



PARCERIA
PÚBLICA
PRIVADA



ANEXO 1 DO CONTRATO

PRODUTO 2 MODELAGEM ECONÔMICO FINANCEIRA

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 01/2018

**TIPO: MAIOR PERCENTUAL DE OUTORGA SOB A RECEITA BRUTA MENSAL
PROCESSO Nº AB.002.1.000029/17-00**

**CONCESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, PARA MODERNIZAÇÃO,
EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO GINÁSIO VERDÃO, EM
CONFORMIDADE COM A LEI FEDERAL Nº 8.987/95.**

Julho/2018.

1. APRESENTAÇÃO

O presente estudo tem como objetivo apresentar a Modelagem Econômico Financeira do projeto de concessão de uso, a título oneroso, do Ginásio Poliesportivo Governador Dirceu Arcoverde – “Verdão”.

Para efeito de estruturação dos dados abaixo apresentados, foram empregadas premissas operacionais e financeiras considerando valores em reais. Essa metodologia é vantajosa porque permite que o leitor, mesmo analisando a situação financeira da empresa ao longo do período da contratação, consiga visualizar os seus resultados a valor presente. A modelagem não aplica a inflação sobre os valores encontrados, de modo que nem as receitas nem os custos foram reajustados com a evolução do tempo, ou seja, tanto as receitas projetadas como os custos permanecem em termos atuais.

De forma geral, a situação financeira projetada, para o período da contratação, foi realizada com base em CAPEX e OPEX mínimos necessários, porém capazes de tornar o equipamento operacional e que se alcance, no futuro, resultados econômicos e financeiros favoráveis, para o privado, os quais seguem descritos no Demonstrativo de Resultados do Exercício, no Fluxo de Caixa e nos indicadores de rentabilidade identificados.

2. SITUAÇÃO ATUAL DO GINÁSIO

Área total do terreno é de 10.521,45 m², sendo que a área construída é de 8.836 m². O equipamento conta com 5.138 assentos com encosto.

Antes da reforma, iniciada em 2013, os problemas identificados no Ginásio eram os seguintes:

- a) Gestão ineficiente;
- b) Falta de segurança e vigilância;
- c) Baixo valor de uso da área física disponível;
- d) Serviço de manutenção e limpeza ineficientes;
- e) Nenhum registro de receita para administração pública, estadual ou municipal;
- f) Ausência de contrato de ocupação das áreas disponibilizadas, valendo apenas a informalidade;

- g) Reduzido quadro funcional;
- h) Ausência de registros operacionais e contábeis consistentes e confiáveis;
- i) Estacionamento abandonado.

A partir da concessão de uso do Ginásio Verdão, estima-se que a Administração Estadual deverá alcançar, com a contratação de um parceiro com expertise e experiência no setor, resultados promissores para o governo e para a comunidade piauiense.

3. CUSTO E DESPESAS ATUAIS

3.1. ÁGUA E ENERGIA

As despesas com água e energia elétrica do equipamento, durante os meses de fevereiro a agosto 2017, demonstradas no Quadro 01, apresentaram uma média mensal de gastos da ordem de R\$ 7.812,40 (Sete mil oitocentos e doze reais e quarenta centavos). Tomando esta média como base, uma vez que não existem registros confiáveis dos anos anteriores, estima-se que o gasto anual por parte do governo com estes dois itens de despesas seja de R\$ 93.748,80 (Noventa e três mil, setecentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos). É importante ressaltar que esses valores correspondem a uma situação em que o Verdão se encontrava sem funcionamento, sob reforma. Dessa maneira, para projeções futuras serão considerados valores mais elevados.

QUADRO 01 – DESPESAS COM ÁGUA E ENERGIA – JANEIRO A AGOSTO/2017

Meses	Despesas (R\$ 1,00)		
	Água	Energia	Total
Janeiro ⁽¹⁾	1.731,01	5.945,83	7.676,84
Fevereiro	1.228,00	1.737,22	2.965,22
Março	1.663,69	5.049,16	6.712,85
Abril	1.767,04	4.717,88	6.484,92
Maio ⁽¹⁾	1.036,60	9.576,97	10.613,57
Junho	587,07	8.638,69	9.225,76
Julho ⁽¹⁾	486,60	8.724,33	9.210,93
Agosto ⁽¹⁾	486,60	9.122,41	9.609,01
T o t a l	8.986,61	53.512,49	62.499,10

Fonte: FUNDESPI – Faturas da Agespisa e Eletrobrás.

