



Orçamento - Oportunidades das Obras e Investimentos

ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA (JÓIA DA PRINCESA)

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE Nº 02/2023

ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA

CADERNO B

DEFINIÇÃO PRELIMINAR DAS METAS E INVESTIMENTOS

Autorização: Decreto nº 13.002, publicado no Diário Oficial Eletrônico do município de Feira de Santana/BA no dia 15 de agosto de 2023.

Objeto: Apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos para requalificação, exploração, operação e manutenção do Estádio Alberto Oliveira (Joia da Princesa) pertencente ao Município de Feira de Santana, na Modalidade de Concessão patrocinada.

2

2023

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	5
2	ESTUDO DE DEMANDA	6
2.1	PERFIL MACROECONÔMICO E GEOGRÁFICO DE FEIRA DE SANTANA	6
2.2	PERFIL DA POPULAÇÃO DE FEIRA DE SANTANA.....	10
2.3	PERFIL TURÍSTICO DA REGIÃO.....	12
2.4	CULTURA E ENTRETENIMENTO	19
3	PROPOSTA.....	19
3.1	OBJETIVOS DA PROPOSTA	19
3.1.1	PROPOSTA PARA A CULTURA E ENTRETENIMENTO DA REGIÃO.....	19
3.1.2	PROPOSTA PARA O FUTEBOL.....	20
3.1.3	PROPOSTA DE SOLUÇÃO PARA AS DEMANDAS MUNICIPAIS	20
4	MODELO OPERACIONAL.....	21
4.1	ATIVIDADES RELACIONADAS À CONCESSÃO.....	21
4.2	CUSTOS E DESPESAS	22
4.2.1	ADMINISTRATIVAS	22
4.2.2	OPERACIONAIS.....	28
4.2.3	FORNECEDORES.....	29
4.2.4	PROVISÕES.....	30
4.2.5	RESUMO	30
5	MODELAGEM DE ENGENHARIA E ARQUITETURA.....	31
5.1	SITUAÇÃO ATUAL DA INFRAESTRUTURA	31
5.2	PROPOSTA DE AMPLIAÇÃO, REFORMA E MELHORIAS DE ENGENHARIA A SEREM INCORPORADAS	32
5.3	ESTIMATIVA DE CUSTOS E DESPESAS DE IMPLANTAÇÃO EXIGIDAS.....	33
5.4	CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DOS INVESTIMENTOS E ORÇAMENTO DOS CUSTOS OPERACIONAIS E DE MANUTENÇÃO	36
5.5	PROJETOS DE ARQUITETURA REFERENTES A AMPLIAÇÃO, REFORMA E MELHORIAS.....	37
6	DETALHES SOBRE A OPERAÇÃO E EXPLORAÇÃO.....	38
6.1	AÇÕES MÍNIMAS EXIGIDAS	39

6.2	CARACTERIZAÇÃO DOS PRODUTOS	40
6.3	IMPORTÂNCIA DA RELAÇÃO SPE E PODER CONCEDENTE	42
6.3.1	MENSURAÇÃO DO DESEMPENHO	43
7	CONCLUSÃO.....	44

1 INTRODUÇÃO

O objeto do Chamamento Público é a elaboração e apresentação de estudos para a apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos para requalificação, exploração, operação e manutenção do Estádio Alberto Oliveira (Joia da Princesa) pertencente ao Município de Feira de Santana, denominado “Joia da Princesa”.

A “Princesa do Sertão”, como é conhecida Feira de Santana, foi oficialmente fundada em 16 de julho de 1873, mas suas origens remontam do século XVII, período em que se deu o povoamento por ser o local, parada obrigatória, no caminho utilizado para o transporte do gado. Próximo às lagoas instalou-se uma feira, embrião da cidade em destaque.



Figura 1: Estádio Joia da Princesa. Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Feira de Santana

2 ESTUDO DE DEMANDA

No estudo de demanda para o equipamento esportivo localizado em Feira de Santana, primeiramente será realizada uma introdução sobre a macroeconomia local e de sua região, além da própria cidade de Feira de Santana. Em um segundo momento será analisado o perfil do consumo dessa região, bem como a demanda por cultura e entretenimento.

Ao final, será apresentada uma análise sobre as atividades esportivas e eventos culturais, dados que darão subsídios aos estudos de viabilidade econômico-financeira.

