



PARCERIA
PÚBLICO
PRIVADA



RESUMO EXECUTIVO PROJETO – CONCESSÃO DE USO - CENTRO DE CONVENÇÕES DE TERESINA-PI

Fevereiro de 2018

*Governo do Estado do Piauí
Secretaria de Administração - SEAD
Superintendência de Parcerias e Concessões - SUPARC*

Av. Pedro Freitas, 1804, Centro Administrativo, Bloco I,
Bairro Vermelha. www.ppp.pi.gov.br
/gestao@ppp.pi.gov.br

1. APRESENTAÇÃO

Trata-se de proposição de estudos solicitada pelo Exmo. Sr. Governador do Estado do Piauí para estruturação do projeto de Concessão de uso do imóvel “Centro de Convenções” para fins de exploração, operação, manutenção, modernização, incluindo a instalação de equipamentos de apoio e mobiliário e a implantação de projeto associado. O objetivo principal do projeto é adequar a gestão do Centro de Convenções de forma que este possa suprir a carência de espaços, na Capital, voltados para a realização de eventos de negócios, e viabilizar melhorias socioeconômicas para a cidade de Teresina. Nos termos do que foi solicitado, a ideia é que o Centro de Convenções volte a ter a relevância estratégica de tempos atrás.

Noutra ponta, a solicitação tem como base o fato do Centro de Convenções configurar-se como uma infraestrutura econômica diretamente relacionada com a promoção de atividades pertinentes ao turismo de negócios, que gera valor em cadeia e tem um importante efeito multiplicador.

No conceito formal, o turismo de negócios e eventos “compreende o conjunto de atividades turísticas decorrentes dos encontros de interesse profissional, associativo, institucional, de caráter comercial, promocional, técnico, científico e social” (MTUR, 2010, p.15), e é o segmento que mais cresce nos últimos anos no Brasil. Hoje, representa 24% dos recursos diretamente despendidos com o turismo mundial.

A rigor, os turistas que vêm ao Brasil motivados por negócios ou eventos representam cerca de 25% do total, e o país figura na 7ª posição do ranking mundial e 1º na América Latina em número de eventos, de acordo com pesquisa realizada em 2012 pelo International Congress & Convention Association (ICCA).

Essa necessidade de suprir a carência de espaço e estrutura física para realização de eventos, notadamente, congressos, simpósios, feiras, exposições e outros relacionados a esse segmento, já vem de longas datas, e por tais motivos, e considerando a importância do Centro de Convenções para a cidade de Teresina, os estudos foram realizados pensando em um modelo de contratação que associasse a modernização do equipamento com a prestação de serviços mais eficientes e de qualidade e que, ao mesmo tempo, possa servir como fomentador de atividades que gerem receita, benefícios diretos e indiretos para a população local e que, promova, sobretudo, o desenvolvimento socioeconômico da região onde está instalado.

Todos os produtos ora sintetizados foram estruturados no âmbito da Superintendência de Parcerias Concessões, com apoio da Secretaria de Turismo-SETUR e assessoramento da Fundação Getúlio Vargas. No processo administrativo relativo ao projeto em referência constam os seguintes estudos: Estudo Técnico; Estudo de Demanda, Modelagem Econômico Financeiro e Modelagem Jurídica.

2. SITUAÇÃO ATUAL

Atualmente, o Centro de Convenções passa por um processo de reforma na estrutura existente. A contratação da obra foi efetivada pela SETUR, através do Contrato n.º 004/2014 e aditivos, com a proposta de ampliação e reforma do Centro de Convenções.

No objeto do predito contrato consta a contratação de Empresa de empresa de Construção Civil para execução das obras de execução de construção e requalificação do Centro de Convenções de Teresina- PI.

Segundo dados da SETUR e da FGV, a obra se encontra no seguinte estágio: faltam aproximadamente 20% para sua conclusão, sendo que a finalização da reforma da estrutura física está prevista para ser entregue em março deste ano.



Figura 01: Situação atual da área interna do Centro de Convenções de Teresina.



Figura 02: Situação Atual da fachada do Centro de Convenções.

O projeto prevê a instalação de um auditório com capacidade para 1.146 espectadores, com conforto acústico e visibilidade, instalações de apoio que abrigam camarins, salas de ensaio, oficinas, áreas de estar, banheiros, ateliê de costura e guarda roupa, estacionamento coberto com 96 vagas, que somadas ao estacionamento externo, atenderá a demanda projetada para o Centro de Convenções.

