

# PACAEMBU



RELATÓRIO ANUAL 2021



## Sumário

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>GESTÃO DE CONTRATOS .....</b>	<b>3</b>
2.1	SEGURANÇA PATRIMONIAL .....	3
2.2	LIMPEZA E CONSERVAÇÃO .....	4
<b>3</b>	<b>PLANO OPERACIONAL E INTERVENÇÕES E SEUS RESULTADOS .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>MANUTENÇÃO CORRETIVA, PREVENTIVA E MELHORIAS .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>ATENDIMENTO AO PÚBLICO.....</b>	<b>7</b>
5.1	OBJETIVOS.....	7
5.2	FUNÇÕES EXECUTADAS .....	7
5.3	REGRAS .....	8
5.4	RELACÃO COM OS USUÁRIOS .....	9
5.5	<b>ATENDIMENTOS REALIZADOS .....</b>	<b>10</b>
5.5.2	<i>ATENDIMENTO AO PÚBLICO – 2º TRIMESTRE DE 2021 .....</i>	<i>12</i>
5.5.3	<i>ATENDIMENTO AO PÚBLICO – 3º TRIMESTRE DE 2021 .....</i>	<i>14</i>
5.6	<b>ATENDIMENTO AO PÚBLICO – 4º TRIMESTRE DE 2021.....</b>	<b>15</b>
	<b>OUT/2021 A DEZ/2021.....</b>	<b>29</b>
	<b>6.2 RELAÇÃO DE PROJETISTAS E CONSULTORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS SOB A COORDENAÇÃO DA PROGEN:.....</b>	<b>33</b>
	<b>6.3 RELAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS SOB A COORDENAÇÃO DA PROGEN: .....</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>40</b>



## 1 INTRODUÇÃO

O presente capítulo tem por objetivo apresentar as informações operacionais consolidadas, relativas à Concessão dos Serviços de Modernização, Gestão, Operação e Manutenção do Complexo do Pacaembu.

O relatório está dividido em capítulos que contemplam as atividades realizadas no durante o ano de 2021.

- Gestão de Contratos;
- Plano Operacional e Intervenções e seus Resultados;
- Manutenção Corretiva, Preventiva e Melhorias;
- Atendimento ao Público;
- Eventos Realizados contendo: breve descrição, data, registro fotográfico, o público estimado e efetivo, e impactos gerados e ações mitigadoras;
- Receita de uso do Complexo e das demais receitas operacionais do período; e
- Investimentos e desembolsos realizados com as obras ou com os serviços.



## 2 GESTÃO DE CONTRATOS

Em decorrência da desativação do Complexo e como informado no Relatório do 1º Trimestre de 2021, contratos necessários ao fiel cumprimento do Plano Operacional sofreram mudanças, de forma otimizar a gestão e iniciar as contratações e mobilizações dos serviços preliminares às obras de reforma, modernização e restauro.

A tabela abaixo apresenta os contratos operacionais vigentes:

SERVIÇOS	FORNECEDORES	STATUS
SEGURANÇA PATRIMONIAL	GRUPO GP SEGURANÇA PATRIMONIAL	VIGENTE
SISTEMA DE MONITORAMENTO (CFTV)	GRUPO GP SEGURANÇA PATRIMONIAL	VIGENTE
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	GRUPO GP SEGURANÇA PATRIMONIAL	VIGENTE
MANUTENÇÃO DE ÁREAS VERDES	GRUPO GP SEGURANÇA PATRIMONIAL	VIGENTE

A seguir apresentamos o escopo sumarizado das atividades relacionadas à segurança patrimonial, limpeza e conservação.

### 2.1 SEGURANÇA PATRIMONIAL

- Proteção do patrimônio, colaboradores e usuários do Complexo Esportivo;
- Resguardo do Complexo Esportivo contra ações ou incidentes que possam impedir, ameaçar, danificar ou destruir o patrimônio;
- Estabelecimento de um nível adequado de segurança, que vise proporcionar a máxima proteção de todos que transitarem no Complexo Esportivo;
- Controle de Acesso - veículos e equipamentos;
- Controle de Acesso - funcionários, equipe de obra, terceiros;
- Monitoramento sistema de câmeras 24 horas;
- Emissão de relatório diário de turnos;
- Emissão do controle de acesso diário; e
- Vigilância/rondas (diurno/noturno) em áreas vulneráveis.





## 2.2 LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

- Limpeza área administrativa e canteiro de obra;
- Limpeza área interna do ginásio tênis, ginásio poliesportivo, salas e depósitos;
- Varrição geral da área externa e estacionamento;
- Limpeza geral dos banheiros, vestiários e refeitório;
- Reposição de material descartável;
- Recolhimento de lixo; e
- Capinação e limpeza das áreas dos taludes e ajardinadas.

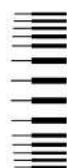
Cabe ressaltar que não houve alteração no contrato de monitoramento (CFTV); o sistema contempla 20 câmeras digitais de alta resolução e 02 câmeras tipo *speed dome*, totalizando 22 câmeras, contudo, atualmente o Complexo Pacaembu opera com 13 câmeras apenas, pois 09 foram removidas da parte interna do Tobogã em função da desativação desse setor.

## 3 PLANO OPERACIONAL E INTERVENÇÕES E SEUS RESULTADOS

Ainda que o foco principal do Plano Operacional se refira a gestão do Novo Pacaembu, ou seja, do Complexo com sua modernização completa (fase III – pós modernização), o Plano também trata de aspectos anteriores relacionados com a fase I – transição operacional e a fase II – pré-modernização.

Sendo assim, o conteúdo do Plano será considerado em sua integralidade para a fase III – pós modernização, exceto quando um item for explicitamente relacionado a outra fase, e os conceitos e operações que forem aplicáveis também à fase II – pré-modernização, os quais deverão ser considerados suas devidas proporções em função de se tratar apenas das estruturas e funções existentes. A tabela adiante contempla todas as atividades planejadas pela Concessionária abrangendo a fase II – pré-modernização, assim como a fase III – pós modernização.





PLANO OPERACIONAL - CONTEÚDO E APLICABILIDADE	
1. INTRODUÇÃO	
FASE II - PRÉ MODERNIZAÇÃO	FASE III - PÓS MODERNIZAÇÃO
1.1 INTRODUÇÃO AO COMPLEXO PACAEMBU	
1.2 OBJETIVOS E APLICABILIDADE DO PLANO OPERACIONAL	
1.3 CLIENTES E PRINCIPAIS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO - <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	1.3 CLIENTES E PRINCIPAIS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO
1.4 GLOSSÁRIO E PRINCIPAIS CONVENÇÕES	
2. - PLANO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO	
FASE II - PRÉ MODERNIZAÇÃO	FASE III - PÓS MODERNIZAÇÃO
N/A	2.1 O NOVO PACAEMBU
N/A	2.2 UNIVERSO DE USUÁRIOS PARA O COMPLEXO (ESTIMATIVA)
N/A	2.3 CONCEITO DE OPERAÇÕES
N/A	2.3 UNIVERSO DE CONTRATOS PREVISTOS: OPERAÇÕES E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU
3. PLANO DE ADMINISTRAÇÃO	
FASE II - PRÉ MODERNIZAÇÃO	FASE III - PÓS MODERNIZAÇÃO
N/A ( ver item 3.6)	3.1 GESTÃO DO COMPLEXO
N/A ( ver item 3.6)	3.2 ORGANOGRAMA - SISTEMA DE GOVERNANÇA PARA GESTÃO DO COMPLEXO
3.3 RECURSOS HUMANOS - <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	3.3 RECURSOS HUMANOS
N/A	3.4 FATOR DE DESEMPENHO DA OPERAÇÃO DO COMPLEXO
3.6 PLANO DE GESTÃO ANTES DA OBRA DE ADEQUAÇÃO	N/A



4. PLANO DE ATENDIMENTO E EXPERIÊNCIA DO USUÁRIO	
FASE II - PRÉ MODERNIZAÇÃO	FASE III - PÓS MODERNIZAÇÃO
4.1 ORIENTAÇÃO DE PÚBLICO - <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	4.1 ORIENTAÇÃO DE PÚBLICO
4.2 ORIENTAÇÃO DE PÚBLICO - <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	4.2 ORIENTAÇÃO DE TRÂNSITO
N/A	2.3 CARROS ELÉTRICOS
N/A	4.4 PESQUISAS COM USUÁRIOS
4.5 RELACIONAMENTO COM O USUÁRIO	
N/A SEGUIR COM O IMPLEMENTO ATUALMENTE NAS INSTALAÇÕES EXISTENTES	4.6 PLANOS DE ROTAS ACESSÍVEIS
4.7 CENTRO ESPORTIVO	
5. PLANO DE CONSERVAÇÃO DE INFRAESTRUTURA, EDIFICAÇÕES, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS	
FASE II - PRÉ MODERNIZAÇÃO	FASE III - PÓS MODERNIZAÇÃO
N/A	5.1 MAPA OPERACIONAL
5.2 PLANO DE OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO ELÉTRICA - <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	5.2 PLANOS DE OPERAÇÃO
5.3 GERADORES- <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	5.3 GERADORES
N/A	5.4 PLANO DE MANUTENÇÃO
5.5 PLANO DE MANUTENÇÃO SISTEMAS PREDIAIS - <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	5.5 PLANO DE MANUTENÇÃO SISTEMA
5.6 PLANO DE MANUTENÇÃO DE AUDIO E VÍDEO (TELÕES, SALA DE IMPRENSA E AUDITÓRIO) - <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	5.6 PLANO DE MANUTENÇÃO DE AUDIO E VÍDEO (TELÕES, SALA DE IMPRENSA E AUDITÓRIO)
5.7 ASSESSORIA DE TECNOLOGIA DA IMFORMAÇÃO (TI) - <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	5.7 PLANO DE MANUTENÇÃO SISTEMA
5.8 PLANO DE MANUTENÇÃO OBRAS CIVIS - <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	5.8 PLANO DE MANUTENÇÃO OBRAS
5.9 ESTRUTURA TEMPORÁRIAS - <b>ESCOPO REDUZIDO</b>	5.9 ESTRUTURA TEMPORÁRIA
5.10 PLANO DE MANUTENÇÃO DA PISCINA	
5.11 PLANO DE MANUTENÇÃO DO GRAMADO	

## 4 MANUTENÇÃO CORRETIVA, PREVENTIVA E MELHORIAS

De acordo com o Plano de Intervenção apresentado e aprovado pelo Poder Concedente, as obras de reforma, modernização e restauro do Complexo Pacaembu, deveriam ter sido iniciadas em janeiro 2021, contudo, a espera prolongada no processo de aprovações, licenças e alvarás, associada às dificuldades apresentadas pela pandemia COVID-19 tornou inviável o atingimento da meta prevista. E, portanto, houve a necessidade da reprogramação de todas as atividades relacionadas às obras.