2.1 PERFIL MACROECONÔMICO E GEOGRÁFICO DE FEIRA DE SANTANA



Figura 2: Regiões Econômicas da Bahia. Fonte: Globo G1

O município localiza-se a leste do estado da Bahia, entre a zona da mata e o sertão. Limita-se ao norte com Tanquinho, Santa Bárbara; ao sul com São Gonçalo dos Campos e Antônio Cardoso; a Leste com Coração de Maria e Conceição do Jacuípe; a oeste com Ipecaetá e Anguera; a sudeste com Santo Amaro; a noroeste com Candéal e Serra Preta e a nordeste Santanópolis. O município abrange uma área de 1344 Km², já a sede municipal (cidade de Feira de Santana) possui uma área de 111 Km² e uma população municipal de aproximadamente 616.279 habitantes.

O município é interceptado por sete rodovias: quatro rodovias a nível estadual (BA-502, BA-503, BA-504 e BA-052) e três a nível federal (BR-101, BR-116 e BR-324). Esta última, faz a ligação com Salvador, sendo a mais importante e movimentada, tal rodovia foi essencial para o crescimento urbano e regional de Feira de Santana.



Figura 3: Rodovias que cortam o município. Fonte: Wikipedia

Feira é uma cidade importante no cenário nacional por estar localizada num importante entroncamento rodoviário. Isso se torna mais evidente a partir da década de 70 do século XX, quando o governo adota a rodovia como principal modelo de transporte. Feira de Santana é passagem obrigatória de muitas rotas, por isso teve um grande crescimento e possui importância no transporte de cargas e pessoas.

A cidade de Feira de Santana, como ocorre em países subdesenvolvidos, concentra enormes porções das prestações de serviços e equipamentos públicos em contradição com outras localidades. Forma-se, assim, uma hierarquia regional no Estado da Bahia, sendo que Feira de Santana é menor, apenas, que a capital do estado que recebe a nomenclatura de Metrópole Regional de Salvador. Segundo Freitas, a Microrregião Geográfica de Feira de Santana é composta por vinte e quatro municípios: Água Fria, Angüera, Antonio Cardoso, Conceição da Feira, Conceição do Jacuípe, Coração de Maria, Elísio Medrado, Feira de Santana, Ipecaetá, Ipirá, Irará, Itatim, Ouriçangas, Pedrão, Pintadas, Santa Bárbara, Rafael Jambeiro, Santanópolis, Santa Teresinha, Santo Estevão, São Gonçalo dos Campos, Serra Preta, Tanquinho e Teodoro Sampaio (FREITAS, 1998, p. 69).

Segundo o Censo Demográfico 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) a cidade em estudo possui segunda maior população do Estado da Bahia, e em parâmetros nacionais possui o trigésimo quarto lugar em habitantes, maior que oito capitais nacionais, como: Aracaju, Vitória, Florianópolis, Rio Branco, Palmas, Porto Velho, Boa Vista e Macapá.

Por estar perto da capital (108 Km) sofre grande influência dela, porém ainda é procurada pelas cidades menores do interior do Estado. Por estar numa posição privilegiada no contexto regional recebeu a implantação de indústrias de pequeno e médio porte estimuladas também por isenções fiscais e por estar num entroncamento rodoviário estratégico.

Devido à chegada de empresas para a região de Feira de Santana a cidade se torna um polo de atração de pessoas que vêm em busca de melhores condições de vida. A partir da década de setenta há um grande crescimento populacional em Feira de Santana.

Em 1970 é implantado o Centro Industrial do Subaé (CIS), pela Lei Municipal número 690 em 14 de dezembro. Localizado no bairro do Tomba e no entorno da BR-324, a priori uma preocupação como estratégia econômica do incentivo industrial da região. Dessa forma, um plano que surgiu com o objetivo principal de zonear indústrias e fomentá-las na implantação com incentivos fiscais e isenção de impostos de renda.

No contexto regional, o governo estadual prioriza a política de indústrias com o desenvolvimento de três polos industriais na Bahia: o Centro Industrial de Camaçari e por fim o do Subaé. O apoio da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) foi primordial, segundo o próprio plano. Sendo assim, devido a essa preocupação com a industrialização do estado da Bahia, o CIS se torna uma autarquia do estado.

Destacam-se ainda os incentivos e a causa de sua implantação: a proximidade com o aeroporto de Salvador, duplicação da BR-324, facilidade de acesso a outras rodovias, devido ao entroncamento, facilidade na ligação Norte-Nordeste com o Centro-Sul e mão-de-obra em demasia e barata.