O bloco A, que compreende o auditório, possui uma capacidade total de 1.146 pessoas, sendo 1.122 assentos convencionais, 16 assentos para pessoas com mobilidade reduzida, 12 assentos para pessoas obesas e 16 espaços para pessoas com necessidade especiais.

No bloco B, que compreende a área de convenções simultâneas, está o espaço destinado para convenções e setor de apoio administrativo, sendo, 08 auditórios, com capacidade de ocupação variada.

O bloco C compreende o estacionamento coberto, com capacidade para 96 vagas para veículos.

O bloco D compreende o restaurante e a área do *Lounge*.

O bloco E compreende a área para eventos e acesso principal ao empreendimento.

Quadro 01: Quadro de Distribuição das Áreas

Discriminação	Unidade	Quantidade
1. Terreno	m2	10.000,00
2. Pavimento Subsolo	m2	458,97
3. Pavimento Térreo	m2	3.963,86
4. Pavimento Superior	m2	2.058,88
5. Sala de Projeção	m2	142,37
Total de Área Construída	m2	6.624,08

Fonte: Construtora SOFERRO.

Todavia, embora a infraestrutura seja entregue com nova concepção e totalmente reformada, o governo ainda encontra dificuldades para operacionalização, haja vista o alto custo envolvido para manter o equipamento aberto e funcionando, e a ausência de gestão especializada para exploração do espaço existente de forma adequada e que possa atender a demanda da população.

Neste contexto, o projeto aponta a solução para a exploração e manutenção do equipamento de forma profissionalizada, após a reforma, tornando-o capaz de viabilizar e fomentar o surgimento de novos negócios que possam contribuir para a transformação socioeconômica da cidade de Teresina e região.



Figura 01: Vista aérea do Centro de Convenções de Teresina.



Figura 02: Situação Atual da entrada Fevereiro/2018.

3. PREMISSAS DO PROJETO

Como premissas na concepção do projeto ficaram estabelecidos os seguintes pontos:

- ✓ Modernização do espaço;
- ✓ Gestão profissional que promova eventos relacionados ao turismo de negócios e serviços;
- ✓ Adaptabilidade, ou seja, a possibilidade de execução de diversos eventos simultaneamente;
- ✓ Acessibilidade;
- ✓ Tecnologia e inovação;
- ✓ Flexibilidade no uso;
- ✓ Alimentação e bebidas;
- ✓ Serviço de apoio;
- ✓ Construção da estrutura complementar – edifício multiuso, definido como projeto associado.

De forma geral, o projeto visa a exploração eficiente da estrutura e a melhor utilização do equipamento, a partir da implantação da modelagem sugerida. O propósito maior é tornar o equipamento um espaço multiuso, composto por áreas próprias para realização de congressos, seminários, feiras de negócios e eventos diversos.

Observa-se, complementarmente, que o setor de entretenimento, negócios e lazer tem sido considerado como umas das indústrias com crescimento mais significativo nos últimos anos, sendo responsável pelo incremento do fluxo turístico, além de ser gerar mais postos de trabalho.

Em suma, o que se buscou, através dos estudos, foi um arranjo equilibrado entre o uso adequado e eficiente, capaz de potencializar o desenvolvimento da economia local, que gere receita para o Estado e renda para a população, assegurando a maior ocupação possível (tanto em metragem quanto em número de dias por ano) com reduzida vacância e alta rentabilidade operacional para o setor privado.

3.1 MODERNIZAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO COMPLEXO DE EVENTOS

O projeto de modernização contempla a finalização do processo de reforma do Centro de Convenções, com o resgate da funcionalidade original do equipamento, a fim de fomentar novas atividades adequadas ao contexto contemporâneo de lazer, entretenimento e serviços congêneres.

O empreendimento terá as seguintes áreas:

- ✓ Estacionamento com capacidade para 314 veículos.
- ✓ Banheiros para Portador de necessidades especiais: 09.
- ✓ Banheiro Masculino: 06.
- ✓ Banheiro Feminino: 06.
- ✓ Banheiro para o Camarim Coletivo: 02.
- ✓ Banheiro para o Camarim Individual: 01.
- ✓ Vestiário Masculino: 01.
- ✓ Vestiário Feminino: 01.
- ✓ Salas para Convenções: 436 lugares.
- ✓ Bomboniere: 5,18 m².
- ✓ Bar e Cozinha: 26,40 m².
- ✓ Restaurante: 459,31 m².
- ✓ Subestação de Energia: 1.545 kVA.

