36°43'00'' SW e se mede 572,40ms, confrontando com o lote nº 25, atingindo o limite da faixa de domínio da estrada de acesso ao Aeroporto Internacional, onde se toma uma deflexão para o rumo de 46°40'00'' SW e se mede 56,85ms, pela faixa de domínio da Estrada de Acesso para o Aeroporto Internacional, atingindo o limite da faixa de domínio da BR-469, onde se toma uma deflexão para o rumo de 54°40'00'' NW e se mede 148,96ms, pela faixa de domínio da BR-469, atingindo o ponto de partida. Tendo sido dita área, desmembrada de acordo com autorização do INCRA sob nº 021/78, constantes no AV-03, da matrícula nº 8.636 do registro geral do 1º registrador imobiliário desta comarca. Cadastrado no INCRA sob o nº 721.085.025.801.”

De acordo com as Averbações nº 01/56/057 e nº 02/56.057, o Imóvel está situado integralmente dentro do perímetro urbano do Município, encontrando-se cadastrado sob a inscrição imobiliária nº 10.5.01.04.1567.001.

Ainda, nos termos da Averbação nº 03/56.057, constata-se que a edificação presente no Imóvel conta com as seguintes características:

“...construção comercial em alvenaria - Centro de Convenções de Foz do Iguaçu-PR, sendo Pavimento Subsolo 02, com 2.728,88m² + Pavimento Subsolo 01, com 5.369,82 m² + Pavimento Térreo (salão principal) com 13.405,31m² + Pavimento Superior, com 8.872,09m² = área total construída de 30.376,10m², localizada na Rua Jardim Alegre (acesso ao aeroporto) nº 5710.”

É importante destacar que o Imóvel está registrado como propriedade do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu S.A. (Ceconfi ou Companhia).

Constituído em decorrência da Lei Municipal nº 1280/1986, o Ceconfi é uma sociedade de economia mista, organizada sob a forma de sociedade anônima, tendo como principal acionista e controlador o Município de Foz do Iguaçu. Trata-se de entidade da Administração Pública indireta, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com autonomia administrativa e financeira, estando sujeita ao regime da Lei Federal nº 13.303/2016 (Lei das Estatais) e da Lei Federal nº 6.404/1976 (Lei das S.As).

Dessa forma, a Companhia é, atualmente, a única entidade com poder de usar, gozar, dispor e reaver o espaço em questão, o que inclui conceder o seu uso à iniciativa privada. É dizer que, neste momento, apenas o Ceconfi poderia figurar como parte na relação jurídica que se pretende estabelecer para a adequação, conservação e operação do Centro de Convenções.

Nesse sentido, é condição necessária para a efetiva implementação do Projeto a adoção das medidas jurídicas e institucionais cabíveis para que o Imóvel passe a integrar o patrimônio do Estado, de forma que o ente federativo possa deflagrar e conduzir o certame, bem como figurar como parte do contrato, garantindo uma maior ingerência do Poder Público na Concessão de Uso.

3. DIAGNÓSTICO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE

Esta seção apresenta um resumo do diagnóstico técnico operacional do funcionamento do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, aqui denominado apenas como Centro de Convenções ou Ativo para não confundir com a entidade Ceconfi, elaborado a partir da avaliação qualitativa e quantitativa executada através do material recebido e de visita técnica realizada ao local.

Esta seção se divide em:

- Subseção 3.1: que apresenta a avaliação qualitativa da Edificação do Ativo;
- Subseção 3.2: que apresenta o diagnóstico de Infraestrutura;
- Subseção 3.3: que apresenta a avaliação qualitativa das Operações do Ativo; e
- Subseção 3.4: que apresenta o resumo do diagnóstico.

3.1. AVALIAÇÃO QUALITATIVA DA EDIFICAÇÃO

O Centro de Convenções de Foz do Iguaçu está situado na Rua Jardim Alegre, esquina com Rodovia das Cataratas, em Foz do Iguaçu, Paraná, a cerca de 1 km do Aeroporto e 13 km do centro da cidade.

Com projeto do escritório Jacovas Arquitetos Associados, dos arquitetos Eduardo Etcheverry e José Antônio Jacovas, o Ativo foi planejado e concebido para receber eventos de diversos formatos, portes e níveis de exigência.

Construído em três etapas, o Centro teve a sua inauguração oficial no dia 29 de dezembro de 2004. A primeira parte entregue da sua edificação, o Pavilhão Cataratas, sediou seu primeiro evento no ano de 1992. Sua Sede Administrativa foi construída e inaugurada em 2012, completando as instalações.

Figura 1: Pórtico Principal - Centro de Convenções de Foz do Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

O terreno que abriga a edificação possui cerca de 100 mil m² de área, enquanto a edificação possui 31.863,43 m² de área construída.

Além da edificação, o terreno possui vasta área verde, com vegetação natural oriunda do Parque Nacional de Foz do Iguaçu, e 1,5 km de vias asfaltadas.

Figura 2: Centro de Convenções de Foz do Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 3: Área de Fundo - Centro de Convenções de Foz do Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.1. Infraestrutura

A área construída do Ativo é dividida principalmente em três grandes pavilhões de eventos, com acessos distintos, sendo eles:

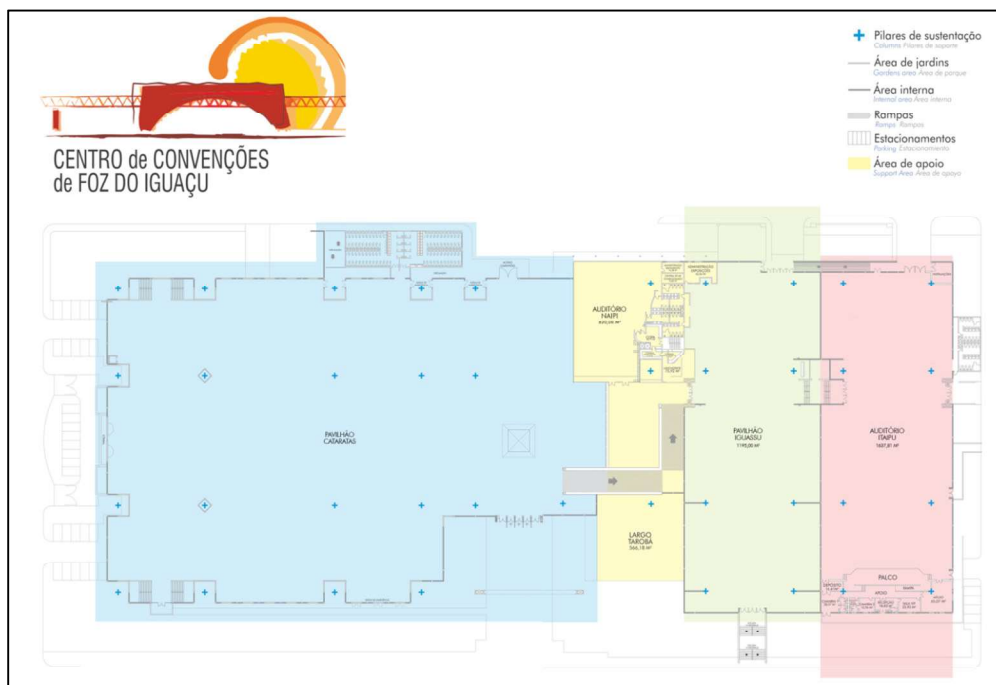
- Pavilhão Cataratas: com 10.270,75 metros quadrados e capacidade para 6.000 pessoas, contando com 2 áreas de Sanitários;
- Salão Iguaçu: com 3.356,30 metros quadrados e capacidade para 2.800 pessoas, contando com áreas de Sanitários; e
- Salão Itaipu: com 2.956,90 metros quadrados e capacidade para 2.800 pessoas, com áreas de Sanitários e Camarins.

Além destas áreas, a Edificação conta com o espaço do Auditório Naipi, com 653,80 metros quadrados e capacidade para 236 pessoas. O espaço tem áreas de Sanitários e Áreas de Apoio e Serviço, incluindo cozinha industrial, copa, Sanitários, Vestiários de Serviço e Depósitos.

Os dados de capacidade são considerados com base nas placas de bombeiros vistoriadas durante a visita técnica.

O Centro conta, ainda, com estacionamento com capacidade de 1.000 vagas no total, sendo 251 vagas cobertas.

Figura 4: Planta Geral - Centro de Convenções de Foz do Iguaçu



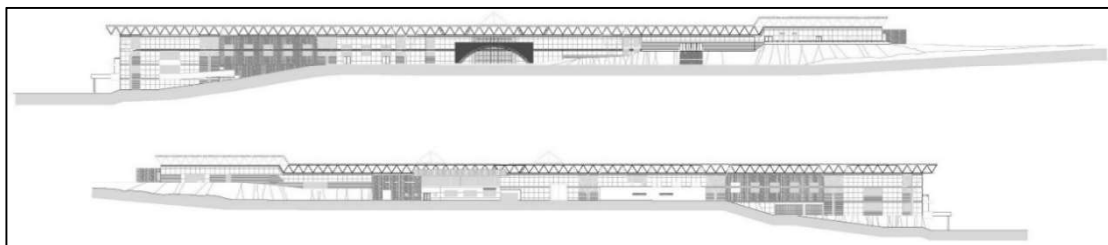
Fonte: Site Oficial - www.ceconfi.com.br.⁵

3.1.2. Informações Físicas

A edificação possui conceito arquitetônico que consiste em apoiá-la acompanhando a topografia do terreno, seguindo as suas curvas de nível originais como níveis das áreas internas. A estrutura do Centro é composta, em sua maioria, por concreto armado, contendo, também, na extremidade onde a edificação possui dois níveis de subsolo, estrutura metálica. A sua cobertura, em toda a extensão da edificação, possui estrutura em treliça metálica espacial, com fechamento em telha metálica.

⁵ Disponível em: <https://www.ceconfi.com.br/#/site/pagina/menu/311>. Acessado em 06/11/2024.

Figura 5: Implantação do Ativo no terreno



Fonte: Projeto Arquitetônico Ceconfi.

Figura 6: Pilar de concreto armado e estrutura metálica da cobertura



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 7: Cobertura Centro de Convenções de Foz do Iguaçu

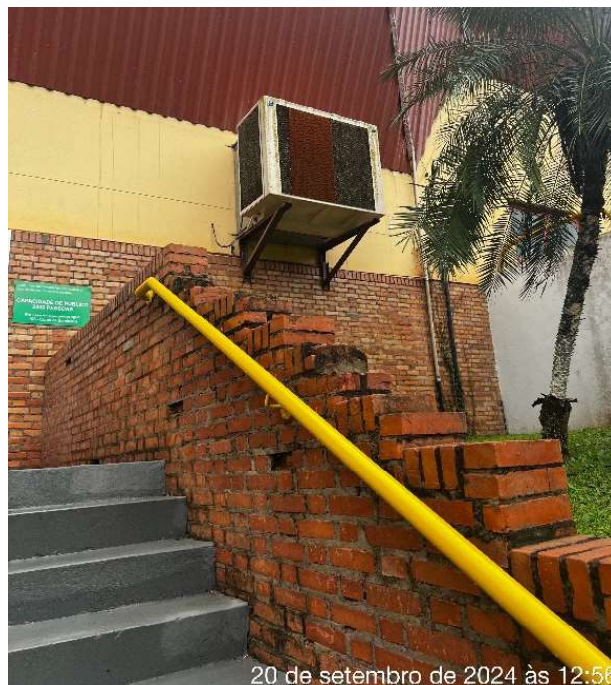


Fonte: Site Mercado e Eventos⁶.

As suas vedações externas e paredes divisórias são todas feitas em alvenaria de bloco cerâmico. Apresenta acabamentos gerais em pintura nas áreas internas, cerâmicos nas áreas de sanitários e apoio, como copa e cozinha, e acabamentos externos em textura com pintura e revestimento em tijolinho.

⁶ Disponível em: <https://www.mercadoeeventos.com.br/feiras-e-eventos/gestao-do-centro-de-convencoes-de-foz-do-iguacu-ja-tem-interessados/>. Acessado em 06/11/2024.

Figura 8: Trecho de fachada com revestimento em tijolinho e pintura



Fonte: Visita Técnica realizada em 20/09/2024.

A edificação possui esquadrias de alumínio, com acabamento em pintura na cor vermelha e vidros lisos em toda a sua extensão.

3.1.3. Pórtico

O denominado “Pórtico” é a estrutura de acesso principal à área completa, edificação, estacionamento e terreno do Centro de Convenções. Abriga dois blocos laterais de bilheteria com um sanitário cada, uma área central com oito catracas, além de duas guaritas, uma em cada extremidade, para controle de acesso de veículos.

A sua cobertura contempla uma área de 690 m², com estrutura em treliça espacial metálica sobre pilares de concreto armado, e fechamento em telha metálica tipo trapezoidal. Possui duas estruturas de pórticos em arco, executadas em concreto armado revestido por tijolinhos aparentes em sua fachada principal e de fundo.

Figura 9: Pórtico de acesso principal



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

Os dois blocos das bilheterias (cada um com aproximadamente 22 m²), assim como as duas guaritas (cada uma com aproximadamente 6 m²), são construídos em alvenaria de bloco cerâmico, com cobertura em laje impermeabilizada, e possuem acabamento externo e interno em pintura na cor branca. Os dois sanitários das bilheterias possuem revestimento cerâmico, piso e parede na cor branca.

Figura 10: Bloco de Bilheteria



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

Um dos blocos de bilheteria é atualmente ocupado pela administração da empresa que possui contrato de locação e direito de exploração comercial das áreas de estacionamento do Centro, assim como uma das guaritas que é utilizada para controle de acesso dos veículos e pagamento dos clientes.

Figura 11: Área de fundo - Pórtico de acesso principal



Fonte: Visita Técnica realizada em 20/09/2024.

3.1.4. Estacionamentos

O Centro de Convenções de Foz do Iguaçu conta com áreas de estacionamentos com capacidade total para 1.000 veículos, sendo 251 vagas em áreas de estacionamento coberto e 749 vagas descobertas distribuídas pela área asfaltada em todo o seu terreno.

Figura 12: Demarcação de vagas externas nas vias do Centro



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Tais áreas de estacionamento, internas e externas, possuem um contrato de locação vigente com empresa privada, que concede o direito à exploração comercial das áreas por parte da empresa locatária.

Os estacionamentos cobertos estão localizados nos dois pavimentos de subsolo da Edificação, com piso em concreto, teto com laje tipo *steel frame* aparente e acabamento das paredes em pintura na cor amarela.

Figura 13: Estacionamento Coberto

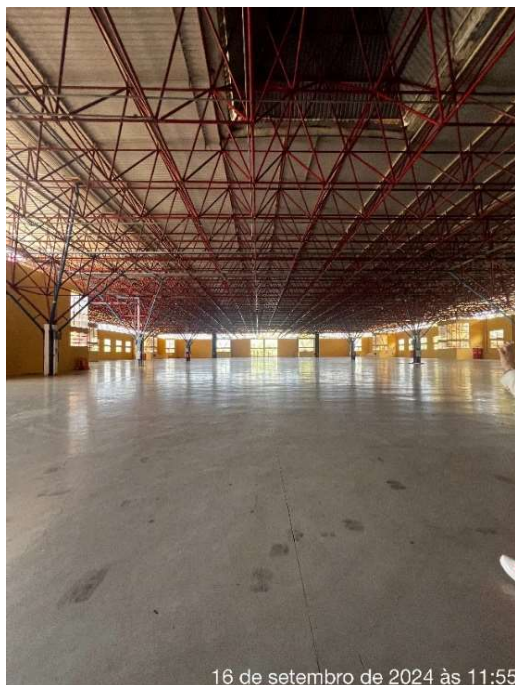


Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.5. Pavilhão Cataratas

O Pavilhão Cataratas possui 10.270 m² e é a área mais aproveitada para eventos como Shows e Feiras, por conta da sua extensa área livre, seu pé direito alto e fácil acesso a materiais. Possui ainda, em sua área, cinco salas de 51 m² cada que podem ser utilizadas pela organização dos eventos.

Figura 14: Área Pavilhão Cataratas



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 15: Pavilhão Cataratas - Acesso Salas



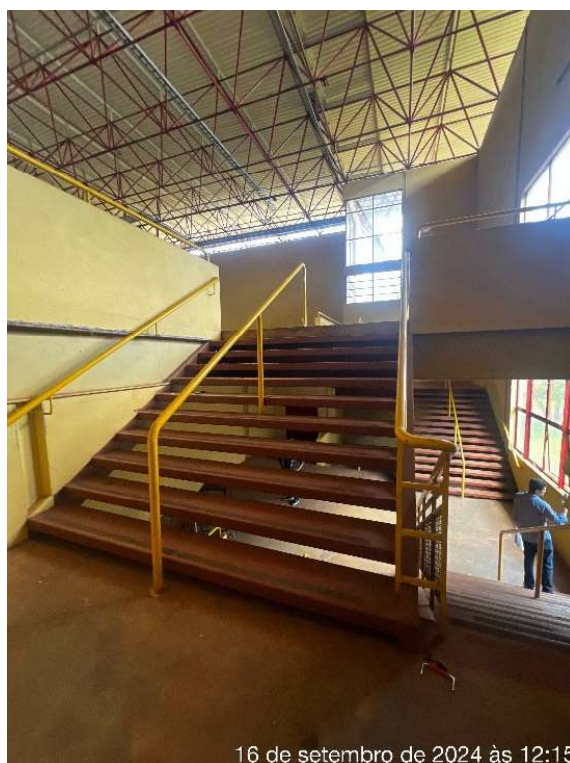
Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

O piso da sua área interna é feito em concreto, com acabamento em pintura específica na cor cinza. A maior parte da sua área de piso é estruturalmente apoiada no terreno, sendo dividida através de uma grande calha de piso para a área onde a laje é suportada sobre a estrutura metálica dos pavimentos de subsolo.

As paredes do Pavilhão, assim como os seus pilares, possuem acabamento em pintura na cor amarela em toda a sua extensão. Sua estrutura não conta com forro, tendo a estrutura metálica da cobertura totalmente aparente. As esquadrias, janelas e portas são todas em alumínio, pintadas na cor vermelha, com vidros lisos.

O Pavilhão possui acessos diretos à área externa da edificação através de portas localizadas na fachada principal e na fachada de fundo. Além disso, possui acesso direto aos pavimentos de estacionamento coberto através de duas escadas metálicas localizadas em ambas as laterais do Pavilhão. Também possui acesso direto para as áreas de serviço, incluindo toda a área de cozinha e sanitários e vestiários de funcionários.

Figura 16: Pavilhão Cataratas - Escada de Acesso ao Estacionamento coberto



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.6. Sanitários - Pavilhão Cataratas

O Pavilhão Cataratas, por conta da sua grande capacidade de público, possui apoio de dois blocos de sanitários, contando, cada bloco, com um sanitário feminino e um sanitário masculino. Um dos blocos está inserido na estrutura da edificação principal e o outro está abrigado em pequena construção anexa que possui ligação direta ao Pavilhão.

Os sanitários internos, que fazem parte da estrutura da edificação, contam com área de aproximadamente 51 m² cada. Possuem 12 boxes nos sanitários masculinos e 16 boxes nos sanitários femininos, sendo 1 box de cada acessível para pessoas com deficiência (PCDs).

Os sanitários anexos contam com área de aproximadamente 140 m² cada e possuem 42 boxes sanitários tanto masculinos como femininos. Além destes, possuem 2 boxes acessíveis para usuários PCDs em cada sanitário.

A edificação anexa que abriga o segundo bloco de sanitários possui estrutura em concreto armado e vedações em alvenaria de bloco cerâmico, com pequena área de cobertura em telha metálica trapezoidal. Sua fachada possui acabamento em pintura amarela e esquadrias em alumínio vermelho, com vidros lisos.

Todos os sanitários do Pavilhão Cataratas possuem revestimento cerâmico branco em piso e parede, e teto em laje aparente com acabamento em pintura branca. Os boxes sanitários são divididos por alvenaria também revestidas em cerâmica branca, e possuem portas em madeira semi-oca, com acabamento em pintura na cor branca.

Figura 17: Pavilhão Cataratas - Boxes Sanitário Feminino anexo



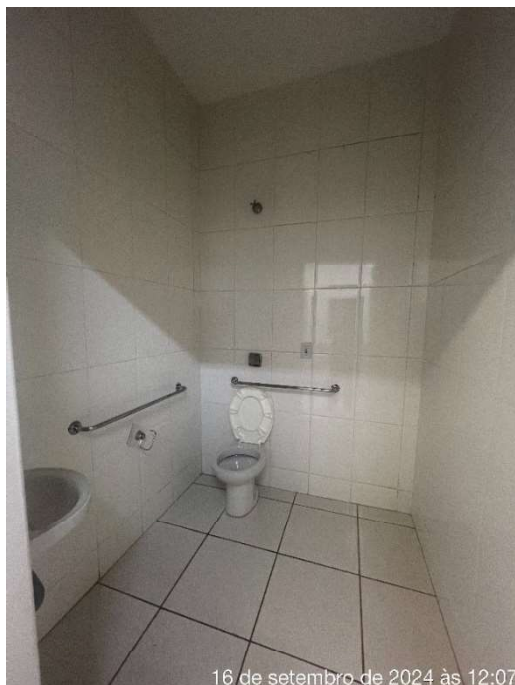
Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 18: Pavilhão Cataratas - Sanitário Feminino anexo



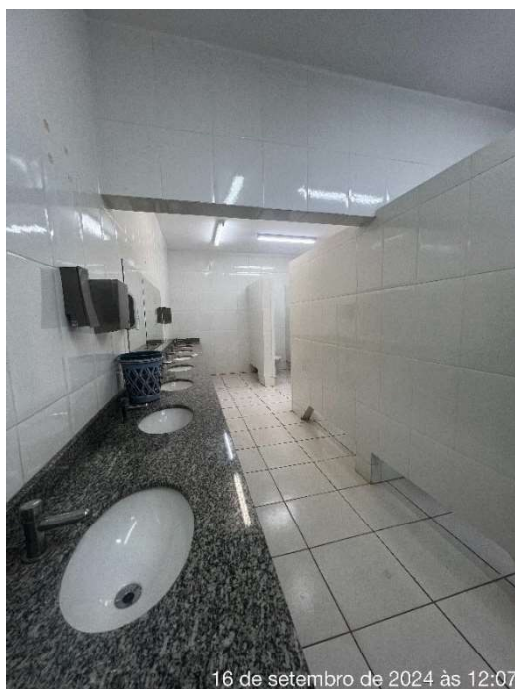
Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 19: Pavilhão Cataratas - Sanitário Feminino PCD



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 20: Pavilhão Cataratas - Bancada Sanitário Masculino anexo



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 21: Pavilhão Cataratas - Sanitário Masculino anexo

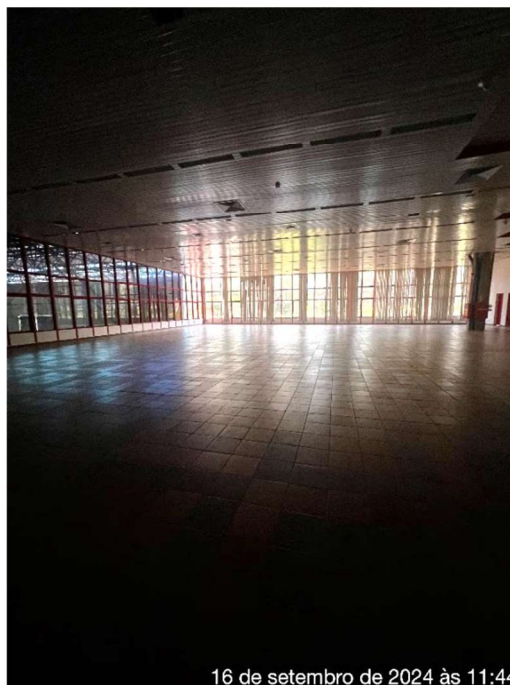


Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.7. Auditório Naipi

O Auditório Naipi foi projetado para ser uma área de restaurante e alimentação para atendimento aos usuários do Centro. Com acesso direto à área de copa e, consequentemente, para a área inferior de cozinha, o ambiente hoje é utilizado para eventos menores por conta da sua capacidade reduzida quando comparado aos outros ambientes do Centro. O ambiente conta com área de sanitário feminino e masculino compartilhado com o Salão Iguazu. Além da área interna, o auditório conta ainda com área externa que faz ligação também com o Salão Iguazu e diretamente com o Pavilhão Cataratas.

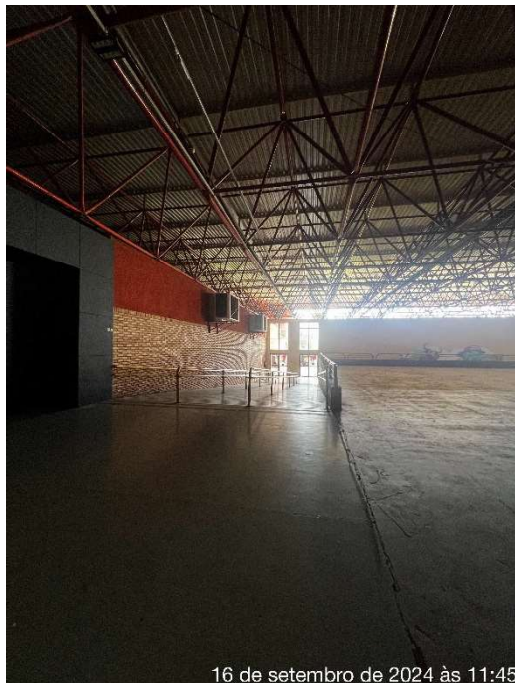
Figura 22: Área interna Auditório Naipi



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Por ser um ambiente pensado e projetado para ser mais intimista, como um restaurante, possui acabamentos diferenciados dos demais e conta com climatização feita por sistema de ar-condicionado central. Possui piso cerâmico, diagramado formando quadros nas cores terra e cinza, forro em madeira com acabamento em pintura branca e fechamento total em esquadrias de alumínio com pintura na cor vermelha, e vidros lisos, com aplicação de película fumê.

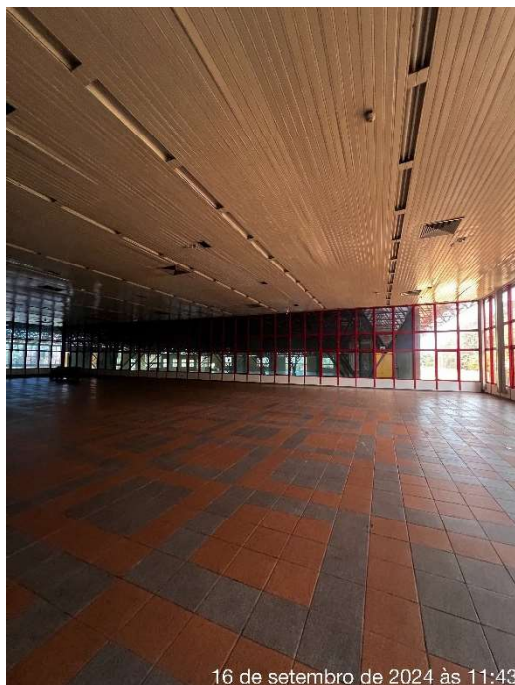
Figura 23: Área externa Auditório Naipi



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

A área externa do ambiente possui acabamentos similares ao do restante do Pavilhão Cataratas, com piso feito em concreto e acabamento em pintura específica na cor cinza. Por possuir uma diferença de nível para o Pavilhão, a área conta com guarda corpos em ferro, com acabamento em pintura na cor amarela por toda a sua extensão.