Em que pesem as adversidades do cenário, diversas ações foram desenvolvidas, nos últimos meses, no sentido de descomissionar o Complexo para início efetivo das obras de reforma, modernização e restauro. Desta forma, algumas atividades relacionadas à manutenção foram suspensas a partir de janeiro de 2021, conforme já noticiado, cumprindo o cronograma original que continha a expectativa de início do Plano de Intervenção.

Cumpre observar, que mesmo com o encerramento das operações cotidianas no Complexo em julho de 2020, conforme formalmente apresentado ao Poder Concedente, via ofício encaminhado à Secretária de Esporte e Lazer, no dia 20 de julho de 2020; a Concessionária conta com uma equipe de manutenção atuando diariamente, para garantir que os sistemas principais estejam em perfeitas condições de uso e operação.

Enfim, em 29 de junho de 2021 foram efetivamente iniciadas as obras de reforma e modernização do Complexo Pacaembu, quando nesta mesma data foi iniciada a demolição da arquibancada sul (tobogã).

## **5 ATENDIMENTO AO PÚBLICO**

### **5.1 OBJETIVOS**

A área de atendimento ao público da Concessionária tem como objetivo solucionar todas as dúvidas em relação ao Complexo, além de entender e atender às críticas, visando a melhoria dos serviços prestados dentro do Complexo do Pacaembu, agindo sempre de forma transparente e objetiva, construindo e ampliando a relação com os usuários.

### **5.2 FUNÇÕES EXECUTADAS**

O trabalho de atendimento é fragmentado em duas etapas essenciais da operação: (a) monitoramento; e (b) SAC 2.0.

- a) Monitoramento: Consiste em acompanhar tudo o que falam da marca no ambiente digital, avaliando sentimento, definindo categorias e entendendo a saúde do Pacaembu enquanto marca perante os usuários, identificando assim,



oportunidades a serem exploradas e evitando possíveis crises no ambiente digital; e

- b) SAC 2.0: Uma consequência do trabalho de monitoramento, quando a interação do usuário deixa de ser um caso simples e passa a ser uma dúvida ou crítica, resultado em uma ação de atendimento, com informações complementares.

Todo atendimento ao público contempla uma análise de polaridade, enquadrando as menções em 3 diferentes classificações:

- Positiva: todo e qualquer tipo de menção referente ao Pacaembu e ou Concessionária que cite de forma positiva;
- Neutra: como neutras, são todas as dúvidas enviadas pelos usuários e ou citações que não estejam associadas de forma positiva ou negativa; e
- Negativa: são consideradas de caráter negativo todas as reclamações realizadas sobre o Pacaembu, e ou Concessionária.

### 5.3 REGRAS

Considerando um fluxo diário de menções recebidas e coletadas, organizamos as dentro de uma escala de priorização, para obtermos eficiência e agilidade diante de casos mais críticos.

#### Escala de Prioridade:

BAIXA	MÉDIA	ALTA	URGENTE
Menções que apenas citem o Pacaembu, mas que não exijam nenhum tipo de ação por nossa parte.	Menções de rotina que critiquem o espaço, administração e ou serviços	Casos graves que envolvam a integridade do espaço Pacaembu assim como da equipe Allegra e ou Prefeitura	Casos classificados como prioridade alta e que não foram solucionados ou respondidos em até 48 horas úteis.



De forma a complementar a essa escala de priorização nos atendimentos, também estruturamos um modelo de fluxo para classificação das menções em 4 diferentes grupos. Dessa forma, conseguimos obter uma visão mais clara e precisa sobre os questionamentos abordagens em torno do ecossistema Pacaembu.

### Fluxo de classificação:



- Público: essa primeira etapa é para identificarmos com quem estamos falando. Ou seja, torcedores, jornalistas, políticos, moradores da região, turistas, visitantes, sócios, atletas etc. Isso é importante pois nos ajuda a direcionar o tom de voz e a resposta mais adequada ao questionamento.
- Assunto: essa classificação é utilizada para obtermos um mapeamento completo sobre quais assuntos são mais predominantes, seja positivamente ou negativamente.
- Ação: a etapa da ação é importante para identificarmos se se trata de um elogio, crítica, dúvida ou citação.
- Local: e por último o local, se o questionamento é de modo geral, ou se ele está direcionado a uma área em específico, por exemplo. Assim também conseguimos obter uma quebra sobre as áreas do Complexo e calcular a saudabilidade de cada uma delas.

## 5.4 RELACÃO COM OS USUÁRIOS

Devido o cenário atual gerado pelo COVID-19, o modelo de atendimento ao usuário é feito de forma virtual desde o fechamento do Complexo. O atendimento aos usuários ocorre através de e-mail e dos canais digitais administrados pela Concessionária. São eles:



- Facebook;
- Instagram;
- Twitter;
- WhatsApp; e
- e-mails para contato:

[atendimento@allegrapacaembu.com](mailto:atendimento@allegrapacaembu.com)

[comercial@allegrapacaembu.com](mailto:comercial@allegrapacaembu.com)

[assessoriaimprensa@allegrapacaembu.com](mailto:assessoriaimprensa@allegrapacaembu.com)

O atendimento ao público é feito de forma diária de segunda à sexta, das 09h às 18h. Todas as informações coletadas são armazenadas em uma plataforma de monitoramento digital, que é responsável por agrupar e apresentar as informações de forma organizada para análises estratégicas e de tomadas de decisão.

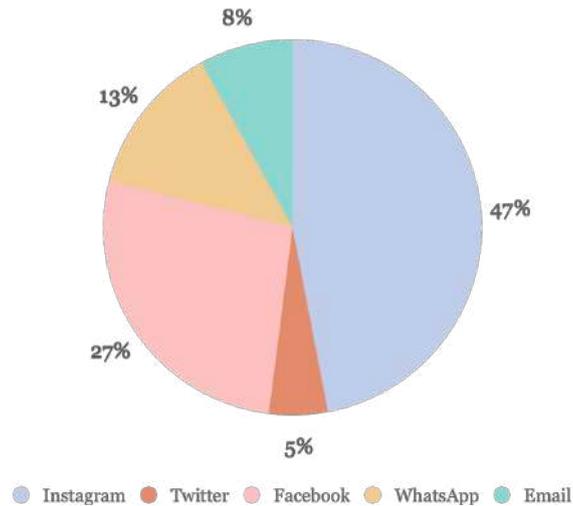
## **5.5 ATENDIMENTOS REALIZADOS**

Ao todo, foram atendidas 581 pessoas no ano de 2021 através dos nossos canais virtuais de atendimento. Todo o processo de atendimento ao usuário, foi desenvolvido dentro de 3 principais critérios, visando trazer agilidade e relevância na operação.

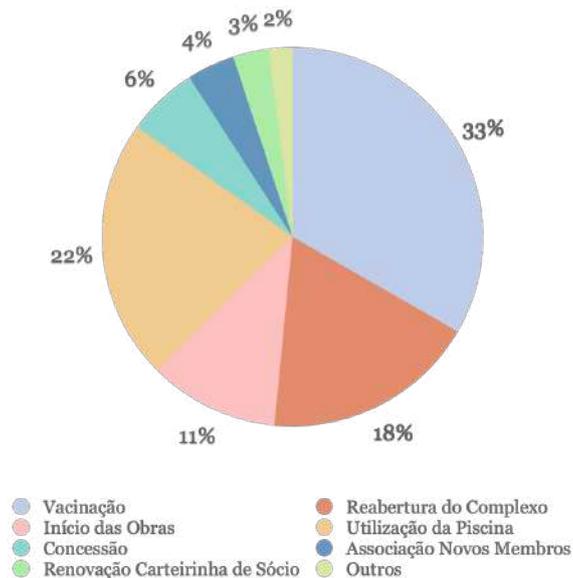
### **5.5.1 ATENDIMENTO AO PÚBLICO – 1º TRIMESTRE DE 2021**

Os atendimentos realizados no primeiro trimestre do ano de 2021, estiveram divididos nos canais abaixo:





Os principais temas responsáveis por gerar a demanda de atendimentos, foram:



No primeiro trimestre do ano de 2021, com 33%, a maior motivação de contato por parte do público esteve direcionada a campanha de vacinação contra a COVID-19, que foi realizada na Praça Charles Miller / Complexo do Pacaembu. Muitos dos contatos que necessitaram de atendimento, foram para esclarecimento de dúvidas em relação aos



horários de funcionamento da campanha, além da faixa etária atendida em cada período.

Na sequência, com 22%, o uso da piscina apareceu como um dos assuntos de destaque. Os usuários relataram algumas dúvidas sobre o uso da piscina e questionamentos em relação a reabertura da piscina para uso da população.

Em terceiro lugar, com 18%, tivemos algumas dúvidas gerais sobre a reabertura do Complexo como um todo e em relação a utilização das estruturas.

Com 11%, também recebemos dúvidas sobre o início das obras de reforma, modernização e restauro.

Questões diretamente relacionadas à Concessionária, formaram 6% das interações de atendimento ao público.

Foram registradas dúvidas sobre a concessão e, também, críticas sobre o modelo adotado pela Prefeitura.

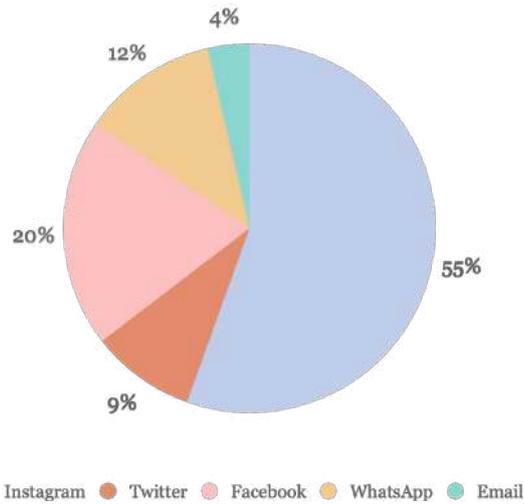
Também recebemos alguns contatos com dúvidas sobre a associação ao Complexo, representando 4% dos atendimentos prestados. Ainda sobre o tema de associados, recebemos algumas dúvidas para renovação da carteirinha de sócio, com uma taxa de 3%.

E, por fim, assuntos gerais que enquadramos como “outros” representando 2% dos atendimentos.