(1) Valores estimados com base no valor médio do período

3.2 PESSOAL

Tomando como referência os meses de janeiro a junho de 2017, o pessoal do quadro efetivo e prestadores de serviços incluindo terceirizados, que exercem atividade no equipamento, corresponde ao total de 15 colaboradores, perfazendo um gasto de R\$ 43.880,27/mês. Este valor foi utilizado como base para estimativa de gasto anual, conforme demonstrado no Quadro 02. Estima-se que, após a entrega do equipamento, em razão da necessidade do emprego de mão-de-obra especializada como orientadores físicos, seguranças, encarregado de bilheterias, etc., esses valores sofram alguns acréscimos.

QUADRO 02 – DESPESAS COM PESSOAL – JANEIRO A JUNHO/2017

Discriminação	Quantidade	Gastos (em R\$ 1,00)	
		Mensal	Anual
Pessoal Efetivo ¹	08	22.880,27	297.443,51
Terceirizados	07	21.000,00	252.000,00
Total	15	43.880,27	549.443,51

Fonte: FUNDESPI/RH-folha de pagamento do Estado/contrato FUNDESPI.

3.3 DESPESAS COM MANUTENÇÃO E SINISTROS

Para fins de manutenção da estrutura do Ginásio Verdão, necessária por conta de depreciação e roubo de equipamentos, o governo estado gasta um valor anual estimado de R\$ 84.000,00 (Oitenta e quatro mil reais).

3.4 RESUMO DAS DESPESAS DO VERDÃO

O valor estimado das despesas de manutenção do Ginásio Verdão foi apurado com um nível de segurança relativamente baixo, haja vista que, desde de 2013, o equipamento se encontra fechado e não existem dados de identificação apropriados quanto as despesas com manutenção e sinistros.

¹ Inclusive valor 13º salário.

De toda forma, diante do levantamento feito junto a FUNDESPI, o valor estimado para funcionamento, ainda que precário do Ginásio, constante no Quadro 03, é de R\$ 727.192,07 (Setecentos e vinte e sete mil, cento e noventa e dois reais e sete centavos) por ano.

QUADRO 03 - RESUMO DAS DESPESAS ATUAIS ESTIMADAS

Itens de Despesas	Valor (Em R\$ 1,00)		Relativa (%)
	Média/Mensal	Anual	
Energia	6.689,06	80.268,72	11,0
Água	1.123,22	13.479,84	1,6
Pessoal	43.880,27	549.443,51	75,8
Manutenção/Sinistros	7.000,00	84.000,00	11,6
Total	58.692,55	727.192,07	100,0

Fonte: FUNDESPI.

Todavia, em face das mudanças operacionais e administrativas, conforme premissas do projeto, essas despesas foram reavaliadas.

3. PREMISSAS ECONÔMICO FINANCEIRAS

A modelagem econômico financeira do projeto que deve ser contratada sob o regime de concessão de uso, a título oneroso. Considerou as premissas a seguir:

- Valor do aluguel de salas de acordo com o valor do m², seguindo os preços praticados para áreas semelhantes;
- O estacionamento, com área disponível de 7.503,20 m²;
- Fomento a atividades esportivas voltadas para atender alunos de escolas públicas estaduais e o esporte amador;
- Desenvolvimento e execução de projetos complementares, desde que voltados para a práticas esportivas e afins;
- Valor do aluguel diferenciado na medida em que o proponente do evento dispuser sobre a forma de entrada do público.

Conforme indicado no Estudo de Demanda, uma das características do equipamento e área disponível para realização de eventos esportivos, de lazer, religiosos, empresarias e educacionais, que poderá ser explorada comercialmente, além das salas com disponibilidade de

aluguel.

4. RECEITAS

As perspectivas de receitas para o projeto são aquelas correspondentes ao aluguel do espaço para a realização de jogos, formaturas, eventos religiosos, shows e outros, denominada de Receita Principal.

As Receitas Acessórias serão aquelas provenientes de exploração dos espaços para lojas, salas para federações e associações esportivas, projetos associados, locação de materiais esportivos, publicidade, estacionamento, patrocínios e outros.

4.1 PREMISSAS FINANCEIRAS

As premissas financeiras ora apresentadas se referem a uma situação de propósito do negócio, de modo que se alcance uma situação mínima para sua viabilidade e que seja vantajosa para o parceiro público e para o parceiro privado, podendo sofrer alterações no plano de negócio do parceiro privado, desde que justificadas.

a) Receita Principal

O valor do aluguel do espaço da quadra do Ginásio foi estimado levando em considerado a locação do espaço para eventos com e sem a inclusão da área de arquibancada.

