

RESUMO DO ESTUDO DE PRÉ VIABILIDADE

1. APRESENTAÇÃO

O Governador do Estado do Piauí, reconhecendo a necessidade melhorar as condições das instalações físicas e o aproveitamento do espaço do Piauí Center Modas, onde, precariamente, são desenvolvidas atividades de comercialização de produtos do segmento têxtil e, considerando o cenário de restrição fiscal e financeira presente na economia do Estado, que impossibilita a realização de investimentos que gerem contraprestação para a Administração pública estadual ou que dependam de recursos próprios do tesouro, solicitou que fosse elaborado um estudo preliminar de viabilidade técnica e econômico financeira apontando a melhor alternativa para reforma, modernização, manutenção e exploração comercial do espaço, a partir de parceria com a iniciativa privada.

Para o caso em epígrafe, é inconteste que a requalificação do ativo constitui o objeto fundamental do projeto, haja vista que, somente com um espaço capaz de atrair um número mais significativo de visitantes e consumidores, é que haverá a dinamização do segmento que atua no pavilhão. Na avaliação do governo, deve ser considerada, ainda, a possibilidade, futura, de que outras atividades possam ser agregadas no imóvel, não só para gerar receitas adicionais, mas também para permitir o surgimento de novas oportunidades de trabalho, tornando o local atrativo com aumento do fluxo de pessoas e incremento na comercialização dos produtos.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO

A priori, para efeito de estruturação do projeto, conforme concebido no modelo inicial aprovado pelo Conselho Gestor, foram desenvolvidos estudos voltados para implantação de um espaço cidadania dentro do imóvel onde hoje funciona o Piauí Center Modas. À época, o objetivo do projeto era a instalação do Espaço Cidadania, a partir da reforma do equipamento, com modernização da estrutura existente e exploração comercial da área destinada aos lojistas.

Naquela etapa, a SOCICAM apresentou uma MIP, e, por meio dela, foi autorizada a elaborar os documentos necessários para licitação do projeto.

Ocorre que, ao final da estruturação dos estudos, percebeu-se que o valor referente a contraprestação pública mensal, a ser paga pelo governo, era muito superior ao que havia sido estimado nos estudos preliminares, e como o cenário fiscal e financeiro do Estado estava comprometido, o Conselho resolveu não licitar o projeto na forma proposta e solicitou a adequação dos estudos no sentido de onerar o mínimo possível o caixa do tesouro.

De início, o modelo adequado para implantação do projeto era uma PPP, na modalidade de concessão administrativa, com receitas complementares.

Assim, em função da decisão do CGP, que não desconsiderou a importância do projeto, mas levou em conta a situação fiscal e financeira do governo, coube à SUPARC estudar um modelo de contratação que possibilitasse a reforma e modernização da infraestrutura somente com investimento da iniciativa privada.

Por conta disso, e sabendo que incluindo a espaço cidadania no escopo do projeto, as premissas definidas pelo CGP jamais seriam alcançadas, foi que surgiu o modelo ora apresentado.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E PREMISSAS DO PROJETO

O projeto proposto tem como objetivo a reforma, modernização e exploração comercial do imóvel denominado “PIAUÍ CENTER MODAS”. Tal imóvel é de titularidade do Estado do Piauí, tendo sido registrado no Cartório João Crisóstomo, 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Teresina – 2ª Circunscrição, livro 3-S, às fls. 254v/255, sob o nº 21.852 e possui as seguintes características:

- Área total: 22.848,57 m²;
- Área Construída: 6.600 m²;
- Quantitativo de lojas internas: 113;
- Quantitativo de lojas externas: 30;
- Área de alimentação;
- Área de estacionamento.
- Área disponível para exploração: 16.248,57 m²

4. INFORMAÇÕES ECONÔMICO FINANCEIRAS

Tomando como base as informações preliminares colhidas a partir do estudo desenvolvido pela SOCICAM, e considerando a mudança na matriz do modelo de gestão, foram feitas projeções de cenários, dentre as quais a que se mostrou mais viável e atrativa foi a concessão de uso com destinação específica, precedida de obra de reforma e modernização, com manutenção e operação do equipamento pela iniciativa privada, com possibilidade de exploração comercial do imóvel.

Para o modelo ora avaliado, os valores estimados relativos aos investimentos em obra, operação e os parâmetros de viabilidade, considerando um cenário de 30 anos, são os seguintes:

- CAPEX estimado= R\$ 2.049.184,27
- CAPEX + Reinvestimentos = R\$ 3.073.776,40
- OPEX para 30 anos = R\$ 27.209.272,00
- TIR REAL = 13,51%

- Payback = no 8º Ano
- Período da Concessão = 30 anos
- Receita Bruta para 30 anos = 62.970.070,00

Para fins de composição da receita bruta foi considerada a demanda existente atualmente, ou seja, quantidade de lojas existentes e o valor de m² abaixo indicado.