Figura 24: Acabamentos Auditório Naipi



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.8. Salão Iguaçu

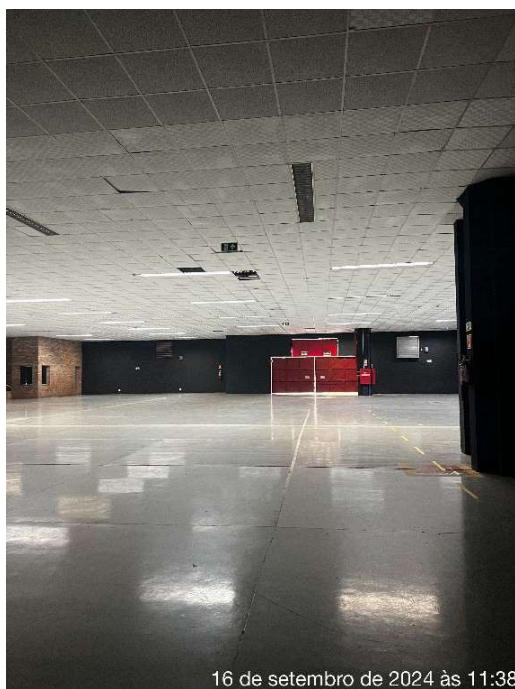
O Salão Iguaçu possui área de 3.356,30 m² e é utilizado para eventos de variados tipos, sendo, muitas vezes, locado juntamente com o Salão Itaipu.

Figura 25: Salão Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 26: Salão Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

O piso do Salão é feito em concreto, com acabamento em pintura específica para pisos na cor cinza. As paredes, em sua maioria, possuem acabamento em pintura na cor preta, possuindo, também, revestimento em tijolinho nas paredes dos acessos às áreas de apoio e sanitários. O seu forro é do tipo removível, em placas de fibra mineral.

O ambiente também possui acesso direto à área de copa e, conseqüentemente, para a área inferior de cozinha, através de um espaço denominado como lanchonete. Em sua estrutura existe, também, uma sala utilizada para apoio aos eventos, localizada no fundo do salão.

3.1.9. Sanitários - Salão Iguaçu e Auditório Naipi

Os sanitários, com acesso pelo Auditório Naipi e pelo Salão Iguaçu, possuem área de cerca de 50 m² para o feminino e 53 m² para o masculino. Contam com 10 boxes sanitários cada, sendo um deles acessível para PCDs.

Figura 27: Sanitário Feminino - Bancada



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Os seus acabamentos, assim como os do Auditório Naipi, são diferenciados com relação aos outros sanitários do Centro. Possui piso, divisórias e bancadas executadas em mármore. Suas paredes são revestidas em cerâmica na cor branca, e seu teto é em laje

aparente, com acabamento em pintura de mesma cor. As suas divisórias possuem portas em madeira semi-oca com revestimento em laminado melamínico na cor bege.

Figura 28: Sanitário Feminino - Boxes



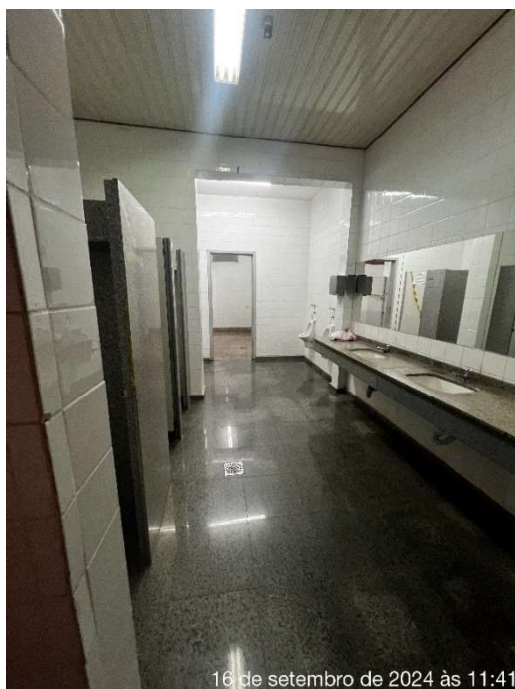
Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 29: Sanitário Feminino - PCD



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 30: Sanitário Masculino - Bancada



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 31: Sanitário Masculino - Mictórios



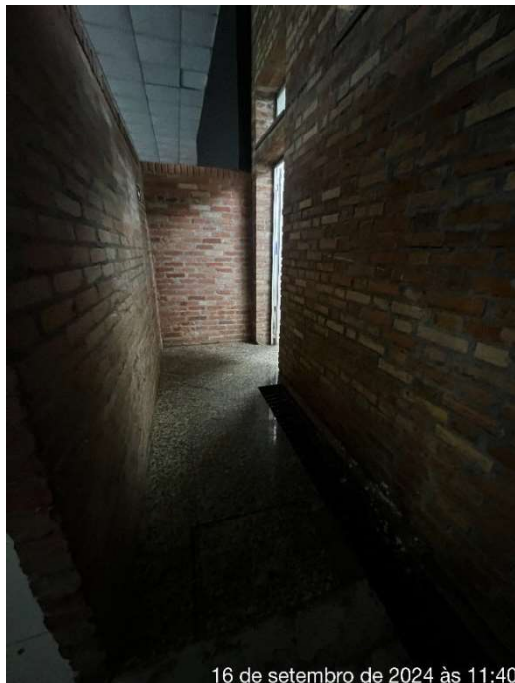
Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 32: Acesso Sanitários pelo Auditório Naipi



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 33: Acesso Sanitários pelo Salão Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.10. Copa

Os ambientes do Auditório Naipi e Salão Iguaçu possuem acesso direto à área de copa, que conta com cerca de 55 m² de área e está localizada acima da área de cozinha da edificação.

Diferentemente da área de cozinha, a copa não possui capacidade para preparo de alimentos e é projetada para funcionar somente como apoio. Os ambientes de copa e cozinha possuem ligação direta através de circulação vertical, em escada, e espera pronta para recebimento de monta carga.

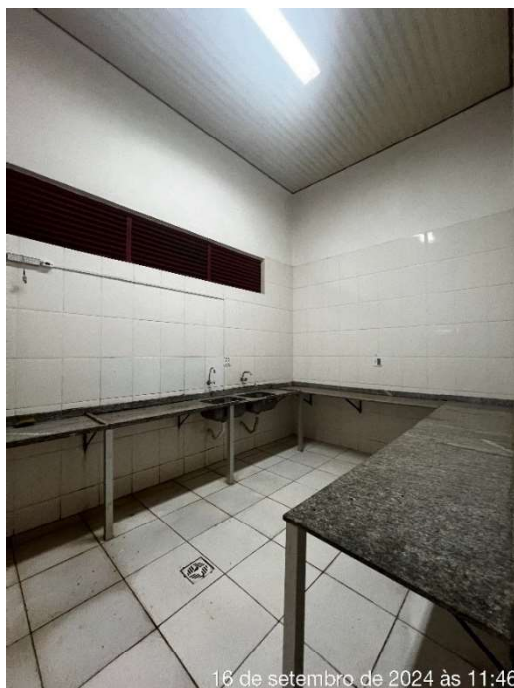
Equipada com bancadas em granito e cubas metálicas, o ambiente possui revestimento cerâmico de piso e parede na cor branca e forro em PVC, também na cor branca.

Figura 34: Área da copa



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 35: Bancadas Área da copa



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 36: Escada de acesso entre copa e cozinha



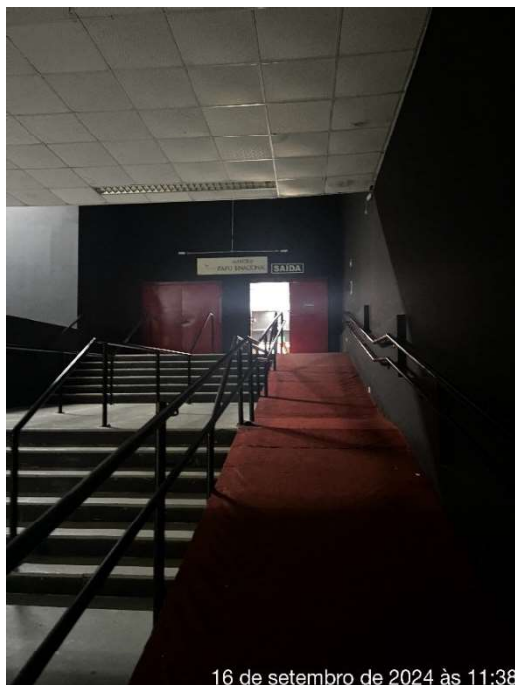
Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

3.1.11. Salão Itaipu

O Salão Itaipu é o ambiente mais procurado e locado do Centro de Convenções, possui 2.956,90 m² de área. O salão conta com estrutura de palco e área de camarins, com acesso externo direto, além de 2.200 cadeiras retráteis, com estrutura em madeira e estofado em couro vermelho que podem ser ou não utilizadas nos eventos, dando a versatilidade de utilizar o espaço como auditório ou salão.

O ambiente possui acesso interno direto ao Salão Iguaçu, feito por escadas e rampa, possibilitando a locação dos dois salões juntos. O acesso do Salão Itaipu às áreas de apoio de copa e cozinha também é feito através do Salão Iguaçu.

Figura 37: Ligação entre Salão Iguaçu e Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Outro diferencial do Salão Itaipu é que, dentre os principais espaços do Centro, este é o único que possui climatização através de sistema de ar-condicionado.

Figura 38: Cadeiras Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Assim como os demais ambientes, o seu piso é feito em concreto, com acabamento em pintura específica para pisos na cor cinza. Suas paredes possuem acabamento em pintura na cor preta, e o seu forro é do tipo removível, em placas de fibra mineral.

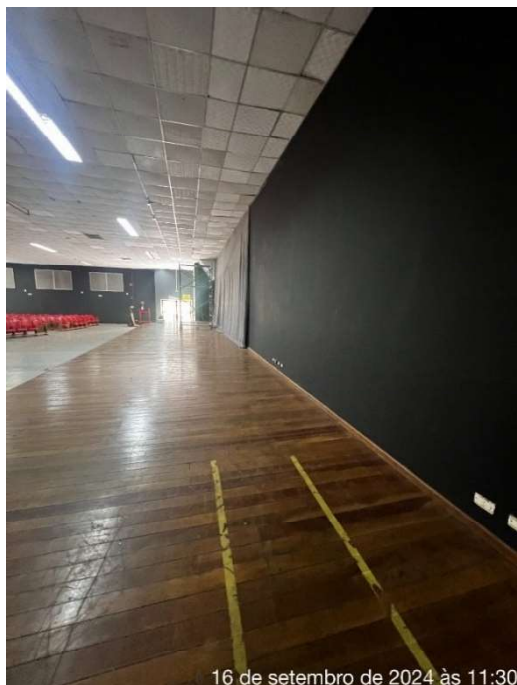
Figura 39: Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

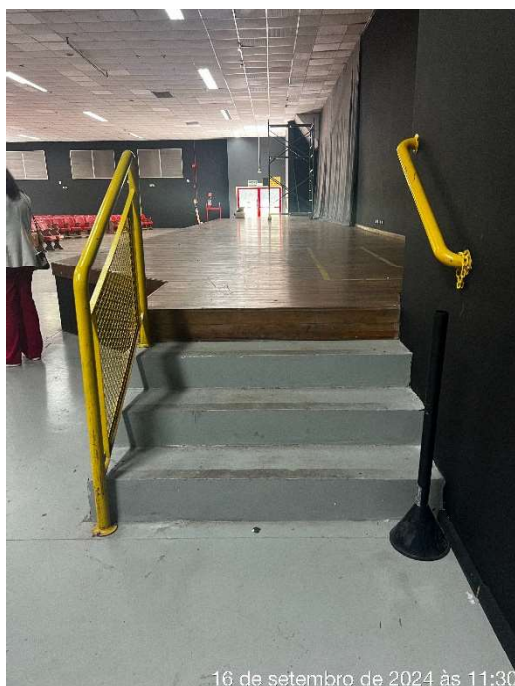
A sua área de palco possui estrutura em alvenaria de bloco cerâmico e laje de concreto, com revestimento em tacos de madeira envernizada.

Figura 40: Palco Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

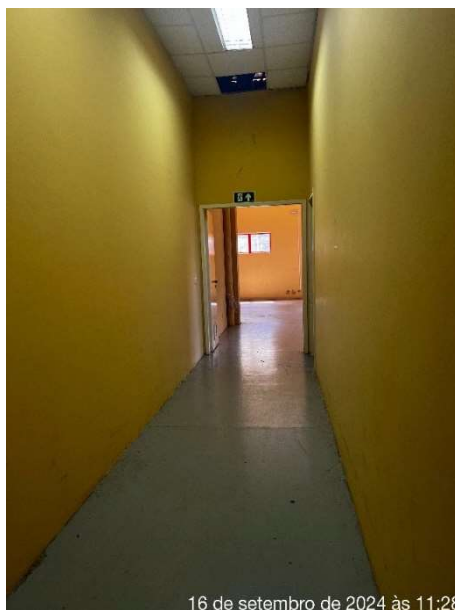
Figura 41: Escada palco Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

O Salão Itaipu conta com três áreas de camarins ao fundo do palco, dois deles tendo sanitários, além de mais dois sanitários externos aos camarins e duas áreas de depósito / apoio.

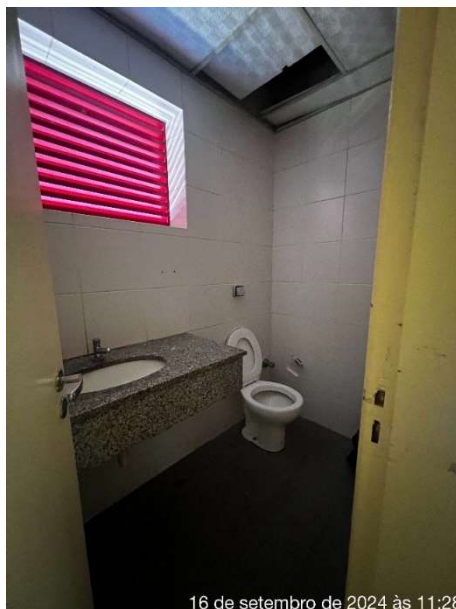
Figura 42: Circulação Camarins



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Os camarins possuem acabamentos similares aos do Salão, com piso feito em concreto, acabamento em pintura específica para pisos na cor cinza, paredes com acabamento em pintura na cor preta e forro do tipo removível, em placas de fibra mineral. Já os seus sanitários possuem piso cerâmico cinza, revestimento cerâmico nas paredes na cor branca e forro do tipo removível, em placas de fibra mineral.

Figura 43: Sanitários Camarins



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.12. Sanitários - Salão Itaipu

O sanitário feminino do Salão Itaipu possui área de cerca de 44 m² e o sanitário masculino cerca de 38 m², contando com nove boxes sanitários cada, sendo um deles box acessível para usuários PCD.

Ambos os sanitários possuem piso cerâmico na cor cinza, revestimento cerâmico de parede na cor branca, e forro do tipo removível, em placas de fibra mineral. Suas bancadas são em granito cinza andorinha e os boxes sanitários possuem divisórias e portas em divisória do tipo naval, na cor branca.

Figura 44: Bancada Sanitário Feminino Salão Itaipu



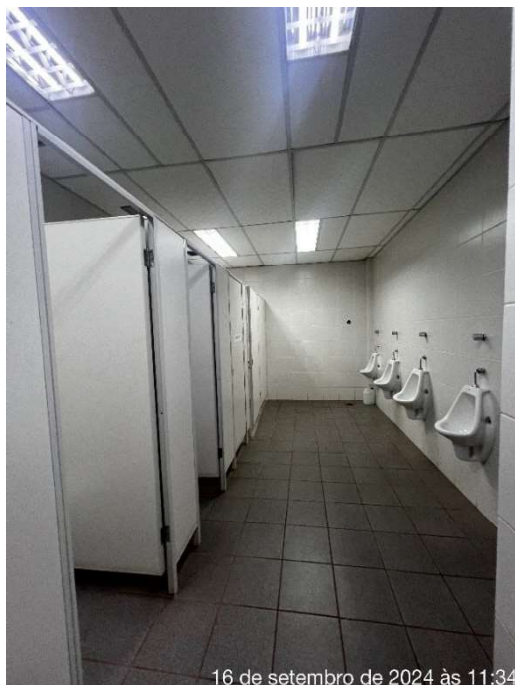
Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 45: Sanitário Feminino Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 46: Sanitário Masculino Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 47: Bancada Sanitário Masculino Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.13. Cozinha

A edificação conta com grande área de cozinha, para preparo e armazenamento de alimentos, com cerca de 435 m² total. A sua estrutura principal conta com área de recebimento dos materiais, com acesso direto pela área externa, área de higienização, áreas de preparos segmentadas por tipo dos alimentos e área de cocção.

A sua área de apoio conta com área de higienização, armazenamento e distribuição de bebidas e, ainda, com área de lavagem e armazenamentos de utensílios. A cozinha conta, também, com áreas de depósitos.

O ambiente da cozinha é amplo e equipado com diversas áreas de bancadas, além de espaço livre para aproveitamento da equipe contratada, de acordo com a sua demanda.

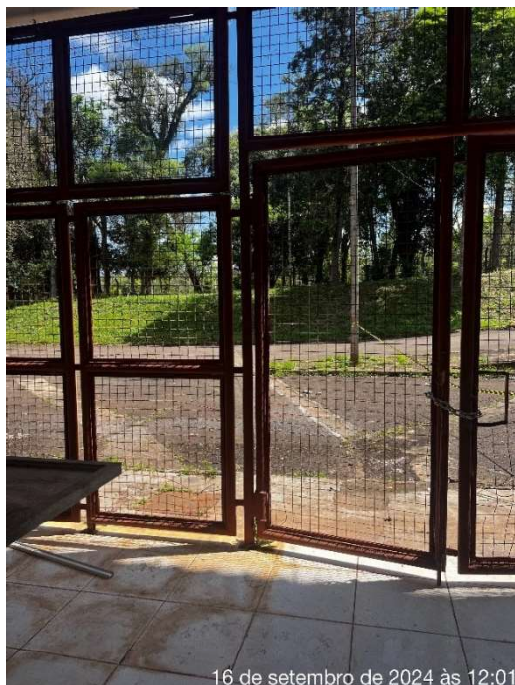
A estrutura e todas as suas áreas possuem piso cerâmico na cor branca, revestimento cerâmico de parede de mesma cor e forro de PVC, com bancadas em granito cinza andorinha.

Figura 48: Área de cozinha



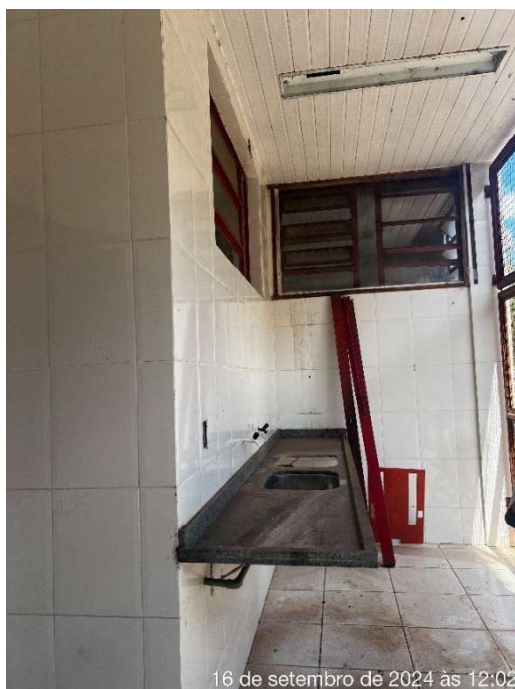
Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 49: Acesso externo - cozinha



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 50: Área de recebimento - cozinha



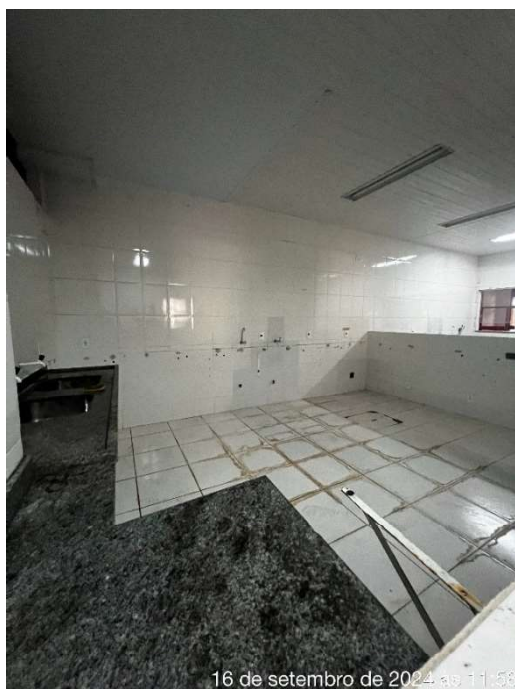
Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 51: Áreas de Preparo - cozinha



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 52: Área de bebidas - cozinha



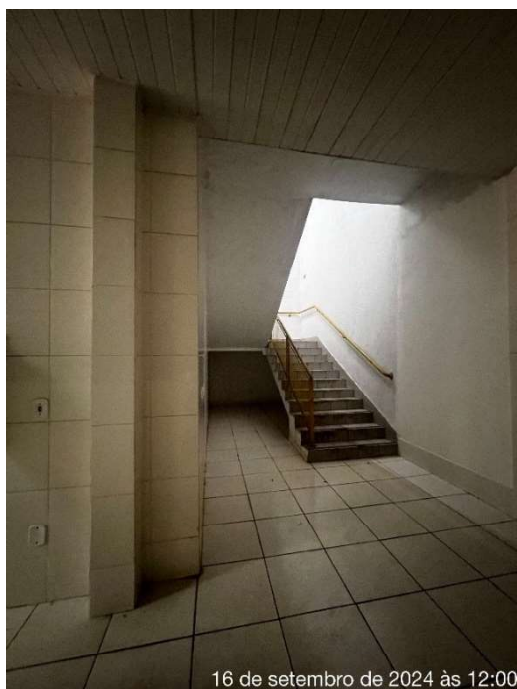
Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 53: Circulação interna - cozinha



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 54: Circulação vertical entre cozinha e copa



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 55: Área de entrega de bebidas entre cozinha e Pavilhão Cataratas



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.14. Sede Administrativa

A Sede Administrativa do Centro de Convenções localiza-se na entrada do terreno em edificação anexa, térrea. A edificação, com estrutura em concreto armado, conta com área de recepção, quatro salas administrativas, uma sala de reunião, um depósito, uma copa, dois sanitários acessíveis (um feminino e um masculino), além de área de alimentação externa.

Figura 56: Sede Administrativa Centro de Convenções de Foz do Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 20/09/2024.

Toda a área interna da edificação, além da área externa de varanda, possui piso cerâmico na cor branca. As suas paredes internas, construídas em alvenaria de bloco cerâmico, possuem acabamento em pintura na cor branca, com revestimento cerâmico somente nas áreas de sanitários e copa. A sua fachada também possui acabamento em pintura na cor amarela. Os forros de toda a edificação são em gesso liso, com acabamento em pintura na cor branca.

A sua cobertura é composta por telhas metálicas do tipo trapezoidal, similar à cobertura da edificação principal, com fechamento em platibanda também em telha metálica do tipo trapezoidal, com pintura na cor terra.

Figura 57: Recepção - Sede Administrativa



Fonte: Visita Técnica realizada em 20/09/2024.

3.1.15. Área Externa

Além das áreas de estruturas edificadas, o terreno que abriga o Centro de Convenções possui grande área verde oriunda do Parque Nacional de Foz do Iguaçu, sendo cerca de 60 mil m² de mata ainda preservada.

Figura 58: Área verde preservada



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 59: Bosque Centro de Convenções de Foz do Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

A área externa, denominada como Bosque, localiza-se ao fundo do Centro, próximo às portas de saídas do Salão Itaipu, e caracteriza-se por ser um quarteirão de área gramada com a presença de árvores. Esta área é locada para eventos a serem realizados totalmente ao ar livre ou locada juntamente ao Salão Itaipu.

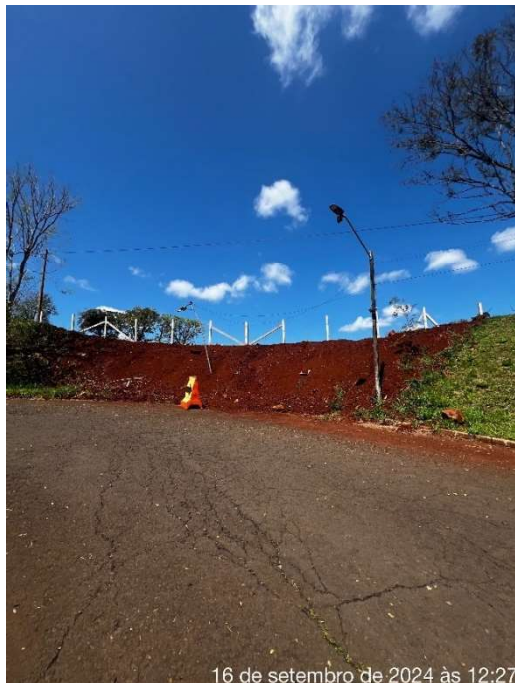
Figura 60: Bosque Centro de Convenções de Foz do Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Durante as obras viárias que estão sendo realizadas no entorno do terreno, para duplicação da Avenida das Cataratas, pequena parte do terreno do Centro foi glosada para execução de parte da via.

Figura 61: Parte glosada do terreno - Duplicação Av. das Cataratas



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.16. Instalações Elétricas

A energia elétrica da unidade, que conta com subestação de entrada própria, é fornecida pela concessionária Companhia Paranaense de Energia (Copel), em sistema bifásico, com alimentação em 127/220V.

A ligação de energia da estrutura geral da edificação faz parte do contrato firmado entre a concessionária e o Município de Foz do Iguaçu, responsável pelo pagamento das contas. Somente a energia da Sede Administrativa é custeada pela empresa.

Figura 62: Edificação Anexa - Subestação



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 63: Caixa de Passagem Elétrica COPEL



Fonte: Visita Técnica realizada em 20/09/2024.