Ademais, caberá a Concessionária, além da construção e operação do Edifício Multiuso, como projeto associado, dar tratamento urbanístico e paisagístico, bem como a devida revitalização do espaço urbano em torno do Centro de Convenções, a fim de atrair a população não somente em dias de eventos, mas também cotidianamente.

3.2. ESCOPO DA OPERAÇÃO

O Centro de Convenções deverá oferecer ao público conforto e acessibilidade aos eventos.

As áreas consideradas para efeito de dimensionamento dos serviços afetos a gestão privada são as seguintes:

- ✓ Estacionamento com capacidade para 314 veículos.
- ✓ Banheiros para Portador de necessidades especiais: 09.
- ✓ Banheiro Masculino: 06.
- ✓ Banheiro Feminino: 06.
- ✓ Banheiro para o Camarim Coletivo: 02.
- ✓ Banheiro para o Camarim Individual: 01.
- ✓ Vestiário Masculino: 01.
- ✓ Vestiário Feminino: 01.
- ✓ Salas para Convenções: 436 lugares.
- ✓ Bomboniere: 5,18 m2.
- ✓ Bar e Cozinha: 26,40 m2.
- ✓ Restaurante: 459,31 m2.
- ✓ Subestação de Energia: 1.545 kVA.

A rigor, caberá à Concessionária resgatar a funcionalidade original do Centro de Convenções, a fim de fomentar novas atividades adequadas ao contexto contemporâneo de turismo de negócios, eventos, lazer, entretenimento e serviços congêneres.

A Administração do Centro de Convenções consta dentre as atribuições da Concessionária, a quem caberá a manutenção de equipe mínima para propiciar a operação, manutenção e exploração adequada do empreendimento e atendimento aos usuários.

3.3. DA LOCAÇÃO

A locação de espaços existentes dentro do equipamento deverá observar a atividade fim de cada espaço, e caberá à Concessionária a atribuição de escolher, acompanhar e estabelecer as regras de funcionamento das áreas locadas, devendo, contudo, observar que estas não podem prejudicar a concessão.

Os serviços de montagem, realização e desmontagem de eventos deverão obedecer às normas de segurança, inclusive as elétricas, a serem implementados, de acordo com a capacidade do Centro de Convenções.

Caberá, ainda, à Concessionária a responsabilidade pela manutenção e segurança nos eventos públicos, observando, no local e período do evento, a presença de profissionais, tais como:

- ✓ Ambulância;
- ✓ Paramédico;
- ✓ Profissional de Enfermagem credenciado e equipado para atendimento de primeiros socorros; e
- ✓ Segurança patrimonial.

A Concessionária manterá as instalações e seu mobiliário segurado contra:

- ✓ Incêndio;
- ✓ Queda de raios;
- ✓ Explosão;
- ✓ Desmoronamento;
- ✓ Responsabilidade civil em geral;
- ✓ Impacto de veículos terrestres;
- ✓ Despesas fixas; e
- ✓ Seguro de responsabilidade civil.

Ademais, será de atribuição da Concessionária executar ações de comunicação, através de mídia social, campanhas publicitárias e sites específicos sobre informações quanto a gestão do equipamento, com dados atualizados sobre custos, exploração, relatórios do CMO, etc.

4. AVALIAÇÃO ECONÔMICO FINANCEIRA

A avaliação econômico-financeira tem como propósito apresentar os parâmetros de viabilidade do projeto, a partir das premissas estabelecidas pelo governo.

Os indicadores financeiros e os parâmetros obtidos, discriminados abaixo, indicam a viabilidade financeira do projeto face ao seu objeto e objetivo a ser alcançado. Tais informações são essenciais para o processo decisório, tanto pelo ente público como pelo setor privado.

Nos termos do estudo, o setor privado executará a operação, exploração comercial, manutenção e demais serviços necessários ao pleno funcionamento do Centro de Convenções, cabendo-lhe arcar com todos os custos e despesas administrativas tais como: de pessoal, água, energia e outras relacionadas à gestão do Centro, além de ser responsável pelo conjunto de intervenções físicas programadas com o objetivo de recompor e aprimorar as características técnicas e operacionais, dentro de padrões estabelecidos no projeto.

Como fonte de receita principal o projeto prevê que a Concessionária será remunerada mediante os rendimentos decorrentes do aluguel das salas e auditório.