Na locação do ginásio sem o uso de arquibancada, ou seja, a locação apenas da área da quadra, foi estimado em R\$ 120,00/hora.

A locação do ginásio com o uso da arquibancada foi estimada em R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) por evento visando lucro e evento sem fins lucrativos, 35% do valor da locação, ou seja, R\$ 2.975,00 (dois mil, novecentos e setenta e cinco reais).

b) Receitas Acessórias

São estimadas receitas acessórias com:

- Aluguel de lojas e salas;
- Publicidade e Patrocínios;
- Locação de materiais esportivos;

- Área de Alimentação;
- Projetos Associados voltados para a práticas esportivas e afins.

É importante destacar que, no aluguel das salas, as Federações/Associações Esportivas devem ter preferência, haja vista a necessidade de apoio para o desenvolvimento de suas atividades.

Não foram estimadas as receitas acessórias, nem tão pouco as receitas de projetos associados e/ou complementares na análise inicial de viabilidade, o que constitui grande margem de negócio para o ente privado. De regra, a implementação de projetos associados deve ser aprovada pelo poder concedente e as receitas devem ser partilhadas na forma disposta em contrato.

c) Outras Premissas Financeiras

- Modalidade Jurídica: Concessão de Uso Onerosa
- CAPEX Total: R\$ 2.165.326,39 assim distribuído:
- CAPEX - Mobiliário e Equipamentos: R\$ 33.894,44
- CAPEX - Acústico e Sonorização: R\$ 238.316,00
- CAPEX - Gerador: R\$ 65.000,00
- CAPEX - Alambrado (Cortina de Ferro): R\$ 365.547,23
- CAPEX - Painel Eletrônico e Estruturação de Sustentação: R\$ 654.578,64
- CAPEX - Quadras Removíveis: R\$ 758.990,08
- CAPEX - Diversos: R\$ 49.000,00
- OPEX - R\$ 17.747.688,00/20 anos.
- Receita Total: R\$ 25.836.000,00
- Valor da Outorga (3% - RB): R\$ 775.080,00
- AGRESPI: R\$ 775.080,00/20 anos.
- Taxa de Desconto: 10%
- VPL: R\$ 327.983,12
- Payback: 8 Anos
- TIR: 12,89%

- Reajuste do Aluguel Anual: IGP-M (FGV)
- Prazo da Concessão: 20 anos

As receitas previstas tiveram como base as informações constantes no Estudo de Demanda e para sua composição foram aplicadas as seguintes premissas:

- A receita de aluguel da quadra (sem uso da arquibancada) denominada de receita especial é aquela em que a utilização do espaço corresponderá unicamente ao uso da quadra, e foi utilizada uma estimativa de aluguel de apenas 4 horas por dia e de 10 dias durante todo o mês.
- Não foram estimadas as Receitas Acessórias, nem tampouco as receitas de projetos associados e/ou complementares, o que constitui grande margem de negócio para o ente privado.

QUADRO 04 – GINÁSIO POLIESPORTIVO VERDÃO – ESTIMATIVA DE RECEITA

Itens de Receita	Mensal	Anual
1. Locação da Quadra para Esportes	4.800,00	57.600,00
2. Locação da Quadra	102.850,00	1.234.200,00
2.1. Evento visando lucro	85.000,00	1.020.000,00
2.2. Evento de cunho educativo, social, religioso.	17.850,00	214.200,00
Receita Total (1+2)	107.650,00	1.291.800,00
Receita Período da Concessão (20 anos):		R\$ 25.836.000,00

Fonte: Cálculos Equipe SUPARC

5. DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX)

As despesas operacionais correspondem aos gastos necessários para operação e manutenção do Ginásio Verdão. As estimativas a seguir foram levantadas observando-se os gastos atuais e foi considerado, inclusive, o fato do equipamento não estar em atividade.

5.1 ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE

Para estabelecer o quantitativo de pessoal necessário para o funcionamento regular do Ginásio, foi considerado o histórico de operação do equipamento, apresentado pela Coordenação

de Gestão do Ginásio. A apuração de despesas encontra na tabela seguinte (Quadro 05), e o seu valor total anual corresponde a 351.331,20 (Trezentos e cinquenta e um mil, trezentos e trinta e um reais e vinte centavos) /ano.

As quantidades e valores apontado são em caráter de sugestão, caberá a concessionária estabelecer o quadro ideal e apresentar em seu plano de negócio, podendo, inclusive, criar outros postos de trabalho.