- Unidades Comerciais (Boxes internos): R\$ 40,00 /m²
- Unidades Comerciais (Boxes externos): R\$ 23,00 / m²
- Área de alimentação: R\$ 50,00/ m²
- Outras (médias, externas etc): R\$ 80,00/ m²

Num contexto geral, o projeto foi estruturado a partir de uma análise prévia de viabilidade, usando como modelagem econômica financeira o Fluxo de Caixa Projetado para um horizonte temporal de 30 anos. Essa projeção apresentou os indicadores acima, que apontam não só a viabilidade, mas também a atratividade do empreendimento pelo privado.

É de se considerar, ainda, para o modelo apontado, a possibilidade de geração de receitas adicionais, a partir de projetos associados ou da própria exploração do equipamento, desde que não perca o foco da destinação específica quanto ao uso.

É óbvio que a elaboração dos estudos finais de modelagem econômico financeira requer maiores informações e mais tempo para construção dos dados que possam subsidiar o governo na futura licitação do equipamento, todavia, já se percebe, de pronto, que o modelo de parceria mais adequado ao empreendimento é do tipo Concessão de Uso com Destinação Específica, diante da intenção do Estado em fomentar a indústria têxtil do Piauí, requalificando o ativo existente.

Ressalte-se que tal destinação será melhor detalhada na fase de modelagem do projeto, onde as condições do uso do imóvel deverão ser fixadas em edital e contrato.

4. MODELAGEM JURÍDICA

Em função da reformulação do modelo de negócio e dos serviços que serão alvo do projeto, e em razão da pré-viabilidade econômico financeira acima mencionada, é certo que o modelo mais apropriado para licitação do objeto é a Concessão Administrativa de Uso.

Tal instituto jurídico é conceituado como contrato administrativo sinalagmático, oneroso ou gratuito, cumulativo, realizado *intuiti personae*, dependente de prévia autorização legislativa, avaliação e, normalmente, de licitação, pelo qual a Administração consente, por tempo certo e mediante condições fixadas em edital e em outras normas regulamentares, a utilização ou exploração privativa, com finalidade específica, de um bem público por particular, o qual é investido em posse sobre a parcela dominical objeto do contrato, conservando a Administração o domínio, vez que não lhe confere título de propriedade,

podendo recorrer ao poder de polícia e de império para fiscalizar, alterar ou rescindir unilateralmente o contrato.

Por esse modelo, o ente privado passa a ser o responsável pela reforma, modernização, operação e manutenção do equipamento, com possibilidade de exploração de receitas acessórias.

No caso em estudo, foram adotadas as seguintes premissas:

- Investimento em reforma, modernização, operação e manutenção pela concessionária, com ou sem outorga para o estado, esta decisão caberá ao CGP e a partir dela serão desenvolvidos os estudos;
- Previsão de obtenção de receitas a partir do aluguel de lojas comerciais, calculadas com base no m² de R\$ 40,00 para as lojas internas; R\$ 23,00 para as lojas externas; área de alimentação R\$ 50,00 e para mídias e divulgação visual de R\$ 80,00;
- Possibilidade de exploração comercial para obtenção de receitas acessórias;
- Reversão do ativo ao final do contrato, em plena condição de uso;
- Prazo do contrato: 30 anos.

4. Considerações Finais

Diante o exposto, a equipe jurídica, técnica e econômica financeira recomendam a Concessão de Uso como modelo a ser implementado para o projeto em referência, considerando que essa modelagem não é onerosa para o estado e o libera de obrigações financeiras em relação ao ativo, e, por outro lado, tende a promover a alavancagem do segmento têxtil, com a dinamização da atividade do comércio de produtos de vestuário e calçados no atacado e varejo; o fortalecimento e o incremento da produção da Indústria de Confecção, gerando mais oportunidades de trabalho, como também possibilitando agregar outras atividades no futuro, gerando novas receitas.

A rigor, tal projeto seria de pronto encaminhado para o Conselho Gestor de Parcerias para efeito de apreciação, contudo, por força da existência de Câmara específica que trata das ações e projetos relacionados ao segmento que atua no imóvel Piauí Center Modas, sugiro encaminhamento do presente estudo para análise e posicionamento do colegiado ora citado e na sequência sejam os autos instruídos para submissão da matéria pelo CGP.

É certo, que após a avaliação do CGP, caberá à SUPARC a demanda de aprofundar os estudos e elaborar os documentos jurídicos necessários para licitação e contratação até 90 dias após a aprovação do modelo.



PARCERIA
PÚBLICO
PRIVADA



Teresina – PI, 13 de junho de 2017

Viviane Moura Bezerra
Superintendente de Parcerias e Concessões