As receitas acessórias poderão ser obtidas através da exploração de outras atividades como: aluguel da área de alimentação; estacionamento; receitas oriundas da comercialização de espaços publicitários em mídia, eletrônica ou não, nas instalações sob responsabilidade da Concessionária, dentre outras.

Ademais, o projeto prevê, ainda, a implantação de um projeto associado que gerará receita extraordinária para a Concessionária, a partir do aluguel de salas, do restaurante e da cobrança do estacionamento e exploração do entorno.

Tal receita deverá ser compartilhada com o Poder Público.

4.1. INVESTIMENTOS PREVISTOS – CAPEX TOTAL

Os investimentos previstos a serem executados pela Concessionária são:

Resumo dos Investimentos	Verba (R\$)
1. Cozinha Industrial	260.855,93
2. Equipamentos do Estacionamento	101.500,00
3. Iluminação Cênica	2.273.945,30
4. Mobiliário Cênica	2.005.579,48
5. Equipamentos de Sonorização	848.371,46
6. Gradil do terreno	120.015,00
7. Mobiliário Cadeiras Salas de Reuniões	167.140,00
Total	5.777.407,17

4.2. QUADRO RESUMO

Conforme demonstrado no quadro resumo abaixo, o investimento total corresponde:

Centro de Convenções de Teresina	
CAPEX Total	R\$ 5.777.407,17
CAPEX – Equipamentos	R\$ 362.355,93
CAPEX - Gradil	R\$ 120.015,00
CAPEX - Iluminação Cênica	R\$ 2.273.945,30
CAPEX - Mobiliário Cênico	R\$ 2.005.579,48
CAPEX – Sonorização	R\$ 848.371,46

CAPEX - Cadeiras e Mesas	R\$ 167.140,00
Prazo do Contrato	15 ANOS
Receita (Total)	R\$ 44.534.195,85
Receita (Ano)	R\$ 2.968.946,39
Receita (Mês)	R\$ 247.412,20
Opex (Total)	R\$ 24.843.797,63
Opex (Anual)	R\$ 1.656.253,18
Opex (Mês)	R\$ 138.021,10
Outorga anual (6%)	R\$ 178.136,78
AGRESPI anual (3%/RB)	R\$ 89.068,39
VPL	R\$ 405.945,56
Payback	7 ANOS
TIR - 15 Anos	11,45%

5. MODELO DE GOVERNANÇA

O Modelo de Governança é a ferramenta responsável por assegurar que o objetivo do projeto seja alcançado.

A partir da lógica de obrigações, e procedimento, foram estabelecidas as responsabilidades de cada uma das PARTES.

No âmbito do contrato, foram definidos os seguintes componentes:

- ✓ PODER CONCEDENTE – SETUR;
- ✓ CONCESSIONÁRIA;
- ✓ COMITÊ DE MONITORAMENTO;
- ✓ AGÊNCIA REGULADORA DO ESTADO DO PIAUÍ – AGRESPI.

6. MODELO JURIDICO ADEQUADO AO PROJETO

A concessão de Uso do Centro de Convenções tem como escopo a melhoria da gestão do equipamento público, a fim de atingir níveis de serviço compatíveis com o seu perfil de uso.

Com o intuito de aplicação do modelo de gestão através de parcerias com a iniciativa privada, o Estado do Piauí, por meio da Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC, com o apoio da Fundação Getúlio Vargas- FGV e Secretaria de Turismo – SETUR, diante da solicitação do Conselho Gestor do Estado, desenvolveu os estudos para viabilizar a concessão de uso do Centro de Convenções, na forma onerosa, para exploração, operação, manutenção, modernização, incluindo a instalação de equipamentos de apoio e mobiliário, com implantação de projeto associado.

As premissas que subsidiaram os estudos foram baseadas em dados fornecidos pela Secretaria de Turismo, estudos, informações de mercado feitas por meio de contatos com empresas responsáveis pela exploração de centros de convenções e pavilhões de exposição em diversas regiões do país, operadores do setor de eventos e outros empreendimentos comerciais, empresas prestadoras de serviços na área da construção civil, planilhas de custos de órgãos públicos e pesquisas.

A despeito do potencial instalado, o Centro de Convenções necessita de uma exploração dotada de expertise profissional, sobretudo na gestão adequada de sua estrutura, especialmente na captação de eventos, ambos essenciais para que o equipamento retome a sua função de fomento do “trade” turístico, fonte geradora de oportunidades de negócios e de empregos diretos e indiretos e atividade de impacto no conjunto da economia do Estado.