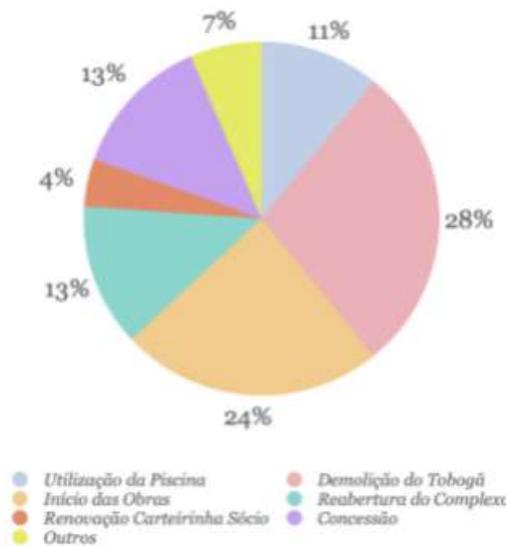
### **5.5.2 ATENDIMENTO AO PÚBLICO – 2º TRIMESTRE DE 2021**

Observando os dados de atendimento registrados no segundo trimestre do ano de 2021, vemos uma grande similaridade com o primeiro trimestre, alterando apenas alguns percentuais, mas seguindo mesmo peso, com maior volume de atendimentos concentrados no Instagram, principal ativo digital de comunicação da marca Pacaembu.





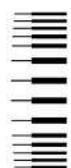
Os principais temas responsáveis por gerar a demanda de atendimentos, foram:



No segundo trimestre de 2021, a maior motivação de contato por parte do público esteve direcionada a demolição do Tobogã. Alguns destes contatos criticaram a intervenção realizada no Estádio de Futebol.

Logo em seguida, com 24%, o início das obras foi um dos principais questionamentos por parte do público.





Em terceiro lugar, o assunto reabertura do complexo obteve 13% do volume coletado, com questionamentos sobre a data exata de abertura do Complexo.

Com a mesma porcentagem do terceiro lugar, tivemos questionamentos em torno do processo de Concessão.

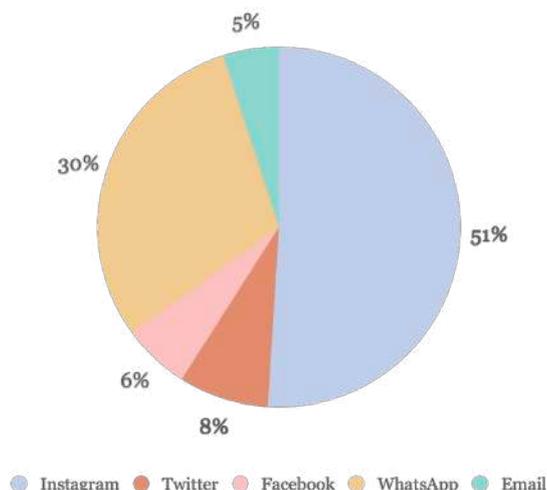
Na sequência, tivemos a utilização da piscina que aparece como um dos assuntos mais citados. A grande maioria de usuários com dúvidas sobre o uso e questionamentos sobre a reabertura da piscina.

Os assuntos gerais destacados como outros acabaram sendo responsáveis por 7% dos atendimentos.

E por último, recebemos algumas dúvidas para renovação da carteirinha de sócio, com uma taxa de 4%.

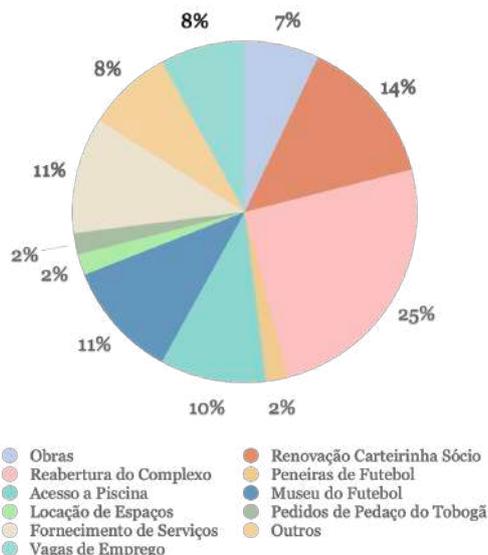
### 5.5.3 ATENDIMENTO AO PÚBLICO – 3º TRIMESTRE DE 2021

Dentro os atendimentos realizados no terceiro trimestre, o foco continuou sendo o Instagram, seguido pelo WhatsApp.



Os principais temas responsáveis por gerar a demanda de atendimentos, foram:





Representando 25%, a maior motivação de contato por parte do público esteve direcionada à reabertura do Complexo. Os usuários nos questionaram sobre o prazo de execução das obras e como funcionará o processo de reabertura – faseado ou uma reabertura única.

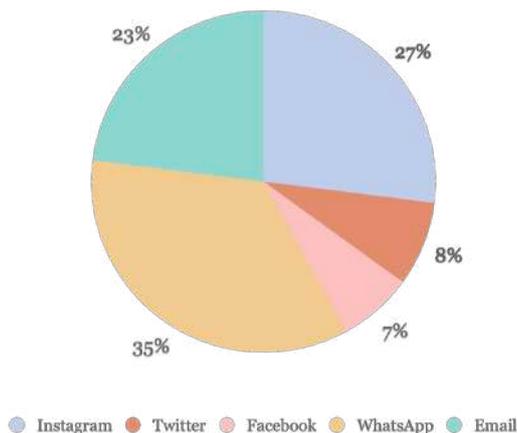
Logo em seguida com 14%, as dúvidas sobre como se associar e como reativar as carteirinhas foram o segundo assunto de maior relevância no trimestre.

Em terceiro lugar, com 11% tivemos propostas de serviços e fornecimento de materiais para as obras e operação do Complexo e questões sobre visitas ao Museu do Futebol.

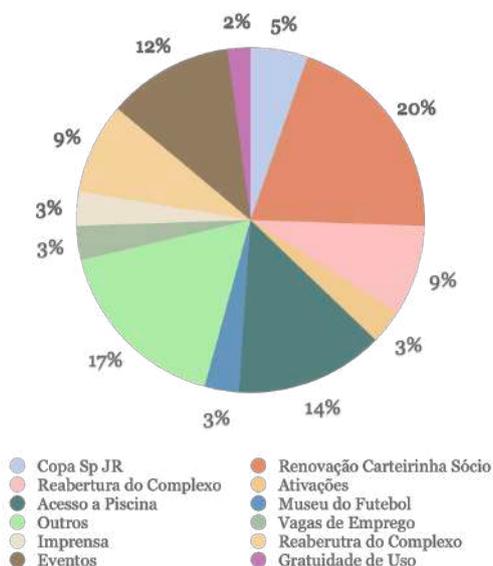
### 5.6 ATENDIMENTO AO PÚBLICO – 4º TRIMESTRE DE 2021

Dentro os atendimentos realizados no quarto trimestre, o WhatsApp acabou liderando o período, seguido pelo Instagram que vinha liderando os atendimentos nos trimestres anteriores.





Os principais temas responsáveis por gerar a demanda de atendimentos, foram:



Com 20%, a maior motivação de contato por parte do público esteve direcionada à renovação de carteirinha e novos credenciamentos para sócios.

Na sequência, com 14%, tivemos questionamentos sobre a reabertura da piscina, um dos temas de maior interesse por parte dos sócios do clube.

Ocupando a terceira posição, com 12%, tivemos algumas demandas sobre a realização de eventos



A reabertura do Complexo como um todo também foi um dos assuntos abordados nos atendimentos realizados durante o 4º trimestre.

Outros assuntos surgiram, são eles: candidatura para vagas de emprego, exposições do Museu do Futebol, calendário de ativações, assuntos relacionados à imprensa, dúvidas sobre o local da final da Copa SP de Futebol Júnior e quanto a gratuidade de uso do Novo Pacaembu.

Por último, com 17%, a soma de assuntos com menor expressividade, como: dúvidas sobre andamento das obras, execução de TCCs sobre o Pacaembu, informações sobre animais desaparecidos e pedidos de contato para setores específicos da concessionária.

## **6 ATIVIDADES REALIZADAS NO COMPLEXO DO PACAEMBU NO ANO DE 2021**

No ano de 2021 foram desenvolvidos serviços preliminares para a execução das obras de Modernização do Complexo do Pacaembu. O primeiro trimestre iniciou voltado às atividades de sondagens e cadastramento físico das infraestruturas e edificações existentes no Complexo.

Paralelamente, foram feitas adequações nas estruturas existentes para a utilização como escritório da obra e da concessionária (ginásio poliesportivo) e galeria de arte (ginásio de tênis). Nos demais locais, que não seriam mais utilizados, foram retiradas as infraestruturas de instalações e equipamentos preparando estas áreas para os trabalhos de demolição que viriam a seguir.

Desde o início do ano de 2021, a PROGEN deu continuidade à coordenação e desenvolvimento dos Projetos Técnicos de Engenharia e Arquitetura para a Modernização do Pacaembu que se iniciaram no ano anterior.

Com o alvará emitido pela prefeitura de São Paulo no dia 29/06/2021, começaram os serviços de demolições do Tobogã seguindo o plano de demolição previamente desenvolvido.



No segundo semestre, as mesmas atividades iniciadas na primeira metade do ano, se intensificaram. Os levantamentos, sondagens e cadastramentos continuaram a abastecer os Projetistas e Consultores. A demolição do Tobogã seguiu de acordo com o planejado.

A partir da intensificação das contratações dos projetistas no quarto trimestre do ano, os Projetos de Engenharia e Arquitetura começaram a tomar corpo e iniciaram as modelagens e compatibilizações dentro do sistema BIM.

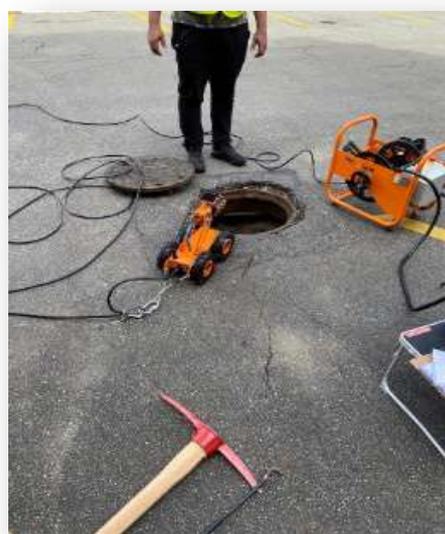
**6.1. RESUMO DAS ATIVIDADES DOS TRIMESTRES:**

**JAN/21 a MAR/2021**

No período de janeiro a março, foram desenvolvidas/realizadas as seguintes atividades no Complexo do Pacaembu: sondagens, retirada de grades, serviço de filmagem subterrânea, retirada das cadeiras das arquibancadas leste e oeste, elaboração de laudo cautelar de vizinhança, remoção do elevador do Tobogã ou Arquibancada Sul, elaboração de laudo técnico ambiental, desenvolvimento de projetos pela engenharia da PROGEN S/A e empresas contratadas, desenvolvimento de estudo para definição da matriz energética e coordenação, gestão e consultoria dos projetos envolvidos para o Complexo.