QUADRO 05 – QUADRO DE RECURSOS HUMANOS

Cargo	Quant.	Salário (R\$)	Encargos	VA (R\$)	VT (R\$)	TOTAL (R\$)
			78,0%			
1. Administração						
Administrador / Gerente	1	2.800,00	2.184,00	264,00	145,20	64.718,40
Assistente Administrativo	2	1.500,00	1.170,00	264,00	145,20	73.900,80
Recepcionista	1	1.200,00	936,00	264,00	145,20	30.542,40
Auxiliar de Serv. Gerais	4	1.200,00	936,00	264,00	145,20	122.169,60
Subtotal						291.331,20
2. Despesa de Manutenção Geral						60.000,00
T o t a l (1+2)						351.331,20
Valor Total Mensal: R\$ 29.277,60						
TOTAL PERÍODO DA CONCESSÃO (20 ANOS): R\$ 7.026.624,00						

Fonte: SUPARC/FGV

5.2 DESPESAS OPERACIONAIS DA UNIDADE

As despesas apontadas nos itens energia elétrica e segurança são as mais representativas, correspondem a 79,4% das despesas operacionais das unidade, indicando a necessidade de maiores esforços da nova administração para o alcance de futuras economias nesses itens de despesas. Os valores foram estimados a partir da carga instalada e da necessidade de segurança do patrimônio. Os cálculos apontam despesa anual total para operação e manutenção, estimada em de R\$ 458.545,20 (Quatrocentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e vinte centavos) ao ano.

QUADRO 06 – DESPESAS OPERACIONAIS DA UNIDADE

Itens	Média Mensal	Anual
Energia	R\$ 5.338,10	R\$ 64.057,20
Água	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00
Comunicação	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00
Mat. De Limpeza	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00
Mat. De Consumo	R\$ 500,00	R\$ 6.000,00
Contabilidade	R\$ 937,00	R\$ 11.244,00
Serviços de Informática	R\$ 937,00	R\$ 11.244,00
Segurança	R\$ 25.000,00	R\$ 300.000,00
TOTAL	R\$ 38.212,10	R\$ 458.545,20
TOTAL (20 Anos): R\$ 9.170.904,00		

Fonte: Equipe Técnica SUPARC

5.3 DESPESAS ANUAIS

As despesas anuais estimadas constantes da Quadro 07 contemplam inclusive, o valor da Outorga Anual, que será devido ao Poder Concedente. Ressalte-se que, no primeiro ano de contratação, o cálculo apurado prevê uma carência de 4 meses para o início de pagamento da mesma, tempo considerado suficiente para a completa instalação da concessionária e para início da gestão.

Sem similaridade de equipamento no Estado, as estimativas apostas no presente estudo devem ser monitoradas, pelos menos nos próximos 24 meses, tendo em vista os efeitos esperados do mercado, capacidade e expertise da concessionária; podendo ensejar ajustes, de modo que os resultados sejam redirecionados, segundo o princípio da parceria.

QUADRO 07 – DESPESA ANUAL – GINÁSIO POLIESPORTIVO VERDÃO

1. DESPESAS OPERACIONAIS	R\$ 848.630,40
1.1 ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE	351.331,20
1.2 DESPESAS OPERACIONAIS/MANUTENÇÃO	458.545,20
1.3 AGRESPI	38.754,00
2. OUTORGA	R\$ 38.754,00
Total 1 + 2	R\$ 887.384,40
3. Despesa Média Mensal	73.948,70

Fonte: Equipe SUPARC – PI.

6. INVESTIMENTO (CAPEX)

Desde 2013, por conta do processo de reforma, o equipamento não gera quaisquer receitas aos cofres públicos. Apesar da reforma ter modernizado o Ginásio, para o alcance de maior nível de receita futura serão necessários novos investimentos na infraestrutura, principalmente em acústica e sonorização, complementação do alambrado, quadra removíveis e TIC's.

As inversões apontadas neste estudo são tomadas como um referencial, porém necessárias, tendo em vista o alcance de resultados econômicos e financeiros. As informações acerca dos equipamentos projetados e outros foram fornecidas pela FUNDESPI. O montante de investimento necessário para tornar o equipamento totalmente operacional e apto, inclusive com o alcance de resultados favoráveis, importa em R\$ 2.165.326,39 (Dois milhões, cento e sessenta e cinco reais, trezentos e vinte e seis reais e trinta e nove centavos). A distribuição das inversões está discriminada no Quadro 08.