O Estádio Joia da Princesa é um espaço esportivo pertencente ao Município de Feira de Santana, localizado Rua Dr. Joaquim Laranjeira, 3 - Cruzeiro, em uma região extremamente adensada e centralizada do município. Teve sua inauguração em 1 de março de 1953, inicialmente denominado Estádio Municipal Almachio Boaventura, em homenagem ao intendente que fez a terraplenagem do terreno, e em 13 de novembro de 1966, reinaugurado como Estádio Alberto Oliveira, em homenagem ao ex-vereador e ex-presidente do Fluminense de Feira Futebol Clube. O estádio já contou com público recorde de 28.000 pessoas, em uma partida do Fluminense de Feira/BA versus Vasco da Gama/RJ, em 1966. Atualmente, conta com uma capacidade de público em 16.274 pessoas, em função de reformas ocorridas ao longo dos anos.



Figura 4: Mapa de Feira de Santana - Fonte: Google Maps

O PIB atual de Feira de Santana é de R\$ R\$ 15,15 bilhões, sendo o PIB per Capita de R\$ 24.456,13 mil, o 3º maior do estado (IBGE 2020). Em relação a qualidade de vida de seus habitantes, segundo o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD 2010), a cidade conta com um IDH de 0,712 sendo o 5º melhor índice da Bahia.

2.2 PERFIL DA POPULAÇÃO DE FEIRA DE SANTANA

Conforme pirâmide etária abaixo (IBGE 2020), há um grande equilíbrio entre a população masculina e feminina, com ligeira predominância para esta.

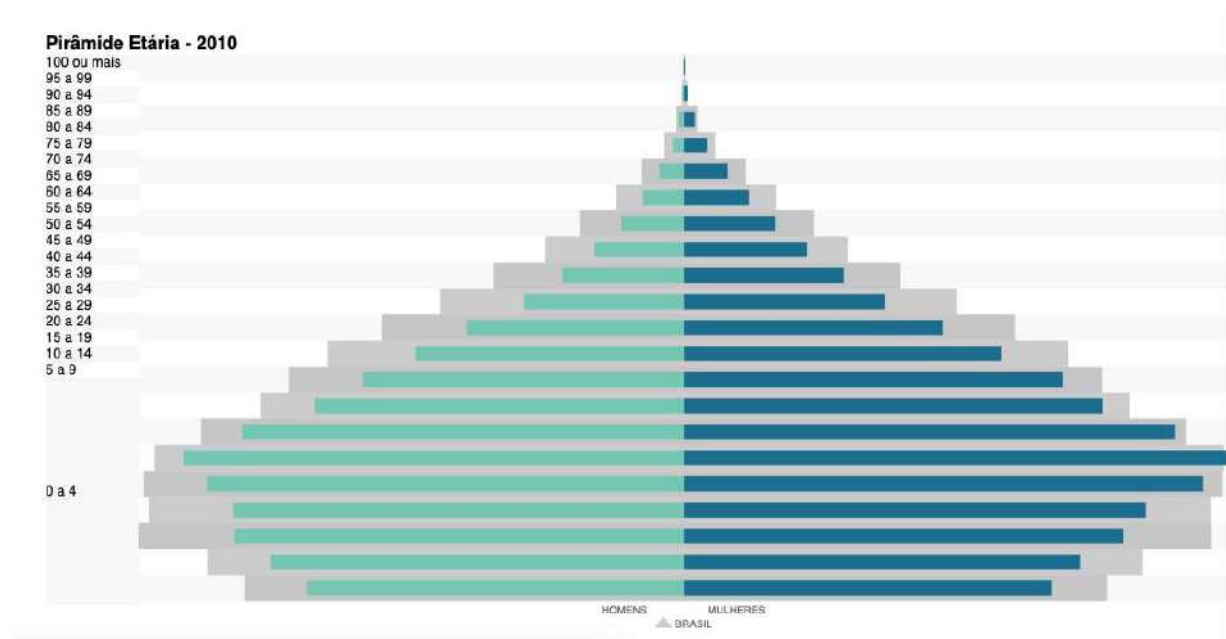


Figura 5: Pirâmide Etária. Fonte: IBGE

Ao relacionar os percentuais da população foco para públicos em ambientes de entretenimento que são objetos do estudo, ao agregar a população de 30 a 49 anos, temos mais 30% da cidade, portanto apontando para uma população predominantemente jovem e com perfil de consumo interessante para eventos.