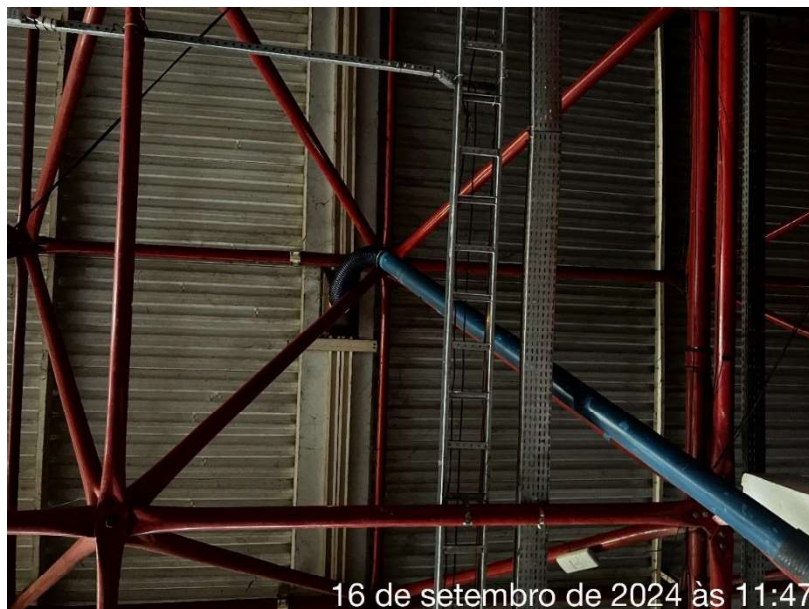
Toda a área interna da edificação possui instalações elétricas com atendimento para as voltagens de 127V e 220V, sendo estas instalações aparentes em sua maior parte, com encaminhamentos organizados em eletrocalhas. Nos ambientes dos Salões Iguaçu e Itaipu, assim como do Auditório Naipi, tais encaminhamentos estão localizados nas áreas de entreforço.

Figura 64: Encaminhamentos elétricos - Estacionamento



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 65: Encaminhamentos elétricos - Pavilhão Cataratas



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Nas áreas de apoio, como sanitários, copa e cozinha, as instalações elétricas são embutidas nas paredes, assim como nas áreas do Auditório Naipi e da Sede Administrativa.

Figura 66: Tomada embutida - cozinha



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

A iluminação das áreas externas da unidade é feita através de refletores dispostos na extensão das suas fachadas, e por postes elétricos na extensão de todo o terreno e suas vias. No caso dos postes elétricos, a manutenção dos equipamentos é de responsabilidade do Município de Foz do Iguaçu.

Figura 67: Iluminação Externa



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

A unidade não conta com equipamentos de gerador para fornecimento de energia em caso de falhas ou interrupções no fornecimento da rede elétrica. Fica à escolha e responsabilidade dos locatários a contratação de fornecimento de gerador para atendimento ao seu evento.

Durante a visita, foram encontradas estruturas do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), originais da época da construção, instalados em toda a extensão das fachadas da edificação, assim como na área do Reservatório onde o cabeamento existente encontrava-se totalmente danificado e cortado em alguns pontos. Apesar da existência física de instalação de Sistema de SPDA, a equipe do Ceconfi informou não haver nenhum tipo de atestado do seu funcionamento, nem manutenção do sistema.

Figura 68: Resquícios instalação original SPDA



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.1.17. Instalações Hidrossanitárias

O abastecimento de água da unidade é feito a partir de poço artesiano existente na área do seu terreno. A unidade conta, ainda, com ligação de espera do fornecimento de água pela concessionária SANEPAR, para utilização em caso de necessidade.

O poço artesiano utilizado pela Edificação, com profundidade de 86 m, possui outorga, ou seja, autorização para uso pelo Instituto Água e Terra do Estado do Paraná, datado de 2021, com as seguintes condições: vazão outorgada de até 8m³/h, com autorização para 2 horas de bombeamento por dia, demanda máxima diária de 16m³ e bombeamento autorizado todos os meses.

O último teste de potabilidade no poço artesiano é datado de março de 2023, executado pela empresa Higiguacu, e informa consumo médio de água mensal de 120 m³ no Ativo.

O Centro conta com sistema de tratamento da água retirada do poço artesiano para sua utilização através de desinfecção por hipoclorito.

Figura 69: Central de Controle Poço Artesiano



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

O Centro de Convenções conta com estrutura de reservatório externo tipo torre com capacidade total de 250 mil litros. Na sua parte superior, conta com capacidade de 110 mil litros de água de reserva para o sistema de incêndio da edificação e, na parte inferior, capacidade de 140 mil litros para armazenamento de água para alimentação à edificação.

Figura 70: Reservatório Torre



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

A unidade conta com um total de 18 sanitários, assim divididos:

- Nível 158 - Pavilhão Cataratas: 4 Sanitários, sendo 2 femininos e 2 masculinos (117 vasos sanitários, 15 mictórios, 56 cubas e 56 torneiras);
- Nível 158 - Áreas de Apoio: 2 Sanitários e 2 Vestiários (8 vasos sanitários, 4 mictórios, 7 chuveiros, 12 cubas e 12 torneiras);
- Nível 162 - Auditório Naipi e Salão Iguaçu: 2 Sanitários (18 vasos sanitários, 5 mictórios, 21 cubas e 21 torneiras);
- Nível 164 - Salão Itaipu: 6 Sanitários (22 vasos sanitários, 5 mictórios, 3 chuveiros, 19 cubas e 19 torneiras);
- Administração: 2 Sanitários (2 vasos sanitários, 2 lavatórios e 2 torneiras); e
- Pórtico: 2 Sanitários (2 vasos sanitários, 2 lavatórios e 2 torneiras).

Totalizando o quantitativo de equipamentos sanitários em 169 vasos sanitários, 29 mictórios, 10 chuveiros, 112 cubas e 112 torneiras.

Nas áreas de copa e cozinha, a unidade conta com o quantitativo de equipamentos de 30 cubas metálicas e 30 torneiras.

O esgoto oriundo da utilização das estruturas do Centro é destinado à estrutura de fossa séptica existente no térreo, com última limpeza datada em 2023.

3.1.18. Instalações de Climatização

A edificação é atendida por quatro tipos de sistemas diferentes de climatização, em áreas diferentes.

Na Sede Administrativa, a climatização é feita através de ar-condicionado tipo Split. Com um aparelho instalado em cada sala e recepção, totalizando cinco aparelhos, têm suas respectivas condensadoras instaladas na cobertura da edificação.

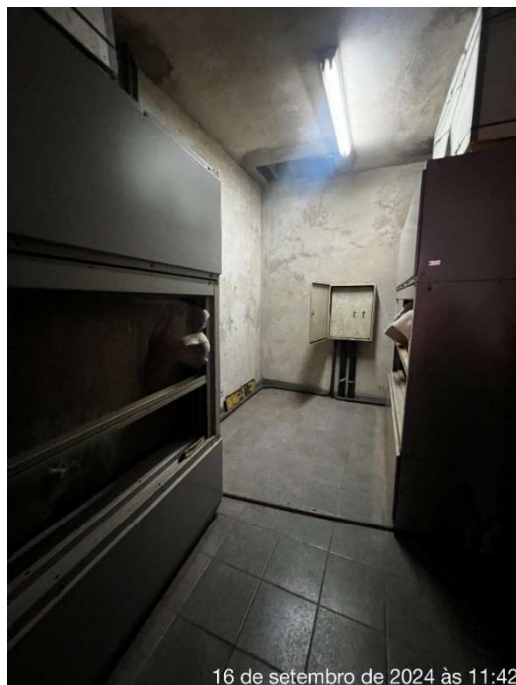
Figura 71: Split Sala de Reunião - Sede Administrativa



Fonte: Visita Técnica realizada em 20/09/2024.

Na área do Auditório Naipi, a climatização é feita através de ar-condicionado central, sistema tipo fancoil. São dois aparelhos centrais, com saídas de ar em toda a extensão do forro, instalados em sala técnica reservada para o equipamento.

Figura 72: Central Ar-condicionado Auditório Naipi



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

O Salão Itaipu é totalmente climatizado através de sistema de ar-condicionado tipo Split distribuídos em dutos. São dez unidades condensadoras de ar-condicionado tipo EcoSplit com capacidade de 300 mil *British Thermal Units* (BTUs) cada, com 10 evaporadoras de ar distribuídas no Salão por grandes saídas instaladas nas paredes.

Figura 73: Condensadora EcoSplit



Fonte: Visita Técnica realizada em 18/09/2024.

Figura 74: Estrutura Evaporadoras



Fonte: Visita Técnica realizada em 18/09/2024.

Figura 75: Duto de Ar



Fonte: Visita Técnica realizada em 18/09/2024.

Já o Salão Iguaçu possui climatização feita apenas por ventiladores que proporcionam a troca de ar entre a área interna e externa.

Figura 76: Ventilador Salão Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 20/09/2024.

Além dos equipamentos de climatização, a área da cozinha conta com coifas em sistema de exaustão, lançado para a área externa pela fachada de fundo.

Figura 77: Exaustão cozinha



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

3.1.19. Instalações de Emergência

No que tange às instalações de emergência e combate a incêndio, o Centro de Convenções conta com iluminação de emergência, extintores e hidrantes em todos os seus ambientes.

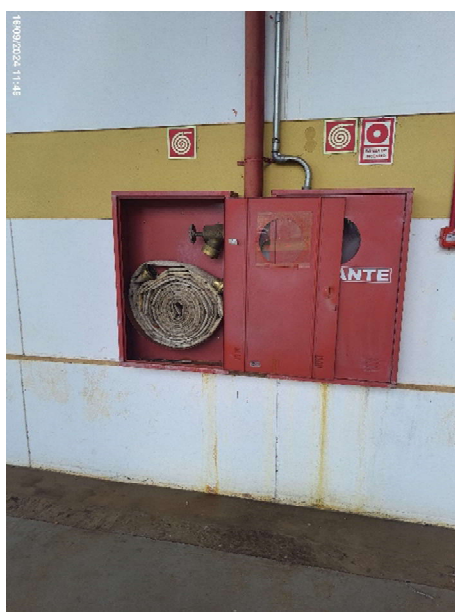
Figura 78: Extintor



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

O Centro conta com dez unidades de extintor de água de 10 litros, nove unidades de extintor CO2 6Kg e quarenta e cinco unidades de extintor PQS 4Kg, com última recarga datada de 30 de outubro de 2023. O sistema de hidrantes da edificação possui teste de funcionamento de mesma data.

Figura 79: Hidrantes



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Nas áreas dos Salões Iguaçu e Itaipu e do Auditório Naipi, a edificação possui ainda instalação de detectores de fumaça.

A edificação encontra-se com Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CVCB) atualizado, com validade até 3 de setembro de 2025, devido a um Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TCAC) oriundo de infração verificada por vistoria do Corpo de Bombeiros, que determinou a necessidade de compartimentação dos Salões Iguaçu e Itaipu. As portas corta-fogo, instaladas na ligação entre os Salões, já fazem parte dos ajustes necessários.

Figura 80: Porta corta-fogo



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Todos os salões do Centro de Convenções contam com placas de comunicação visual referente ao sistema de emergência.

Figura 81: Comunicação visual de emergência



Fonte: Visita Técnica realizada em 20/09/2024.

3.1.20. Instalações de Acessibilidade

Todos os ambientes do Centro de Convenções possuem acessibilidade para usuários PCDs, como cadeirantes e portadores de mobilidade reduzida, com acesso por rampas a todos os Salões e Pavilhão através de rampas e sanitários adaptados.

Figura 82: Rampa externa - Acesso estacionamento



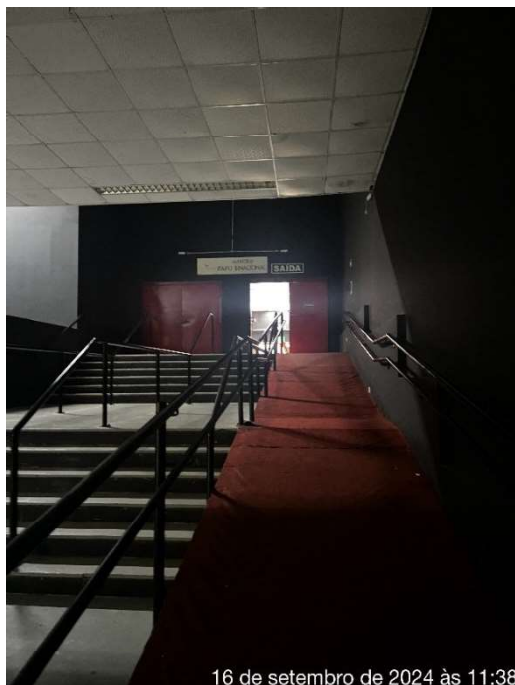
Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 83: Rampa interna - Acesso Pavilhão



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 84: Rampa interna - Salão Iguaçu e Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 85: Sanitário acessível - Pavilhão Cataratas



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.2. DIAGNÓSTICO DE INFRAESTRUTURA

Durante o período de visitas técnicas ao Centro de Convenções, foi possível realizar o levantamento da situação atual da sua infraestrutura para embasar a elaboração dos fluxos preliminares de investimentos necessários para a requalificação do Centro.

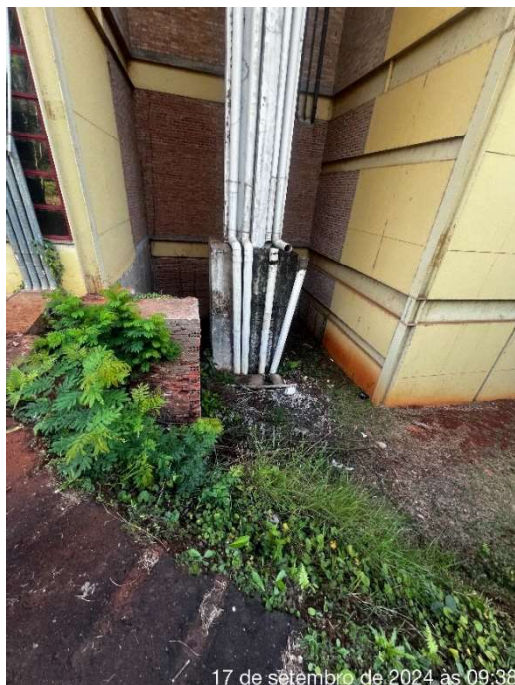
Algumas áreas externas do Centro, a exemplo do acesso às áreas de evento do Pavilhão Cataratas pela sua área central e pelo Largo Tarobá, encontravam-se com muita vegetação nos espaçamentos das placas do piso intertravado.

Figura 86: Vegetação no Acesso pelo Largo Tarobá



Fonte: Visita Técnica realizada em 20/09/2024.

Figura 87: Vegetação na Lateral da Edificação



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

Nas áreas dos pavimentos Subsolos, as áreas de estacionamentos cobertos, contempladas pela estrutura do tipo metálica, foram encontrados diversos pontos de ferrugem nas suas vigas, principalmente nas áreas de fachadas, onde as vigas metálicas estão submetidas à incidência de fatores externos, como sol e chuva. Sem a aparência de maiores riscos à estrutura da edificação, se faz necessária a limpeza, tratamento e pintura destas vigas metálicas.

Figura 88: Vigas Metálicas



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

Nas áreas de encontro entre a estrutura metálica e as alvenarias de vedação em bloco cerâmico, principalmente nas áreas de fachadas, foram encontrados pontos danificados do acabamento das paredes, reboco e pintura, sem dano estrutural à edificação, necessitando os serviços de reparo e pintura.

Figura 89: Fachada - Encontro alvenarias e vigas metálicas



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

Toda a área de fachadas do Centro necessita de serviço de limpeza pesada e requalificação, além de revisão das esquadrias e substituição de diversos vidros que se encontram danificados.

Figura 90: Detalhe Fachada da área de Estacionamento



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

Figura 91: Vidros quebrados na fachada



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

Figura 92: Sujeira nas esquadrias

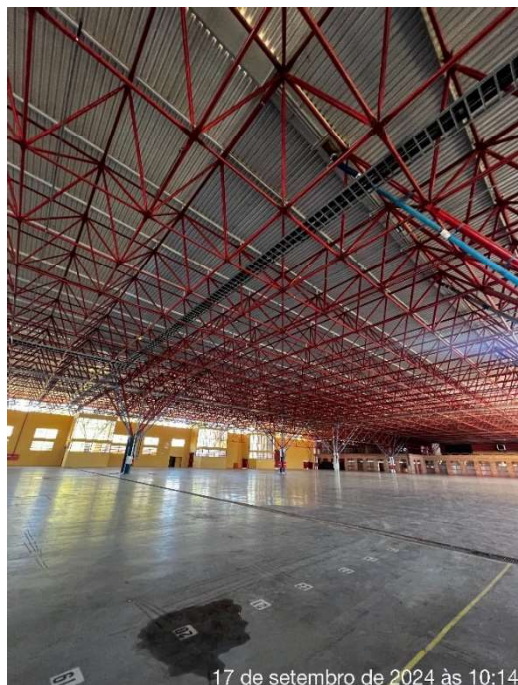


Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

Nas áreas internas do Pavilhão Cataratas, verificou-se a necessidade do reparo e requalificação dos pisos, que se encontram com algumas rachaduras no acabamento e pinturas oriundos de eventos realizados na área.

Além disso, foi possível detectar área de poça de água, oriunda de danos na área de cobertura. Caracterizando, assim, necessária revisão geral da área de cobertura do Centro.

Figura 93: Área interna Pavilhão Cataratas



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

Figura 94: Rachadura de Piso - Pavilhão Cataratas



Fonte: Visita Técnica realizada em 17/09/2024.

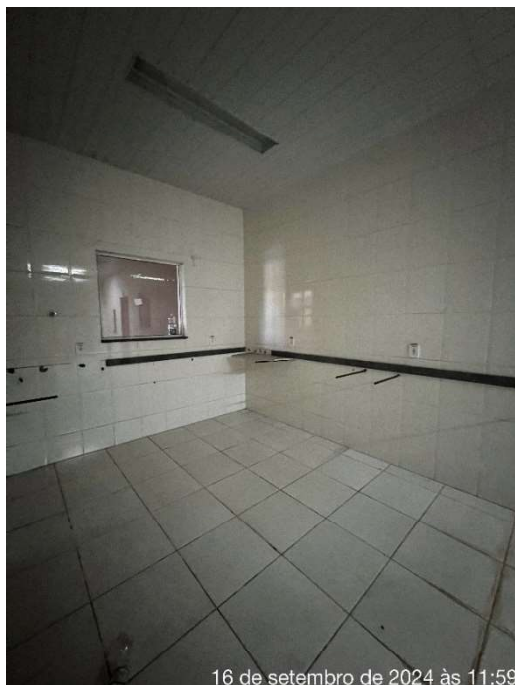
Durante o período da pandemia do COVID 19, principalmente entre os anos de 2020 e 2022, por conta do fechamento das atividades do Centro e da sua falta de segurança, a edificação foi alvo de diversos saques. Além das áreas externas, as áreas da cozinha do Centro sofrem muito com os episódios. Em especial as áreas projetadas para armazenamento e distribuição de bebidas tiveram suas bancadas em granito, cubas metálicas e torneiras metálicas saqueadas, sendo necessária a reestruturação destas áreas afetadas.

Figura 95: Área de Bebidas - Lavagem - cozinha



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Figura 96: Área de Bebidas - Armazenamento - cozinha



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Ainda nas áreas de apoio de copa e cozinha do Centro, por conta da limpeza insatisfatória e tempo de uso das instalações, se fazem necessárias as trocas dos revestimentos e modernização dos mesmos.

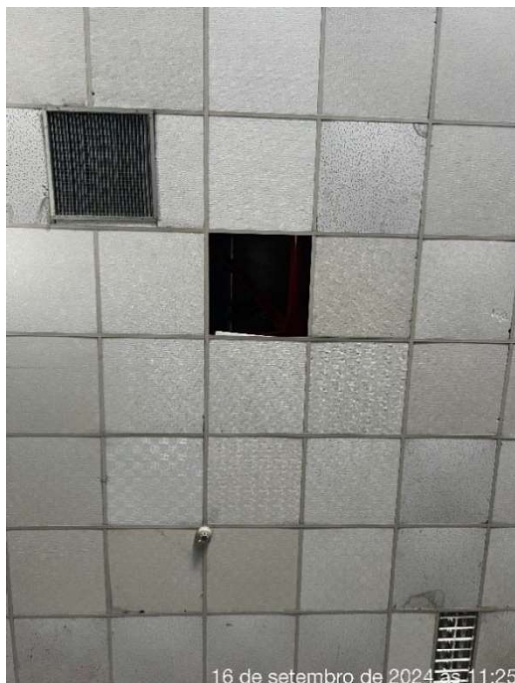
Figura 97: Lanchonete



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Já nas áreas dos Salões Itaipu e Iguaçu, se faz necessária a revisão e requalificação das áreas de forro, danificadas por conta do mau uso dos produtores de eventos e necessidade de manutenção das áreas e instalações localizadas nos entreforros.

Figura 98: Forro do Salão Iguaçu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

O Salão Itaipu conta com 2.200 cadeiras retráteis, com estrutura em madeira e estofado em couro vermelho, originais da inauguração do ambiente em questão. Por se tratar de mobiliário tão antigo, várias cadeiras encontram-se danificadas já sem a possibilidade de manutenção e conserto, sendo necessária a substituição do mobiliário em questão.

Figura 99: Mobiliário do Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

Em todo o Centro foram encontrados boxes sanitários interditados por conta de defeitos, sendo necessária a revisão hidráulica geral das instalações.

Figura 100: Sanitário do Salão Itaipu



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.3. AVALIAÇÃO QUALITATIVA DAS OPERAÇÕES

Atualmente, o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu conta com baixíssimo número de prestadores de serviço, ficando a cargo e responsabilidade, na maioria dos casos, dos locatários executarem os serviços.

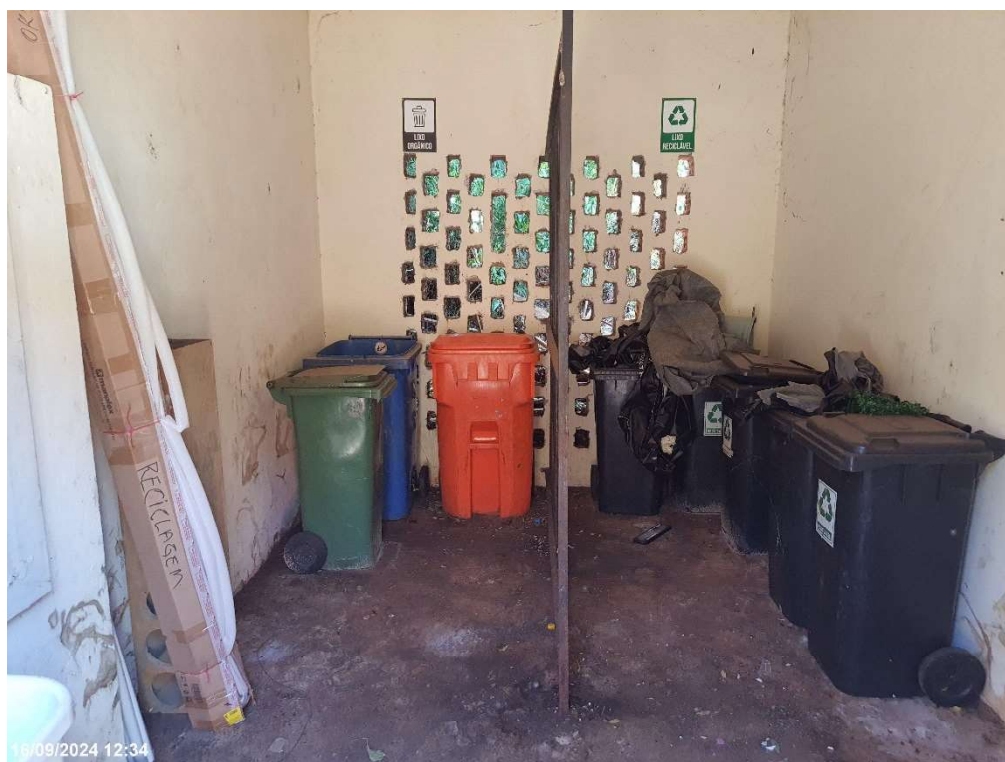
3.3.1. Serviços de Limpeza

Os serviços de limpeza predial são as atividades que visam manter a higiene, conservação e limpeza da edificação. Atualmente, é responsabilidade do locatário executar a limpeza das áreas após a execução do seu evento. Somente na Sede Administrativa a unidade conta com serviço de limpeza, executado por prestadora de serviço de diária, com periodicidade semanal, toda segunda-feira.

Os resíduos oriundos dos eventos possuem local adequado para seu armazenamento no abrigo de lixo, localizado na mesma edificação da subestação, anexa ao Centro, e são

retirados pelo caminhão de coleta de lixo da própria Prefeitura, às segundas, quartas e sextas-feiras.

Figura 101: Abrigo de resíduos



Fonte: Visita Técnica realizada em 16/09/2024.

3.3.2. Serviços de Segurança Patrimonial

Os serviços de segurança patrimonial são atividades que visam proteger os bens e patrimônios da edificação. Apesar do histórico de furtos na área do Ativo, ele não possui contratação de nenhum tipo de Segurança Patrimonial.

Com a locação das áreas de estacionamento, cobertas e descobertas do Centro, com funcionamento 24 horas, as ocasiões de furtos cessaram pela permanência de seus funcionários e por conta do monitoramento de câmeras, instaladas nas áreas externas e internas dos estacionamentos e controladas pela própria empresa locatária.

3.3.3. Serviços de Manutenção Predial

Os serviços de manutenção predial são um conjunto de atividades que visam a preservação e reparação da edificação e suas estruturas. O Ativo não possui nenhum contrato de prestação de serviço para manutenção predial ativo. Nos casos em que há necessidade de manutenção e/ou correção nas estruturas, as empresas são contratadas através de licitação para a execução de determinado serviço.

3.3.4. Serviços de Suporte Administrativo

Os serviços de suporte administrativo são atividades que auxiliam na gestão e organização das atividades administrativas de uma empresa ou instituição. O Centro de Convenções não conta com nenhum tipo de serviço referente a Suporte Administrativo.

3.3.5. Serviços de copa e cozinha

Os serviços de copa e cozinha são atividades de apoio à preparação e distribuição de refeições e bebidas. O Centro de Convenções não conta com nenhum tipo de serviço referente a copa e cozinha.

3.4. RESUMO DO DIAGNÓSTICO

O Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, inaugurado em 2004, possui uma área total de 100 mil m², com 31.863,43 m² de área construída.

A edificação tem três pavilhões principais: o Pavilhão Cataratas, com 10.270 m²; o Salão Iguaçu, com 3.356 m²; e o Salão Itaipu com 2.956 m². Além disso, há o Auditório Naipi que possui um total de 653 m².

O estacionamento comporta até 1.000 veículos. Além disso, há uma grande área verde, bosque.

O Equipamento conta ainda com uma vasta área de serviço, sanitários e salas de apoio com palco, camarim e salas comerciais para eventos maiores.

O Centro possui estrutura em concreto armado, alvenaria de blocos cerâmicos e uma cobertura de fibrocimento com estrutura de treliça metálica espacial.

