
**ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE A PROPOSTA DA W.TORRE
E O PROJETO DA ARENA MULTIUSO DA COMISSÃO PRÓ-
ESTÁDIO**

QUESITO

**AS CONDIÇÕES DA PROPOSTA DA W.TORRE PARA
CONSTRUIR E ADMINISTRAR A ARENA MULTIUSO
ATENDE AS CONDIÇÕES MÍNIMAS EXIGIDAS PELA
COMISSÃO PRÓ-NOVO ESTÁDIO DA SOCIEDADE
ESPORTIVA PALMEIRAS ?**

PARECER

**ENTENDO QUE A PROPOSTA DA WTORRE PARA A
CONSTRUÇÃO E GESTÃO DA ARENA MULTIUSO DA
SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS ATENDE PLENAMENTE AS
EXPECTATIVAS DA COMISSÃO PRÓ-NOVO ESTÁDIO NO QUE
TANGE AO RISCO/RETORNO DO PROJETO, COM BASE NO QUE
VEM A SEGUIR EXPOSTO.**

RELATÓRIO

1. ANTECEDENTES

1.1. A COMISSÃO PRÓ-NOVO ESTÁDIO FOI INSTITUÍDA EM 1995,PELO CONSELHO DELIBERATIVO DA SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS (“PALMEIRAS”), NA GESTÃO DO PRESIDENTE SR. MUSTAFFÁ CONTURSI GOFFAR MAJZOUN, COMISSÃO ESSA PRESIDIDA DESDE SUA CONSTITUIÇÃO PELO SR. CARLOS BERNARDO FACCHINA NUNES.

1.2. A PLURICORP S.A. ENGENHARIA FINANCEIRA E SOCIETÁRIA, REPRESENTADA PELO SR.VLADIMIR ANTONIO RIOLI, FOI CONTRATADA EM 1997, PARA ASSESSORAR ESSA COMISSÃO, TENDO AO LONGO DOS ÚLTIMOS DEZ ANOS ;

A) EFETUADO ESTUDOS DE VIABILIDADE ECONÔMICO- FINANCEIRA DO NOVO ESTÁDIO PALESTRA ITÁLIA (“ PROJETO PALMEIRAS”);

B) REALIZADO ATUALIZAÇÕES E / OU ADEQUAÇÕES DESSES ESTUDOS EM RAZÃO DAS MUDANÇAS CONJUNTURAS DA ECONOMIA BRASILEIRA E / OU PARA ATENDER PECULIARIDADES DE POTENCIAIS INVESTIDORES;

C) ASSISTIDO PERMANENTEMENTE A COMISSÃO E O PALMEIRAS NAS NEGOCIAÇÕES COM POTENCIAIS INVESTIDORES.

1.3. A PEDIDO DO PALMEIRAS, FORAM ELABORADOS VINTE ESTUDOS DE VIABILIDADE ECONÔMICO- FINANCEIRA A PARTIR DAS PREMISSAS NEGOCIAIS COM POTENCIAIS INVESTIDORES, DESTACANDO AS NEGOCIAÇÕES COM OS:

A) GRUPOS BRASILEIROS

ANDRADE GUTIERREZ, CAMARGO CORREA, CBPO (GRUPO ODEBRECHT) E W.TORRE EMPREENDIMENTOS;

B) GRUPOS NORTE AMERICANOS :

AIG CAPITAL, BSSF – BRAZIL SPECIAL SITUATIONS FUND, CORPORATED INVESTMENT, EQUITEL, ELGIN INVESTMENTS, MOLTAGE HOLDING, NATIONS BANK E PRUDENTIAL SECURITIES;

C) GRUPOS EUROPEUS

INVESTMENTS SPORTS LAUSANE-ISL E LUSO- ARENAS (GRUPO ESPÍRITO SANTO).