6.1 EQUIPAMENTOS

QUADRO 08 - ORÇAMENTO DE EQUIPAMENTOS E OUTROS

Descrição	Unid.	Quant.	Preço Unitário	Vr Total
1. ALAMBRADO				365.547,23
1.1 Confeção e montagem de proteção para quadra, em vidro temperado, laminado, incolor 16mm.	M	81,09	4.507,92	365.547,23
2. PAINEL ELETRÔNICO E ESTRUTURA DE SUSTENÇÃO				654.578,64
1.1 Painel eletrônico LED-RGB full color, de 5,12m de comprimento por 2,88m de altura com instalação fixa em gabinete de aço incluindo montagem.	Un.	3,00	213.516,24	640.548,72
1.2 Pilares metálicas treliçados travados na estrutura da arquibancada	M	36,00	194,86	7.014,96
1.3 Vigas metálicas travadas nos pilares metálicos	M	36,00	194,86	7.014,96
3 QUADRAS REMOVÍVEIS				758.990,08
3.1 Quadra futsal	M ²	1.008,00	201,60	203.212,80
3.2 Quadra de vôlei	M ²	480,00	201,60	96.768,00
3.3 Quadras de basquete	M ²	608,00	201,60	122.572,80
3.4 Quadra de Handebol	M ²	1.008,00	201,60	203.212,80
3.5 Instalação de pisos esportivos removíveis	M ²	3.104,00	42,92	133.223,68
4. DIVERSOS				49.000,00
4.1 Carrinho desenrolador para rolos	Un.	1,00	6.160,00	6.160,00
4.2 Pallet metálico para armazenagem e transporte	Un.	25,00	1.713,60	42.840,00
Total (1+2+3+4)				1.828.115,95

Fonte: FUNDESPI – Valores atualizados até setembro de 2017.

6.2 MOBILIÁRIO

QUADRO 09 – INVESTIMENTOS EM MOBILIÁRIO

Descrição	Quant.	Preço (Unit.)	Preço (T)
Estação de Trabalho, 3 lugares	5	R\$ 800,00	R\$ 4.000,00
Cadeira de Escritório Sec. Laminada Pistão Fixo	15	R\$ 78,97	R\$ 1.184,55
Armário fechado com 2 portas	1	R\$ 612,50	R\$ 612,50
Estante de aço	3	R\$ 144,99	R\$ 434,97
Armário fechado com 2 portas	1	R\$ 612,50	R\$ 612,50
Armário fechado com 2 portas	1	R\$ 612,50	R\$ 612,50
Mesa para escritório	1	R\$ 231,95	R\$ 231,95
Cadeira de Escritório	1	R\$ 200,00	R\$ 200,00
Armário fechado com 2 portas	1	R\$ 612,50	R\$ 612,50
Mesa para reunião	1	R\$ 324,90	R\$ 324,90
Cadeira de Escritório	10	R\$ 78,97	R\$ 789,70
Cadeira de Escritório	5	R\$ 78,97	R\$ 394,85
Estação de Trabalho, 3 lugares	6	R\$ 800,00	R\$ 4.800,00
Cadeira de Escritório Sec. Laminada Pistão Fixo	18	R\$ 78,97	R\$ 1.421,46
Armário fechado com 2 portas	1	R\$ 612,50	R\$ 612,50
Estação de Trabalho, 3 lugares	6	R\$ 800,00	R\$ 4.800,00
Cadeira de Escritório Sec. Laminada Pistão Fixo	18	R\$ 78,97	R\$ 1.421,46
Armário fechado com 2 portas	1	R\$ 612,50	R\$ 612,50
Banco para Vestiário 1,40m	5	R\$ 122,10	R\$ 610,50
Armário Roupeiro de Aço	1	R\$ 579,90	R\$ 579,90
Banco para Vestiário 1,40m	5	R\$ 122,10	R\$ 610,50
Armário Roupeiro de Aço	1	R\$ 579,90	R\$ 579,90
Banco para Vestiário 1,40m	5	R\$ 122,10	R\$ 610,50
Armário Roupeiro de Aço	1	R\$ 579,90	R\$ 579,90
Banco para Vestiário 1,40m	5	R\$ 122,10	R\$ 610,50
Armário Roupeiro de Aço	1	R\$ 579,90	R\$ 579,90
Total			R\$ 28.440,44

Fonte: Equipe SUPARC/FGV.