Para a implementação do projeto do Centro de Convenções faz-se necessário o equilíbrio entre as melhores práticas de gestão de recursos públicos e o atendimento a princípios constitucionais da ação estatal como agente promovedor e incentivador do turismo, conforme preceitua o art. 180 da Constituição Federal, abaixo transcrito:

“Art. 180. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios promoverão e incentivarão o turismo como fator de desenvolvimento social e econômico.”

Os mesmos princípios, previstos na Constituição do Estado do Piauí, estão definidos no artigo 187, que dispõe o seguinte:

“Art. 187- Como fator de desenvolvimento social e econômico, o Estado e os Municípios promoverão e incentivarão o turismo”.



PARCERIA
PÚBLICO
PRIVADA



A promoção e incentivo público devem ser concebidos como estímulo ao desenvolvimento turístico, com o intuito de garantir o desenvolvimento não só local.

O Estado do Piauí tem acompanhado o crescimento do turismo de negócios e eventos no País, e, buscou, por meio da requalificação da infraestrutura do Centro de Convenções, aproveitar as potencialidades e aptidões existentes na cidade de Teresina.

Com a entrega desta obra, o Governo do Estado busca direcionar o equipamento para oferecer o melhor serviço à população. O modelo de exploração ideal a ser aplicado para esse caso é de parceria entre o Estado e o ente privado, através da concessão de uso.

A legislação brasileira admite diversas formas de parcerias, sendo mais comumente utilizadas as concessões, as permissões e autorizações, as delegações e os convênios e, recentemente, as Parcerias Público Privadas, regulada pela Lei 11.079/2004.

A concepção inicial do projeto relativo ao Centro de Convenções previu a realização da concessão de uso do imóvel de forma onerosa, amparada na Lei Federal 8666./93.

A escolha do melhor modelo jurídico para a estrutura de governança do projeto Centro de Convenções, a vista das diversas modalidades de concessão admitidas pelo direito administrativo brasileiro, deve, necessariamente, considerar as vantagens econômicas, contratuais e institucionais que podem resultar desta ou daquela modelagem jurídica, de forma a garantir a melhor gestão dos recursos públicos e, sobretudo, o atendimento ao interesse público.

No presente caso, o bem deverá ser explorado por particular, na forma regulada pela Administração Pública, através de contrato administrativo onde a Concessionária deverá utilizar o imóvel conforme a sua destinação legal e para atingir determinadas metas estipuladas pelo poder público.

No que tange ao procedimento licitatório, o desenvolvimento dos estudos apontou para a aplicação da modalidade concorrência pública, com inversão de fases, e outorga da concessão de uso de imóvel público, o que possibilita a Administração Pública Estadual a adequada exploração do imóvel para o fim que se destina, sendo remunerando pelo uso do bem público e garantindo, ainda, preservação e valorização do ativo imobiliário.

Com relação a implantação do projeto associado cabe frisar que compete a Concessionária, com a finalidade de incremento na receitas obtidas, a exploração de outras atividades que não propriamente ligada a finalidade do Centro de Convenções, mas que guardem relação ainda que somente econômica (e não necessariamente material) com ele, tudo conforme estabelecido com o que dispõe o Edital e com a anuência do Poder Concedente.

No mais, foram construídos os cadernos relativos a MATRIZ de RISCOS, aos



PARCERIA
PÚBLICO
PRIVADA



ENCARGOS E NÍVEIS DE SERVIÇOS, que deverão ser acompanhadas pelo Poder Concedente.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Em resumo, o que se depreende do presente projeto é que determinados desafios da gestão pública requerem soluções rápidas, criativas e arrojadas por parte dos gestores. No caso em epígrafe, o trabalho era buscar um modelo de contratação que garantisse a plena operacionalização do Centro de Convenções, tornando o negócio atrativo para o setor privado, que proporcionasse à Administração Pública a redução de despesas e obtenção de receitas e que, sobretudo, gerasse benefícios econômicos e sociais para a população do Piauí, em especial para a cidade de Teresina.

Caso a decisão do CGP sobre a presente proposição de efetivar a concessão, caberá a SUPARC finalizar a formatação dos estudos e encaminhar os autos do processo administrativo para avaliação jurídica da Procuradoria do Estado e, em seguida, iniciar o processo licitatório através da fase de Consulta Pública e Audiência Pública.

Segue para apreciação,

Teresina, 15 de fevereiro de 2018.

Viviane Moura Bezerra
Superintendente de Parcerias e Concessões - SUPARC