*Sondagem no campo – Fonte: equipe obra Progen*



*Utilização de “robô” para mapeamento do subsolo*





*ANTES – Arquibancada Oeste (ano 2020)*

*Fonte: equipe obra Progen*



*DEPOIS – Arquibancada Oeste (ano 2021)*

*Fonte: equipe obra Progen*



*Desativação do Disjuntor Geral*

*Fonte: equipe obra Progen*



*Carregamento do elevador do Tobogã no caminhão*

*Fonte: equipe obra Progen*



### **ABR/2021 a JUN/2021**

No período de abr/2021 a jun/2021, foram realizadas as seguintes atividades desenvolvidas/realizadas no Complexo do Pacaembu: levantamento cadastral arquitetônico, desenvolvimento de atividades para elaboração de laudo de ruído externo, desenvolvimento de atividades para elaboração de laudo técnico ambiental, remoção do painel de LED do placar eletrônico, instalação de câmera *Timelapse*, início da demolição do Tobogã (Arquibancada Sul), desenvolvimento de atividades para elaboração de laudo técnico de reforço estrutural, parecer técnico para suporte às contratações, desenvolvimento de projetos pela engenharia da PROGEN e empresas contratadas, desenvolvimento de estudo para definição da matriz energética para o Complexo e coordenação, gestão e consultoria dos projetos envolvidos para o Complexo.



*Aferição de ruído Fonte: equipe obra Progen*

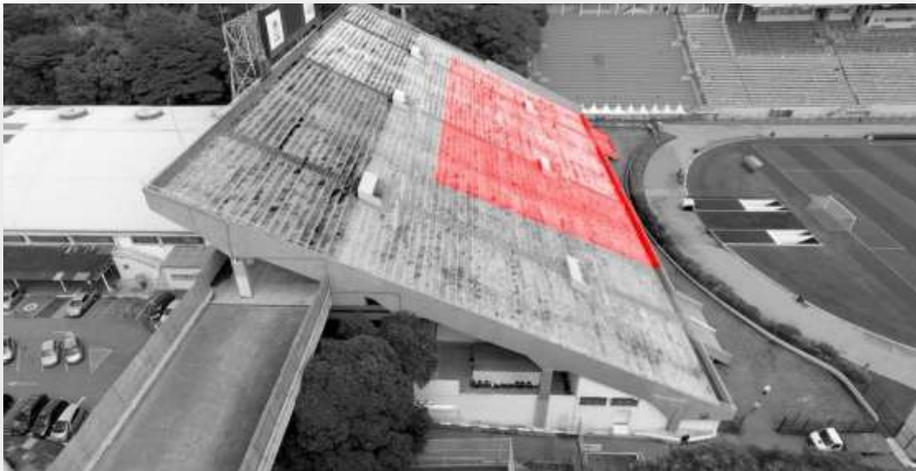


*Aferição de ruído  
Fonte: equipe obra Progen*





*Remoção do painel de LED*  
*Fonte: equipe obra Progen*



*Demolição do Tobogã - 1ª Etapa: Demolição Mecanizada*  
*Fonte: Plano de Demolição - FBI*





*Demolição Tobogã (Arquibancada Sul)*  
*Fonte: equipe Progen*



*Demolição Tobogã (Arquibancada Sul) - Fonte: equipe Progen*



### **JUL/2021 a SET/2021**

No período de julho a setembro, foram desenvolvidas/realizadas as seguintes atividades no Complexo do Pacaembu: demolição do Tobogã (Arquibancada Sul), parecer técnico para suporte às contratações, desenvolvimento de projetos pela engenharia da PROGEN e empresas contratadas, coordenação, gestão e consultoria dos projetos envolvidos para o Complexo.



*Demolição Tobogã (Arquibancada Sul) – 23.07.2021 - Fonte: equipe Progen*





*Demolição do Tobogã - 2ª Etapa: Instalação de Proteções*  
*Fonte: Plano de Demolição - FBI*

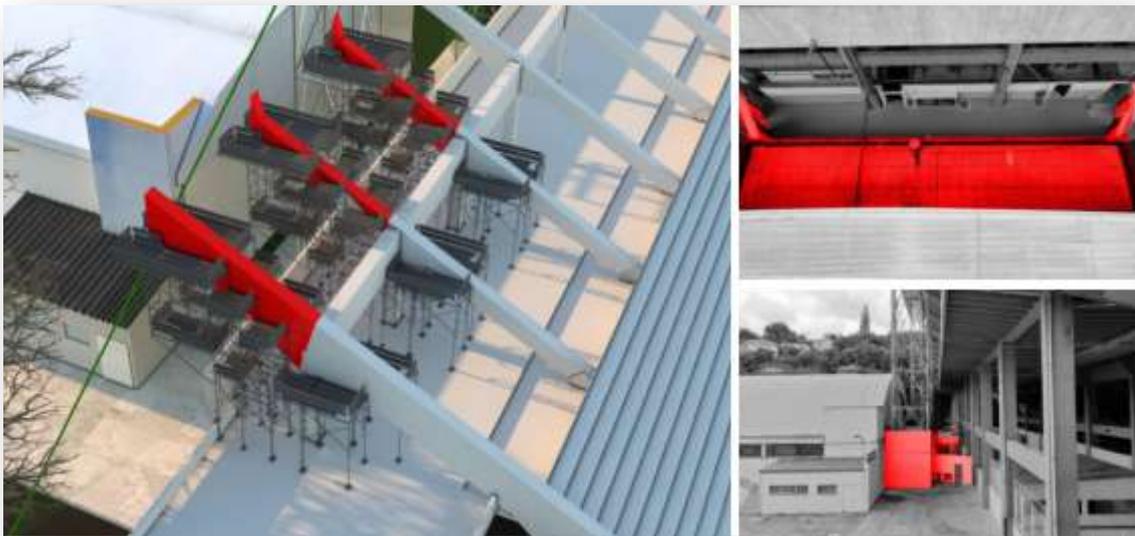


*Demolição do Tobogã - 3ª Etapa: (Demolições Manuais da Arquibancada)*  
*Fonte: Plano de Demolição - FBI*





*Demolição Arquibancada Sul (Tobogã) – 15.07.2021 - Fonte: equipe Progen*



*Demolição do Tobogã - 4ª Etapa (Demolição Manual de Vigas e Edificação)  
Fonte: Plano de Demolição - FBI*





*Demolição Tobogã (Arquibancada Sul) – 18.08.2021  
Fonte: equipe Progen*



*Demolição Arquibancada Sul (Tobogã) – 24.08.2021  
Fonte: equipe Progen*





*Demolição Tobogã (Arquibancada Sul) – 31.08.2021 - Fonte: equipe Progen*



*Demolição do Tobogã - 5ª Etapa (Demolição Mecanizada com Mini-Escavadeira + Rompedor)  
Fonte: Plano de Demolição - FBI*





*Demolição Arquibancada Sul (Tobogã) – 17.09.2021 - Fonte: equipe Progen*



*Demolição do Tobogã - 6ª Etapa: (Demolições da Arquibancada) - Fonte: Plano de Demolição - FBI*





*Demolição Tobogã (Arquibancada Sul) – 30.09.2021 - Fonte: equipe Progen*

### **OUT/2021 a DEZ/2021**

No período de outubro a dezembro, foram desenvolvidas/realizadas as seguintes atividades no Complexo do Pacaembu: demolição do Tobogã (Arquibancada Sul), descomissionamento e manutenção elétrica, cadastramento e mapeamento de subsolo através de GP (Georadar), serviços de topografia, inspeção de fundações, parecer técnico para suporte às contratações, desenvolvimento de projetos pela engenharia da PROGEN e empresas contratadas, coordenação, gestão e consultoria dos projetos envolvidos para o Complexo.



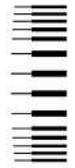


*Demolição do Tobogã - 7ª Etapa (Demolição Manual e Mecanizada de conjunto vigas e pilares remanescentes do Tobogã) Fonte: Plano de Demolição - FBI*



*Demolição vigas e pilares da Arquibancada Sul (Tobogã) – 08.10.2021 - Fonte: equipe Progen*





*Remoção das estruturas do placar – 09.10.2021 - Fonte: equipe Progen*



*Britagem dos Resíduos – 30.11.2021 - Fonte: equipe Progen*





*Inspeção de PV – 14.12.2021 - Fonte: equipe Progen*



*Inspeção no anel superior Leste – 16.12.2021 Fonte: equipe Progen*



## **6.2 Relação de Projetistas e Consultores e Prestadores de Serviços contratados sob a coordenação da PROGEN:**

GCP ARQUITETURA E URBANISMO - Desenvolvimento de projeto de arquitetura

FNP - Estudo para definição da matriz energética

ADDOR - Coordenação, gestão e consultoria dos projetos

MB CONSULTORIA - Consultoria em transporte vertical

PLANTERRA - Laudo técnico ambiental

SENZI LIGHTING - Projeto de luminotécnica

PROISO - Projeto de impermeabilização

MFA3 - Consultoria de reforço estrutural

RGP - Laudo de ruído externo

LICURI PAISAGISMO – Acompanhamento ambiental e paisagismo

CASATUAL - Projeto de Restauro e plano de conservação

RADDAR CONSULTORIA – Consultoria e coordenação equipe de arquitetura

S.A.O – Consultoria de segurança contra incêndio

DESIGN UNIVERSAL - Consultoria em projetos de acessibilidade

HIDROSTUDIO - Projeto de drenagem

ARE ARQUITETURA - Modelagem, compatibilização e consultoria BIM

ESTRUTURAL – Projeto de Estrutura

ZF SOLOS - Projeto de Contenção e Fundação

SKK – Projetos de Instalações

TEKNIKA – Projeto de HVAC



### **6.3 Relação de Prestadores de Serviços contratados sob a coordenação da PROGEN:**

TECNOSONDA - Sondagem

ORITI SOLUTIONS – Cadastramento e mapeamento das redes subterrâneas

NR TOPOGRAFIA – Topografia

PALMARES - Retirada de cadeiras das arquibancadas

CTZ MATERIAIS E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS - Descomissionamento e manutenção elétrica

YTO - Desmontagem do painel de led do Tobogã

FBI - Demolição e remoção do elevador do tobogã

ANTONELLI AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - Laudo cautelar de vizinhança

WORKPIX - Instalação de câmera *timelapse*

AM FUNDAÇÕES - Inspeção das fundações

## **7 EVENTOS REALIZADOS**

A seguir apresentaremos um breve descritivo dos eventos realizados no Complexo Pacaembu.