Durante as visitas técnicas realizadas no local, foi verificada a situação atual da infraestrutura e identificados problemas que incluem vegetação descuidada nas áreas externas, ferrugem nas vigas metálicas, danos em fachadas e paredes, além de rachaduras nos pisos do Pavilhão e pontos de infiltração na cobertura. Entretanto, o Equipamento apresenta, no geral, uma boa estrutura, necessitando de investimentos que o tornem mais moderno.

O Centro sofreu uma série de saques, especialmente nas áreas de cozinha, onde há espaços sem equipamentos, sendo constatada a necessidade de troca de revestimentos nessas áreas e modernização das instalações. Os Salões Itaipu e Iguaçu, além de modernização, precisam de reparos nos forros e substituição de cadeiras danificadas. A revisão hidráulica do Centro, principalmente dos sanitários, é necessária, pois muitos estão interditados.

Tabela 1: Quadro Resumo de Informações

INDICADOR	VALOR
Área do Terreno	100.000,00 m ²
Área Construída	30.061,05 m ²
Área Verde	68.438,95 m ²
Área Máxima de Ocupação	65.000,00 m ² (65%)
Total de Vagas	1.000
Total de Sanitários	18
Total de Salas	5

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

4. LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO

Esta seção apresenta a legislação e regulamentação incidente sobre o Projeto, estando dividida da seguinte forma:

- Subseção 4.1: que traz o levantamento da legislação federal aplicável ao Projeto;
- Subseção 4.2: que traz o levantamento da legislação estadual aplicável ao Projeto; e,
- Subseção 4.3: que traz o levantamento da legislação municipal aplicável ao Projeto.

4.1. LEGISLAÇÃO FEDERAL

4.1.1. Lei Federal nº 8.987/1995

Conforme já mencionado na Subseção 2.1, não há no ordenamento jurídico pátrio uma legislação específica que discipline o instituto da Concessão de Uso. Dessa forma, conforme o entendimento doutrinário, esse instrumento deve ser interpretado, naquilo que couber, à luz da Lei de Concessões, que é, portanto, um dos diplomas legais a serem observados na estruturação e implementação do presente Projeto.

4.1.2. Lei Federal nº 14.133/2021

Em âmbito federal, o Projeto também deverá observar o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, que, em substituição à antiga Lei Federal nº 8.666/1993, estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública direta, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

O referido diploma deverá ser aplicado tanto ao procedimento licitatório como também ao contrato a ser firmado com o parceiro privado, tendo em vista que a Concessão de Uso é uma das modalidades de contratação regidas por essa lei, conforme disposição expressa contida no seu art. 2º, inciso IV, que estabelece:

“Art. 2º. Esta Lei aplica-se a:

(...)

IV - concessão e permissão de uso de bens públicos.”

4.2. LEGISLAÇÃO ESTADUAL

4.2.1. Lei Complementar Estadual nº 76/1995

Em consonância com o exposto na Subseção 4.1.1., o Projeto também deverá observar, naquilo que couber, a Lei Complementar Estadual nº 76/1995, que dispõe sobre concessões e permissões de serviços públicos no âmbito do Estado do Paraná.

4.2.2. Lei Estadual nº 15.608/2007

A Lei Estadual nº 15.608/2007 estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos e convênios no âmbito dos Poderes do Estado do Paraná, devendo, portanto, ser observada na estruturação e implementação do Projeto.

Da análise da referida norma, destaca-se o teor do seu art. 43, inciso II, que impõe a concorrência como modalidade de licitação obrigatória para a celebração da Concessão de Uso:

“Art. 43. A concorrência é obrigatória para:

I - venda de bens imóveis, ressalvado o disposto no § 2º do art. 6º desta lei;

II - concessão de uso e de direito real de uso;”

4.2.3. Lei Estadual nº 19.811/2019

Considerando a inserção do Projeto no âmbito do Programa Parcerias do Paraná (“PAR”), deverão ser observadas as disposições da Lei Estadual nº 19.811/2019, que estabelece normas para desestatização e contratos de parceria no âmbito da Administração Pública Executiva Estadual e de suas entidades.

4.2.4. Decreto Estadual nº 10.086/2022

O Decreto Estadual nº 10.086/2022 regulamenta a Lei de Licitações, no âmbito da Administração Pública estadual, direta, autárquica e fundacional do Estado do Paraná, devendo, portanto, ser observado na estruturação e implementação do Projeto.

Da análise do referido Decreto, verifica-se a existência de um capítulo específico que trata sobre a autorização, permissão e concessão de uso de bens públicos (Capítulo V). Especificamente em relação à Concessão de Uso, destaca-se as condicionantes presentes no Art. 639, conforme a seguir:

“Art. 639. A concessão de uso é o contrato administrativo pelo qual a autoridade máxima do órgão ou entidade faculta ao particular a utilização privativa de bem público, para que este exerça o uso conforme sua destinação.

§ 1º A concessão depende necessariamente de autorização legislativa e de licitação na modalidade concorrência;

§ 2º O prazo de vigência do contrato de concessão observará os limites estabelecidos em lei;

§ 3º A concessão de uso requer remuneração ou contrapartida por parte do concessionário, podendo a compreender ainda:

I - construção ou ampliação de imóvel, a ser revertido ao titular do bem ao final do prazo da concessão;

II - geração de emprego, em quantidade proporcional ao valor do bem concedido;

III - prestação de serviço público.

§ 4º Cabe ao órgão/entidade afeta à Concessão de Uso e responsável pelo procedimento licitatório consultar a unidade responsável pela gestão do patrimônio do Estado do Paraná a fim de verificar a presença de óbices na Concessão.”

Nesse sentido, são medidas essenciais à viabilidade e implementação do Projeto:

- (i) a obtenção de autorização legislativa para tanto;
- (ii) a realização de procedimento licitatório na modalidade concorrência;
- (iii) a previsão no instrumento contratual de remuneração ou contrapartida por parte do parceiro privado pela utilização do bem público; e
- (iv) a consulta à unidade responsável pela gestão do patrimônio do Estado, a fim de verificar a presença de óbices à Concessão de Uso.

4.3. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

4.3.1. Lei Complementar Municipal nº 271/2017

Tendo em vista a inserção do Centro de Convenções no Município de Foz do Iguaçu, o Projeto deverá observar, naquilo que couber, o disposto na Lei Complementar nº 271/2017, a qual institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado Sustentável (“PDDIS/FOZ”), que define os princípios, objetivos, diretrizes e instrumentos para a realização das ações de planejamento no Município.

4.3.2. Lei Complementar Municipal nº 276/2017

Considerando a inserção do espaço que abriga o Centro de Convenções no Município de Foz do Iguaçu, o Projeto também deverá atender, naquilo que couber, à Lei Complementar Municipal nº 276/2017, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

4.3.3. Lei Municipal nº 4.279/2014

A Lei Municipal nº 4.279/2014 autoriza o Poder Executivo do Município de Foz do Iguaçu a realizar procedimento licitatório, na modalidade concorrência pública, visando à outorga da concessão onerosa de uso e exploração do Centro de Convenções, pelo prazo de 30 (trinta) anos.

Em relação ao referido diploma, é preciso fazer 02 (duas) observações.

A primeira é que tal norma foi editada considerando o cenário atual, no qual o imóvel que abriga o Centro de Convenções pertence ao Ceconfi - sociedade de economia mista, controlada pelo Município -, não sendo aplicável à hipótese de deflagração e condução do certame por parte do Estado. Dessa forma, é imprescindível que haja, em âmbito estadual, autorização legislativa para a Concessão de Uso do espaço, conforme mencionado na Subseção 4.2.4.

A segunda observação diz respeito ao prazo de vigência do contrato. Em linha com as boas práticas de estruturação de ajustes da mesma natureza, o prazo de vigência do contrato deve corresponder àquele necessário para garantir a viabilidade econômico-

financeira do Projeto, permitindo a recuperação e remuneração dos investimentos realizados pelo parceiro privado. Nesse sentido, é recomendável que a norma autorizativa preveja que o prazo da Concessão de Uso será definido no Edital de Licitação e no instrumento contratual, considerando os resultados dos estudos de modelagem realizados.

4.3.4. Decreto Municipal nº 27.195/2019

Considerando que o Centro de Convenções tem como principal atividade a realização de eventos dos mais diversos tipos, durante a execução do contrato o parceiro privado deverá observar o disposto no Decreto Estadual nº 27.195/2019, que regulamenta a realização de eventos de qualquer natureza no Município de Foz do Iguaçu.

4.3.5. Legislação de Incentivos

Haja vista a necessidade de garantia da atratividade do Projeto, do estímulo à concorrência e da entrada de *players* dos mais diversos setores, tem-se, como boa prática, permitir que o futuro parceiro privado possa, durante o período da Concessão de Uso, exercer qualquer tipo de atividade permitida pela legislação e que esteja alinhada com o fim do espaço público concedido.

No exercício dessas atividades deverão ser observadas, conforme o caso, a legislação pertinente, incluindo as seguintes normas de incentivo:

- a) Lei Complementar Municipal nº 283/2017, que dispõe sobre as medidas de incentivo à inovação e à pesquisa científica e tecnológica em ambiente produtivo no Município de Foz do Iguaçu;
- b) Lei Municipal nº 4.559/2017, que dispõe sobre o licenciamento da atividade de microcervejarias e seus respectivos bares e restaurantes cervejeiros, no Município de Foz do Iguaçu; e
- c) Lei Complementar Municipal nº 304/2018, que concede incentivo fiscal para empreendimentos no Município de Foz do Iguaçu para fins de exploração das atividades de parques aquáticos e/ou termas, e aquários para visitação.

5. *BENCHMARKING*

Esta seção apresenta referências de projetos de equipamentos dos segmentos de lazer, cultura e turismo que foram concedidos nos últimos anos e servem como referência de parâmetros licitatórios e boas práticas em concessões com objetos similares ao Centro de Convenções de Foz de Iguaçu/PR.

Dessa forma, a presente seção é organizada conforme a seguir:

- Seção 5.1: apresenta um levantamento consolidado de concessões do setor, com estatísticas descritivas; e
- Seção 5.2: apresenta em mais detalhes casos de licitações específicas cujo objeto é similar ao do presente projeto.

5.1. LEVANTAMENTO DE CONCESSÕES NO SETOR

Inicialmente é realizado um levantamento consolidado das concessões do setor. No Anexo I deste relatório é possível verificar a tabela descritiva de 29 concessões de equipamentos similares ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu-PR, cujos contratos foram assinados no período recente, visto que a série temporal dos projetos selecionados se inicia em 2013, mas a maioria das concessões elencadas tiveram seu início em 2020.

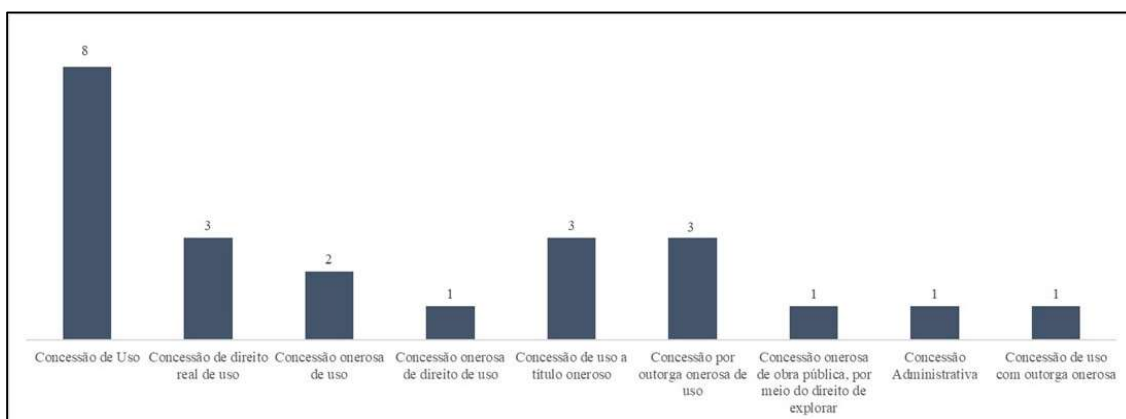
Os modelos de concessão que foram adotados correspondem a variações da Concessão de Uso, sendo estes:

- (i) 10 Concessões de Uso Simples;
- (ii) 5 Concessões de Uso com Outorga Onerosa;
- (iii) 4 Concessões de Uso a Título Oneroso;
- (iv) 4 Concessões Onerosas de Direito de Uso;
- (v) 3 Concessões de Direito Real de Uso;
- (vi) 1 Concessão Onerosa de Obra Pública por meio do Direito de Explorar; e
- (vii) 1 Concessão Administrativa.

Destaca-se que, dos 29 projetos analisados, apenas um não se enquadra como uma versão particular de uma Concessão de Uso, que se refere ao modelo escolhido para o Novo Centro Administrativo Sustentável de Angra dos Reis (RJ).

Duas categorias ficaram mescladas, sendo que se tem informação do modelo em apenas 23 das 29 concessões. A Figura 102 apresenta um panorama ilustrativo dos modelos de concessão adotados nesses 23 projetos do segmento.

Figura 102: Modelos de Concessão de Projetos do segmento de Lazer e Turismo



Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Dos projetos 21 projetos dos quais se conseguiu apurar os encargos do parceiro privado de forma mais detalhada (onde constam os encargos de forma não genérica), identifica-se os seguintes:

- (i) nove concessões estabeleceram a modernização e reforma dos equipamentos (com a realização de manutenção e incorporação de custos operacionais) como condição para exploração comercial dos ativos (nestas, o valor de contrato médio é de R\$ 152,63 milhões);
- (ii) em seis concessões não é mencionada a modernização do espaço concedido, sendo apenas citada a necessidade de se arcar com custos da operação e de manutenção (nas quais o valor de contrato médio é R\$ 141,49 milhões); e
- (iii) seis concessões preveem o desenvolvimento do equipamento completamente novo no objeto do contrato (com média de R\$ 143 milhões em relação ao valor do contrato).

O Poder Concedente na maioria das concessões deste segmento são os municípios (17 contratos - 58,62%), seguido pelas unidades federativas (11 contratos - 41,93%) e pela União (um contrato - 3,45%).

Em relação aos projetos realizados pelos estados, os projetos deste setor se concentram em Santa Catarina (cinco concessões - 17,24%), o que demonstra o destaque da região Sul nos projetos do segmento, Rio de Janeiro (quatro concessões - 13,79%), São Paulo e Bahia (três concessões cada - 10,34% para cada um).

Em relação ao prazo médio das concessões de equipamentos similares, este foi de 24 anos. A Concessão de menor duração é a do Centro Comercial do Aeroporto de Congonhas em São Paulo (cinco anos) e as de maior duração são de seis equipamentos turísticos e comerciais que foram concedidos pelos Municípios de Miguel Pereira/RJ (três unidades) e Araucária/PR e pelos Estados da Bahia e Pernambuco, todos com prazo máximo 35 anos, que é o prazo máximo permitido por lei.

O prazo de 35 anos também é o prazo mais frequente encontrado para as concessões desse segmento (20,69% da amostra analisada). Esses dados indicam que os projetos de equipamentos que sediam eventos, atrações turísticas e atividades hoteleiras tendem a ser concedidos por um período maior para que haja prazo suficiente de amortização dos investimentos realizados, havendo viabilidade econômica visto que, em sua maioria, os investimentos são vultosos.

Já o valor médio do Contrato, que corresponde, em geral, aos investimentos estimados a serem realizados pelo parceiro privado (algumas vezes acrescido dos custos operacionais a serem realizados ao longo da Concessão), é de, aproximadamente, R\$ 137.360.810,65. No entanto, em razão da alta diversidade de: objetos, tamanho dos ativos e prazo do contrato -, é importante destacar que há grande variação nos valores dos contratos de tais equipamentos, visto que o valor mediano dos contratos é de R\$ 23,27 milhões - cerca de 16,94% da média observada - e refere-se a um valor menor quando comparado a concessões de outros segmentos. Em geral, este fato está ligado ao modelo institucional de Concessões de Uso, que são, usualmente, caracterizadas por investimentos não vinculantes, dando maior liberdade ao parceiro privado para sua exploração.

A grande variação nos valores de contrato pode ser explicada pelas distintas dimensões, atratividades comerciais, encargos contratuais e regiões onde se localizam os equipamentos concedidos. O valor de contrato mínimo verificado foi de R\$ 0,2 milhões (Complexo da Estrada de Ferro Madeira-Mamoré do Município de Porto Velho-RO) e o

valor máximo foi de R\$ 746,53 milhões (Novo Centro Administrativo Sustentável de Angra dos Reis do Município de Angra dos Reis-RJ).

5.2. ESTUDOS DE CASO DE PROJETOS ESPECÍFICOS

Nesta subseção é realizado um estudo de caso de concessões cujo objeto possui maior similaridade ao Centro de Convenções de Foz de Iguaçu-PR e possam servir como referência para a estruturação da presente concessão.

Um projeto é considerado similar quando a magnitude do equipamento e perfil do município são relativamente próximos ao ativo analisado. Para realizar um estudo de caso mais detalhado, são selecionadas as concessões detalhadas na Tabela 2. Nas subseções seguintes, são apresentados os estudos de caso destas concessões.

Tabela 2: Equipamentos concedidos com características similares ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu-PR

EQUIPAMENTO CONCEDIDO	LOCAL	FINALIDADE ELENCADE PARA A CONCESSÃO	TIPO DE CONCESSÃO	VALOR DO CONTRATO	PRAZO	DIMENSÕES	USO DO EQUIPAMENTO
Parque de Exposições Francisco Feio Ribeiro	Maringá-PR	Construção	Concessão de direito real de uso	R\$ 16.350.000,00	30 anos	Área total: 228 mil m ² Área construída: 47 mil m ² (20,61%) Acomodação: 14 mil pessoas sentadas	Shows, rodeios, competições agropecuárias, feiras de negócios e exposições educacionais
Centro de Convenções Ulysses Guimarães	Brasília-DF	Modernização	Concessão onerosa de obra pública, por meio do direito de explorar	R\$ 49.717.008,11	25 anos	Área total: 54 mil m ² Área construída: 50 mil m ² (92,59%) Acomodação: 10 mil pessoas sentadas	Eventos culturais (peças teatrais e shows), treinamento corporativos, congressos de tecnologia e feiras de negócios
Centro de Convenções de Salvador	Salvador-BA	Modernização	Concessão onerosa de direito de uso	R\$ 425.340.000,00	25 anos	Área total: 103 mil m ² Área construída: 38 mil m ² (36,89%) Acomodação: 14 mil pessoas sentadas (podendo receber 20 mil pessoas em sua área externa)	Conferências científicas e médicas, feiras literárias e eventos voltados ao público infantil-juvenil
Centro de Eventos de Balneário Camboriú	Balneário Camboriú-SC	Manutenção	Concessão de uso a título oneroso	R\$ 175.134.853,97	20 anos	Área total: 68 mil m ² Área construída: 34 mil m ² (50%)	Reuniões de negócios, formaturas, casamentos, shows, apresentações e feiras de negócios

EQUIPAMENTO CONCEDIDO	LOCAL	FINALIDADE ELENCADE PARA A CONCESSÃO	TIPO DE CONCESSÃO	VALOR DO CONTRATO	PRAZO	DIMENSÕES	USO DO EQUIPAMENTO
Centro de Convenções do Estado de Pernambuco	Recife-PE	Manutenção	Concessão de uso com outorga onerosa	R\$ 615.501.119,53	35 anos	Acomodação: 60 mil pessoas em pé Área total: 240 mil m² Área construída: 41 mil m² (17,08%) Acomodação: 6 mil pessoas sentadas (podendo receber 20 mil pessoas na área externa)	Seminários, <i>workshops</i> , feiras de negócios e peças teatrais

Fonte: elaborado pela equipe Fipe. Dados: Radar PPP.

5.2.1. Parque Internacional de Exposições de Maringá

Contando com uma das maiores arenas cobertas da América Latina (Arena de Shows e Rodeios), o Parque Internacional de Exposições de Maringá (Parque de Exposições Francisco Feio Ribeiro) possui um terreno de área total equivalente a 248 mil m² e edificações que somam cerca de 47 mil m², podendo acomodar até 14 mil pessoas sentadas.

O Parque de Exposições de Maringá é gerido pela Sociedade Rural de Maringá, desde que o atual contrato de Concessão de Direito Real de Uso foi celebrado em 2015. O prazo contratual estabelecido foi de 30 anos, com investimentos previstos na ordem de R\$ 10 milhões para modernização, requalificação, administração, operação, reforma, manutenção e exploração comercial do equipamento.

A Figura 103 exibe uma imagem aérea do equipamento concedido durante o evento Expoingá.

Figura 103: Parque Internacional de Exposições de Maringá durante a Expoingá



Fonte: Expoingá⁷.

⁷ Disponível em: <https://expoinga.com.br/expositores/>. Acessado em 22/10/2024

5.2.2. Centro de Convenções Ulysses Guimarães

Localizado no Distrito Federal, o Centro de Convenções Ulysses Guimarães, é administrado sob regime de Concessão Onerosa de Obra Pública pela VGS Produções S.A. O equipamento possui uma área construída de 54 mil m² e capacidade para receber até 20 mil pessoas simultaneamente, sendo um dos maiores centros de convenções do Brasil.

O contrato firmado em 2018, com duração de 25 anos e um investimento previsto de R\$ 15,63 milhões, prevê que o parceiro privado realize a reforma, modernização e manutenção de diversas estruturas do Centro. Entre as principais responsabilidades estão a atualização do sistema elétrico e de geradores, a renovação da iluminação do espaço e a reforma dos sistemas de ar-condicionado e das instalações hidrossanitárias.

Na Figura 104 é apresentada uma imagem panorâmica do Centro de Convenções localizado na capital federal.

Figura 104: Vista panorâmica do Centro de Convenções Ulysses Guimarães



Fonte: Correio Braziliense⁸.

⁸ Disponível em: <https://www.correiobraziliense.com.br/cidades-df/2023/02/5071640-secretarios-de-turismo-de-reunem-em-brasilia-nesta-segunda-6-2.html>. Acessado em 22/10/2024

5.2.3. Centro de Convenções de Salvador

O Centro de Convenções de Salvador é um equipamento destinado a impulsionar o setor de eventos na capital baiana. A Concessão Onerosa de Direito de Uso, assinada em 2019, abrange a gestão, planejamento, implantação, operação, manutenção e promoção do espaço por um período de 25 anos. Com um valor de contrato de R\$ 340 milhões, a empresa vencedora do processo licitatório (GL Events Centro de Convenções S.A.) possui como alguns de seus encargos a construção de um estacionamento no espaço, a instalação de sistemas de climatização, redes de tecnologia da informação, iluminação e sistemas de segurança como CFTV.

O centro ocupa um terreno de 103 mil m² e possui edificações que somam uma área de 38 mil m², proporcionando uma infraestrutura destinada a sediar eventos empresariais, sociais, esportivos, gastronômicos, e culturais de diferentes portes. O espaço possui capacidade para receber até 14 mil pessoas sentadas e 40 mil pessoas em pé.

A seguir, a Figura 105 mostra uma imagem frontal do Centro de Convenções de Salvador.

Figura 105: Imagem frontal do Centro de Convenções de Salvador



Fonte: Mercado e Eventos⁹.

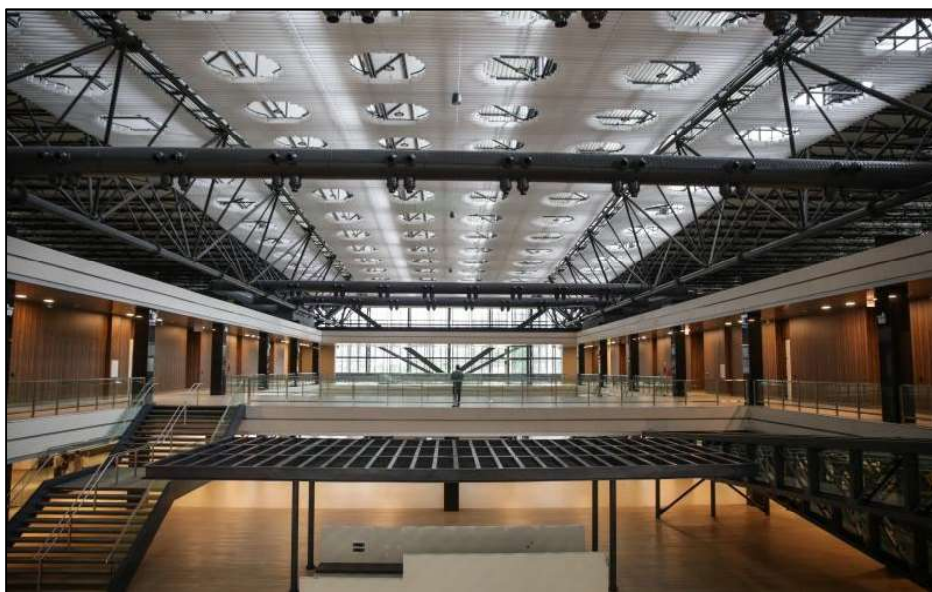
⁹ Disponível em: <https://www.mercadoeeventos.com.br/destaque/slideshow/novo-centro-de-convencoes-de-salvador-sera-inaugurado-nesta-quinta-feira-23/>. Acessado em 22/10/2024.

5.2.4. Centro de Eventos de Balneário Camboriú - Expocentro

Maior complexo multiuso do sul do Brasil, o Centro de Eventos de Balneário Camboriú (Expocentro), foi concebido para receber uma diversidade de eventos, como convenções, feiras, congressos e shows, tendo área total de 68 mil m² e uma área de edificações de 34 mil m², com capacidade para até 60.000 pessoas em pé. São oferecidas 24 salas de convenções e dois pavilhões com capacidade para 13.000 pessoas sentadas. O equipamento inclui uma praça de alimentação e espaços destinados a eventos esportivos, o que amplia a oferta de usos complementares, como concertos e formaturas, promovendo maior atração para o público e reduzindo a necessidade de subsídios públicos.

É administrado por meio de uma Concessão de Uso a Título Oneroso pelo Consórcio BC Eventos, vencedor da licitação realizada em 2021, que assegura a gestão do espaço por 25 anos. O valor do contrato associado à concessão foi de R\$ 157 milhões. Na Figura 106 é possível ver uma imagem da área interna do Expocentro.

Figura 106: Área Interna do Expocentro de Balneário Camboriú



Fonte: Abeoc Brasil.¹⁰

¹⁰ Disponível em: <https://abeoc.org.br/2019/07/centro-de-eventos-de-balneario-camboriu-sera-concedido-por-20-anos-a-iniciativa-privada/>. Acessado em 22/10/2024.

5.2.5. Centro de Convenções do Estado de Pernambuco

Situado em Recife, o Centro de Convenções de Pernambuco destaca-se como um dos principais locais de eventos da região, sendo o maior receptor de eventos no Estado. Em 2022, foi firmado um contrato de concessão com o Consórcio CID Convenções Pernambuco SPE S/A (Concessão de uso com Outorga Onerosa), que garantiu a gestão do espaço por 35 anos. Com um terreno de 240 mil m² e uma edificação de 41 mil m², o centro teve um dispêndio estimado total de R\$ 577 milhões, cobrindo tanto Capex quanto Opex, sendo que o valor dos investimentos totaliza R\$ 47,9 milhões. O acordo inclui uma outorga fixa de R\$ 407 milhões e um percentual inicial de 5% sobre a receita operacional bruta.