Para demonstrar ainda mais a percepção desse perfil jovem na população de Feira de Santana, podemos notar que o índice de envelhecimento da população do município é mais de 30 pontos percentuais menor do que o mesmo índice quando relacionado ao Estado como um todo (52,20% contra 85,14%, segundo o IBGE 2021).

Considerando as cidades da Microrregião de Osasco, o perfil jovem continua predominante. Portanto, avaliando que o público maior de idade com até 40 anos seja um foco ainda mais assertivo para o espaço estudado, há, aproximadamente, 450 mil pessoas a serem atingidas na região. Além, é claro, de cerca de 1 milhão de pessoas nessa mesma faixa etária que residem na cidade de Salvador, considerando que este público pode muito bem ser atraído ocasionalmente uma vez que o centro da capital do estado fica a apenas 100 km do Estádio Alberto Oliveira. A duração média da viagem do centro de Salvador ao Estádio é de cerca de 1h30 de transporte público e pouco mais de 1 hora de carro.

2.3 PERFIL TURÍSTICO DA REGIÃO



Figura 6 - Fonte: Transportal

Feira de Santana é uma cidade no interior da Bahia e é chamada de “feira” pelos íntimos. Se engana que acha que Feira é uma cidade pequena, só por ser do interior. Na verdade, ela é a segunda cidade mais populosa da Bahia. Além disso, a cidade é um relevante ponto turístico, com muitas atrações, como monumentos e feiras interessantes.

Ademais, o local também é mundialmente famoso pelos seus eventos, como o carnaval fora de época, chamado de “Micareta de Feira” e as comemorações especiais de Natal.

Por ser a segunda maior cidade da Bahia e ter grande fluxo turístico, Feira de Santana tem seu próprio aeroporto: Aeroporto Governador João Durval Carneiro. Para chegar ao aeroporto é necessário pegar o Anel Rodoviário no trecho Leste-Norte (Portal Princesa do Sertão/Cidade Nova) ligado pela Avenida Antônio Sérgio Carneiro. Ele está localizado a 12 quilômetros do centro da cidade.

Se você não estiver indo de avião, não tem problema: é bem fácil de chegar à cidade por meio de rodovias nacionais (BR-101; BR-116 e BR-324). Por fim, ainda é possível chegar através de seis rodovias estaduais. Ou seja, se você quiser visitar Feira de Santana, pode vir de avião, ônibus ou de carro próprio. Entretanto, como a cidade é grande e tem grande fluxo turístico, encontrar vagas pode não ser uma tarefa fácil.

O município de Feira de Santana está na classificação B dentro da nova metodologia de categorização do Ministério do Turismo. O ranqueamento coloca a cidade em destaque nos roteiros de turismo, sendo classificada como “Âncora”, atendendo às necessidades para suporte de turistas na região.

A classificação B na condição de “Âncora” deixa Feira de Santana abaixo apenas de cinco capitais no ranking nacional, que estão com classificação A. Estas cidades levam como vantagem serem também classificadas como “Indutoras”, ou seja, oferecerem atrativos naturais que atraem o turismo durante todo o ano.

Feira é âncora por oferecer toda a estrutura para atender as cidades circunvizinhas que recebem turistas durante suas tradicionais festas locais. Dentre os fatores que contribuem para este destaque estão a rede hoteleira, restaurantes, hospitais, farmácias, bares, economia e uma infinidade de outros equipamentos e serviços que favorecem o bem-estar dos turistas e dão suporte para os municípios da região. (Fonte: Prefeitura Municipal de Feira de Santana)

No turismo religioso, as experiências exitosas em cidades como Salvador e Bom Jesus da Lapa, no oeste baiano, entre outros municípios, podem ser estudadas e seus resultados impulsionar este setor em Feira de Santana.

A Igreja Senhor dos Passos foi fundada em 1852, quando era apenas uma capela. Ela passou por modificações, demolições e desgaste do tempo. Foi só em 1936 que a Igreja em seu formato atual foi entregue, apesar das obras de reconstrução não estarem totalmente terminadas. Sua inauguração oficial foi oficialmente em 1979, na noite de Natal.



Figura 7: Igreja Senhor dos Passos. Fonte: Sygic Travel

Ou seja, foram mais de 50 anos de obras, a partir da entrega da Igreja em seu formato atual. Recentemente, em 2010, a Igreja passou por mais uma reforma e foi reinaugurada em 2012. Feira tem um importante conjunto de templos religiosos. O impacto econômico nestas cidades foi altamente positivo com a construção de santuários. Em Feira, a Settdec já traçou o roteiro das igrejas católicas e está realizando o cadastramento dos terreiros das religiões de origem afro-brasileiras.