### **7.1 – WORKSHOP**

Visando estabelecer diferentes olhares em torno do projeto do Complexo, no dia 11 de junho de 2021, concebemos um Workshop contando com a presença de especialistas em áreas distintas.

O objetivo deste encontro foi trazer para debate, diversas questões relacionadas ao projeto como um todo, sempre pensando em todas as áreas de impacto, buscando soluções e agregando novos insights para a evolução do projeto.



Participaram do Workshop, membros da Concessionária, profissionais do ramo da arquitetura, de comunicação esportiva, do meio de entretenimento e eventos, especialistas em diversidade e inclusão, produtores de conteúdo sobre arquitetura e urbanismo além de executivos de mobilidade urbana.



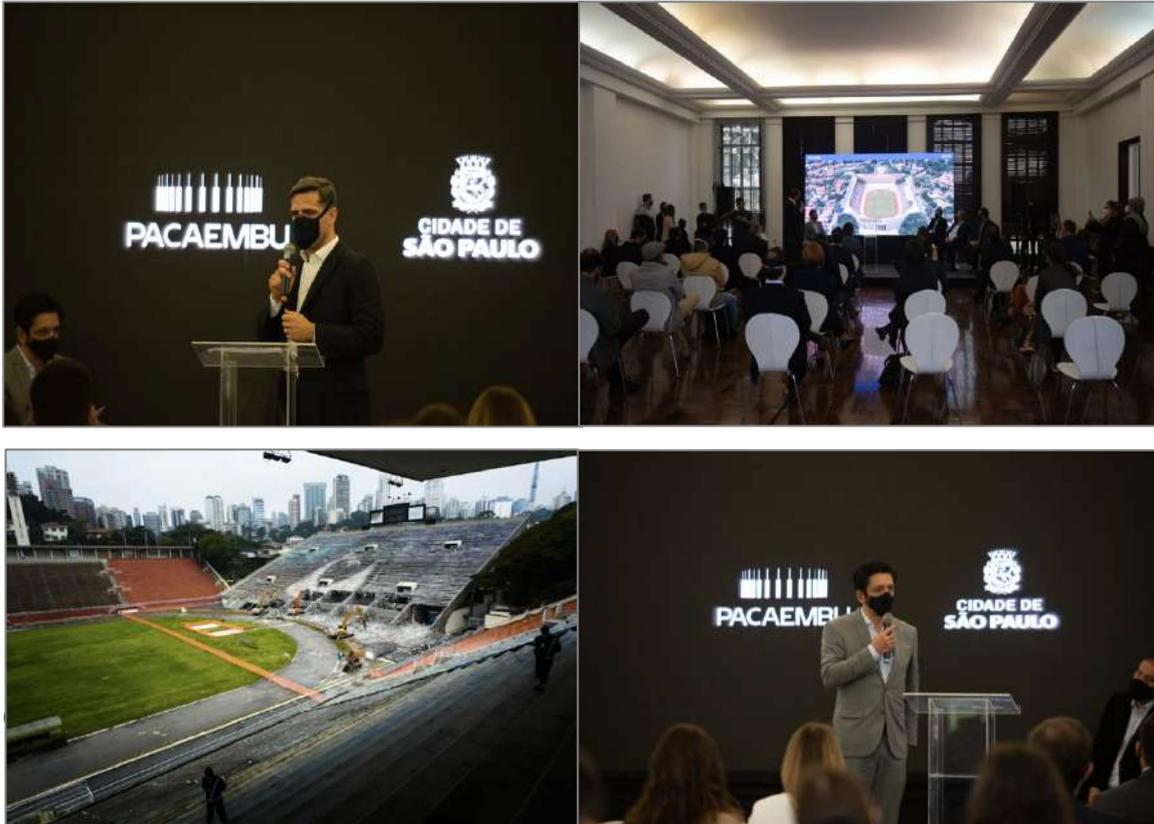
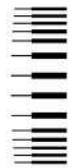
## 7.2 – COLETIVA DE IMPRENSA – INÍCIO DAS OBRAS

Para comunicar o início das obras de modernização e restauro do Pacaembu, no dia 29 de junho de 2021 promovemos uma coletiva contando com a presença de membros da imprensa, do nosso CEO, Sr. Eduardo Barella e demais autoridades locais, como o Prefeito, Sr. Ricardo Nunes; o Secretário Municipal de Governo, Sr. Rubens Rizek; o Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Sr. Cesar Azevedo; o Secretário Municipal de Esportes e Lazer, Sr. Thiago Milhim; o Secretário Municipal de Justiça, Sr. Guilherme Bueno e o Vereador Sr. Fábio Riva.

No encontro, o Sr. Eduardo Barella apresentou o conceito do projeto, e divulgou os primeiros conteúdos que farão parte do Complexo do Pacaembu.



PACAEMBU



do Tobogã” que conta histórias de torcedores dos 4 principais times paulistas – Palmeiras, Corinthians, Santos e São Paulo – vividas no tobogã. As gravações realizadas no terceiro trimestre reuniram 5 pessoas, entre o repórter, equipe técnica e torcedor entrevistado.

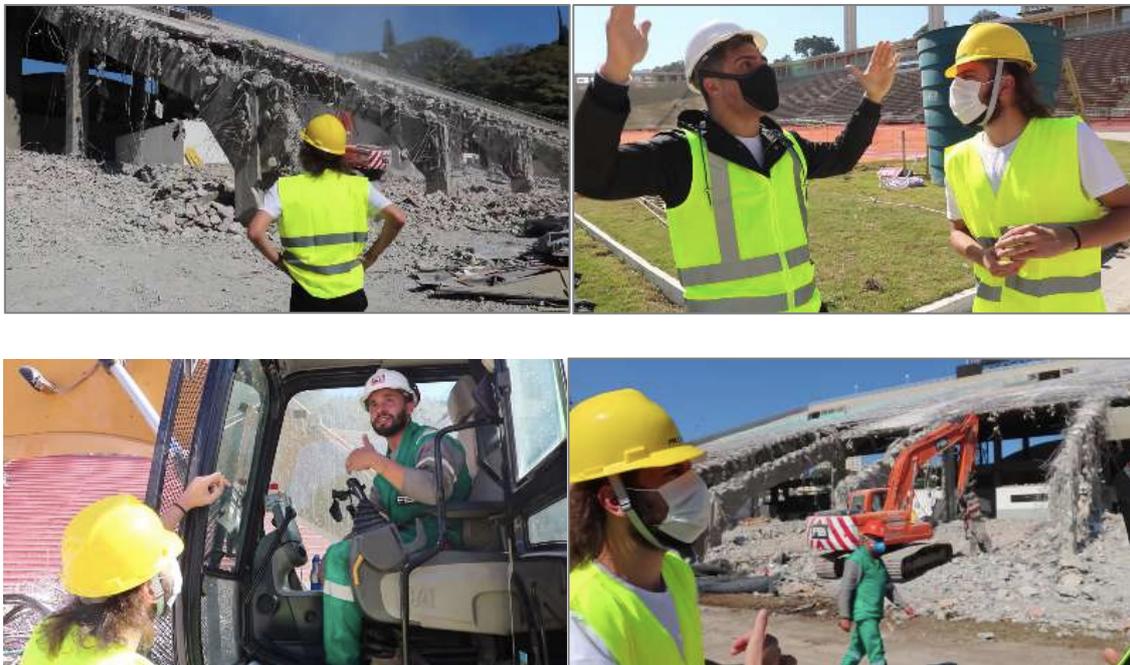




#### 7.4 – GRAVAÇÃO CANAL DO CARTOLOUCO

No início do mês de julho de 2021, o influenciador Cartolouco veio ao Pacaembu para apresentar ao público do seu canal, toda a movimentação das obras do Complexo. Na oportunidade, ele entrevistou o CEO da Concessionária e alguns funcionários que estavam atuando durante o período das obras.

Além do vídeo gravado para o seu canal no Youtube, Cartolouco também gravou um conteúdo para as redes sociais do Pacaembu lembrando histórias marcantes vivenciadas no espaço.



### 7.5 – GRAVAÇÃO CANAL “PASSA A BOLA” - ALE XAVIER E LU MALUF

Em agosto de 2021, recebemos as produtoras de conteúdo e influenciadoras Luana Maluf e Ale Xavier para a realização de uma gravação de conteúdo sobre o futebol feminino para o canal que possuem no YouTube chamado “Passa a Bola”.

Elas também gravaram um conteúdo para as redes sociais do Pacaembu, contando um pouco sobre sua relação com o Complexo e lembrando passagens marcantes ali vividas.

Para a realização da visita técnica no dia 04 e para a gravação no dia 05, recebemos um total de 13 pessoas, somando a equipe técnica e ambas as influenciadoras.

### 7.6 – VISITA TÉCNICA – ALUNOS USP FAU

No dia 09 de novembro recebemos um grupo de estudantes do curso de Arquitetura da USP para fazer uma visita técnica sobre como o Pacaembu foi projetado na década de 40, como ficará futuramente. Os estudantes foram acompanhados pela equipe de arquitetura.



### **7.7 – VISITA REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO – OFICIALIZAÇÃO DE PARCERIA FIRMADA PELA CONCESSIONÁRIA**

No dia 30 de novembro recebemos o Prefeito de São Paulo com sua comitiva e convidados, representantes da Universal Music Group e convidados da Concessionária para o anúncio da parceria firmada entre a UMusic Hotels e a Concessionária. Além disso, recebemos mais 41 representantes dos principais portais de mídia e veículos de imprensa do país.



### **7.8 – EVENTO SEME – PROGRAMA REDE TÊNIS BRASIL**

No dia 07 de dezembro de 2021 recebemos membros da Secretaria de Esportes e Lazer de São Paulo para celebrar o ato de boas-vindas para o início do Programa “Rede Tênis Brasil”.





## 8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme demonstrado neste relatório, a Concessionária desenvolveu diversas ações durante o exercício de 2021, em plena conformidade com o plano operacional, de intervenções, assim como o Caderno de Encargos do Contrato de Concessão, que foram apresentados e aprovados pela Secretaria Municipal de Esporte e Lazer ainda em 2019.