O centro é preparado para receber uma ampla gama de eventos, incluindo convenções, feiras e exposições. A infraestrutura conta com dois teatros, que juntos comportam até 6 mil pessoas, além de quatro auditórios e 22 salas de convenções com capacidade para 100 pessoas cada. Além disso, o espaço oferece programas complementares para concertos, eventos culturais e formaturas, o que amplia a variedade de usos e atrai um público diversificado, reduzindo a necessidade de financiamento estatal para sua manutenção.

A Figura 107 apresenta uma imagem de um dos espaços que o Centro de Convenções de Pernambuco dedicada para eventos culturais.

Figura 107: Teatro Guararapes Chico Science do Centro de Convenções de Pernambuco



Fonte: Portal Brasileiro do Turismo¹¹.

¹¹ Disponível em: <https://www.mercadoeventos.com.br/feiras-e-eventos/centro-de-convencoes-de-pernambuco-tem-mais-de-20-eventos-programados-para-maio/>. Acessado em 22/10/2024.

6. ESTUDO DE MERCADO E DEMANDA

No que tange a demanda para este projeto, nesta etapa dos estudos é realizada uma pesquisa de possíveis concorrentes ao Centro de Convenções em Foz do Iguaçu, pois poderão competir pela busca de eventos e lazer na cidade, uma avaliação dos principais indicadores e a metodologia e resultados preliminares da projeção da demanda que serão mais bem aprofundados no Produto 04, estudo econômico-financeiro.

Além disso, é realizado um levantamento dos principais eventos do município em 2022 e 2023 para identificação da quantidade de oportunidades.

Para tanto, a seção é dividida da seguinte forma:

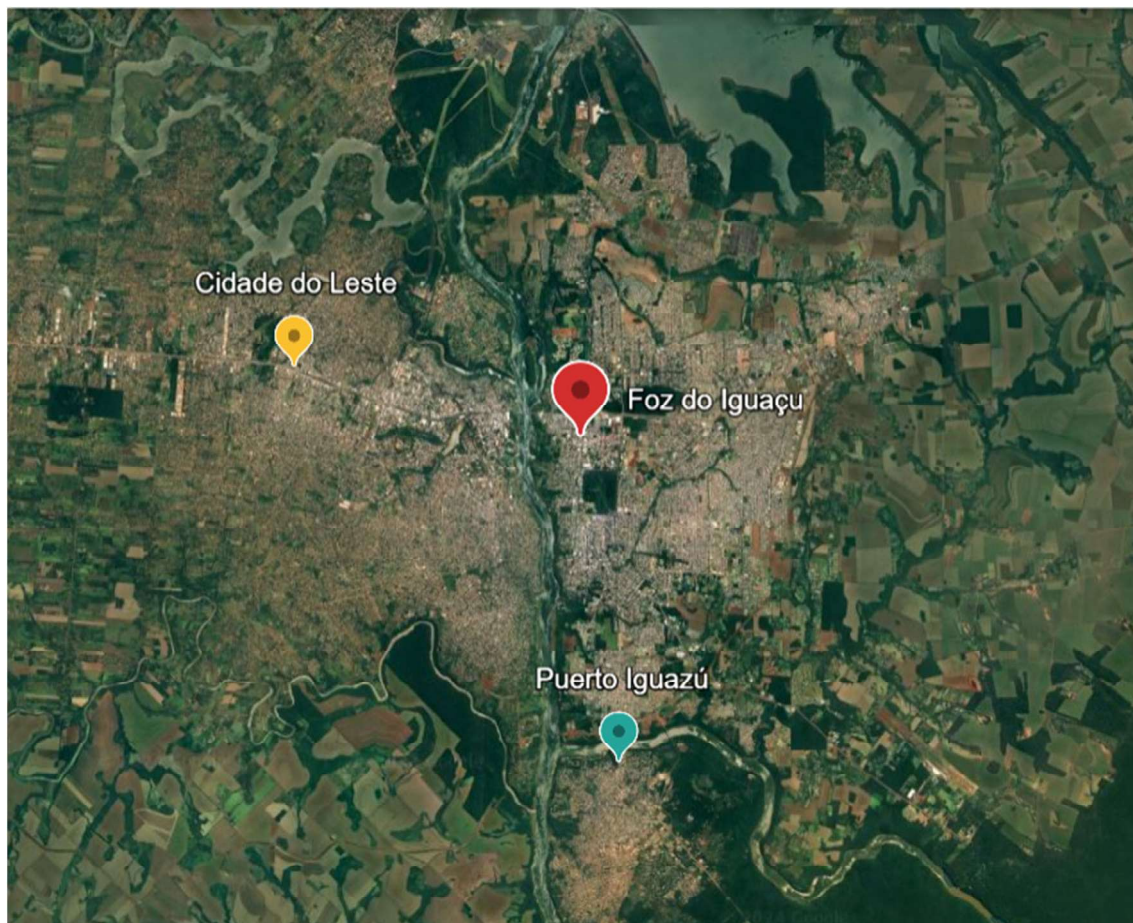
- Seção 6.1: apresenta os principais indicadores do município relacionados a eventos e turismo;
- Seção 6.2: apresenta a pesquisa de concorrentes e dos eventos de Foz do Iguaçu; e
- Seção 6.3: apresenta a metodologia e os resultados preliminares da projeção de demanda.

6.1. INDICADORES

Essa subseção apresenta os principais indicadores referentes à Foz do Iguaçu e que impactam a demanda por eventos e, portanto, devem ser considerados ao avaliar a projeção de demanda para o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

Foz do Iguaçu é uma cidade que faz limite com Paraguai e Argentina e tem como seu principal atrativo as Cataratas de Iguaçu. Sua principal atividade econômica é o turismo. A Figura 108 apresenta a localização de Foz do Iguaçu e seu entorno.

Figura 108: Foz do Iguaçu e cidades vizinhas



Fonte: elaborado pela equipe Fipe com base em dados do Google Earth.

A cidade possuía, em 2022, 285.415 habitantes e, segundo dados do IBGE, estima-se atingir 295.500 em 2024, um crescimento de 1,75% ao ano.

Sua pirâmide etária mostra uma maior concentração de pessoas entre 20 e 34 anos, portanto, jovens que estão concluindo seus estudos e iniciando no mercado de trabalho. O salário médio mensal dos trabalhadores formais foi de 2,7 salários-mínimos em 2022, conforme dados do IBGE, e PIB *per capita* de R\$ 73.534 (IBGE, 2021); que coloca Foz Iguaçu na posição 29ª entre os municípios do Paraná, e na posição 413ª entre os demais municípios do Brasil.

O entendimento do Plano Nacional de Turismo (PNT) 2024-2027 é fundamental para a estruturação da projeção de demanda do Centro de Convenções, que conta com visitas como uma das fontes de receita. Criado com o intuito de orientar as ações governamentais

e os gastos públicos do setor de turismo, o plano foi elaborado com base na Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU).

O PNT inicia-se com um diagnóstico do setor de turismo global e no Brasil. Em relação ao panorama global, foram salientadas as consequências da pandemia da COVID 19 e como estas alteraram a disposição do setor. Fatores como redução drástica nas viagens internacionais e a paralisação do setor de eventos fizeram com que pessoas se voltassem ao turismo doméstico. Nos últimos anos, a economia do setor está em vias de recuperação, com a expectativa de que em 2024 a contribuição do turismo ao Produto Interno Bruto (PIB) da América Latina seja maior do que no período prévio à pandemia.

Já em relação ao panorama do turismo brasileiro, o PNT ressalta a relevância do transporte aéreo no desempenho geral do turismo no Brasil, que aumentou ainda mais com a redução das tarifas médias e com o aumento da oferta de voos.

Um fator importante a ser considerado no caso do Centro de Convenções Foz do Iguaçu é o crescimento do faturamento do setor de viagens corporativas, que já ultrapassou os níveis prévios à pandemia. Dados da Associação Brasileira de Agência de Viagens Corporativas (Abracorp) apontam que o faturamento do setor em 2023 alcançou o maior nível desde que o levantamento começou a ser feito, 18,5% maiores do que os valores prévios à pandemia.

Os princípios do planejamento estratégico do PNT são cooperação e regionalização; desenvolvimento e inserção produtiva de pessoas; sustentabilidade; inovação e transformação digital; e democratização do acesso ao turismo.

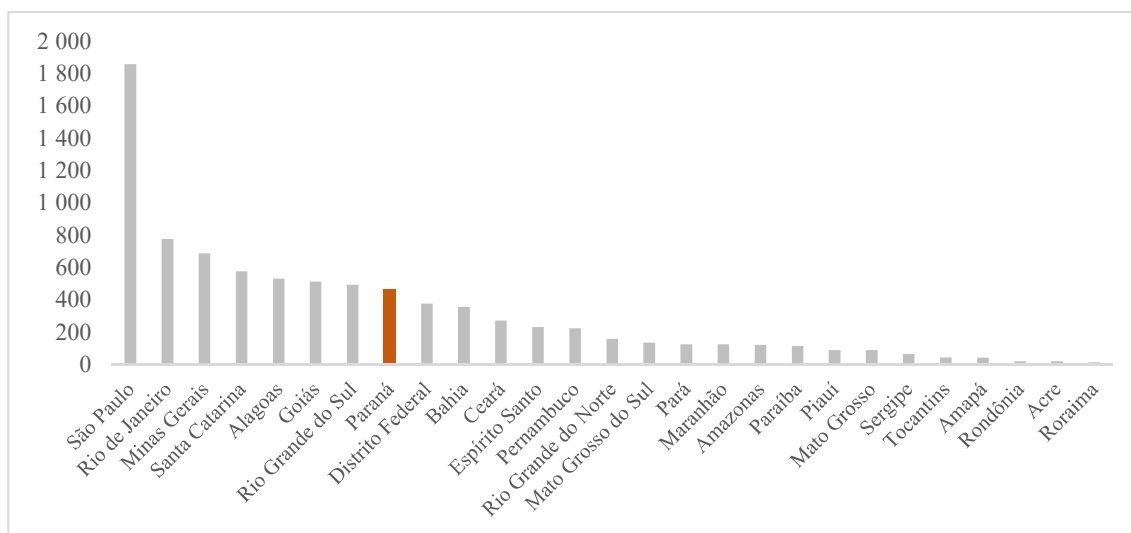
Além disso, é analisado os resultados do ranking da ICCA (*International Congress and Convention Association*) para o ano de 2022, cujo foco principal são eventos classificados como congressos e convenções. O *ranking* geral por país aponta o Brasil como vigésimo quinto colocado, com 110 eventos de um total de 9.042 eventos identificados. Quando há um recorte somente para as Américas, o Brasil é o 4º colocado com mais eventos, somente atrás dos Estados Unidos da América, Canadá e México.

A ICCA também apresenta uma análise a nível municipal, estruturando um *ranking* por cidades. Cinco cidades brasileiras são citadas, sendo quatro delas capitais (Salvador/BA,

Florianópolis/SC, Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP) e Foz do Iguaçu. O município de Foz do Iguaçu, além de ser o único que não é capital que entrou para o *ranking*, configura como 326º colocado mundial para eventos e 63º colocado da América do Norte e Sul.

Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para o ano de 2022 apontam o Paraná como o 8º Estado com mais empresas e instituições organizadoras de eventos, representando 5,49% da quantidade total.

Figura 109: Empresas organizadoras de eventos por UF (2022)



Fonte: elaborado pela equipe Fipe, a partir de dados do IBGE.

A Secretaria Municipal de Turismo de Foz do Iguaçu (SMTU) disponibiliza, anualmente, uma série de indicadores de turismo, alguns dos quais podem ser visualizados na Tabela 3 para os anos de 2022, 2023 e 2024 (parcial até setembro). Foi também realizada uma projeção da quantidade de visitantes em 2024, utilizando a média dos indicadores por mês para os meses de janeiro a setembro. Dos quatro atrativos apresentados, percebe-se que o Parque Nacional Iguaçu recebe a maior parte (47,23% dos visitantes em todos os anos) dos visitantes anuais, sendo o Parque das Aves o segundo lugar mais visitado.

A maioria dos viajantes chega em Foz do Iguaçu por vias do aeroporto em comparação com a rodoviária. Registra-se também um aumento da taxa de ocupação média dos hotéis entre 2022 e 2023.

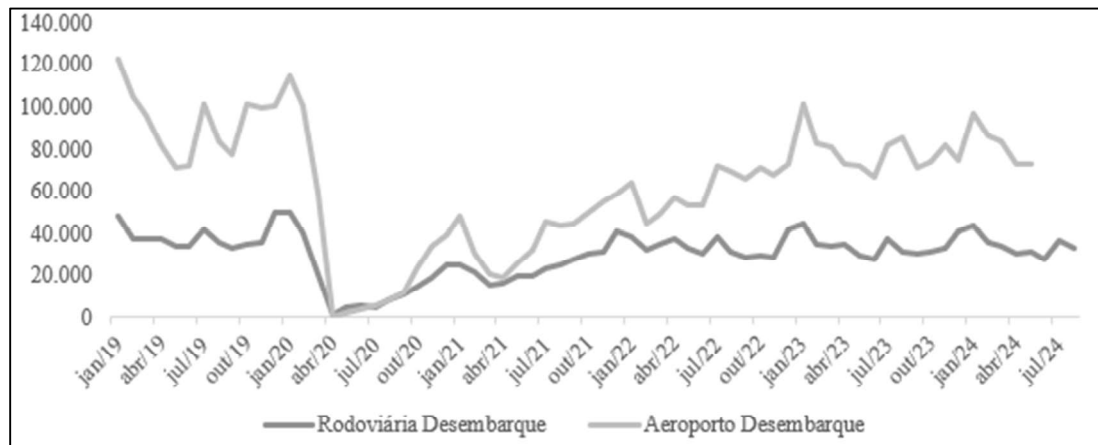
Tabela 3: Indicadores de Turismo em Foz do Iguaçu, 2022 e 2023

LOCAL	2024 (ESTIMADO)	2024 (PARCIAL ATÉ SETEMBRO)	2023	2022
Parque Nacional Iguaçu	1.791.200	1.343.400	1.895.196	1.442.674
Itaipu Binacional	468.639	351.479	768.542	626.796
Parque das Aves	775.961	581.971	866.395	701.923
Marco das 3 Fronteiras	482.940	362.205	507.341	435.311
Mesquita Omar Ibn Al-Khatab	36.587	27.440	-	-
Total Visitantes	3.555.327	2.666.495	4.037.474	3.206.704
TIPO	2024 (ESTIMADO)	2024 (PARCIAL ATÉ SETEMBRO)	2023	2022
Aeroporto	1.111.752	833.814	1.908.969	1.497.528
Rodoviária	776.193	582.145	862.475	834.643
Total Passageiros	1.887.945	1.415.959	2.771.444	2.332.171
INDICADOR	2024 (ESTIMADO)	2024 (PARCIAL ATÉ SETEMBRO)	2023	2022
Taxa de Ocupação Média (%)	85	63,8	65,7	59
Alvará de Eventos	471	353	449	507

Fonte: elaborado pela equipe Fipe, a partir de dados da SMTU - Foz do Iguaçu.

Dados mais específicos sobre viajantes também são disponibilizados pela SMTU. Na Figura 110 pode-se observar a série histórica de passageiros desembarcando, via rodoviária e aeroporto, em Foz do Iguaçu entre janeiro de 2019 e agosto de 2024. Além da clara queda em passageiros em 2020, é possível averiguar que a quantidade de passageiros desembarcando no município é maior em aeroporto do que em rodoviária para a maioria dos meses avaliados. Ao observar relações de sazonalidade, percebe-se picos de passageiros em janeiro e em julho, em linha com férias escolares e feriados nacionais.

Figura 110: Desembarque de Passageiros em Rodoviária e Aeroporto (2019-2024)



Fonte: elaborado pela equipe Fipe, a partir de dados da SMTU - Foz do Iguaçu.

Outro fator relevante é a diferença entre o período anterior e posterior à pandemia. Apesar de ainda estar em níveis relativamente menores do que os anteriores, há um crescimento da quantidade de passageiros ao longo do tempo, aproximando-se das taxas vistas anteriormente.

A publicação mais recente do módulo de turismo da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua) refere-se aos anos de 2020, 2021 e 2023. Foram estimadas 21,1 milhões de viagens em 2023, sendo 85,7% por motivação pessoal e 14,3% por motivação profissional. Além disso, resultados mostram que 97% das viagens foram nacionais, e 17,4% destas tiveram como destino a região sul. A finalidade principal das viagens profissionais realizadas em 2023 foi a negócios ou a trabalho, enquanto as viagens pessoais foram motivadas por lazer, para visita ou evento de familiares e amigos. Em relação à duração das estadias em viagem, a PNAD Contínua registrou que, em 2023, a maioria das viagens eram de duas ou três noites (28,5%), seguidas por viagens sem pernoite (24,3%).

Mais especificamente sobre Centro de Convenções no Brasil, o portal de dados abertos do Governo Federal apresenta relação trimestral dos prestadores de serviços turísticos separados por categoria, cadastrados pelo Cadastur. A última edição, do terceiro trimestre de 2024, apresenta informações sobre 436 centros de convenções no território brasileiro.

Destes, 131 estão localizados na região Sul, sendo 39 no Estado do Paraná e 4 em Foz do Iguaçu.

A média da área locável dos centros de convenções da região Sul é de 22.687 metros quadrados. Quando considerados somente os do Paraná, a média é ligeiramente maior, de 29.485 metros quadrados. A Tabela 3 apresenta a média de área locável em metros quadrados por natureza jurídica para os Centros de Convenções da Região Sul cadastrados no terceiro trimestre de 2024.

Tabela 4: Área Locável de Centro de Convenções, Região Sul (2024)

NATUREZA JURÍDICA	ÁREA LOCÁVEL (m²)
Associação Privada	270.950
Cooperativa	31
Empresário (Individual)	1.022
Sociedade Anônima Fechada	22.151
Sociedade Empresária Limitada	13.065
Consórcio de Sociedades	14.400
Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (de Natureza Empresária)	1.000
Serviço Social Autônomo	4.187
Sociedade de Economia Mista	30.000

Fonte: elaborado pela equipe Fipe, a partir de dados do Cadastur.

A SMTU disponibiliza em seu site¹² informações sobre atrativos e passeios disponibilizados em Foz do Iguaçu. Dentre eles, destacam-se as Cataratas do Iguaçu, a Usina Elétrica Itaipu, o Marco das Três Fronteiras e o Parque das Aves.

Além destes, a SMTU ainda salienta o Kartódromo Adrena Kart, os passeios Araguay Eco, amanhecer nas Cataratas, Bike Poço Preto, a Helisul Experience (passeio de helicóptero), a Iguassu River Tour, o Kattamaram, o Macuco Safari, o pôr do sol nas Cataratas, o Templo Budista Chen Tien, a Mesquita Omar Ibn Al-Khatib, o Wonder Park Foz e a Roda Gigante Yup Star. Outras páginas como Melhores Destinos¹³ e

¹² Disponível em: <https://www.destino.foz.br/atrativos-e-passeios-em-foz-do-iguacu/>. Acessado em 06/11/2024.

¹³ Disponível em: <https://www.melhoresdestinos.com.br/o-que-fazer-em-foz-do-iguacu-dicas.html>. Acessado em 06/11/2024.

TripAdvisor¹⁴ também salientam os passeios voltados para natureza e aventura, além dos destinos supracitados.

Outro ponto relevante é a nova parceria firmada entre a Secretaria de Estado da Cultura do Paraná e o Centre Pompidou de Paris, um dos principais museus de arte contemporânea do mundo. Com um investimento de R\$ 200 milhões, é esperado que em 2026 já esteja aberto o Museu Internacional de Arte de Foz do Iguaçu¹⁵. O museu será localizado próximo ao Parque Nacional do Iguaçu e ao lado do Aeroporto Internacional de Foz do Iguaçu, ou seja, muito próximo ao próprio Centro de Convenções, sendo mais um atrativo para a região e uma ótima oportunidade de exploração do centro.

O principal objetivo da parceria é fortalecer o Paraná e, mais especificamente, Foz do Iguaçu como referência cultural, tornando-se um dos principais destinos culturais do planeta. Isso ampliará a visitação do município de Foz do Iguaçu, atraindo não somente turistas de natureza e aventura, como também se tornando polo do turismo cultural. Ademais, mais atrativos turísticos e referência cultural coloca Foz de Iguaçu como destaque para a realização de eventos corporativos, convenções, congressos, feiras e grandes eventos.

Vale também ressaltar sobre as informações dispostas no Relatório Anual das Concessões de 2023. Das nove concessões de Parques Nacionais registradas, três são em Foz do Iguaçu: Parque Nacional do Iguaçu (Urbia-Cataratas), Parque Nacional do Iguaçu (Helisul), Parque Nacional do Iguaçu (Ilha do Sol).

Mais informações sobre visitação, empregos diretos gerados pelas concessões, assim como valores dos contratos, das outorgas e da receita operacional bruta estão disponíveis na Tabela 5.

Tabela 5: Concessões do Parque Nacional do Iguaçu (2023)

VARIÁVEL	URBIA-CATARATAS	HELISUL	ILHA DO SOL
Receita Operacional Bruta (R\$)	211.742.721,93	-	78.679.731,00
Valor do Contrato (R\$ milhões)	1.900,00	156	11,20

¹⁴ Disponível em: https://www.tripadvisor.com.br/Attractions-g303444-Activities-Foz_do_Iguacu_State_of_Parana.html. Acessado em 06/11/2024.

¹⁵ Disponível em: <https://www.aen.pr.gov.br/Noticia/Parana-firma-parceria-com-Pompidou-para-construcao-do-Museu-Internacional-de-Arte-de-Foz-do>. Acessado em 06/11/2024.

VARIÁVEL	URBIA-CATARATAS	HELISUL	ILHA DO SOL
Outorga Fixa (R\$ milhões)	83,00	631	5,58
Outorga Variável (R\$ milhões)	545	8% da receita de ingressos	8% da receita de ingressos
Visitantes	1.833.398	62.929	222.177
Empregos Diretos	400	19	300

Fonte: elaborado pela equipe Fipe, a partir de dados do Relatório Anual de Concessões de 2023.

Além dos dados analisados tem-se que Foz do Iguaçu também se destaca como um polo educacional de ensino superior tendo diversas faculdades. Tal fato é importante para a análise das oportunidades do Centro de Convenções, pois atraem visitantes para a cidade em momentos de vestibulares, festas universitárias e formaturas, sendo que estas últimas podem ser bastante exploradas pelo Centro de Convenções de Foz do Iguaçu tendo em vista que é o maior equipamento existente na região e que comporta festas de diversos cursos. As cidades do entorno também possuem universidades, com destaque à Cidade do Leste (*Ciudad del Este*) no Paraguai que possui universidades de medicina que atraem anualmente muitos brasileiros para a região.

Com base nos indicadores analisados, percebe-se que o município se destaca na área de eventos de congresso e convenções e no turismo de natureza e aventura, além de registrar quatro centros de convenções. Apesar do advento da pandemia, que reduziu drasticamente a movimentação dos setores de turismo e eventos, observa-se uma retomada do setor, com o número de passageiros desembarcando via aeroporto e rodoviária alcançando os patamares anteriores à pandemia. Com opções múltiplas de atrativos, é possível ressaltar a relevância do Parque Nacional do Iguaçu, que recebe parte majoritária dos visitantes ao município, além de contar com três projetos de concessão em andamento.

6.2. ESTUDO DE MERCADO - CONCORRENTES E EVENTOS

A partir dos dados retirados do Calendário de Foz do Iguaçu¹⁶, para os anos de 2022 e 2023, é analisado quais foram os principais locais para realizações de eventos em Foz do Iguaçu.

¹⁶ Disponível em: <https://www.destino.foz.br/calendario-de-eventos/>. Acessado em 06/11/2024.

Com um total de 94 locais e 757 eventos (286 em 2022 e 471 em 2023), uma análise inicial considera a sazonalidade dos eventos, ou seja, se há uma predominância de eventos em certos meses para os anos de 2022 e 2023.

Há uma parcela superior a 10% do total de eventos nos meses de março, agosto, setembro, outubro e novembro. Além disso, percebe-se que os meses de dezembro, janeiro, fevereiro e julho apresentam as menores taxas de realização de eventos em relação ao total para os dois anos avaliados.

Tabela 6: Eventos em Foz do Iguaçu por mês, 2022 e 2023

MÊS DO EVENTO	EVENTOS TOTAL	2023	2022	% TOTAL DE EVENTOS
Janeiro	28	23	5	3,69%
Fevereiro	40	35	5	5,27%
Março	83	54	29	10,94%
Abril	67	42	25	8,83%
Maio	55	31	24	7,25%
Junho	62	35	27	8,17%
Julho	47	35	12	6,19%
Agosto	77	41	36	10,14%
Setembro	82	48	34	10,80%
Outubro	76	39	37	10,01%
Novembro	96	58	38	12,65%
Dezembro	46	30	16	6,06%
Total	759	88	54	100,00%

Fonte: elaborado pela equipe Fipe, a partir do Calendário de Eventos, Destino Foz do Iguaçu.

A primeira análise realizada é a identificação dos locais que apresentam maior *market-share* dos eventos que ocorrem no município. Os dados podem ser encontrados no Anexo II - Estudo de Demanda do Ativo.

O levantamento consolidado, apresentado na Tabela 7, conta com 14 locais que representam um total de 73,05% dos eventos de Foz do Iguaçu reportados em seu calendário. Dentre estes, os que mais se destacam são: Bourbon Cataratas do Iguaçu Eco Thermas Resort, Mabu Thermas Grand Resort, Rafain Palace Hotel & Convention e o Recanto Cataratas Thermas Resort & Convention, todos apresentando um *market-share* de pelo menos 9% dos eventos do município.

Tabela 7: Locais para Eventos em Foz do Iguaçu, 2022 e 2023

LOCAIS (MAIOR <i>MARKET SHARE</i>)	EVENTOS TOTAIS	2023	2022	% TOTAL DE EVENTOS
Recanto Cataratas Thermas Resort & Convention	96	62	34	12,68%
Rafain Palace Hotel & Convention	91	55	36	12,02%
Mabu Thermas Grand Resort	78	45	33	10,30%
Bourbon Cataratas do Iguaçu Eco Thermas Resort	69	35	34	9,11%
Centro de Convenções	38	26	12	5,02%
Casa de Retiro	34	31	3	4,49%
Hotel Golden Park Internacional	31	17	14	4,10%
Grand Carimã Resort	26	17	9	3,43%
Chácara Rota Malibu	20	17	3	2,64%
Hotel Wish Resort Foz do Iguaçu	16	9	7	2,11%
Shopping Catuaí Palladium	15	10	5	1,98%
Sonora Music Park	14	14	0	1,85%
Via Pública	14	7	7	1,85%
CTG Charrua	11	6	5	1,45%
Total	553	351	202	73,05%

Fonte: elaborado pela equipe Fipe, a partir do Calendário de Eventos, Destino Foz do Iguaçu.