Apesar da Igreja Senhor dos Passos ser, talvez, a mais famosa de Feira de Santana, a Catedral Metropolitana de Sant'ana também não fica para trás. Sua história remonta de 1732, quando ela também era só um esboço de capela. Sua fachada clara é inconfundível, assim como seu coreto, que é excelente palco para fotos. A história da Catedral se mistura com a história da cidade, que foi crescendo e evoluindo junto com a Igreja.

O Museu Regional de Arte (também chamado de MRA) foi o primeiro museu a ser instalado em Feira de Santana, em 1967. Apesar de hoje Feira de Santana já ter outros museus, ele ainda é um dos mais importantes da cidade – e até mesmo do estado. Isso porque seu acervo é especialmente de artes visuais, com coleções de artistas importantes brasileiros e internacionais. O museu é vinculado a Universidade Estadual de Feira de Santana.



Figura 8: Museu Regional de Arte. Fonte: Jornal Grande Bahia

O Mercado Municipal um espaço cultural de comércio, com grande propagação da cultura local e venda de artefatos regionais. Sendo assim, uma grande variedade de produtos é comercializada no mercado municipal, inclusive elementos da culinária local e artesanatos. Além disso, o mercado municipal também é ponto de apresentação ao vivo de artistas, como cordelistas. O nome oficial do mercado se tornou Mercado de Arte Popular, tamanha sua representatividade.



Figura 9: Mercado Municipal. Fonte: Feirenses

O Observatório Astronômico Antares tem uma grande importância de pesquisa, sendo também ele vinculado a Universidade Estadual de Feira de Santana. Todavia, a visita ao público é aberta e, também muito interessante. Assim, é possível assistir palestras, fazer cursos, fazer observações especiais e até mesmo utilizar o acervo local, como o da biblioteca.



Figura 10: Observatório Astronômico Antares. Fonte: World Planetariums database

Por fim, o Museu Casa do Sertão e o Parque da Cidade Frei José Monteiro. O Museu conta muito da história e da cultura, não só de Feira de Santana, mas de todo nordeste. Já o parque é um incrível local ecológico, com visita obrigatória para quem quer um momento de paz e natureza. (Fonte: Transportal)

Em Feira de Santana, no segmento de Comércio e Serviços, o turismo desempenha um papel fundamental, representando aproximadamente 70% do Produto Interno Bruto (PIB) desses setores, que totaliza cerca de R\$ 8 bilhões. Esses números demonstram a importância do turismo na “Princesa do Sertão”, não apenas para o comércio, mas também para uma variedade de eventos e manifestações culturais.

Feira de Santana se apresenta como um dos municípios mais dinâmicos e populosos do estado, fazendo parte dos 10 maiores municípios que congregam grande parte da produção do PIB estadual.

Feira de Santana gera o terceiro maior PIB da Bahia e o maior do interior do Nordeste, sendo um importante centro industrial e comercial do Brasil, com um grande poder de compra e um forte comércio. Por isto, Feira de Santana exerce um alto nível de influência econômica, comercial e política na Bahia e na região Nordeste brasileira, sendo o único município do interior do Nordeste com PIB acima de R\$10 bilhões.

O comércio sempre foi uma atividade de grande relevância nesse município, que define, inclusive, o seu próprio nome. De fato, essa atividade foi responsável pela implantação e desenvolvimento dessa localidade. A localização estratégica do município, como espaço de passagem para outras localidades ajudou a promover o avanço do comércio, sendo importante comentar que o comércio informal se implantou e se manteve, gerando adensamento populacional e, também, precariedades.

Feira de Santana supera em tamanho oito capitais brasileiras e possui infraestrutura equiparada à de cidades como Salvador, Camaçari e São Paulo, ressaltando a importância do setor turístico da cidade.

Feira de Santana é famosa também por suas festas típicas, como a da Senhora Sant'Ana, na segunda quinzena de julho, com bumba-meu-boi, segura-a-véia, burrinha e outros folguedos populares, incluindo a Micareta, que foi a primeira do Brasil; o Festival de Violeiros, em setembro; e a Corrida de Jegues, em novembro.