Nos dois últimos trimestres de 2021, a Concessionária buscou intensificar as ações relacionadas às obras de modernização do Complexo buscando reduzir atrasos pontuais, em função da morosidade no processo de aprovação e emissão, por órgãos públicos, do alvará e autorização necessários para o início das obras, bem como em razão dos efeitos adversos decorrentes da pandemia COVID-19.

Cabe salientar, que o atraso na emissão do alvará, assim como, o período pandêmico e o equívoco relacionado a área do terreno no Complexo do Pacaembu, impactaram gravemente o Plano de Negócios desenvolvido pela Concessionária.

Neste sentido, a Concessionária encaminhou ao Poder Concedente, o pedido de Revisão Extraordinária Contrato de Concessão, apresentando um estudo técnico, de caráter econômico-financeiro, sobre os impactos de cada um dos eventos de desequilíbrio já abordados no relatório do 4º trimestre, assim como, as formas de compensação, bem como a mensuração econômico-financeira, a fim de reequilibrar



o contrato de concessão evitando maiores impactos, principalmente aos usuários do Complexo Pacaembu.

Conclui-se, pois, que a Concessionária vem cumprindo rigorosamente todas as suas obrigações contratuais e compromissos assumidos junto ao Poder Concedente e à Sociedade, independentemente da multiplicidade de fatores adversos e ou circunstâncias extraordinárias, imprevisíveis, alheias ao controle da Concessionária.

Equipe Concessionária Allegra Pacaembu.





## ANEXO I

### Demonstrações Financeiras

# **CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S.A.**

**Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2021**

## **Conteúdo**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

**Balancos patrimoniais**

**Demonstrações do resultado**

**Demonstrações do resultado abrangente**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações do fluxo de caixa**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

# CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

## Balancos patrimoniais Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Notas	2021	2020		Notas	2021	2020
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.675.939	88.158	Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	2.465.163	34.950.409
Contas a receber clientes		4.108	4.108	Fornecedores	9	553.290	4.868.125
Tributos a recuperar	5	357.090	282.312	Obrigações trabalhistas e tributárias	10	3.646.370	2.911.702
Adiantamento a fornecedores	6	2.510.689	281.920	Outras contas a pagar		143.750	617.726
Outras contas a receber		75.722	22.100			<b>6.808.573</b>	<b>43.347.963</b>
Despesas antecipadas		398.722	184.567				
		<b>6.022.271</b>	<b>863.166</b>	<b>Não circulante</b>			
<b>Não circulante</b>				Empréstimos, financiamentos e debêntures	8	55.622.701	11.650.136
Imposto diferido	16	14.572.365	10.075.702	Concessões e serviços públicos a pagar	7	42.838.109	36.132.659
Imobilizado		14.597	11.816	Partes relacionadas	11	57.707.915	41.992.506
Intangível	7	136.069.381	114.714.465			<b>156.168.726</b>	<b>89.775.302</b>
		<b>150.656.342</b>	<b>124.801.983</b>	<b>Patrimônio líquido</b>			
<b>Total do ativo</b>				Capital social	12	22.000.000	12.100.600
		<b>156.678.613</b>	<b>125.665.149</b>	Prejuízos acumulados		(28.298.686)	(19.558.716)
						<b>(6.298.686)</b>	<b>(7.458.116)</b>
				<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>			
						<b>156.678.613</b>	<b>125.665.149</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

## Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em Reais)

	Notas	2021	2020
Receita líquida	13	-	579.778
Custo dos serviços prestados		(87.297)	(113.637)
Lucro bruto		(87.297)	466.141
<b>Receitas (despesas) operacionais:</b>			
Despesas gerais e administrativas	14	(7.365.422)	(10.046.950)
Despesa de amortização	14	(1.819)	(3.297.246)
Outras receitas (despesas) operacionais		50.936	-
		(7.316.306)	(13.344.196)
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras	15	89.585	13.527
Despesas financeiras	15	(5.922.616)	(11.715.174)
		(5.833.030)	(11.701.647)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(13.236.633)	(24.579.702)
Imposto de renda e contribuição social diferido	16	4.496.663	8.357.099
Prejuízo do exercício		(8.739.970)	(16.222.603)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

## Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo do exercício	(8.739.970)	(16.222.603)
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(8.739.970)</u>	<u>(16.222.603)</u>

---

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

---

# CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em Reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>AFAC-Adto para Futuro aumento de capital</u>	<u>Prejuizos Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>11.000.600</b>	<b>15.000.000</b>	<b>(3.336.112)</b>	<b>22.664.488</b>
Integralização de capital	10.999.400	-	-	10.999.400
Capital a Integralizar	(9.899.400)	-	-	(9.899.400)
Prejuízo do exercício	-	-	(16.222.603)	(16.222.603)
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	(15.000.000)	-	(15.000.000)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>12.100.600</b>	<b>-</b>	<b>(19.558.716)</b>	<b>(7.458.116)</b>
Integralização de capital	9.899.400	-	-	9.899.400
Prejuízo do exercício	-	-	(8.739.970)	(8.739.970)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>22.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(28.298.686)</b>	<b>(6.298.686)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

## Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

	Notas	2021	2020
Prejuízo do exercício		(8.739.970)	(16.222.603)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício antes dos impostos:			
Depreciação e amortização	7	1.819	3.297.246
Juros sobre empréstimos	8	622.233	5.659.428
Juros sobre mútuos	11	4.231.068	5.136.130
Juros sobre debêntures - intangível		9.239.746	
Provisão de imposto diferido s/ prejuízo fiscal	16	(4.496.663)	(8.357.099)
Aumento nos ativos operacionais:			
Despesas antecipadas		(214.155)	12.372
Adiantamentos a terceiros	6	(2.406.597)	(270.620)
Recebimentos de clientes			(4.108)
Tributos a recuperar	5	(74.778)	(282.312)
Outros ativos		(53.622)	-
Aumento nos passivos operacionais:			
Fornecedores	9	(4.126.842)	4.848.802
Obrigações tributárias e trabalhistas	10	724.503	2.816.379
Outras contas a pagar		(473.976)	617.726
Concessão de serviços públicos	7	6.705.450	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>		<b>938.216</b>	<b>(2.748.660)</b>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:			
Aquisição de imobilizado		(4.600)	(12.058)
Aquisição de intangível	7	(21.354.916)	(1.950.647)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>		<b>(21.359.516)</b>	<b>(1.962.706)</b>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Empréstimos tomados de terceiros / debêntures	8	55.000.000	-
Pagamento de empréstimos e debêntures - principal		(48.617.137)	-
Pagamento de juros s/ empréstimos e debêntures	8	(4.757.525)	(5.659.428)
Empréstimos tomados de partes relacionadas	11	27.224.342	24.356.300
Pagamento de partes relacionadas - principal		(15.449.099)	-
Pagamento de juros s/ partes relacionadas		(290.901)	-
Integralização de capital	12	9.899.400	1.100.000
Adiantamento para futuro aumento de capital			(15.000.000)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>		<b>23.009.079</b>	<b>4.796.872</b>
<b>Acréscimo caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>2.587.781</b>	<b>85.506</b>
Caixa e equivalentes de caixa:			
No início do exercício	4	88.158	2.652
No final do exercício	4	2.675.939	88.158
<b>Acréscimo caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>2.587.781</b>	<b>85.506</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

---

#### 1. Contexto Operacional

A Concessionária Allegra Pacaembu SPE S/A (“Companhia”) é uma Companhia domiciliada no Brasil com sede localizada na Rua Tabapuã, 888, conjunto 18 Itaim Bibi, na cidade de São Paulo - SP. A Companhia tem por objetivo a exploração da atividade de Gestão de instalações esportes, gestão e administração da propriedade imobiliária, construção de edifícios, atividades de museus, exploração de lugares, prédios históricos e atrações similares.

A Companhia tem como objeto a prestação de serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo de Machado de Carvalho e pelo seu Centro Poliesportivo, bem como a realização de construção na área de concessão pública, conforme disposições contidas no contrato de concessão celebrado no âmbito da concorrência internacional nº 01/SEME/2018, realizada pelo município de São Paulo.

A Companhia em 31 de dezembro de 2021 apresenta capital circulante líquido e patrimônio líquido negativos por estar em fase de investimento e ainda não ter operação. O prazo para reforma do complexo está prevista para ser concluído em 23 meses. Após esse prazo o complexo entrará em operação, quando passará a gerar receita recorrente e geração de caixa para fazer frente aos compromissos assumidos.

#### 2. Base de elaboração e políticas contábeis das demonstrações contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas abaixo.

##### 2.1. Declaração de conformidade

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pelos administradores em 14 de março de 2022.

As demonstrações contábeis da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram elaboradas no pressuposto de continuidade dos negócios e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”).

##### 2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto pela avaliação de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, que estão mensurados pelo valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

### **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Todos os valores apresentados nas demonstrações contábeis, incluindo os valores inseridos nas notas explicativas, estão expressos em reais, que é a moeda funcional da Companhia, exceto aqueles indicados de outra forma.

#### **Políticas contábeis das demonstrações contábeis**

##### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos ou outros fins. São representados por fundo fixo de caixa, recursos em contas bancárias de livre movimentação e por aplicações contábeis cujos saldos não diferem significativamente dos valores de mercado, com até 90 dias da data da aplicação ou considerados de liquidez imediata ou conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, os quais são registrados pelos valores de custo acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

##### **b) Instrumentos financeiros (CPC 48 - Instrumentos Financeiros)**

Os principais impactos da adição da CPC 48 - instrumentos financeiros estão relacionados a classificação dos ativos financeiros, uma vez que a nova norma alterou as categorias de classificação dos ativos financeiros, eliminando as categorias de mantido até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponível para venda.

Com isso, os instrumentos financeiros passaram a ser classificados em uma das seguintes categorias: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente e ao valor justo por meio de resultado.

Em relação aos passivos financeiros, os requisitos de classificação e mensuração foram praticamente inalterados em relação à norma anterior (CPC 39/IAS 39), incluindo aqueles relativos aos derivativos embutidos e à opção de designação de passivos financeiros ao valor justo. A única exceção introduzida pela nova norma para os passivos financeiros diz respeito aos passivos designados ao valor justo. Uma vez que a Empresa não possui nenhum passivo financeiro designado ao valor justo, essa alteração não trouxe qualquer impacto.

### **Ativos financeiros, classificação, reconhecimento e mensuração**

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: (a) ao custo amortizado, (b) mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente e (c) mensurados ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade.