6.3 REDE DE SISTEMAS

QUADRO 10 - INVESTIMENTOS EM SISTEMAS

Descrição	Quant.	Preço (Unit.)	Preço (T)
Computador Intel Dual Core com Monitor 15,6 LED 2GB 320GB HDMI 3green	2	R\$ 909,00	R\$ 1.818,00
Computador Intel Dual Core com Monitor 15,6 LED 2GB 320GB HDMI 3green	1	R\$ 909,00	R\$ 909,00
Computador Intel Dual Core com Monitor 15,6 LED 2GB 320GB HDMI 3green	1	R\$ 909,00	R\$ 909,00
Computador Intel Dual Core com Monitor 15,6 LED 2GB 320GB HDMI 3green	1	R\$ 909,00	R\$ 909,00
Computador Intel Dual Core com Monitor 15,6 LED 2GB 320GB HDMI 3green	1	R\$ 909,00	R\$ 909,00
Total	-	-	R\$ 5.454,00

Fonte: Equipe SUPARC/FGV.

6.4 OUTROS INVESTIMENTOS

O projeto utilizará a energia elétrica da Eletrobrás distribuidora, porém deverá contar com o funcionamento de gerador de 100 KVA, que importará num investimento estimado de R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais). Para o alcance de um maior nível de receita há também a necessidade de investimento em acústica, cujo valor estimado encontra-se discriminado no Quadro 11.

QUADRO 11 - ORÇAMENTO DE OUTROS INVESTIMENTOS

Descrição	Verba (R\$)
1. Fornecimento de 1 (um) Gerador 100KVA	65.000,00
2. Fornecimento equipamento de acústica base lã mineral	238.316,00
Total (1+2)	303.316,00

Fonte: FUNDESPI/Equipe SUPARC

6.5 RESUMO DOS INVESTIMENTOS (CAPEX)

A necessidade de investimentos, tendo em vista os objetivos do Estado, que é o de transformar o Ginásio Verdão em uma unidade moderna para o desenvolvimento da prática de eventos esportivos, com capacidade de atender exigentes demandas do Piauí e de outros estados do Brasil, bem como atender as exigências do Ministério dos Esportes, são apontados na Quadro 12 e importam em R\$ 2.165.326,39 (Dois milhões, cento e sessenta e cinco mil, trezentos e vinte e seis reais e trinta e nove centavos).

QUADRO 12 – RESUMOS INVESTIMENTOS (CAPEX)

Distribuição das Inversões	Total (R\$)
1. Equipamentos e Outros	1.828.115,95
2. Mobiliário/Sistemas	33.894,44
3. Outros Investimento	303.316,00
T o t a l	2.165.326,39

Fonte: Quadros 07/09 e Quadro 02.

7. PLANO DE NEGÓCIO E PLANO OPERACIONAL

A concessão será balizada também no Plano de Negócio e Plano Operacional a serem apresentados pela concessionária à época do procedimento licitatório, e terá como base as premissas estabelecidas nos estudos, destacando-se os investimentos necessários, as fontes de receitas e despesas, bem como os resultados esperados durante o prazo da concessão.

Os planos deverão contemplar, nas suas atividades de exploração e desenvolvimento do negócio, a inserção do interesse público estadual, o qual tem como política o apoio e o desenvolvimento do esporte amador, jogos escolares da rede pública do Estado e formação de atletas local.

8. MODELOS FINANCEIRO DA CONCESSÃO

A escolha do modelo financeiro mais adequado para a implantação do projeto visa demonstrar sua vantajosidade com relação aos demais tipos contratuais, consoante os aspectos técnicos e econômicos.

Assim, tomado como base as especificações técnicas desejadas pelo governo restou observado que o modelo mais adequado para a gestão do Ginásio é o de concessão de uso, a título oneroso, com remuneração do ente público, com base nas receitas obtidas pela concessionária, haja vista tratar-se de equipamento público pronto para uso, moderno e bem instalado, exigindo, inicialmente, a adequabilidade funcional, e, portanto, recursos financeiros para a aquisição de equipamentos e mobiliários modernos.

Os investimentos necessários visam proporcionar uma maior capacidade operacional para a obtenção de resultados, e que, para no final, atenda ao interesse do público em consonância com os interesses da iniciativa privada, com uma configuração adequada capaz de gerar resultados econômicos, sociais e esportivos.

9. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1 DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

O Demonstrativo de Resultado (DRE) do projeto, constante no Quadro 13, foi apurado considerando o regime de tributação Simples Nacional, segundo critério da faixa de Receita Bruta anual, a qual corresponde ao período da concessão: 20 anos, e tem o intuito de possibilitar uma estimativa do fluxo de caixa para a concessionária.