2.4 CULTURA E ENTRETENIMENTO

Segundo o IBGE, a taxa de escolarização da população de 6 a 14 anos em Feira de Santana é de 97,4%. Além disso, a cidade é o 3º com mais receitas geradas no estado (2020). Portanto, ao verificar o alto nível de intelectualidade na cidade de Feira de Santana em relação ao país, e seu perfil de polo de negócios e serviços, é evidente a demanda por eventos e para equipamentos que possam fornecer cultura e entretenimento para a população.

3 PROPOSTA

3.1 OBJETIVOS DA PROPOSTA

Viabilizar um estádio em uma cidade deste porte requer um trabalho comercial intenso, uma busca por outras atividades e federações que tornem o equipamento “vivo”, oferecendo diversas opções tanto esportivas como entretenimento.

Logo, o objetivo desta proposta é atender ao chamamento público da Prefeitura de Feira de Santana e oferecer a população um equipamento multiuso, moderno e atrativo do ponto de vista de segurança, acesso, atrações e jogos.

3.1.1 PROPOSTA PARA A CULTURA E ENTRETENIMENTO DA REGIÃO

Os estudos demonstram há uma evidente demanda reprimida para eventos de pequeno, médio e grande porte na microrregião do Estádio, considerando desde Feira de Santana e cidades vizinhas. Importante salientar que, em um raio pequeno é possível atingir desde a classe C e D até a Classe A, tornando o equipamento viável para diversos perfis de locações e eventos.

O plano de negócio prevê uma gama de eventos para todas as idades e classes sociais, oferecendo um mix entre conforto e modernidade e capacidade de pagamento dos usuários.

3.1.2 PROPOSTA PARA O FUTEBOL

Para manter uma ocupação suficiente para manutenção do ativo, o futebol deve ser pensado sob diversos aspectos. O objetivo é dar qualidade de estrutura para que os times da cidade possam ter condições de buscar colocações melhores nos campeonatos regionais e nacionais. Ao mesmo tempo, atrair o futebol amador, as categorias femininas e clubes de outros estados que possam realizar jogos na Joia da Princesa, com atrativos e boa receptividade.

Desta forma, o público da região poderá conhecer e prestigiar clubes de outras praças, fomentando o nome de Feira em nível nacional e, por que não, internacional. Grandes clubes utilizam o estádio de diversas formas e, muitas vezes, se veem impedidos de jogar em sua própria casa, seja por penalidade da Federação Estadual ou CBF, seja por realização de eventos ou mesmo a busca de um público fora de sua região de atuação. Ideal é que houvesse pelo menos 1 partida destas por mês, que atrairia uma boa renda no entorno do evento.

No mercado nacional há empresas específicas que trabalham com promoção de jogos e eventos em arenas do país. A concessionária vencedora da concorrência deverá manter um forte Departamento Comercial para atrair estas empresas e fomentar negócios.

3.1.3 PROPOSTA DE SOLUÇÃO PARA AS DEMANDAS MUNICIPAIS

Durante o ano a municipalidade terá como direito, isentando o valor de locação dos espaços, a 10 (dez) datas para uso próprio, salientando que as datas devem ser previamente agendadas entre prefeitura e concessionária, de modo que não coincida com outros eventos já agendados.

O prazo estipulado para a definição de datas é com antecedência de um ano. As despesas correrão por conta da Prefeitura.

4 MODELO OPERACIONAL

Apresentaremos nesse capítulo a composição dos custos relacionadas à proposta de operação referente a concessão do Estádio Alberto Oliveira (Joia da Princesa) contendo descritos os investimentos necessários encontrados e definição sobre a modalidade de contratação.

4.1 ATIVIDADES RELACIONADAS À CONCESSÃO

Abaixo estão descritas as atividades que devem ser realizadas pelo parceiro privado e que correspondem às possíveis receitas a serem geradas nos equipamentos objeto do Edital mencionado anteriormente:

1. Planejamento, contratação, organização, comercialização e realização de eventos (de pequeno, médio e grande porte);
2. Planejamento, contratação, organização, comercialização, realização e atendimento das áreas de hospitalidade;
3. Planejamento, comercialização de tickets, organização e realização de visitas no Estádio;
4. Planejamento, contratação, organização, comercialização e realização de serviços de catering;
5. Planejamento, contratação/locação e fiscalização sobre espaços destinados para áreas comerciais que possam ser operadas por empresas terceirizadas (restaurantes, lojas, salas comerciais, estacionamentos etc.);
6. Realização de manutenções preventiva e/ou corretivas para todos os equipamentos envolvidos.