Desta forma, é feita uma análise mais aprofundada destes locais e dos tipos de evento que comportam para determinar se podem ser considerados concorrentes do Centro de Convenções. A Casa de Retiro e a Via Pública foram desconsideradas para essa análise, visto que não se encaixam com o modelo de negócios proposto para o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu e a Chácara Rota Malibu não apresenta informações disponíveis online para melhor detalhamento. Além disso, é adicionado o Centro de Eventos Itaipu Binacional, também considerado relevante para a presente análise.

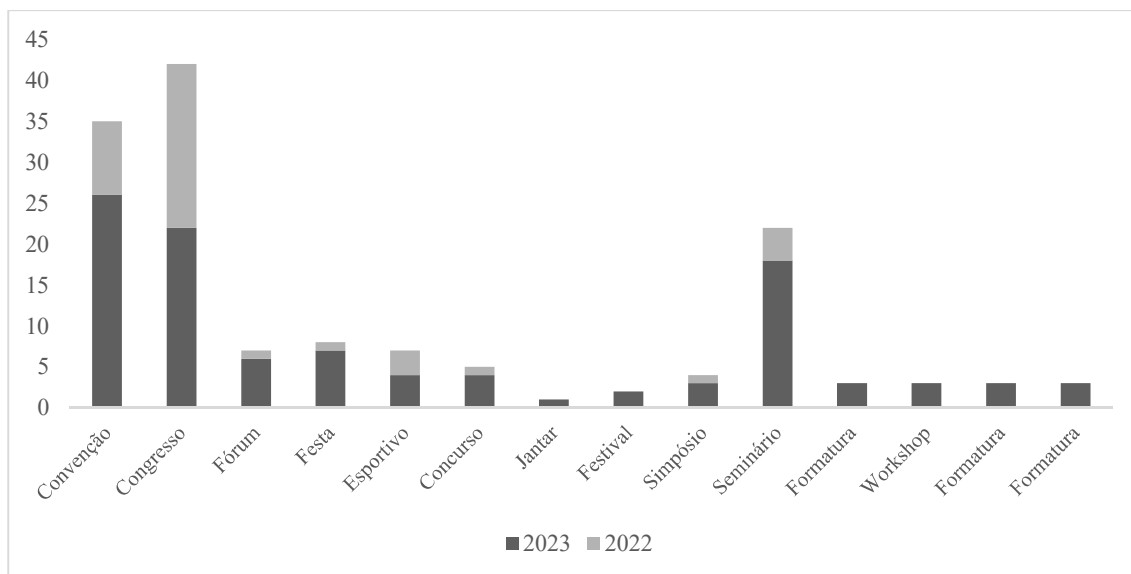
A média de distância entre os onze principais *players* do mercado de convenções de Foz do Iguaçu e o Centro de Convenções é de 13km, sendo o mais próximo o Hotel Wish Resort Foz do Iguaçu (6,3 km) e o mais distante o Itaipu Binacional (25,5km). A capacidade média destes locais é de 3.047 pessoas.

Em termos de características: quatro são resorts, três são hotéis e os demais são centro de convenções, espaço de eventos, *shopping* e casa de festas.

Uma análise mais aprofundada é realizada de uma parcela dos eventos ocorridos nos locais determinados como possíveis concorrentes diretos do Ativo, dada as características do local, referentes ao tipo de evento, se este era aberto ou fechado ao público e se foi pago ou gratuito. Os tipos de eventos foram avaliados para uma amostra de 145 eventos,

sendo 105 de 2023 e 40 de 2022. Sua dispersão, disponível na Figura 111 deixa evidente que a maioria dos eventos avaliados dos concorrentes configuram-se como: convenções, congressos ou seminários, sendo uma ótima oportunidade para o Centro de Convenções.

Figura 111: Eventos em Foz do Iguaçu por tipo (2022 e 2023)



Fonte: elaborado pela equipe Fipe, a partir de dados do Calendário de Eventos, Destino Foz do Iguaçu.

Em relação aos concorrentes, Foz do Iguaçu possui diversos hotéis e resorts que possuem centro de convenções, o que demonstra a vocação da cidade. Segundo dados do Visit Iguassu, há mais de 150 hotéis e destes uma parte possui toda a estrutura para eventos como: sala de reuniões, centro de convenções e auditório.

Entretanto, apesar de haver bastante opção para realização dos eventos, poucos hotéis e resorts possuem centros de convenções do tamanho e com as características que o Equipamento possui, devido ao seu tamanho, proximidade com aeroporto e demais atrativos turísticos. Dentre os principais concorrentes destaca-se: Bourbon Cataratas Convention & Resort, Carimã Hotel & Convention, Mabu Thermas Grand Resort, Rafain Palace Hotel e Convention Center, Recanto Cataratas Thermas Resort.

A Tabela 8 apresenta as principais informações a respeito dos concorrentes diretos do Equipamento devido à sua estrutura.

Conforme se verifica pelas informações apresentadas, o Ativo é o maior dos equipamentos disponíveis no município, possui um auditório climatizado e com capacidade de 2.880 pessoas. O Rafain é o único hotel que oferece um auditório de maior capacidade, entretanto se sabe que o Equipamento analisado, considerando premissas de ocupações e referências inclusive dos projetos analisados na seção 5.2, tem potencial para cerca de 43 mil pessoas, se considerar apenas as áreas de auditórios e pavilhões.

Uma grande oportunidade para o Equipamento é o de modular melhor as áreas com o objetivo de oferecer maior número de salas, salas mais flexíveis de acordo com o tamanho do evento e climatizar todo o espaço.

Tabela 8: Principais concorrentes do Centro de Convenções

CENTRO	ESTACIONAMENTO	CLIMATIZAÇÃO	ACESSIBILIDADE	ESPAÇO EXTERNO	INTERNET	AUDITÓRIO	CAPACIDADE AUDITÓRIO	TAMANHO	SALAS
Bourbon Cataratas Convention & Resort	Sim, dividido com hotel	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	1.400 pessoas	5.100 m ²	15
Carimã Hotel & Convention	Sim, dividido com hotel	Sim	Sim	Não Informado	Sim	Sim	2.200 pessoas	7.000 m ²	13
Mabu Thermas Grand Resort	Sim, dividido com hotel	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	2.700 pessoas	10.000 m ²	11
Rafain Palace Hotel e Convention Center	Sim, dividido com hotel	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	4.000 pessoas	19.000 m ²	43
Recanto Cataratas Thermas Resort	Sim, dividido com hotel	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	2.550 pessoas	12.600 m ²	20
Ativo	Sim	Parcial	Sim	Sim	Não	Sim	2.880 pessoas	31.863m ³	5

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

6.3. METODOLOGIA E PROJEÇÃO PRELIMINAR DE DEMANDA

Nesta etapa dos estudos, a projeção preliminar de demanda é construída a partir do *benchmarking* apresentado na Seção 5 e da projeção da população e do número de eventos para a cidade. Considera-se os parâmetros do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu de com 31.863,43 m² de área construída e 17.236 m² de área bruta locável.

Para se estimar o potencial de capacidade do Centro de Convenções utiliza-se como premissa os dados apresentados pela Prefeitura de São Paulo¹⁷, na qual considera - para eventos em que as pessoas estão em pé (feiras e exposições, por exemplo) - a necessidade de 0,4 m² por pessoa e para eventos em que as pessoas estarão sentadas 1 m² por pessoa (palestras, congressos).

Desta forma, para cada um dos espaços existentes no Centro de Convenções estima-se a capacidade máxima apresentada na Tabela 9.

Tabela 9: Capacidade máxima estimada para as salas do Centro de Convenções

SALAS	TAMANHO DE CADA SALÃO (M ²)	CAPACIDADE MÁXIMA - PESSOAS EM PÉ	CAPACIDADE MÁXIMA - PESSOAS SENTADAS
Pavilhão Cataratas	10.270	2.5675	10.270
Salão Iguaçu	3.356	8.390	3.356
Salão Itaipu	2.956	7.390	2.956
Naipi	653,8	1.634	654
Total	17.236	43.090	17.236

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Com base na Tabela 9 verifica-se que o Centro de Convenções possui capacidade máxima de 17.236 pessoas sentadas e 43.090 pessoas em pé.

Para realizar a projeção da população para os próximos 35 anos faz-se uma estimativa usando como base os dados disponibilizados pelo IBGE no Censo de 2010 e a projeção estimada pelo mesmo instituto para 2024. Desta forma, tem-se que o crescimento médio anual foi de 1,03%.

¹⁷ Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamentos/CALCULO_LOTACAO_ESC OAMENTO_EVENTOS_setembro2017.pdf. Acessado em 06/11/2024.

Em relação ao número de eventos, faz-se dois cenários, um cenário mais conservador e outro cenário mais otimista, com base nas informações levantadas.

No cenário mais conservador, se projeta que nos próximos dois anos (2024 a 2025) o número de eventos vai crescer pelo menos metade do que cresceu entre 2022 e 2023; e um terço do crescimento de 2022 a 2023 para 2026 (ano 1 do projeto) a 2027 (ano 2 do projeto). Essa premissa mais conservadora se baseia no fato de que o período de 2022 e 2023 ainda é um período de retomada após a pandemia e que pode não representar o crescimento esperado para todo o período.

Já o cenário mais otimista se baseia em replicar a taxa de crescimento de eventos de 2022 a 2023, para os dois primeiros anos (2024 a 2025) e para os dois anos seguintes se replica metade da taxa de crescimento.

Em ambos os cenários, para os anos posteriores a 2027 (a partir do ano 3 do projeto) se estima que o crescimento de eventos seguirá a mesma proporção do crescimento populacional médio anual. Essa premissa encontra lastro no fato de que a região de Foz do Iguaçu - tanto o município de Foz do Iguaçu como as cidades do entorno - tem crescido nos últimos anos decorrente especialmente do turismo, mas também das oportunidades de realização de cursos superior a preços inferiores aos encontrados no Brasil. Tal migração faz com que haja maior demanda por eventos e lazer e cultura na região. Além disso, os dados de turismo apontam para um crescimento ascendente do turismo na região, sendo plausível se estimar que o número de eventos seguirá o crescimento populacional.

Levando-se em consideração os dados de eventos analisados, tem-se que o Centro de Convenções e seus principais concorrentes foram responsáveis por 63,53% de todos os eventos ocorridos. Desta forma, se estima que 63,53% de todos os eventos que ocorrerão nos próximos anos estará igualmente dividido entre os cinco principais competidores, resultando em um *market share* de 12,71% para cada um. Ressalta-se que essa premissa é bastante conservadora, haja vista que, como serão realizados diversos investimentos no Ativo e que a região em que está localizado deve se valorizar nos próximos anos, é provável que parte dos eventos hoje realizados nos seus concorrentes migrem para o Ativo analisado.

A Tabela 10 apresenta os resultados da projeção.

Tabela 10: Projeção populacional e de eventos

ANO	POPULAÇÃO	Nº DE EVENTOS CENÁRIO OTIMISTA	Nº DE EVENTOS CENÁRIO CONSERVADOR	NÚMERO DE EVENTOS ANUAIS ATIVO - CENÁRIO OTIMISTA	NÚMERO DE EVENTOS ANUAIS ATIVO - CENÁRIO CONSERVADOR
2024	295.500	610	480	77	61
2025	298.537	1.060	658	135	84
2026	301.605	1.451	819	184	104
2027	304.705	1.986	1.021	252	130
2028	307.837	2.006	1.031	255	131
2029	311.001	2.027	1.042	258	132
2030	314.197	2.048	1.053	260	134
2031	317.426	2.069	1.063	263	135
2032	320.688	2.090	1.074	266	137
2033	323.984	2.111	1.085	268	138
2034	327.314	2.133	1.097	271	139
2035	330.678	2.155	1.108	274	141
2036	334.076	2.177	1.119	277	142
2037	337.509	2.199	1.131	279	144
2038	340.978	2.222	1.142	282	145
2039	344.482	2.245	1.154	285	147
2040	348.022	2.268	1.166	288	148
2041	351.599	2.291	1.178	291	150
2042	355.212	2.315	1.190	294	151
2043	358.863	2.339	1.202	297	153
2044	362.551	2.363	1.215	300	154
2045	366.277	2.387	1.227	303	156
2046	370.041	2.411	1.240	306	158
2047	373.844	2.436	1.252	310	159
2048	377.686	2.461	1.265	313	161
2049	381.568	2.487	1.278	316	162
2050	385.489	2.512	1.291	319	164
2051	389.451	2.538	1.305	322	166
2052	393.454	2.564	1.318	326	167
2053	397.498	2.590	1.332	329	169
2054	401.583	2.617	1.345	333	171
2055	405.710	2.644	1.359	336	173
2056	409.880	2.671	1.373	339	174

Fonte: elaborado pela equipe Fipe, a partir do Calendário de Eventos, Destino Foz do Iguaçu e dados do IBGE.

Com base nos resultados apresentados na Tabela 10, tem-se uma ocupação de 76% para o cenário otimista e de 40% para o cenário mais conservador. Para encontrar a taxa de ocupação faz-se a média anual de eventos para cada cenário e divide-se por 365 dias. Para

validar estes dados também se compara tais resultados com um projeto base apresentado na seção 5.

O projeto base escolhido para delimitar a taxa de ocupação anual do equipamento foi o Centro de Convenções Ulysses Guimarães, apresentado na Seção 5.2.2. Como apontado anteriormente, esse equipamento possui uma área construída de 50 mil m² (56,9% maior do que o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu), 13.337 m² de área locável e capacidade para receber até 20 mil pessoas simultaneamente.

De acordo com a modelagem do Centro de Convenções Ulysses Guimarães, a premissa de taxa de ocupação foi de 50% a partir do quinto ano de concessão. Importante salientar que, nos anos iniciais, a taxa de ocupação é proporcionalizada pelo espaço construído e entregue pelo parceiro privado, sendo considerado disponível para uso em sua integralidade a partir do momento do projeto em que os investimentos estejam finalizados, que é a partir do 18º mês.

A Tabela 11 resume as principais informações do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu. Destaca-se que as premissas relativas às receitas, tais como valores de locação por m², valor da diária de estacionamento serão mais bem aprofundadas no Produto 4.

Tabela 11: Principais premissas para demanda

	CENÁRIO CONSERVADOR	CENÁRIO OTIMISTA
Dados de Capacidade e Utilização		
Área Bruta Locável (m ²)	17.236	17.236
Número de eventos médios anuais	145	279
Taxa de ocupação (%)	40%	76%
Capacidade Diária Máxima do Centro		
Pessoas sentadas *	17.236	17.236
Pessoas em pé **	43.090	43.090
Premissas anuais ***		
Capacidade Anual Máxima do Centro		
Pessoas sentadas *	6.291.067	6.291.067
Pessoas em pé **	15.727.668	15.727.668

* Utiliza a premissa de uma pessoa por m².

** Utiliza a premissa de 2,5 pessoas por m² ou 0,4m² por pessoa.

*** Considera o ano de 365 dias.

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Além da demanda do centro de convenções, é estimada a demanda para serviço de estacionamento. Utilizando como base também a premissa adotada pelo Centro de

Convenções Ulysses Guimarães, tem-se como ocupação total de 100 dias por ano a partir do quinto ano da concessão. O estacionamento do Centro apresenta um total de 473 vagas, portanto a taxa de ocupação seria de 21,14% por dia.

Para o caso de Foz do Iguaçu, pelo Centro de Convenções estar próximo ao aeroporto e ser atualmente utilizado como estacionamento, estima-se uma taxa de ocupação ligeiramente maior, de 34% das vagas totais do estacionamento por dia. Além disso, deve-se destacar que, após a implantação do Museu Pompidou, a região deve receber ainda mais visitantes, o que deve aumentar a demanda de vagas na região. Ainda, há a oportunidade de o Ativo, assim como fez via contrato com terceiro, oferecer vagas para usuários do aeroporto.

7. ANÁLISE DE RESTRIÇÕES

Esta seção apresenta a análise de restrições realizadas, para tanto se divide da seguinte forma:

- Subseção 7.1: que apresenta as restrições físicas;
- Subseção 7.2: que apresenta as restrições legais; e,
- Subseção 7.3: que apresenta as restrições ambientais.

7.1. FÍSICAS

A análise das restrições demonstra que não há restrições físicas muito relevantes para a realização de investimentos no local, dado que a maior parte do Equipamento está construído, apesar de exigir investimentos em reformas e melhorias.

Uma das restrições físicas a ser observado por um parceiro privado é relativa à ocupação total do terreno que, segundo a documentação da Guia Amarela apresentada é de 65% do total do terreno, ou seja, até 65 mil metros quadrados, cabendo, portanto, novas construções de até 33.136,57 m², área suficiente para a implantação de um hotel, museu, arena multiuso e outros equipamentos que podem ser identificados com potencial pelo parceiro privado.

Uma restrição existente no terreno se refere à altura de novas construções, pois a área se encontra dentro do raio de proteção do Aeroporto Cataratas, localizado a cerca de 1 km do Ativo. Desta forma, se forem realizados novos investimentos na área este deverá respeitar o limite de até 45 metros de altura, de acordo com a Portaria nº 957/2015 do Comando de Aeronáutica (Comaer).

7.2. LEGAIS

Da análise da legislação de regência e da documentação fornecida pelo Paraná Projetos, observa-se que a efetiva viabilidade e implementação do Projeto depende de:

1. adoção das medidas jurídicas e institucionais cabíveis para que o Ativo passe a integrar o patrimônio do Estado, permitindo que o ente federativo possa deflagrar e conduzir o certame, bem como ter uma maior ingerência na Concessão de Uso;

2. autorização legislativa, em âmbito estadual, para realizar a Concessão de Uso do Ativo, nos termos do §1º, do Art. 639, do Decreto Estadual nº 10.086/2022;
3. a realização de licitação na modalidade concorrência, nos termos do §1º, do Art. 639, do Decreto Estadual nº 10.086/2022; e
4. consulta à unidade responsável pela gestão do patrimônio do Estado a fim de verificar a presença de óbices à Concessão de Uso, nos termos do § 4º, do Art. 639, do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

7.3. AMBIENTAIS

Com base na documentação apresentada e analisada não foram identificadas restrições ambientais para o ativo e nem qualquer passivo ambiental decorrente das atividades do Centro de Convenções.

Em relação a área verde (bosque) existente, o parceiro privado deverá realizar todas as medidas necessárias caso deseje suprimir parte da vegetação, porém, com base na documentação apresentada não foram identificadas áreas de preservação permanente ou empecilhos que tragam riscos ao projeto.

8. CONTRATOS E LICENÇAS

Conforme já pontuado anteriormente neste relatório, como forma de garantir (i) a atratividade do Projeto; (ii) a concorrência; e (iii) a entrada de *players* de diversos setores, tem-se, como boa prática, permitir que o futuro parceiro privado possa, durante o período da Concessão de Uso, exercer qualquer tipo de atividade permitida pela legislação e que esteja alinhada com o fim do espaço público concedido.

Para exercício dessas atividades o privado deverá: a) observar, conforme o caso, a legislação pertinente; b) firmar os contratos de suportes necessários; e c) adquirir eventuais licenças exigidas para a sua consecução.

Sobre esse aspecto, ainda em linha com as boas práticas sobre o tema, é recomendável que a celebração de contratos de suporte e a aquisição de eventuais licenças exigidas para realização das atividades pretendidas seja prevista como uma responsabilidade e risco do parceiro privado.

9. ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS

Esta seção apresenta os fluxos preliminares elaborados de Capex e Opex para o funcionamento do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, com base na modelagem técnica-operacional preliminar.

Esta seção se divide em:

- Subseção 9.1: Capex Preliminar; e
- Subseção 9.2: Opex Preliminar.

As informações descritas nesta seção, e que compõem o cenário base preliminar, servem somente para fins de orçamentação dos investimentos (Capex) e dos custos operacionais (Opex), não vinculando a futura concessionária a realizar os mesmos desembolsos.

9.1. CAPEX PRELIMINAR

Os investimentos de um projeto, referente aos gastos associados à aquisição de ativos de longo prazo, são chamados de Capex (sigla derivada do termo em inglês *Capital Expenditure*, em português, “despesas de capital”). Sendo assim, o Capex envolve todos os custos relacionados aos investimentos em instalações e aquisições de equipamentos, visando a melhoria de um produto, serviço ou da empresa em si.

O Capex considerado para o projeto do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu é segmentado pelos seguintes serviços: Serviços Preliminares, Serviços Técnicos/Projetos, Edificações/Reformas e Equipamentos. As projeções aqui apresentadas são uma estimativa inicial, podendo ser ajustadas conforme o avanço do projeto e conhecimento dos custos reais. Ou seja, trata-se de uma estimativa do capital a ser investido para obras de reforma e melhorias do Centro.

Estima-se o valor de R\$ 39.143.832,92 de investimento em Capex, para reforma e melhorias para implantação do novo Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, conforme apresentado na Tabela 12. Do valor apresentado a seguir não se considera reinvestimentos¹⁸.

¹⁸ Serão apresentados na modelagem do cenário base do Produto 3 da Fipe.

Tabela 12: Resumo do Capex estimado para a revitalização

ITEM	VALOR (R\$)
Serviços Preliminares	399.519,40
Serviços Técnicos	1.249.106,56
Serviços Técnicos - Projeto Estrutural	1.320.464,30
Edificações	30.932.092,96
Equipamentos - Climatização	3.091.075,64
Implantação de Área Verde	2.151.574,06
Total	39.143.832,92

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Os valores aqui apresentados estão calculados considerando os parâmetros referenciais de Custo Unitário Básico (CUB), Composições da Tabela de Composições e Preços para Orçamentos (TCPO) do Sistema Pini, e Composições do Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil (Sinapi), em moeda referente a setembro de 2024.

O processo de orçamentação baseia-se na criação de composições dos serviços necessários, nos quais são aplicados coeficientes para redução do valor considerando as estruturas já existentes. Assim, ajusta-se em percentual o quanto o serviço representa dentro da área global da edificação e do custo global de Capex.

O tempo estipulado para a conclusão dos investimentos, ou seja, das obras de requalificação do Centro, é entre 18 e 24 meses - sendo os investimentos iniciais concluídos linearmente ao final deste prazo. Considera-se, portanto, que a operação do ativo em sua capacidade máxima será atingida no terceiro ano do projeto, concluídos os 24 meses de investimentos iniciais.

9.1.1. Serviços Preliminares

Estima-se o investimento de R\$ 399.519,40 em Serviços Preliminares relacionados à mobilização e desmobilização de estruturas para apoio às obras. Considera-se serviços como: execução de canteiro de obra, com áreas de vestiários para os funcionários e depósito de material específico, ligação provisória de água e energia para o canteiro e desmobilização das áreas ao final das obras.

Os valores são calculados com base em composições da TCPO Pini e Sinapi, atualizadas nas bases de valores referente a setembro de 2024.

Tabela 13: Custos Capex - Serviços Preliminares

ITEM	VALOR (R\$)
Serviços Preliminares	399.519,40

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

9.1.2. Serviços Técnicos

Para os Serviços Técnicos, são considerados os valores dos Projeto Executivo de Arquitetura, Instalações Elétricas e de Lógica, Instalações de Água e Esgoto, Instalações de Incêndio, Instalações de Segurança (CFTV) e Climatização, disponibilizados pelo Sistema de Custo de Obra (SCO-RIO), que referencia as bases de custos dos serviços de engenharia.

Todos os projetos considerados no cálculo já incluem as devidas aprovações das concessionárias e/ou órgãos reguladores, de acordo com a legislação vigente.

Por se tratar de projetos já existentes e edificados, exceto Climatização, necessitam apenas de projeto para modernização e requalificação. Assim, são aplicados percentuais para reequilíbrio do valor, levando em consideração a parcela do projeto referente à obra de reforma.

Tabela 14: Custos Capex - Serviços Técnicos

ITEM	VALOR (R\$)
Serviços Técnicos	1.249.106,56

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

À parte, é calculado o item de Serviços Técnicos, considerando o Projeto Estrutural para reforço da estrutura na área do Pavilhão Cataratas que não é apoiada no terreno e possui a sua estrutura em sistema de estrutura metálica.

Tabela 15: Custos Capex - Serviços Técnicos com Estrutura

ITEM	VALOR (R\$)
Serviços Técnicos - Projeto Estrutural	1.320.464,30

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Estima-se para os Serviços Técnicos indicados um total investimento de R\$1.320.464,30, considerando a inclusão do Projeto Estrutural.

9.1.3. Edificação

Para o item de Edificações, são considerados os valores referentes à reforma de todo o Centro de Convenções e reforço estrutural para as áreas de Estacionamento, que são contempladas atualmente por estruturas metálicas.

Tabela 16: Custos Capex - Edificações

ITEM	VALOR (R\$)
Edificações	30.932.092,96

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Para cálculo dos investimentos em obras - reformas do Centro de Convenções - é utilizado o parâmetro de CUB, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) do Paraná. O CUB é o índice que indica o custo médio de construção por metro quadrado de uma edificação e é calculado e divulgado mensalmente pelo Sinduscon de cada Estado. Os cálculos aqui apresentados estão baseados nos valores divulgados pelo Sinduscon do Paraná, referentes a setembro de 2024.

Figura 112: Tabela CUB Padrão Galpão Industrial - Setembro de 2024

Projeto-Padrão Galpão Industrial	
Item	GI
Materiais	534,97
Mão de Obra	779,28
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,86
Total	1.316,11

Fonte: Sinduscon Paraná¹⁹.

É considerado o tipo de edificação como “Padrão Galpão Industrial”, por conta da caracterização do projeto e suas respectivas especificações, indicadas na cartilha “Custo Unitário Básico (CUB/m²): Principais Aspectos”, disponibilizada em meio digital pelo Sinduscon de Minas Gerais.

¹⁹ Disponível em: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>. Acessado em 06/11/2024.

Figura 113: Tabela Estimativas de Gastos por Etapa - TCPO PINI

Etapas Construtivas	Industrial
	Galpão
	médio (9)
Serviços Preliminares	1,1 a 2,2
Movimento De Terra	0 a 1
Fundações Profundas	4 a 5
Infra-Estrutura	2,7 a 3,4
Superestrutura	5,7 a 7,6
Vedação	1,8 a 3,1
Esquadrias	4,6 a 8,6
Cobertura	15 - 22,6
Instalações Hidráulicas	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	0,9 a 1,4
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	6,8 a 9,4
Vidros	0 a 0,5
Pintura	4,2 a 6,2
Serviços Complementares	25 a 36
Elevadores	-

Fonte: TCPO Pini.

Através da Tabela da TCPO Pini, apresentada na Figura 113, em que se encontram as estimativas percentuais de gastos por etapas de Obras Industriais de Galpão, é calculado o percentual da obra a ser considerado. Exclui-se do cálculo os itens já edificados na construção, não considerados no valor de execução por se tratar de reforma.

No caso do Centro de Convenções, são desconsiderados os seguintes itens: Serviços Preliminares (já considerado em Capex), Movimentos de Terra, Fundações Profundas, Infraestrutura, Superestrutura, Vedação e Cobertura. Sendo assim, é aplicado o percentual de 62,40% (abatendo-se os 37,60% dos itens iniciais) ao valor do CUB para encontrar o valor referente ao serviço de Reforma das estruturas já existentes do Centro.