Para fins de demonstração de resultados, observou-se uma margem operacional de 22%, indicando ser o negócio econômico e financeiramente viável, principalmente considerando tratar-se de uma concessionária que deverá ser enquadrada no regime de tributação do simples nacional. Esse parâmetro visa informar o quanto a empresa está sendo eficiente na geração de mais capital.

A margem da bruta da receita apurada levou em conta todas as despesas inerentes às atividades a serem desenvolvidas e seus valores são os constantes no Quadro 13 e compõem todos os custos diretos relacionados com a produção dos serviços da concessionária.

QUADRO 13 – DRE PADRÃO DO PERÍODO DA CONCESSÃO - GINÁSIO VERDÃO (EM R\$).

1. RECEITA BRUTA	R\$ 25.836.000,00
2. IMPOSTOS	R\$ 2.973.723,60

3. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	R\$ 22.862.276,40
4. CUSTO OPERACIONAL	R\$ 17.747.688,00
4.1 ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE	R\$ 7.026.624,00
4.2 MANUTENÇÃO E LIMPEZA	R\$ 9.170.904,00
4.3 AGRESPI	R\$ 772.200,00
5. OUTORGA	R\$ 775.080,00
6. LUCRO LÍQUIDO	R\$ 5.114.588,40

Fonte: Equipe SUPARC – PI.

9.2 FLUXO DE CAIXA E INDICADORES FINANCEIROS

Considerando as premissas da análise de viabilidade econômico financeira, foi possível estimar o fluxo de caixa (Anexo – I), para os próximos 20 anos, e, desta forma, calcular os indicadores financeiros que constam no Quadro 14. Ressalta-se que esses indicadores foram levantados a partir de um cenário extremamente conservador.

A Taxa Interna de Retorno - TIR de 12,89% é avaliada como boa, tornando o investimento viável para uma empresa que tenha capacidade financeira e experiência técnica na gestão de Ginásio Poliesportivo. Além disso, o *payback* de 8 (oito) anos justifica o investimento previsto.

QUADRO 14 - INDICADORES FINANCEIROS PROJETADOS PARA O GINÁSIO VERDÃO

Resumo Índices Financeiros (R\$ 1,00)	
Investimento TOTAL	2.165.326,39
Outorga (20 anos)	775.080,00
Receita (20 Anos)	25.836.000,00
Despesa Operacional (20 Anos)	17.747.688,00
Lucro Acumulado (20 Anos)	5.114.588,40
Payback (anos)	8
TIR - 20 Anos	12,89%

Fonte: Equipe SUPARC – PI.

Fica evidenciado nos resultados demonstrados no Quadro 14 que a concessão do Verdão será benéfica ao Estado, pois além de representar ganhos de eficiência, significará redução de despesa para o Estado, ao concessionário, a garantia mínima do retorno do investimento realizado e aos usuários que serão beneficiados com um serviço de melhor qualidade com padrão comparável aos melhores ginásios poliesportivos do país.

A concessão de 20 anos, dado o *payback*, dimensiona o período de retorno para os investidores, podendo ser prorrogado de acordo com o interesse das partes.

9.3 MATRIZ COMPARATIVA DE OPORTUNIDADES

A matriz comparativa baseia-se no conceito de quanto o poder público economiza com a sua ação, somando-se a esse fato, a vantagem de ganhos possíveis, que no final leve a um resultado lucrativo do ponto de vista econômico e social.

Esse tópico do estudo tem como propósito apresentar um comparativo entre as diferentes oportunidades, ou seja, a ação do estado sem o uso da concessão e a ação do estado com o uso da concessão, permitindo identificar oportunidades que resultarão em benefícios para as partes e para os usuários (*Stakeholders*).

O retorno pode ser medido em resultados financeiros, econômicos e sociais. Os retornos financeiros estão previstos no recebimento do valor da outorga, estimado em R\$ 775.080,00 em 20 anos.

Já o retorno social será obtido com a prestação de serviços modernos e adequados, sobretudo para as atividades esportivas. Os recursos economizados e obtidos a partir do novo modelo poderão, inclusive, ser destinados a outras finalidades sociais.

QUADRO 15 - MATRIZ COMPARATIVA DE OPORTUNIDADES

Item de análise	Estado S/Concessão	Estado C/Concessão
Investimentos	Investimento público previsto de R\$ 1.828.115,95 ⁽¹⁾	-
Prazo/concessão	-	Prazo da Concessão: 20 anos.
Pessoal/Despesa	R\$ 727.192,07/Anual	Custeio e operacionalização do Ginásio pela concessionária.