1.4. COMO APOIO A ESSES PROJETOS FORAM REALIZADOS CONTATOS COM DIVERSAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS, DESTACANDO OS BANCOS LIBERAL/NATIONS, SANTANDER, BNDES E CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

1.5. SALVO A WTORRE, NENHUM DESSES GRUPOS ACEITOU E/OU ATENDEU OS REQUISITOS EXIGIDOS PELO PALMEIRAS.

2. ANÁLISE DO RISCO DO NEGÓCIO

NESTE ITEM, SÃO COMPARADAS AS CONDIÇÕES EXIGIDAS PELO PALMEIRAS COM AS CONDIÇÕES PROPOSTAS PELA WTORRE, NO QUE TANGE AOS RISCOS PATRIMONIAL, DA EXPLORAÇÃO E DO RETORNO DO INVESTIMENTO.

2.1. RISCO PATRIMONIAL

2.1.1. QUALQUER QUE FOSSE O ARCABOUÇO JURÍDICO-INSTITUCIONAL ESCOLHIDO, O PALMEIRAS EXIGIA A AUSÊNCIA DE QUALQUER RISCO QUE PUDESSE AFETAR, E/OU ONERAR, DIRETA OU INDIRETAMENTE, SUAS PROPRIEDADES.

2.1.2. O MODELO PROPOSTO, CESSÃO DE USO DA SUPERFÍCIE DA ÁREA ONDE SERÁ CONSTRUÍDA A ARENA , NÃO IMPLICA EM RISCO PARA O PALMEIRAS.

2.2. RISCO DA EXPLORAÇÃO

2.2.1. NO LIMITE O PALMEIRAS ACEITAVA O COMPARTILHAMENTO DA GESTÃO DA ARENA DESDE QUE O GRUPO GESTOR FOSSE DE “PRIMEIRA LINHA” E ATENDESSE UM ACORDO DE GESTÃO COM SALVAGUARDAS RÍGIDAS.

2.2.2. A W.TORRE ASSUME INTEGRALMENTE O RISCO DO NEGÓCIO MEDIANTE:

- A) A OFERTA DE UM SEGURO DE DESEMPENHO (“PERFORMANCE BOND”) DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO COM APÓLICE A FAVOR DO PALMEIRAS;**
- B) PERDA DA GESTÃO A FAVOR DO PALMEIRAS PELO DESCUMPRIMENTO DE QUALQUER CLÁUSULA CONTRATUAL.**

2.3. RISCO DO RETORNO DO INVESTIMENTO

2.3.1. COMO FOI EXPOSTO NO ITEM 2.2.1. RETRO, O PALMEIRAS, COM AS DEVIDAS SALVAGUARDAS, ACEITAVA ASSUMIR O RISCO DO NEGÓCIO MEDIANTE O COMPARTILHAMENTO DA GESTÃO DA ARENA. PARA TANTO SERIA CONSTITUÍDA UMA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (“SPE”) PARA A QUAL SERIA OUTORGADA A CESSÃO DE USO DE SUPERFÍCIE POR UM PRAZO DE VINTE ANOS.

A PARTICIPAÇÃO PREVISTA NA SOCIEDADE GESTORA DA ARENA ERA DE NO MÍNIMO 30%, REPRESENTANDO, ASSIM, UMA PARTICIPAÇÃO NOS

LUCROS DA SPE NESSE PERCENTUAL. O PALMEIRAS, PELAS REGRAS SOCIETÁRIAS VIGENTES, COMPARTILHAVA O PAGAMENTO DAS DESPESAS CORRENTES DA ARENA.

2.3.2. A WTORRE PROPÕE A CESSÃO PELO PRAZO DE TRINTA ANOS COM AUMENTO PROGRESSIVO DA PARTICIPAÇÃO NAS RECEITAS AO LONGO DO PERÍODO DE CESSÃO; A PARTICIPAÇÃO NA RECEITA E NÃO NOS LUCROS, REDUZ SUBSTANCIALMENTE O RISCO DO RETORNO ESPERADO PELO PROJETO PALMEIRAS.

3. EXPECTATIVA ECONÔMICA

NESTE ITEM, SÃO ABORDADAS AS EXPECTATIVAS DE AGREGAÇÃO PATRIMONIAL ÀS PROPRIEDADES DO PALMEIRAS.