Durante a visita técnica, foi possível verificar a existência de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) do Corpo de Bombeiros do Paraná em vigência para o Centro de Convenções. No momento, a exigência para finalização do TAC e emissão do Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) definitivo é a execução de serviço de construção ou complementação da parede existente na divisão entre os Salões Itaipu e

Iguaçu, para compartimentação dos espaços. A execução de tal serviço está sendo considerada dentro do custo de Capex apresentado.

9.1.4. Climatização

Para o item de equipamentos, é considerado o investimento em Climatização, relevante para a requalificação do Centro de Convenções.

Tabela 17: Custos Capex - equipamentos - Climatização

ITEM	VALOR (R\$)
Climatização	3.091.075,64

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

A partir do cálculo de BTUs necessários para as áreas a serem climatizadas, apresentado abaixo, é considerado o custo para aquisição de Sistema de Climatização do tipo *Chiller*.

Tabela 18: Cálculo de Capacidade - Climatização

Área a ser climatizada (m²)	6.982,40
Considerando 600BTU's/m²	4.189.440
Público da área a ser climatizada	3.836
Considerando 600BTU's/pessoa	2.301.600
TOTAL	6.491.040 BTU's (541 TRs)

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Considerando-se R\$ 71.584,08, conforme composição apresentada abaixo, o custo necessário para aquisição de equipamento tipo Chiller com capacidade para 12,5 TR's, estima-se o total de R\$ 3.092.432,20 em investimentos para aquisição de equipamentos com capacidade total para 541 TR's.

Tabela 19: Composição de Climatização

CÓDIGO	BANCO	DESCRIÇÃO	TIPO	UNID	QUANT.	VALOR UNIT	TOTAL
	Próprio	Chiller de condensação a ar com compressor scroll, modelo 12,5TR	INES - INST. ESPECIAIS	un	1,00	71.584,08	71.584,08
88279	SINAPI	MONTADOR ELETROMECAÂNICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SEDI - SERVIÇOS DIVERSOS	H	40,00	30,81	1.232,40
88250	SINAPI	AUXILIAR DE MECÂNICO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SEDI - SERVIÇOS DIVERSOS	H	40,00	20,33	813,20
88317	SINAPI	SOLDADOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SEDI - SERVIÇOS DIVERSOS	H	8,00	31,22	249,76
90778	SINAPI	ENGENHEIRO CIVIL DE OBRA PLENO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SEDI - SERVIÇOS DIVERSOS	H	12,00	128,16	1.537,92
88241	SINAPI	AJUDANTE DE OPERAÇÃO EM GERAL COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SEDI - SERVIÇOS DIVERSOS	H	40,00	22,17	886,80
00119	Próprio	Chiller de condensação a ar, compressor scroll, fluido refrigerante R410A, com controle digital, capacidade efetiva 12,5 TR com quadro elétrico incorporado com todos os dispositivos de controle e proteção com pintura anticorrosiva, tensão 380V/3F/60Hz.	Equipament o para Aquisição Permanente	un	1,00	66.864,00	66.864,00

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

9.1.5. Implantação de Área Verde

Estima-se o investimento de R\$ 2.151.574,06 em serviços para a implantação de área verde gramada, com 15.000 m² de área, na parte do fundo do terreno do Centro de Convenções.

Tabela 20: Custos Capex - Implantação de Área Verde

ITEM	VALOR (R\$)
Implantação de Área Verde	2.151.574,06

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Os Serviços provisionados são limpeza e movimentação do terreno, plantio de grama e instalações de rede elétrica e de drenagem.

Os valores são calculados com base em composições da TCPO Pini e SINAPI, atualizadas nas bases de valores referente a setembro de 2024.

Tabela 21: Detalhamento Custos Capex - Implantação de Área Verde

CÓDIGO	BANCO	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR	CUSTO	TOTAL
02.103.00 0012.SER	TCPO_P INI	Desmatamento e limpeza mecanizada de terreno com árvores de até 15 cm utilizando trator sobre esteiras	m²	16.000	R\$ 0,96	R\$ 1,20	R\$ 19.200,00
02.103.00 0013.SER	TCPO_P INI	Raspagem mecanizada do terreno até 40 cm de profundidade utilizando trator sobre esteiras	m²	16.000	R\$ 2,82	R\$ 3,53	R\$ 56.400,00
100983	SINAPI	Carga, manobra e descarga de entulho em caminhão basculante 14 m³ - carga com escavadeira hidráulica (caçamba de 0,80 m³ / 111 hp) e descarga livre (unidade: m3). af 07/2020	m³	8.000	R\$ 9,29	R\$ 11,61	R\$ 92.900,00
95879	SINAPI	Transporte com caminhão basculante de 14 m³, em via urbana pavimentada, dmt até 30 km (unidade: txkm). af 07/2020	txkm	192.000	R\$ 1,46	R\$ 1,83	R\$ 350.400,00
00368/SIN API- INSUMO	SINAPI	Areia para aterro - posto jazida/fornecedor (retirado na jazida, sem m³ 60,00 transportes)	m³	3.200	R\$ 60,00	R\$ 75,00	R\$ 240.000,00
95879	SINAPI	Transporte com caminhão basculante de 14 m³, em via urbana pavimentada, dmt até 30 km (unidade: txkm). af 07/2020	txkm	153.600	R\$ 1,46	R\$ 1,83	R\$ 280.320,00
100574	SINAPI	Espalhamento de material com trator de esteiras. af 11/2019	m²	16.000	R\$ 1,49	R\$ 1,86	R\$ 29.800,00
30.147.00 0155.SER	TCPO_P INI	Grama Batatais em placas de 40 x 40 cm	m²	16.000	R\$ 24,99	R\$ 31,24	R\$ 499.800,00
100623	SINAPI	Poste de aço cônico contínuo curvo duplo,	un	25	R\$ 2.279,73	R\$ 2.849,66	R\$ 71.241,56

CÓDIGO	BANCO	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VALOR	CUSTO	TOTAL
		engastado, h=9m, inclusive luminárias, sem lâmpadas - fornecimento e instalação. af 11/2019					
30.111.00 0165.SER	TCPO_P INI	Canaleta em concreto armado, 0,8 x 0,8 m, para águas pluviais	m	500	R\$ 672,28	R\$ 840,35	R\$ 420.175,00
30.111.00 0310.SER	TCPO_P INI	Tampa de concreto pré-moldada perfurada para canaleta 35 x 60 x 5 cm	m	500	R\$ 146,14	R\$ 182,68	R\$ 91.337,50
TOTAL							R\$ 2.151.574,06

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

9.2. OPEX PRELIMINAR

As despesas e custos operacionais de um projeto são chamados de Opex (sigla derivada do termo em inglês, *Operational Expenditure*, em português “despesas operacionais”). Sendo assim, os custos de Opex tem foco nas despesas operacionais e no investimento em manutenção de equipamentos.

O Opex considerado para o projeto do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu é segmentado pelos investimentos em: Administração, Tecnologia da Informação e Comunicação, Estacionamento, Limpeza e Conservação, Manutenção, Conservação de Áreas Verdes, Segurança Patrimonial e Seguros.

As projeções aqui apresentadas são uma estimativa inicial, podendo ser ajustadas conforme o avanço do projeto e conhecimento dos custos reais. Ou seja, trata-se de uma estimativa do capital referente aos custos operacionais do Centro. Os valores aqui apresentados estão em moeda de setembro de 2024.

Tabela 22: Custos Totais Opex

VALOR/MÊS (R\$)	VALOR/ANO (R\$)
1.059.043,56	12.428.605,33

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Estima-se os custos operacionais anuais na ordem de R\$ 12.428.605,33 quando o Centro de Convenções estiver em plena operação.

Tabela 23: Custos Totais Opex - Serviços

ITEM		CUSTO TOTAL AO MÊS	CUSTO TOTAL AO ANO
1	ADMINISTRAÇÃO	R\$ 427.810,72	R\$ 5.133.728,68
2	TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	R\$ 21.017,38	R\$ 252.208,56
3	ESTACIONAMENTO	R\$ 14.572,95	R\$ 174.875,40
4	LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	R\$ 235.055,95	R\$ 2.820.671,40
5	MANUTENÇÃO	R\$ 123.811,08	R\$ 1.485.732,94
6	CONSERVAÇÃO DE ÁREAS VERDES	R\$ 9.326,26	R\$ 111.915,18
7	SEGURANÇA PATRIMONIAL	R\$ 97.595,95	R\$ 1.171.151,40
8	GERENCIAMENTO DO CONTRATO	R\$ 106.526,81	R\$ 1.278.321,77
TOTAL:		R\$ 1.035.717,10	R\$ 12.428.605,33

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Os valores salariais considerados para os custos referentes à mão de obra são retirados das Convenções Coletivas de Trabalho (CCT), assinadas pelos sindicatos representantes das categorias. Quando da não existência de CCT vigente, é considerada a média salarial consultada na plataforma Salario.com.br²⁰, que reúne dados oficiais do mercado de trabalho segundo o CAGED, divulgados mensalmente pelo Ministério do Trabalho e Emprego, e o *eSocial*.

Todos os custos estimados para Opex, ainda relacionados à remuneração de funcionários, consideram o percentual de 72,68% relativo aos encargos sociais baseados na tabela “Composição de Encargos Sociais” da SINAPI, disponibilizada pela Caixa Econômica Federal, levando em consideração “Mão de Obra, sem Desoneração, contrato tipo Mensalista”.

²⁰ Disponível em: www.salario.com.br. Acessado em 06/11/2024.

Figura 114: Composição de Encargos Sociais - SINAPI

SINAPI - Composição de Encargos Sociais					
PARANÁ					
VIGÊNCIA A PARTIR DE 12/2022					
ENCARGOS SOCIAIS SOBRE A MÃO DE OBRA					
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	COM DESONERAÇÃO		SEM DESONERAÇÃO	
		HORISTA	MENSALISTA	HORISTA	MENSALISTA
		%	%	%	%
GRUPO A					
A1	INSS	0,00%	0,00%	20,00%	20,00%
A2	SESI	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
A3	SENAI	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
A4	INCRA	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
A5	SEBRAE	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
A6	Salário Educação	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
A7	Seguro Contra Acidentes de Trabalho	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
A8	FGTS	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
A9	SECONCI	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
A	Total	17,80%	17,80%	37,80%	37,80%
GRUPO B					
B1	Repouso Semanal Remunerado	17,94%	Não incide	17,94%	Não incide
B2	Feriados	3,97%	Não incide	3,97%	Não incide
B3	Auxílio - Enfermidade	0,88%	0,66%	0,88%	0,66%
B4	13º Salário	11,10%	8,33%	11,10%	8,33%
B5	Licença Paternidade	0,07%	0,05%	0,07%	0,05%
B6	Faltas Justificadas	0,74%	0,56%	0,74%	0,56%
B7	Dias de Chuvas	1,85%	Não incide	1,85%	Não incide
B8	Auxílio Acidente de Trabalho	0,11%	0,08%	0,11%	0,08%
B9	Férias Gozadas	12,75%	9,57%	12,75%	9,57%
B10	Salário Maternidade	0,04%	0,03%	0,04%	0,03%
B	Total	49,45%	19,28%	49,45%	19,28%
GRUPO C					
C1	Aviso Prévio Indenizado	5,49%	4,12%	5,49%	4,12%
C2	Aviso Prévio Trabalhado	0,13%	0,10%	0,13%	0,10%
C3	Férias Indenizadas	1,71%	1,28%	1,71%	1,28%
C4	Depósito Rescisão Sem Justa Causa	2,78%	2,09%	2,78%	2,09%
C5	Indenização Adicional	0,46%	0,35%	0,46%	0,35%
C	Total	10,57%	7,94%	10,57%	7,94%
GRUPO D					
D1	Reincidência de Grupo A sobre Grupo B	8,80%	3,43%	18,69%	7,29%
D2	Reincidência de Grupo A sobre Aviso Prévio Trabalhado e Reincidência do FGTS sobre Aviso Prévio Indenizado	0,46%	0,35%	0,49%	0,37%
D	Total	9,26%	3,78%	19,18%	7,66%
TOTAL(A+B+C+D)		87,08%	48,80%	117,00%	72,68%

Fonte: Informação Dias de Chuva - INMET

Fonte: SINAPI - Caixa Econômica Federal²¹.

9.2.1. Administração

Para os serviços relativos à Administração do Centro de Convenções, é provisionada equipe composta por nove funcionários, sendo eles: Recepcionista, Assistente Administrativo, Auxiliar de Compras, Auxiliar de Pessoal, Gerente Administrativo, Gerente Comercial, Analista de Marketing, Técnico de Segurança no trabalho e Diretor Executivo. Além da equipe, são provisionados custos com material de escritório e serviços terceirizados de Assistência Jurídica, Assistência Contábil e Auditoria.

²¹ Disponível em: https://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx#categoria_518. Acessado em 06/11/2024.

Com base nas estimativas de tarifas para energia definidas pela Copel e tarifas para água e esgoto definidas pela Sanepar, ambas fornecedoras dos serviços no Paraná, e levando em conta a área total das edificações e suas áreas molhadas, foram estimados os valores de consumo dos serviços de água e energia elétrica.

Tabela 24: Custos Opex - Administração

ITEM	CUSTO UNITÁRIO MENSAL	QUANTIDADE	CUSTO TOTAL MENSAL	CUSTO TOTAL ANUAL
Mão de obra			R\$ 72.242,98	R\$ 866.915,76
Recepcionista Atendente	R\$ 4.301,54	1,00	R\$ 4.301,54	R\$ 51.618,48
Assistente Administrativo	R\$ 4.378,45	1,00	R\$ 4.378,45	R\$ 52.541,40
Auxiliar de Compras	R\$ 4.361,56	1,00	R\$ 4.361,56	R\$ 52.338,72
Auxiliar de Pessoal	R\$ 4.556,33	1,00	R\$ 4.556,33	R\$ 54.675,96
Gerente Administrativo	R\$ 7.276,73	1,00	R\$ 7.276,73	R\$ 87.320,76
Gerente Comercial	R\$ 12.596,83	1,00	R\$ 12.596,83	R\$ 151.161,96
Analista de Marketing	R\$ 7.566,16	1,00	R\$ 7.566,16	R\$ 90.793,92
Diretor Executivo de Instituições Culturais	R\$ 20.199,60	1,00	R\$ 20.199,60	R\$ 242.395,20
Técnico em Segurança no Trabalho	R\$ 7.005,78	1,00	R\$ 7.005,78	R\$ 84.069,36
Materiais e Produtos			R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00
Material de escritório			R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00
Serviços de Terceiros			R\$ 354.567,74	R\$ 4.254.812,92
Energia Elétrica - kWh/mês	R\$ 0,508931	657.192,25	R\$ 334.465,51	R\$ 4.013.586,11
Água e Esgoto - m³/mês	R\$ 21,22	334,70	R\$ 7.102,23	R\$ 85.226,81
Serviço de Assistência Jurídica			R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00
Serviço de Assistência Contábil			R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00
Serviço de Auditoria			R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
Total Administração			R\$ 427.810,72	R\$ 5.133.728,68

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

9.2.2. Tecnologia da Informação e Comunicação

A equipe provisionada para prestar os serviços relativos à Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) é composta por dois funcionários, sendo um Analista de Rede e um Analista de Suporte Técnico. Os custos operacionais da área de TIC incluem a contratação dos Sistemas de Gestão de Controle e de Gestão de Serviços, para apoio e gestão do funcionamento do Centro, além de link de internet.

Tabela 25: Custos Opex - Tecnologia da Informação e Comunicação

ITEM	CUSTO UNITÁRIO MENSAL	QUANTIDADE	CUSTO TOTAL MENSAL	CUSTO TOTAL ANUAL
Mão de obra			R\$ 14.107,48	R\$ 169.289,76
Analista de Rede	R\$ 7.577,64	1	R\$ 7.577,64	R\$ 90.931,68
Analista de Suporte Técnico	R\$ 6.529,84	1	R\$ 6.529,84	R\$ 78.358,08
Serviços de Terceiros			R\$ 6.909,90	R\$ 82.918,80
Sistema de Gestão e Controle			R\$ 5.400,00	R\$ 64.800,00
Sistema de Gestão Serviços			R\$ 1.400,00	R\$ 16.800,00
Link de Internet 700MB			R\$ 109,90	R\$ 1.318,80
Total TIC			R\$ 21.017,38	R\$ 252.208,56

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

9.2.3. Estacionamento

No caso do serviço para operação do estacionamento, foi provisionada pequena equipe com dois Controladores de Acesso, disponibilizados somente para apoio nos casos de defeito ou inatividade dos equipamentos. Tais equipamentos foram incluídos no valor de Opex, sendo quatro cancelas automáticas para entrada e saída do estacionamento e quatro terminais de autoatendimento para pagamento do consumo do serviço de estacionamento, com suas respectivas manutenções.

Tabela 26: Custos Opex - Estacionamento

ITEM	CUSTO UNITÁRIO MENSAL	QUANTIDADE	CUSTO TOTAL MENSAL	CUSTO TOTAL ANUAL
Mão de obra			R\$ 8.586,76	R\$ 103.041,12
Controlador de Acesso	R\$ 4.293,38	2	R\$ 8.586,76	R\$ 103.041,12
Materiais e Produtos			R\$ 1.369,46	R\$ 16.433,52
Cancela			R\$ 169,46	R\$ 2.033,52
Terminal de autoatendimento			R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00
Serviços de Terceiros			R\$ 4.616,73	R\$ 55.400,76
Manutenção Cancelas			R\$ 1.016,73	R\$ 12.200,76
Manutenção de Terminais de autoatendimento			R\$ 3.600,00	R\$ 43.200,00
Total Estacionamento			R\$ 14.572,95	R\$ 174.875,40

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

9.2.4. Limpeza e Conservação

Para o setor de limpeza, é provisionada equipe fixa composta por cinco funcionários Serventes de Limpeza. Também é considerada uma produtividade de 600 m² por colaborador nas áreas internas de circulação e nas áreas administrativas.

O Serviço Terceirizado de Limpeza é considerado para fornecimento e execução dos serviços de limpeza internas nas áreas do Pavilhão Cataratas, Salão Iguaçu e Salão Itaipu, a serem realizados no dia que antecede os eventos, para entrega das áreas de eventos limpas aos seus locatários.

Considera-se a obrigatoriedade de execução de limpeza pesada das áreas de eventos pelos seus locatários.

Os custos estimados para o setor de Limpeza e Conservação incluem o consumo de descartáveis calculados para o Centro, assim como os equipamentos e materiais de limpeza. Além destes, há também o serviço de Controle de Pragas a ser executado periodicamente na edificação.

Tabela 27: Custos Opex - Limpeza e Conservação

ITEM	CUSTO UNITÁRIO MENSAL	QUANTIDADE	CUSTO TOTAL MENSAL	CUSTO TOTAL ANUAL
Mão de obra			R\$ 20.409,00	R\$ 244.908,00
Servente / Auxiliar de Limpeza	R\$ 4.081,80	5	R\$ 20.409,00	R\$ 244.908,00
Materiais e Produtos			R\$ 19.034,38	R\$ 228.412,53
Material p/ sanitários (dispensadores, cestos de lixo etc.)			R\$ 1.659,66	R\$ 19.915,92
Equipamentos de limpeza			R\$ 155,99	R\$ 1.871,88
Descartáveis			R\$ 17.218,73	R\$ 206.624,72
Serviços de Terceiros			R\$ 195.612,57	R\$ 2.347.350,84
Serviço Terceirizado de Limpeza			R\$ 64.800,00	R\$ 777.600,00
Serviços de Controle de Pragas	R\$ 4,50	29.069,46	R\$ 130.812,57	R\$ 1.569.750,84
Total Limpeza e Conservação			R\$ 235.055,95	R\$ 2.820.671,37

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

9.2.5. Manutenção

Os valores estimados para o setor de Manutenção levam em consideração a existência de equipe própria do Centro responsável pelo atendimento às necessidades de manutenção

predial. Foi provisionada equipe com onze funcionários, sendo eles: dois Bombeiros Hidráulicos, dois Eletricistas, um Marceneiro, um Pedreiro, um Pintor, um Oficial de Serviços Gerais, um Supervisor, um Técnico em Refrigeração e um Técnico Elétrico.

Os custos estimados incluem os equipamentos necessários para a execução das manutenções, divididos em parcelas mensais. Já para os materiais utilizados na execução das manutenções, também considerado, é estimado um percentual de 0,1% do valor total de Capex.

São consideradas as contratações de serviços terceirizados para execução da Limpeza dos Reservatórios, Análise de Potabilidade da Água, Manutenção das Cabines Primárias, Manutenção do Sistema de Climatização e Manutenção dos equipamentos da equipe de manutenção.

Tabela 28: Custos Opex - Manutenção

ITEM	CUSTO UNITÁRIO MENSAL	QUANTIDADE	CUSTO TOTAL MENSAL	CUSTO TOTAL ANUAL
Mão de obra			R\$ 67.217,19	R\$ 806.606,28
Encanador / Bombeiro Hidráulico	R\$ 5.581,54	2	R\$ 11.163,08	R\$ 133.956,96
Eletricista	R\$ 5.851,38	2	R\$ 11.702,76	R\$ 140.433,12
Marceneiro	R\$ 4.889,01	1	R\$ 4.889,01	R\$ 58.668,12
Pedreiro	R\$ 5.309,13	1	R\$ 5.309,13	R\$ 63.709,56
Pintor	R\$ 4.723,48	1	R\$ 4.723,48	R\$ 56.681,76
Oficial de Serviços Gerais na Manutenção de Edificações	R\$ 4.422,64	2	R\$ 8.845,28	R\$ 106.143,36
Supervisor de Construções e Manutenção	R\$ 8.247,30	1	R\$ 8.247,30	R\$ 98.967,60
Técnico em Refrigeração	R\$ 5.045,88	1	R\$ 5.045,88	R\$ 60.550,56
Técnico Eletrônico	R\$ 7.291,27	1	R\$ 7.291,27	R\$ 87.495,24
Materiais e Produtos			R\$ 36.955,89	R\$ 443.470,66
Equipamentos de manutenção			R\$ 1.212,74	R\$ 14.552,83
Material para manutenção			R\$ 35.743,15	R\$ 428.917,83
Serviços de Terceiros			R\$ 19.638,00	R\$ 235.656,00
Limpeza de Caixa d'água			R\$ 1.100,00	R\$ 13.200,00
Análise de Potabilidade da água			R\$ 1.100,00	R\$ 13.200,00
Contrato de manutenção de Cabines Primárias			R\$ 3.800,00	R\$ 45.600,00
Contrato de manutenção do Sistema de Climatização			R\$ 10.000,00	R\$ 120.000,00
Manutenção de equipamentos de manutenção			R\$ 3.638,00	R\$ 43.656,00
Total Manutenção			R\$ 123.811,08	R\$ 1.485.732,94

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

9.2.6. Conservação de Áreas Verdes

No caso do serviço relativo à conservação das áreas verdes, é provisionada equipe com dois Jardineiros, além dos equipamentos necessários para manutenção e conservação das áreas verdes do terreno do Centro e a manutenção de tais equipamentos.

Tabela 29: Custos Opex - Conservação de Áreas Verdes

ITEM	CUSTO UNITÁRIO MENSAL	QUANTIDADE	CUSTO TOTAL MENSAL	CUSTO TOTAL ANUAL
Mão de obra			R\$ 8.411,74	R\$ 100.940,88
Jardineiro	R\$ 4.205,87	2	R\$ 8.411,74	R\$ 100.940,88
Materiais e Produtos			R\$ 228,52	R\$ 2.742,30
Equipamentos de limpeza e jardinagem			R\$ 228,52	R\$ 2.742,30
Serviços de Terceiros			R\$ 686,00	R\$ 8.232,00
Manutenção de equipamentos de limpeza e jardinagem			R\$ 686,00	R\$ 8.232,00
Total Conservação de Áreas Verdes			R\$ 9.326,26	R\$ 111.915,18

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

9.2.7. Segurança Patrimonial

Para a equipe responsável pela Segurança Patrimonial, são provisionados catorze funcionários, assim divididos: quatro Vigilantes Diurnos, quatro Vigilantes Noturnos, três Monitores de Segurança Eletrônica Diurno, e três Monitores de Segurança Eletrônica Noturnos.

Também é considerado o Serviço Terceirizado de Bombeiros Civis para disponibilização de equipe para execução dos serviços durante a realização dos eventos.

Tabela 30: Custos Opex - Segurança Patrimonial

ITEM	CUSTO UNITÁRIO MENSAL	QUANTIDADE	CUSTO TOTAL MENSAL	CUSTO TOTAL ANUAL
Mão de obra			R\$ 78.395,95	R\$ 940.751,40
Vigilante Diurno	R\$ 7.540,38	4	R\$ 30.161,52	R\$ 361.938,24
Vigilante Noturno	R\$ 6.518,65	4	R\$ 26.074,60	R\$ 312.895,20
Monitor de Segurança Eletrônica Diurno	R\$ 3.465,73	3	R\$ 10.397,19	R\$ 124.766,28
Monitor de Segurança Eletrônica Noturno	R\$ 3.920,88	3	R\$ 11.762,64	R\$ 141.151,68
Serviços de Terceiros			R\$ 19.200,00	R\$ 230.400,00
Bombeiro Civil			R\$ 19.200,00	R\$ 230.400,00
Total Segurança Patrimonial			R\$ 97.595,95	R\$ 1.171.151,40

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

9.2.8. Gerenciamento do Contrato

Em relação aos custos de Gerenciamento do Contrato, é alocada uma verba mensal para pagamento do Seguro de Risco de Operação (fundamental em um projeto com um alto volume de Opex).

Também é considerado o pagamento do Verificador Independente do Contrato a partir do segundo ano do contrato (quando se prevê que as reformas do Ativo tenham sido finalizadas).

Tabela 31: Custos Opex - Gerenciamento do Contrato

ITEM	DESCRIÇÃO	CUSTO TOTAL MENSAL	CUSTO TOTAL ANUAL
Seguro de Risco de Operação	Projeto de Concessão do mesmo segmento com equipamento similar localizado no mesmo estado	R\$ 6.286,81	R\$ 75.441,77
Verificador Independente	Projeto de Concessão do mesmo segmento com equipamento similar localizado no mesmo estado	R\$ 100.240,00	R\$ 1.202.880,00

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

10. PROPOSIÇÕES DE MELHORIAS E ALTERNATIVAS

Conforme análise dos dados levantados ao longo do Diagnóstico, verificam-se diversas oportunidades para o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu. Apesar de o Ativo estar obsoleto e necessitar de investimentos gerais para torná-lo mais atrativo quando comparado com os demais centros de convenções existentes no município, sua localização e tamanho são diferenciais importantes para o mercado. Observou-se, ainda, que o mercado de eventos e o turismo de negócios tem crescido nos últimos anos.

Desta forma, investimentos em melhoria da infraestrutura, inclusão de um sistema de climatização moderno e a modulação dos espaços para comportar eventos de diferentes tamanhos e públicos representam oportunidades de desenvolvimento do Equipamento, aumentando seu potencial de atrair um maior número de eventos.