#### **Custo amortizado**

São ativos financeiros mantidos pela Companhia (i) com o objetivo de recebimento de seu fluxo de caixa contratual e não para venda com realização de lucros ou prejuízos e (ii) cujos termos contratuais dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Compreende o saldo de caixas e equivalentes de caixa e outros ativos. Suas variações são reconhecidas no resultado do exercício, na rubrica “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”, dependendo do resultado obtido.

#### **Mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente**

São ativos financeiros mantidos para (i) tanto para o recebimento do seu fluxo de caixa contratual quanto para a venda com realização de lucros ou prejuízos e (ii) cujos termos contratuais dão origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros e sobre i valor do principal em aberto.

#### **Mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São classificados nessa categoria, os ativos financeiros que não sejam mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em Reais)

---

Compreende o saldo dos instrumentos financeiros derivativos, incluindo, opções de compra de ações e demais títulos e valores mobiliários. Suas variações são reconhecidas no resultado do exercício, na rubrica “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”, dependendo do resultado obtido, para instrumentos não derivativos e, na rubrica “Resultado dos instrumentos financeiros derivativos”, para instrumentos derivativos.

**c) Imobilizado**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, deduzido de depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

**d) Intangível**

Os ativos relacionados à concessão pública são reconhecidos quando o operador recebe o direito de cobrar um valor dos usuários pelo serviço público prestado.

Nesta circunstância, a receita da Companhia está condicionada ao uso do ativo e detentora do risco de que o fluxo de caixa gerado pelos usuários do serviço não seja suficiente para recuperar o investimento. A Companhia não tem o direito contratual de receber caixa se houver falta de uso do ativo (Pacaembu) pelos usuários, mesmo quando o retorno tenha um risco muito baixo.

As construções efetuadas durante a concessão são entregues (vendidas) ao poder concedente em contrapartida de ativos intangíveis representando o direito de cobrar dos usuários pelo serviço público a ser prestado, e a receita é subsequentemente gerada pelo serviço prestado aos usuários.

O critério definido para amortização do ativo intangível é com base na curva de tráfego projetada até o final do prazo de concessão, desta forma, entende-se que a receita e a amortização do intangível estão alinhadas pelo prazo de concessão.

Os gastos incorridos com manutenção e reparo são capitalizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa do ativo.

**e) Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo, e demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias incorridas até a data do balanço patrimonial.

**f) Distinção entre ativos e passivos circulantes e não circulantes**

A distinção entre circulante e não circulante é baseada no ciclo operacional ou de ativos realizados e passivos liquidados dentro desse mesmo ciclo; a norma define o ciclo operacional como o tempo entre a aquisição dos ativos que circulam continuamente (capital de giro) e sua realização em caixa. A Companhia adota o prazo de 12 meses como ciclo operacional.

**g) Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa (IAS 7).

**h) Impostos diferidos**

O imposto de renda diferido quando reconhecido pelo efeito futuro estimado das diferenças temporárias dos prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, são registrados em conformidade com a legislação tributária e NBC TG 32/R4 (Instrução CVM 371/02 e Deliberação CVM 599/09) - tributos sobre lucro. É reconhecido um passivo de imposto de renda diferido para todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto o imposto de renda diferido ativo é reconhecido apenas na extensão em que seja provável a existência de lucro tributável, contra o qual a diferença temporária possa ser utilizada. Os ativos e passivos tributários diferidos são classificados como de longo prazo. O imposto de renda relativo a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido no exercício em curso ou em exercício anterior são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em Reais)

---

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos dos valores contábeis das demonstrações contábeis. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para a determinação desses diferidos são de 25% para o imposto de renda e 9% para a contribuição social.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados quando a Companhia possui um direito legalmente exequível de compensar ativos e passivos fiscais circulantes e se ambos pertencerem a mesma autoridade fiscal.

**2.4. Novas normas, alterações e interpretações em vigor para exercícios iniciados em ou após 01 de janeiro de 2021:**

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- **Alteração na norma IAS 16 Imobilizado** - Classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciados em/ou após 01/01/2022;
- **Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020** efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2022. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos /financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações de norma são efetivas para exercícios iniciados em/ou após 01/01/2022;
- **Alteração na norma IFRS 3** - inclui alinhamentos conceituais com a estrutura conceitual das IFRS, efetivas para períodos iniciados em ou após 01/01/2022;
- **Alteração na norma IAS 8** - altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- **Alteração na norma IAS 12** - traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em Reais)

---

- **Alteração na norma IFRS 17** - inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023;
- **Alteração na norma IFRS 4** - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023; e
- **Alteração na norma IAS 1** - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

### 3. Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas

#### 3.1. Uso de estimativa e julgamento

A preparação das demonstrações contábeis, de acordo com as normas do CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de práticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que elas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre incertezas quanto às premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste relevante dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazo, provisões, custo orçado dos empreendimentos e contratos de construção, garantias e a elaboração de projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos, as quais, apesar de refletirem o julgamento da melhor estimativa possível por parte da administração da Companhia, relacionadas à probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	2021	2020
Caixa e bancos	10.143	84.270
Aplicações financeiras	2.665.796	3.888
	<u>2.675.939</u>	<u>88.158</u>

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

---

As aplicações financeiras estão representadas por um Certificado de Depósito Bancário em instituição financeira de primeira linha, cujo rendimento está atrelado à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e possuem liquidez imediata.

#### 5. Tributos a recuperar

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
PIS a recuperar	59.590	50.350
COFINS a recuperar	273.565	231.906
IRRF a recuperar	16.781	57
Outros tributos a recuperar	7.154	-
	<u>357.090</u>	<u>282.312</u>

Referem-se principalmente a créditos de PIS/COFINS oriundos da conta de ativo imobilizado e intangível, a serem utilizados para pagamento de tributos federais.

#### 6. Adiantamento a fornecedores

A composição apresenta os seguintes valores:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Adiantamento a fornecedores vigilância e segurança	2.510.689	256.603
Adiantamentos a empregados	-	25.317
	<u>2.510.689</u>	<u>281.920</u>

#### 7. Intangível (Concessão)

Em 15 de maio de 2018, a Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias em exercício, e o Secretário Municipal de Esporte e Lazer resolveram celebrar o contrato de Concessão do complexo do Pacaembu (o complexo contempla: piscina aquecida, ginásio poliesportivo coberto, ginásio de tênis coberto, arquibancada, quadra externa de tênis, quadra externa de futsal/vôlei, salas de ginásticas e pista de corrida), através de despacho autorizatório número SEI 8397303.

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

---

Compreendendo a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção no Complexo do Pacaembu, no Município de São Paulo e demais normas que regem a matéria, disciplinando-se pelas cláusulas e condições fixadas no instrumento de concessão, contrato este assinado em 16 de setembro de 2019.

O prazo de vigência do contrato será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da data da ordem de início. O valor do contrato corresponde a R\$ 115.408.655 (cento e quinze milhões, quatrocentos e oito mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais), que corresponde ao valor dos investimentos e das despesas e custos operacionais estimados para execução das obrigações do contrato, cumulado com o somatório dos valores de outorga demonstrado a seguir:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Outorgas Concessão Pacaembu:		
Parcela Fixa I	79.262.473	79.262.473
Parcela Fixa II (a)	36.146.182	36.132.659
	<u>115.408.655</u>	<u>115.395.132</u>

#### (a) Parcela fixa II

O montante de R\$ 42.838.109 (Quarenta e dois milhões, oitocentos e trinta e oito mil, cento e nove reais), será pago em 10 (dez) prestações iguais fixas anuais, a partir do 4º (quarto) ano contado na data do início do contrato. As prestações serão ajustadas conforme variação do IPC ou índice que vier a substituí-lo.

#### (b) Projetos e obras em andamento

Durante o exercício de 2021 a Concessionária registrou como projetos em desenvolvimento e obras em andamento o montante acumulado de R\$ 25.056.731 (vinte e cinco milhões, cinquenta e seis mil, setecentos e trinta e um reais), decorrentes da realização de investimentos e melhorias na infraestrutura do complexo do Pacaembu a qual apresenta a seguinte composição por natureza:

<u>Natureza</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Engenharia e arquitetura	2.167.041	1.326.550
Materiais e ferramentas	98.931	56.643
Serviços técnicos	1.010.710	826.970
Serviços terceiros	4.302.220	1.505.176
Custos de empréstimos s/ Outorga	6.705.450	-
Custos de empréstimos Debêntures	10.772.380	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>25.056.731</u>	<u>3.715.339</u>

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

---

A movimentação do intangível durante o exercício de 2021, está descrita a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>116.060.822</b>
Adições	1.950.647
Baixas	-
Amortização	(3.297.004)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>114.714.465</b>
Adições (a)	21.341.394
Baixas	-
Pagamento Outorga variável	13.522,52
Amortização	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>136.069.381</b>
<b>Valor contábil líquido da Concessão</b>	
Em 31 de dezembro de 2020	114.714.465
Em 31 de dezembro de 2021	136.069.381

#### a) Adições intangível

Durante 2021, foram incorridos R\$ 9.239.745,88 (nove milhões, duzentos e trinta e nove mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e oito centavos) decorrentes da atualização monetária e juros sobre as debêntures ainda não amortizados, sendo este montante capitalizado, conforme

Em 31 de dezembro de 2021 a Concessionária não incorreu em amortização da outorga, pois não apresentou faturamento. De acordo com o critério adotado pela Concessionária a amortização será incorrida com base no fluxo financeiro de faturamento revisado anualmente.

A amortização da outorga reiniciará a partir de novembro de 2023.

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

#### 8. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Moeda	Encargos financeiros anuais	Ano de vencimento	2021	2020
Empréstimos	R\$	100,00% CDI à 6,50%	2022	-	46.600.546
Debênture	R\$	IPCA + 8,5846% a.a.	2028	58.087.864	-
				<b>58.087.864</b>	<b>46.600.546</b>
Passivo circulante				2.465.163	34.950.409
Passivo não circulante				55.622.701	11.650.136
				<b>58.087.864</b>	<b>46.600.545</b>
Exercício 2021				2.465.163	34.950.409
Exercício 2022				55.622.701	11.650.136
				<b>58.087.864</b>	<b>46.600.545</b>

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de janeiro de 2021 foi aprovada a securitização da Companhia por meio da emissão de certificado de recebíveis imobiliários da 144ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A. Conforme os termos e condições do Termo de Securitização, a companhia captou em 27 de janeiro de 2021 o montante de R\$ 55.000.000,00, com vencimento em 27 de janeiro de 2028 e juros remuneratórios de IPCA + 8,58% a.a.