3.1. EXIGÊNCIAS DA FIFA

3.1.1. O PALMEIRAS APROVOU SEU PROJETO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO QUE NÃO ATENDE AS ATUAIS EXIGÊNCIAS DO CADERNO DE ENCARGOS DA FIFA.

3.1.2. O PALMEIRAS EXIGIU E A WTORRE ACEITOU EM REVER O PROJETO PARA ATENDER O CADERNO DA FIFA, DE MODO A PODER RECEBER JOGOS DA COPA DO MUNDO DE 2014. ESSE FATO IMPLICOU EM UM AUMENTO NOS INVESTIMENTOS NA ARENA, ASSUMIDO INTEGRALMENTE PELA W.TORRE.

3.2 . ACRÉSCIMO PATRIMONIAL

O PROJETO PALMEIRAS PREVIA UMA INCORPORAÇÃO PATRIMONIAL DE R\$210 MILHÕES, REPRESENTADA PELOS INVESTIMENTOS NA ARENA DE R\$200 MILHÕES E REEMBOLSO DE DESPESAS DESPENDIDAS, DECORRENTES DOS ESTUDOS E APROVAÇÃO DA ARENA JUNTO AOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS NO VALOR DE R\$ 10 MILHÕES.

3.2.1. A WTORRE PROPÕE:

A) UM INVESTIMENTO NA ARENA, A PREÇO DE CUSTO, DE R\$220 MILHÕES, QUE ACRESCIDO DE UM BDI DE 25%, REPRESENTA UM ACRÉSCIMO PATRIMONIAL AO PALMEIRAS DE R\$275 MILHÕES.

B) INVESTIMENTOS NO CLUBE SOCIAL DE R\$45 MILHÕES A PREÇO DE CUSTO, QUE ACRESCIDO DE UM BDI DE 25%, REPRESENTA UM ACRÉSCIMO PATRIMONIAL DE R\$56 MILHÕES.

3.2.2. PELA PROPOSTA DA W.TORRE, O TOTAL DO ACRÉSCIMO AO PATRIMÔNIO DO PALMEIRAS É DE R\$ 331 MILHÕES, CONTRA UMA PREVISÃO DO PROJETO PALMEIRAS DE R\$210 MILHÕES.

4. EXPECTATIVA FINANCEIRA

A EXPECTATIVA DE RECEITAS DO PALMEIRAS É PLENAMENTE ATENDIDA PELA PROPOSTA DA WTORRE, CONFORME EXPOSTO A SEGUIR.

4.1. RENDAS PATRIMONIAIS

ESSA “FAMÍLIA” DE RENDAS ADVÉM DOS DIREITOS DE USO DO NOME DA ARENA (NAMING RIGHT) E/OU DE ESPAÇOS PUBLICITÁRIOS E CESSÃO DE USO TEMPORÁRIO DE CAMAROTES E CADEIRAS.

Projeto PALMEIRAS		Projeto WTORRE	
1º ano	R\$ 5 milhões	1º ano	R\$
30 anos ¹	R\$ 144 milhões	30 anos	R\$ 321 milhões
naming right	R\$ 36 milhões	naming right	R\$
camarotes	R\$ 36 milhões	camarotes	R\$
cadeiras	R\$ 81 milhões	cadeiras	R\$
(-)despesas ²	R\$ 10 milhões	(-)despesas	R\$ 0

OBSERVAÇÕES

- 1 – CONSIDEROU-SE A PARTICIPAÇÃO DE 30% NOS RESULTADOS DA EXPLORAÇÃO DA ARENA, CONFORME EXPOSTO NO ITEM 3.3. RETRO;
- 2 – AS DESPESAS DE MANUTENÇÃO PREVISTAS DO PROJETO PALMEIRAS É DE R\$ 9 MILHÕES/ANO, ASSIM DISTRIBUÍDA: PARA MANUTENÇÃO PATRIMONIAL , R\$ 1 MILHÃO ; PARA EVENTOS, R\$ 1 MILHÃO; PARA JOGOS DE FUTEBOL, R\$ 7 MILHÕES; NO PROJETO PALMEIRAS, O PALMEIRAS, ABSORVE 30% DESSAS DESPESAS, NA PROPOSTA WTORRE O, PALMEIRAS, CUSTEIA SOMENTE OS JOGOS DE FUTEBOL NO VALOR DE R\$ 1 MILHÃO/ANO.