Além disso, a gestão do Ativo por empresa especializada no mercado de eventos permite a identificação de geração de receitas acessórias e facilitaria a atração de grandes eventos nacionais, como o Circuito Brahma de shows, e ainda permitiria atrair eventos e festivais internacionais, como o *Oktoberfest*, que hoje não são realizados em Foz do Iguaçu.

Como receitas acessórias se identifica a possibilidade de geração de receita pela locação de vagas do estacionamento para usuários que irão até o aeroporto e também, após a implantação do Museu Centre Pompidou o local deverá se valorizar e contará com mais necessidade de estacionamentos. Assim também, há a possibilidade de construção e/ou reforma de algum espaço já existente para o desenvolvimento de área de alimentação, que pode ser operada pelo privado, como também pode ser sublocada para outro interessado. Destaca-se que o local onde se localiza o Ativo é muito próximo dos principais atrativos turísticos da cidade - Cataratas do Iguaçu e Parque das Aves - e do aeroporto; e nesta região há opções limitadas para alimentação, sendo que nem mesmo no aeroporto há uma praça de alimentação relevante.

Além disso, pode-se explorar a receita de *naming rights* do próprio centro, como também, de marcas patrocinadoras dos grandes eventos.

Ainda, por meio do modelo de concessão de uso, o privado poderá identificar novas oportunidades de implantação para explorar. Dentre as oportunidades que se vislumbra

tem-se a construção de um hotel executivo ou de uma arena multiuso para atração de eventos esportivos, o que é pouco explorado na região.

Identifica-se ainda, como uma grande oportunidade, a locação de espaços para exposições itinerantes, mas que locam espaços por mais tempo do que apenas uma convenção, como tem acontecido em diversos shoppings com a inclusão de exposições de artes.

Sendo assim, entende-se que o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu apresenta diversas oportunidades de exploração por um potencial parceiro privado, sendo fundamental que o modelo jurídico proposto apresente flexibilidade para que o investidor realize os investimentos necessários e que possa explorar a área da melhor maneira possível respeitando as regras legais.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este relatório consiste no diagnóstico da situação atual do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu (Ceconfi), abrangendo a avaliação das infraestruturas física e operacional, além de estudos de mercado e análise de *benchmarking*.

O Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, inaugurado em 2004, possui uma área total de 100 mil m², com 31.863,43 m² de área construída. A edificação tem três pavilhões principais: o Pavilhão Cataratas com 10.270 m², o Salão Iguaçu com 3.356 m² e o Salão Itaipu com 2.956 m². Além disso, há o Auditório Naipi que possui um total de 653 m². O estacionamento comporta até 1.000 veículos. Além disso, há uma grande área verde, bosque. O Equipamento conta com uma vasta área de serviço, sanitários e salas de apoio com palco, camarim e salas comerciais para eventos maiores.

As visitas técnicas realizadas permitiram identificar os principais desafios e potencialidades do empreendimento, destacando pontos críticos que necessitam de intervenções para assegurar a adequação às exigências de concessão de uso.

A análise indicou que, apesar da solidez estrutural, há pontos que requerem atenção, como a necessidade de manutenção nas áreas metálicas expostas, revisão de esquadrias e substituição de vidros danificados, além da requalificação dos espaços internos impactados por desgaste e uso prolongado. O impacto da pandemia também foi ressaltado, com destaque para os danos em áreas como a cozinha e os espaços de armazenamento, demandando reestruturação significativa.

No presente produto também foram incorporadas as estimativas preliminares de Capex para modernização do Ativo, que são de, aproximadamente, R\$ 39,1 milhões e Opex anual para a operação do Centro de Convenções de R\$ 12,4 milhões.

A análise de *benchmarking* demonstra que diversas iniciativas como a que se pretende para o Ativo têm sido realizadas nos últimos anos no Brasil com o objetivo de atrair um parceiro privado para que realize os investimentos necessários e com isso gere dinamismo, aumento do fluxo de turismo de negócios para a região. Exemplos semelhantes ao que se pretende realizar em Foz do Iguaçu são os realizados em Maringá, Salvador, Brasília, Balneário Camboriú e Pernambuco.

O estudo de demanda mostra que a cidade de Foz do Iguaçu apresenta-se como um dos principais destinos para o turismo interno e internacional. A cidade conta com diversos atrativos turísticos e ainda faz divisa com outros dois países - Paraguai e Argentina. A região se apresenta como um importante polo educacional de ensino superior, o que impulsiona ainda mais o crescimento do setor de eventos.

Destaca-se que o Centro de Convenções se localiza muito próximo aos principais pontos turísticos e do aeroporto e que se está prevista a implantação do Centre Pompidou de Paris até 2026 em terreno em frente ao Ativo, sendo mais uma oportunidade de crescimento e de que a região deverá atrair mais turistas nos próximos anos.

Para análise da taxa de cobertura analisa-se dois cenários: (i) cenário otimista, que considera que para os próximos dois anos, o número de eventos vai crescer a mesma taxa de crescimento ocorrida entre 2022 e 2023; e (ii) cenário conservador, que considera que esse crescimento será menor. O resultado do primeiro cenário traz uma taxa de ocupação de 76%, enquanto o segundo de 40%.

Na próxima entrega o Produto 3 - Estudo Técnico e trará as projeções definitivas de Capex e Opex com maior grau de detalhamento.

12. APÊNDICES

Esta seção apresenta os apêndices do relatório.

12.1. RESUMO SOLICITADO

12.1.1. Título do Projeto

Projeto de Estruturação da Concessão de Uso Comum do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

12.1.2. Justificativa

O imóvel sobre o qual se pretende realizar a desapropriação atualmente abriga o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu e está registrado sob a Matrícula nº 56.057, do Livro 02, Ficha 01, do Registro Geral de Imóveis do 2º Ofício do Município de Foz do Iguaçu (PR). É importante destacar que o Imóvel está registrado como propriedade do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu S.A.

Constituído em decorrência da Lei Municipal nº 1.280/1986, o Ceconfi é uma sociedade de economia mista, organizada sob a forma de sociedade anônima, tendo como principal acionista e controlador o Município de Foz do Iguaçu. Trata-se de entidade da Administração Pública indireta, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com autonomia administrativa e financeira, estando sujeita ao regime da Lei Federal nº 13.303/2016 (“Lei das Estatais”) e da Lei Federal nº 6.404/1976 (“Lei das S.As”).

Foz do Iguaçu é uma cidade que se encontra na divisa de Paraguai e Argentina e tem como seu principal atrativo as Cataratas de Iguaçu. Sua principal atividade econômica é o turismo que desde a década de 90 tem se mostrado como um dos principais destinos do turismo brasileiro, que se intensificou nos últimos em decorrência do crescimento do setor hoteleiro e novos atrativos. Desta forma, identifica-se que há uma grande oportunidade de mercado para o desenvolvimento de políticas públicas com o objetivo de atração de investimentos na região.

Tal oportunidade torna-se ainda mais evidente com o fato de que em frente ao terreno que se pretende desapropriar, será construído o Centre Pompidou de Paris, um dos principais

museus de arte contemporânea do mundo. Com um investimento de R\$ 200 milhões, é esperado que em 2026 já esteja aberto o Museu Internacional de Arte de Foz do Iguaçu²². Esta, é, portanto, uma excelente oportunidade para atração de investidores para o Centro de Convenções, tornando a economia da região mais pujante. Além disso, a implantação do Museu evidencia a vocação turística do município e seu destaque no contexto mundial, sendo fundamental a atração de investimentos privados para a região.

Ainda, em relação ao município de Foz do Iguaçu, tem-se que o salário médio mensal dos trabalhadores formais foi de 2,7 salários-mínimos em 2022, conforme dados do IBGE e o PIB per capita de R\$ 73.534 (IBGE, 2021), que, quando comparado com outros municípios do Paraná, ocupa a 29ª posição e com os demais municípios do Brasil a 413ª posição.

O município também está entre as três cidades brasileiras mais visitadas por turistas estrangeiros.

De acordo com o Dossiê de Candidatura da Visit Iguassu, atualmente, Foz do Iguaçu encontra-se em um ciclo econômico voltado ao comércio e eventos. Com a atração de novos investimentos feitos pelo setor privado nos segmentos de comércio e eventos foi possível que o município ampliasse suas atividades comerciais e turísticas e se consolidasse como um dos principais destinos turísticos.

Destaca-se, que nas últimas décadas, a cidade de Foz do Iguaçu cresceu em relação a quantidade de eventos de negócios e é um dos principais destinos turísticos do Brasil. Diante deste cenário, a região tem se desenvolvido como um forte destino de negócios tendo surgido hotéis, resorts que possuem centro de eventos para a realização de grandes eventos. Desta forma, torna-se ainda mais acirrada a competição pelos grandes eventos e a possibilidade de se cobrar um valor adequado.

A cidade possuía, em 2022, 285.415 pessoas e segundo dados do IBGE se estima atingir 295.500 em 2024, um crescimento de 1,75% ao ano. Sua pirâmide etária mostra uma

²² Disponível em:

<https://www.aen.pr.gov.br/Noticia/Parana-firma-parceria-com-Pompidou-para-construcao-do-Museu-Internacional-de-Arte-de-Foz-do>. Acessado em 06/11/2024.

maior concentração de pessoas entre 20 e 34 anos, portanto, jovens que estão concluindo seus estudos e iniciando no mercado de trabalho.

A ICCA (*International Congress and Convention Association*) apresenta uma análise de eventos classificados como congressos e convenções a nível municipal, estruturando um *ranking* por cidades. Cinco cidades brasileiras são citadas, sendo quatro delas capitais de estados: Salvador, Florianópolis, Rio de Janeiro e São Paulo e Foz do Iguaçu. O município de Foz do Iguaçu, além de ser o único que não é capital, configura como 326º colocado mundial para eventos e 63º colocado das Américas.

Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para o ano de 2022 apontam o Paraná como o 8º estado com mais empresas e instituições organizadoras de eventos, representando 5,49% da quantidade total.

A Secretaria Municipal de Turismo de Foz do Iguaçu (SMTU) disponibiliza anualmente uma série de indicadores de turismo, alguns dos quais podem ser visualizados na Tabela 32 para os anos de 2022, 2023 e 2024 (parcial até setembro).

Para se avaliar o ano de 2024, é realizada uma projeção da quantidade de visitantes em 2024, utilizando a média dos indicadores por mês para os meses de janeiro a setembro. Dos quatro atrativos apresentados, percebe-se que o Parque Nacional Iguaçu recebe a maior parte (47,23% dos visitantes em todos os anos) dos visitantes anuais, sendo o Parque das Aves o segundo lugar mais visitado.

A maioria dos viajantes chega em Foz do Iguaçu por vias do aeroporto em comparação com a rodoviária. Registra-se também um aumento da taxa de ocupação média dos hotéis entre 2022 e 2023, passando dos 60%.

Tabela 32: Indicadores de Turismo em Foz do Iguaçu, 2022 e 2023

LOCAL	2024 (ESTIMADO)	2024 (PARCIAL ATÉ SETEMBRO)	2023	2022
Parque Nacional Iguaçu	1.791.200	1.343.400	1.895.196	1.442.674
Itaipu Binacional	468.639	351.479	768.542	626.796
Parque das Aves	775.961	581.971	866.395	701.923
Marco das 3 Fronteiras	482.940	362.205	507.341	435.311
Mesquita Omar Ibn Al-Khatab	36.587	27.440	-	-

LOCAL	2024 (ESTIMADO)	2024 (PARCIAL ATÉ SETEMBRO)	2023	2022
Total Visitantes	3.555.327	2.666.495	4.037.474	3.206.704
Tipo	2024 (estimado)	2024 (parcial até setembro)	2023	2022
Aeroporto	1.111.752	833.814	1.908.969	1.497.528
Rodoviária	776.193	582.145	862.475	834.643
Total Passageiros	1.887.945	1.415.959	2.771.444	2.332.171
Indicador	2024 (estimado)	2024 (parcial até setembro)	2023	2022
Taxa de Ocupação Média (%)	85	63,8	65,7	59
Alvará de Eventos	471	353	449	507

Fonte: elaborado pela equipe Fipe, a partir de dados da SMTU - Foz do Iguaçu.

Atualmente, existem mais de 170 meios de hospedagem no município de Foz do Iguaçu, sendo que 14 apresentam auditório, centro de eventos ou de convenções. Porém, a estrutura do espaço do Ceconfi é um diferencial ao mercado devido ser o único com mais de 20 mil metros quadrados de área construída, possuir os maiores pavilhões, além disso, é o ativo para eventos mais próximo do aeroporto (1,1 km) internacional de Foz do Iguaçu e dos principais pontos turísticos do município, como o Parque Nacional de Iguaçu (14,4 km) e o Parque das Aves (4,1 km).

A Figura 115 apresenta os principais concorrentes do Centro de Convenções. Para definir os principais concorrentes utiliza-se como premissa locais com centros de eventos de mais de 10 mil m².

Figura 115: Principais concorrentes e suas localidades



Fonte: elaborado pela equipe Fipe com base em dados do Google Maps.

Tabela 33: Principais concorrentes do Centro de Convenções

CENTRO	ESTACIONAMENTO	CLIMATIZAÇÃO	ACESSIBILIDADE	ESPAÇO EXTERNO	INTERNET	AUDITÓRIO	CAPACIDADE AUDITÓRIO	TAMANHO	SALAS
Bourbon Cataratas Convention & Resort	Sim dividido com hotel	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	1.400 pessoas	5.100 m ²	15
Carimã Hotel & Convention	Sim dividido com hotel	Sim	Sim	Não Informado	Sim	Sim	2.200 pessoas	7.000 m ²	13
Mabu Thermas Grand Resort	Sim dividido com hotel	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	2.700 pessoas	10.000 m ²	11
Rafaim Palace Hotel e Coonvention Center	Sim dividido com hotel	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	4.000 pessoas	19.000 m ²	43
Recanto Cataratas Thermas Resort	Sim dividido com hotel	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	2.550 pessoas	12.600 m ²	20
Ativo	Sim	Parcial	Sim	Sim	Não	Sim	2.880 pessoas	31.863,43 m ³	5

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

Desta forma, fica evidente que o Centro de Convenções necessita passar por reformas e investimentos para se adequar às necessidades do setor de eventos ou ainda para que seja melhor explorado para o desenvolvimento de outras atividades relacionadas ao turismo, como centros comerciais, de alimentação, museus e outras atividades de lazer, para de fato contribuir com a transformação de Foz do Iguaçu gerando emprego e renda por meio do turismo.

O Centro de Convenções de Foz do Iguaçu foi inaugurado em setembro de 2004 e se destacava como um dos principais centros de eventos do Brasil, especialmente da região Sul, devido ao seu tamanho. O ativo localiza-se em um terreno de aproximadamente 100 mil m² e possui área construída de 31.863,43 m², sendo 17.821,56 m² de pavilhões para feiras, convenções e eventos. Atualmente, o Ceconfi é uma empresa de economia mista, a qual é detentora do Ativo, composta pelo o Município de Foz do Iguaçu (85,69%), o Estado do Paraná (11,18%) e a União (2,99%), além de acionistas minoritários privados (0,14%).

Devido à falta de investimentos no Ativo nos últimos anos, este tem se deteriorado tornando-se obsoleto. Ao longo do período da pandemia da COVID 19, em decorrência da queda do turismo e da realização de eventos presenciais, o ativo esteve parado e foi objeto de furtos e ações de vandalismo com roubo de cabos, para raios, vidros quebrados, entre outros. Além disso, o mercado de eventos se transformou nos últimos anos, exigindo locais mais funcionais e que integrem a cadeia de realização de eventos, como a possibilidade de restaurante, *casting*, salas modulares que podem ser adaptadas a eventos maiores ou menores, auditórios e pavilhões com climatização, entre outros.

Entretanto, observa-se por meio das informações contidas no Relatório Gerencial de 2024 que o Ativo vem acumulando prejuízo mensalmente, tendo em vista que as receitas geradas não são suficientes para cobrir seu custo. Entre janeiro e julho de 2024, o Centro de Convenções acumulou um prejuízo de R\$ 635 mil, não havendo espaço para tais investimentos e dando prejuízo aos seus acionistas, que são, especialmente, município, estado e união.

Não se vislumbra a possibilidade de reversão do quadro atual sem a atuação de um parceiro privado que tenha interesse em desenvolver e explorar um ativo econômico na

região. Destaca-se que o efeito multiplicador na economia de investimentos em infraestrutura, especialmente do turismo, tem o potencial de gerar externalidades positivas, por trazer maior dinamismo para a região, aumento de arrecadação para o município e Estado, além da geração de emprego e renda. Além disso, investimentos no setor de turismo tendem a ter esse efeito em toda a cadeia, haja vista que movimentam o setor de hotelaria, alimentação, logística e lazer.

Ainda, é importante apresentar que terreno do Centro de Convenções apresenta-se como um terreno de vocação para diferentes ativos, podendo ser utilizado como Centro de Convenções e eventos, mas também como uma arena multiuso com adaptações para recebimento de eventos esportivos, atrações itinerantes como shows, espetáculos bem-conceituados no mundo, como Circo du Soleil, por exemplo.

Sabe-se que nos últimos anos houve interesse de museus privados para a locação do espaço e utilização como museu e exposições fixas. Este uso está totalmente alinhado com a implantação do Centre Pompidou, não só tornando a região em que ambos se localizam em um espaço de concentração de arte e cultura, como também tornando a cidade em referência em cultura e lazer, o que atrai ainda mais turistas e investidores para a região.

O terreno possui, segundo consta na Guia Amarela, taxa de ocupação de 65%, portanto restam ainda 33.136,57 m² para a implantação de outros atrativos, como um hotel executivo, um centro comercial ou um centro de alimentação ao lado do centro de convenções, que pode ser revitalizado e modernizado ou transformado nos atrativos mencionados acima.

Destaca-se, que, apesar do município de Foz do Iguaçu possuir uma rede hoteleira robusta, ainda há espaço para a implantação de hotéis com foco em viagens executivas, sendo a localização do centro de convenções um dos principais locais para isso, haja vista a sua proximidade com os principais atrativos da região e, especialmente, com o aeroporto.

Ainda, há a possibilidade de maior exploração comercial do estacionamento, tendo em vista que a região em que está instalado deverá apresentar uma maior concentração no futuro devido a implantação dos atrativos turísticos nestas localidades.

Portanto, a desapropriação do terreno do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu se faz necessária para: (i) evitar prejuízos à Administração Pública para os próximos anos; e (ii) permitir a associação via parceria com investidores e parceiros privados que viabilizem a implantação de um atrativo turístico no local gerando maior dinamismo à economia local, aumentando a arrecadação do Estado e município, atraindo mais investimentos e turistas para a região.

12.1.3. Modalidade Proposta para o Contrato de Parceria

A modalidade proposta para a parceria é a de concessão de uso, visto que nesta modalidade jurídica o parceiro privado tem maior autonomia para o desenvolvimento de seus investimentos e da exploração comercial do equipamento concedido.

No Brasil, este modelo é amplamente empregado em concessões cujo objeto são espaços destinados à recepção de eventos e atividades comerciais correlatas. Dos 29 contratos de concessão de equipamentos deste tipo que foram celebrados desde 2013, apenas um não se configurou como uma variação do modelo de concessão de uso (sendo uma Concessão Administrativa).

Todos os projetos do segmento nos últimos onze anos (com exceção do Centro Sustentável de Angra dos Reis) são caracterizados pela obrigação do parceiro privado de realizar a construção e/ou modernização do equipamento, atrelado também à necessidade de manutenção e operação do espaço, com a contrapartida de exploração das atividades comerciais pelo privado (considerando não apenas atividades comerciais, mas também outras fontes de receita, como *naming rights*).

O direito de explorar comercialmente o espaço, no entanto, não impede que o contrato preveja o pagamento de uma outorga do parceiro privado ao Poder Público no âmbito da concessão.

O modelo institucional da concessão de uso também garante maior flexibilidade na modernização para fins de exploração comercial do Equipamento, visto que muitas vezes os investimentos que se deve realizar não são vinculantes e permitem que o parceiro privado utilize seus recursos de forma mais eficiente para maximização das receitas advindas da própria exploração comercial do equipamento. Nesse caso, a própria natureza institucional da Concessão de Uso garante a adequação do Equipamento ao público, visto que o próprio parceiro privado possui interesse em garantir a qualidade do espaço para que este seja atrativo para potenciais interessados em alugar o espaço para diferentes eventos. No entanto, esta configuração não impede o estabelecimento de parâmetros e exigências contratuais que orientem a exploração do equipamento para que este atenda aos requisitos que o Poder Público determinar.

O modelo de concessão de forma geral também permite que o Poder Público, após o encerramento do contrato, retome os bens concedidos, podendo este mesmo explorar comercialmente o espaço já com as reformas, melhorias e modernizações implementadas pelo parceiro privado.

12.1.4. Comparação da Modalidade Proposta com o Modelo Vigente Atualmente (Caso Exista)

A modalidade atual apresenta-se como inviável tendo em vista que nos últimos anos o Ativo tem acumulado prejuízos. Além disso, sua presença em área nobre e de localização privilegiada tem sido pouco explorada para a atração de investimentos, eventos com o propósito de atrair turistas para a região.

O fato de não ser viável a realização dos investimentos necessários utilizando a receita da própria atividade para ampliação e revitalização da infraestrutura existente faz com que o Ativo se mantenha em um ciclo vicioso e de prejuízo, não atraindo grandes eventos e não permitindo a geração de receita de forma consistente e adequada.

Entretanto, conforme apresentado no item 12.1.2, o município de Foz do Iguaçu se apresenta como um município com grande potencial para o turismo de negócios, podendo se tornar o principal destino do Brasil e colocar o Estado do Paraná como principal referência do mercado. Sendo assim, a possibilidade de desapropriação da área e

exploração do terreno associada à iniciativa privada, por meio de uma concessão de uso, permitirá a realização dos investimentos necessários no local e o desenvolvimento da região. Ainda, o modelo de contratação estudada permite ao parceiro privado a flexibilidade para que se explore o local de acordo com a sua análise de implantação.

O modelo jurídico, técnico e econômico permitirá que o Centro de Convenções seja usado como uma arena multiuso, podendo abrigar eventos esportivos, feiras e exposições; a locação do espaço e sua revitalização com foco em museu e exposições fixas, hotel executivo e/ou centro comercial.

12.1.5. Viabilidade Prévia (Técnica, Econômico-Financeira, Jurídica)

O estudo prévio de viabilidade mostrou que é possível a implantação e revitalização do Centro de Convenções de forma que seu uso poderá ser modulado de acordo com a avaliação dos investidores.

A modalidade jurídica definida de Concessão de Uso permite dar mais flexibilidade de investimento ao privado, podendo implantar outras possibilidades de empreendimento que o município tem vocação.

A área atual não apresenta grandes restrições, exceto pela taxa de ocupação que precisa respeitar o limite de 65% do total do terreno e, por estar muito próximo (menos de 2 km) da área do aeroporto, deve ter altura limitada de 45 metros, representando cerca de quinze andares a partir do nível da pista.

Do ponto de vista legal, pode-se citar quatro restrições para garantir a efetiva viabilidade e implementação do projeto. É necessária a adoção das medidas jurídicas e institucionais cabíveis para que o Ativo passe a integrar o patrimônio do Estado, assim como a garantia de autorização legislativa, em âmbito estadual, para realizar a Concessão de Uso do Ativo. Também são elencadas como restrições legais a realização de licitação na modalidade concorrência, assim como consulta à unidade responsável pela gestão do patrimônio do Estado a fim de verificar a presença de óbices à Concessão de Uso.

Já do ponto de vista ambiental, não foram identificadas maiores restrições para o Ativo e nem qualquer passivo ambiental decorrente das atividades do Centro de Convenções. Em

relação a área verde (bosque) existente, o parceiro privado deverá realizar todas as medidas necessárias caso deseje suprimir parte da vegetação.

Os investimentos e custos (Capex) estimados para sua revitalização e modernização são de R\$ 39.143.832,92 de investimento despesas operacionais (Opex) anuais de R\$ 12.428.605,33 quando o Centro estiver em plena operação. A Tabela 34 apresenta resumo dos valores de Capex e Opex preliminares para o projeto.

Tabela 34: Resumo Capex e Opex Preliminar

TIPO	VALOR TOTAL (R\$)
Capex	R\$ 39.143.832,92
Opex	R\$ 12.428.605,33

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

A viabilidade econômica do projeto é escopo do Produto 4.

12.1.6. Prazos para Finalização dos Estudos e Estruturação do Projeto

A Fipe foi contratada para a realização de serviços de assessoria técnica especializada para estruturação de Concessão de Uso, tendo como objeto adequação, conservação e operação do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu/PR.

O cronograma das entregas previstas, apresentado no Plano de Trabalho, figura na Tabela 35 abaixo. Portanto, os estudos têm prazo de encerramento da primeira etapa em 26 de fevereiro de 2025 com a entrega do Produto 05 - Relatório Jurídico-Institucional Preliminar. As demais entregas são a combinar. Os prazos podem ser antecipados.

Tabela 35: Cronograma de Atividades

CRONOGRAMA DE TRABALHO		PRAZO	PRAZO ESTIMADO	STATUS
1	Produto 01 - Plano de Trabalho	Até 30 dias da OS	28/10/2024	Entregue
2	Produto 02 - Diagnóstico e Avaliação da Situação Atual, Estudo de Mercado e Demanda	Até 90 dias da OS	28/11/2024	Entregue
3	Produto 03 - Relatório Técnico-Operacional Preliminar	Até 120 dias da OS	27/12/2024	Pendente
4	Produto 04 - Relatório Econômico-Financeiro Preliminar	Até 150 dias da OS	27/01/2024	Pendente
5	Produto 05 - Relatório Jurídico-Institucional Preliminar	Até 180 dias da OS	26/02/2024	Pendente
6	Produto 06 - Relatório de Consolidação e Revisão dos Estudos Preliminares	A combinar	-	-
7	Produto 07 - Relatório de Acompanhamento da Consulta e Audiência Pública	A combinar	-	-
8	Produto 08 - Relatório de Consolidação e Revisão dos Estudos Finais	A combinar	-	-
9	Produto 09 - Relatório de Acompanhamento do Procedimento Licitatório	a combinar	-	-

Fonte: elaborado pela equipe Fipe.

12.1.7. Ressarcimento - Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI (caso seja a opção selecionada para a realização dos estudos do projeto de parceria)

Não há ressarcimento.

12.1.8. Conclusão

Dessa forma, a desapropriação do terreno é defendida não apenas pela incapacidade atual do Ceconfi em sustentar-se e competir no mercado de eventos e seu aproveitamento em um ambiente competitivo e de extrema oportunidade como o que tem sido visto na região de Foz do Iguaçu, mas também pela oportunidade estratégica que a área apresenta para atrair investimentos de grande envergadura. A conjugação da estrutura física com a operação por um parceiro privado irá alavancar o setor de turismo em Foz do Iguaçu, posicionando o Município como um destino de referência em eventos e turismo cultural.