Utilizando-se do valor captado, a Companhia tomou a decisão estratégica de liquidar o contrato de CCB junto ao Banco BTG em Fev/21. Originalmente, esta operação venceria em Mar/22 e possuía o custo de CDI + 6,50% a.a.

#### Covenants:

A 1ª Emissão de Debêntures possui cláusula restritiva (“covenants”) equivalente à manutenção da relação “Dívida Líquida/ EBITDA - Progen” menor do que 3,50 (três inteiros e meio).

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

A movimentação dos empréstimos e financiamentos durante os exercícios de 2020 e 2021, estão descritas a seguir:

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b><u>46.600.546</u></b>
Juros incorridos s/empréstimos	5.659.428
(-) Amortização principal	-
(-) Amortização juros	(5.659.428)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b><u>46.600.546</u></b>
Captação de empréstimos	55.000.000
Juros incorridos s/empréstimos e debêntures	9.861.980
(-) Amortização principal	(48.617.137)
(-) Amortização juros	(4.757.526)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b><u>58.087.864</u></b>

a) O cronograma de amortização anual dos empréstimos, financiamentos e debêntures é o seguinte:

<u>Debêntures</u>	<u>Vencimentos</u>	<u>Valores</u>
Debenture 1ª emissão série única	2022	2.666.100
Debenture 1ª emissão série única	2023	2.400.834
Debenture 1ª emissão série única	2024	2.400.950
Debenture 1ª emissão série única	2025	2.400.934
Debenture 1ª emissão série única	2026	2.400.931
Debenture 1ª emissão série única	2027	2.400.902
Debenture 1ª emissão série única	2028	43.417.213
<b>Total</b>		<b><u>58.087.864</u></b>

## 9. Fornecedores

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Serviços de manutenção e limpeza	36.251	2.404.594
Serviços de vigilância e segurança	42.900	2.294.854
Serviços de comunicação	3.040	68.950
Serviços de demolição	368.625	-
Outros serviços	102.475	99.727
	<b><u>553.290</u></b>	<b><u>4.868.125</u></b>

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

#### 10. Obrigações trabalhistas e tributárias

##### Trabalhistas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ordenados e salários	14.256	14.721
Provisão de férias	55.527	55.867
INSS retido na fonte	35.740	64.118
IRRF sobre salário	9.307	29.669
FGTS a recolher	2.169	2.388
Outras obrigações	90	3.007
	<u><u>117.090</u></u>	<u><u>169.770</u></u>

##### Tributárias

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ISS a recolher	11.332	111.428
PIS/COFINS/CSLL a recolher	14.830	9.621
INSS retido na fonte	-	583.944
IRRF retido a recolher	1.814	55.827
IOF a recolher (a)	1.748.570	925.604
IRRF s/ mútuo (a)	1.752.733	1.055.509
	<u><u>3.529.279</u></u>	<u><u>2.741.933</u></u>
<b>Total Trabalhistas + Tributárias</b>	<u><u>3.646.370</u></u>	<u><u>2.911.702</u></u>

(a) Valores de impostos apurados decorrentes dos mútuos entre partes relacionadas.

#### 11. Partes relacionadas

A Concessionária mantém transações comerciais com a Progen S.A.

As operações entre quaisquer das partes relacionadas da Companhia, sejam administradores e empregados ou, acionistas, são efetuadas sob condições de mercado e pactuadas entre as partes, aprovadas pelos órgãos da administração competentes e divulgadas nas demonstrações contábeis.

Os valores registrados como mútuos são atualizados com base no índice CDI, e acrescidos a taxa de juros de 7,44% (sete virgula quarenta e quatro por cento) a.a.

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

Conforme definido em contrato, está previsto a quitação em parcela única em até 31 dezembro de 2022.

A seguir, estão demonstradas a movimentação das operações de mútuo e conta corrente:

#### Passivo não circulante

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Progen S.A.	54.322.075	38.920.208
Conta corrente coligadas	3.385.840	3.072.298
	<u>57.707.915</u>	<u>41.992.506</u>

#### (a) **Movimentação:**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo no início do exercício	41.992.506	12.500.076
Captação de mútuo	12.923.532	22.339.511
Juros incorridos s/ mútuo	4.231.068	5.136.130
IRRF retido s/ mútuo	(1.752.733)	(1.055.509)
Captação como conta corrente	313.542	3.072.298
	<u>57.707.915</u>	<u>41.992.506</u>

## 12. Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 o total subscrito e integralizado é de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), composto de 22.000.000 quotas, no valor nominal de R\$ 1 cada uma.

Em 25/10/2021 o acionista Savona Fundo de Investimento e Participações aportou o valor de R\$ 9.899.400 (nove milhões, oitocentos e noventa e nove mil e quatrocentos reais) para a integralização do capital social da Concessionária, conforme previsto no Estatuto Social.

## 13. Receita líquida

A composição das receitas operacionais, por natureza é a seguinte:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita de Locação de Espaços - Eventos	-	641.552
Receita de Estacionamento - Eventos	-	13.672
Catering	-	20.903
<b>Receita bruta de vendas</b>	<u>-</u>	<u>676.127</u>
(-) Pis s/ vendas de serviços	-	(11.156)
(-) Cofins s/ vendas de serviços	-	(85.192)
<b>Receita líquida de vendas</b>	<u>-</u>	<u>579.778</u>

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

---

#### 14. Despesas gerais e administrativas

A composição destas despesas, por natureza, é a seguinte:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Com pessoal	(1.334.103)	(2.052.765)
Serviços terceiros	(2.543.549)	(1.572.020)
Impostos e taxas	(72.376)	(29.088)
Despesas gerais e administrativas	(3.415.395)	(6.393.077)
Depreciação e amortização	(1.819)	(3.297.246)
	<u>(7.367.241)</u>	<u>(13.344.196)</u>

#### 15. Resultado financeiro, líquido

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b><u>Receita financeira</u></b>		
Juros recebidos ou auferidos:		
Sobre aplicações financeiras	89.585	13.527
	<u>89.585</u>	<u>13.527</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b><u>Despesa financeira</u></b>		
Despesas bancárias	(147.088)	(19.999)
Juros s/ empréstimos	(622.233)	(5.659.428)
Juros s/ mútuos com partes relacionadas	(4.231.068)	(5.136.130)
Imposto sobre operações financeiras - IOF	(886.602)	(886.054)
Mora/ multa	(27.494)	(7.964)
Variação cambial	(8.131)	(5.599)
	<u>(5.922.616)</u>	<u>(11.715.174)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(5.833.030)</u>	<u>(11.701.647)</u>

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

#### 16. Imposto de Renda e Contribuição Social diferida

O saldo de imposto de renda e contribuição social diferidos são provenientes do prejuízo fiscal, conforme segue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo fiscal		
Base para IR e CSLL diferido	(13.236.633)	(24.579.702)
Adições (+)	11.153	-
Exclusões (-)	-	-
Alíquota (%)	34%	34%
<b>IR e CS diferido ativo</b>	<b><u>4.496.663</u></b>	<b><u>8.357.099</u></b>
	<b>Valor líquido</b>	<b>Valor líquido</b>
	<b>no resultado</b>	<b>no resultado</b>
Constituição dos impostos diferidos	4.496.663	8.357.099
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido 2020</b>	<b><u>4.496.663</u></b>	<b><u>8.357.099</u></b>

#### 17. Gestão de Risco

As ações de gerenciamento de risco da Companhia são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais a Companhia pode estar exposta, de modo a definir limites e controles de riscos apropriados, e para monitoramento desses riscos e aderência aos limites. A Companhia, por meio de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, objetiva desenvolver um ambiente de controle disciplinado e construtivo, no qual todos os empregados entendem os seus papéis e obrigações.

##### Classificação de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro abaixo, e no entendimento da Administração da Companhia não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

	<u>Classificação</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Ativos</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo	2.675.939	88.158
Contas a receber	Valor justo	4.108	4.108
		<u>2.680.048</u>	<u>92.266</u>
<b>Passivos</b>			
Fornecedores	Valor justo	553.290	4.868.125
Empréstimos, financiamentos e debêntures	Custo amortizado	58.087.864	46.600.545
Partes relacionadas	Custo amortizado	57.707.915	41.992.506
		<u>116.349.070</u>	<u>93.461.176</u>

## CONCESSIONÁRIA ALLEGRA PACAEMBU SPE S/A

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em Reais)

---

#### Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia a risco de crédito consistem, primariamente, em caixa, bancos e aplicações financeiras. Essas operações são realizadas com bancos de reconhecida solidez, minimizando assim os riscos.

#### Risco de liquidez

Os principais passivos financeiros da Companhia são fornecedores e empréstimos, financiamentos e debêntures. Estes saldos possuem vencimentos inferiores há um ano.

#### Gestão de risco de capital

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido empréstimos, financiamento e debêntures, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e o patrimônio líquido da Companhia. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

#### Valor justo

Encontra-se a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia apresentados nas demonstrações contábeis.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passivos financeiros		
Empréstimos, financiamentos e debêntures	58.087.864	46.600.545
	<u>58.087.864</u>	<u>46.600.545</u>
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	2.675.939	88.158
	<u>2.675.939</u>	<u>88.158</u>
Dívida líquida	55.411.925	46.512.387
Patrimônio líquido	6.298.686	7.458.116
Índice de endividamento	<u>8,7974</u>	<u>6,2365</u>

**18. Seguros (não auditado)**

**Riscos de engenharia e outros**

A Concessionária possui apólice de seguro nº 061902021810107750022625 na modalidade de construção, concessão, fornecimento ou prestação de serviço o contrato de seguro garante indenização, até o valor da garantia fixado na apólice, pelos prejuízos decorrentes da Concorrência Internacional nº 001/SEME/2018, Processo 6071.2018/000124-3, que tem por objeto a Concessão dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo do Pacaembu. Valor Global do Contrato: R\$ 752.409.974,07 (setecentos e cinquenta e dois milhões, quatrocentos e nove mil, novecentos e setenta e quatro reais, e sete centavos). Valor da Garantia (5%): R\$ 37.620.498,70 (trinta e sete milhões, seiscentos e vinte mil, quatrocentos e noventa e oito reais e setenta centavos).

**19. Eventos subsequentes**

Em março de 2022 a Concessionária aprovou a securitização da Companhia por meio da emissão de certificado de recebíveis imobiliários junto a True Securitizadora S.A, com previsão de captação do valor de R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) para andamento da reforma do projeto de modernização, gestão, operação e manutenção do complexo Pacaembu.

Com essa captação a companhia liquidará antecipadamente o saldo do endividamento atual apresentado na Nota Explicativa n.º 08.