4.2. RECEITAS OPERACIONAIS

ESSA “FAMÍLIA” DE RECEITAS ADVÉM DA REALIZAÇÃO DE : EVENTOS CAMPAIS NA ARENA; EVENTOS SOCIAIS, CULTURAIS E EMPRESARIAIS NO CENTRO DE CONVENÇÕES; EXPLORAÇÃO DO ESTACIONAMENTO; ALUGUEL DE ÁREAS PARA RESTAURANTES E LAZER; ETC.

Projeto PALMEIRAS		Projeto WTORRE	
1º ano	R\$ 3 milhões	1º ano	R\$
30 anos	R\$ 86 milhões	30 anos	R\$ 185 milhões
campais	R\$ 50 milhões	campais	R\$
sociais	R\$ 32 milhões	sociais	R\$
outros	R\$ 13 milhões	outros	R\$
(-)despesas	R\$ 9 milhões	(-)despesas	R\$ 0

4.3. JOGOS DE FUTEBOL

AS RECEITAS DA BILHETERIA DOS JOGOS DE FUTEBOL, TENDO COMO MANDANTE O PALMEIRAS E RESPECTIVOS DIREITOS DE

TRANSMISSÃO, BEM COMO OS PATROCÍNIOS AO “TIME DO PALMEIRAS”, SÃO E SERÃO EXCLUSIVOS DO PALMEIRAS.

SIMULA-SE A SEGUIR APENAS AS RECEITAS COM A BILHETERIA DESSES JOGOS, SEGUNDO TRÊS ALTERNATIVAS:

A) MANTENDO A CONDIÇÃO ATUAL DO PALMEIRAS SEM A EXISTÊNCIA DA ARENA:

15.000 EXPECTADORES POR JOGO, PAGANDO R\$ 30,00/BILHETE, COM 35 JOGOS/ANO.

RECEITA (após imposto)	R\$ 472,5 milhões
(-)despesas (R\$ 9 mi/ano)	R\$ 270 milhões
RECEITA LÍQUIDA	R\$ 202,5 milhões

B) DENTRO DA EXPECTATIVA DO PROJETO PALMEIRAS:

15.000 EXPECTADORES POR JOGO NO 1º ANO, COM ACRÉSCIMO DE 1.000 EXPECTADORES/JOGO ATÉ ATINGIR A 25.000 EXPECTADORES, PAGANDO NO 1º ANO R\$ 30,00/BILHETE COM ACRÉSCIMO DE R\$ 2,00/BILHETE, ATÉ ATINGIR A R\$ 50,00/JOGO, COM 35 JOGOS/ANO.

RECEITA (após impostos)	R\$ 714 milhões
(+)participação/despesa	R\$ 25 milhões
RECEITA LÍQUIDA	R\$ 689 milhões

1. DE ACORDO COM O PROJETO PALMEIRAS, O PALMEIRAS PAGARIA 15% PELO ALUGUEL DO ESTÁDIO E RECEBERIA 30% DESSES 15% PELA PARTICIPAÇÃO NA ARENA.

C) PROPOSTA WTORRE

CONSIDEROU-SE A MESMA EXPECTATIVA DO PROJETO PALMEIRAS, COM PARTICIPAÇÃO INTEGRAL DO PALMEIRAS NA BILHETERIA E O CUSTEIO DE R\$ 1 MILHÃO/ANO.

RECEITA (após impostos)	R\$ 840 milhões
(-)custeio	R\$ 30 milhões
RECEITA LÍQUIDA	R\$ 810 milhões

4.3.1. CONSTATA-SE QUE NA BILHETERIA DOS JOGOS DE FUTEBOL, COMO NOS DEMAIS QUESITOS (RENDAS PATRIMONIAIS E RECEITAS OPERACIONAIS), A PROPOSTA DA WTORRE SUPERA AS EXPECTATIVAS DO PROJETO PALMEIRAS.