Gestão	• Ineficiente; • Ausência investimento para a manutenção; • Gestão sem expertise.	Expectativa de uma gestão eficiente pela expertise do Concessionário. Estado deixará de arcar com despesas de aproximadamente R\$ 14.543.841,40, nos próximos 20 anos.
Arrecadação (retorno financeiro)	-	Outorga da concessão prevista de R\$ 775.080,00 (3% da receita bruta da concessão).
Resultado (Prestação de Serviços)	Serviço percebido pela sociedade de baixa qualidade e baixa geração de receitas para o tesouro estadual.	Maior eficiência e qualidade do serviço prestado à sociedade e aumento da arrecadação para o tesouro estadual.

Fonte: Equipe SUPARC – PI.

(1) Segundo a FUNDESPI: Invest. necessários à obtenção de equipamentos e conclusão do Alambrado.

10. VALUE FOR MONEY

A avaliação do *Value for Money* levou em consideração as vantagens para o Estado com a implantação do projeto através da modelo concessão de uso onerosa em relação à modalidade tradicional de contratação. Sob uma visão macro, a avaliação ateu-se ao aspecto qualitativo e quantitativo envolvidos no desenvolvimento do projeto.

10.1 Aspecto Qualitativo

Do ponto de vista qualitativo, alguns aspectos devem ser observados com relação aos impactos esperados na implantação do projeto Concessão, senão vejamos:

a) Riscos

No modelo de concessão definida para o projeto, os riscos referentes ao financiamento da modernização, operação, manutenção e conservação do ativo serão assumidos pelo parceiro privado, enquanto que o parceiro público assume somente o risco político.

b) Padrão de Qualidade e Disponibilidade

Pelo modelo proposto, caberá ao concessionário manter os serviços de gestão do equipamento, segundo a política estadual de apoio ao esporte amador e educacionais/esportivos à rede pública estadual de ensino, seguindo os padrões de disponibilidade, atualidade e qualidade.

A aferição da qualidade dos serviços prestados será realizada observando os indicadores apresentados no Caderno de Encargos.

c) Transferência dos Ativos

Ao final do período de concessão, a infraestrutura será devolvida ao poder concedente em estado de pleno funcionamento, para a continuidade da operação.

QUADRO 16 – QUADRO COMPARATIVO – CONCESSÃO COMUM X ESTADO

	Concessionária	Estado
CONCESSÃO DE DIREITO DE USO	- Investimento a ser realizado pelo setor privado. - Possibilidades do governo obter recursos com a outorga e ter participação sobre o faturamento bruto do empreendimento, permitindo uma folga financeira para investir em outras áreas. - Eficiência e qualidade dos serviços. - Riscos da operação e manutenção do Ginásio Verdão transferidos para o privado. - Ganhos financeiros e sociais para o Estado, pela eficiência da gestão e qualidade do serviço. - Transferência dos ativos ao final da concessão em pleno estado de funcionamento. - Organicidade operacional, com operadores qualificados.	
GESTÃO DIRETA DO ESTADO	- Custo de transação elevado: vários fornecedores/contratos	- Burocracia na gestão; - Custos para modernização, operação e manutenção; - Demora na execução das obras; - Fiscalização deficiente; - Riscos da operação e manutenção por conta do poder público; - Baixo índice de eficiência na atração de receitas.

Fonte: Equipe SUPARC – PI

10.2 ASPECTO QUANTITATIVO

Para a avaliação quantitativa foi tomada como base a comparação financeira dos gastos do setor público concedente, efetuados através do modelo tradicional de contratação e dos gastos com a execução do objeto através da modalidade proposta (concessão remunerada de uso).

O *Value for Money*, de acordo com o projeto, prevê economia para o Poder Concedente em comparação ao modelo tradicional de contratação, principalmente quando se refere ao item investimento.

Neste caso, o poder público não participará com nenhum aporte de recursos durante o período da concessão. Ademais, a redução de despesas por parte do governo já configura, por si só, os ganhos que serão alcançados pelo governo.

As informações pertinentes a essa avaliação estão contidas na tabela a seguir:

QUADRO 17 – QUADRO COMPARATIVO DE GASTOS

VALUE FOR MONEY	CONCESSÃO DE USO (R\$)	MODELO ATUAL (R\$)
Investimento Total	2.165.326,39	4.041.483,06
Custos e Despesas (Operação e Manutenção)	17.747.688,00	14.543.841,40
Arrecadação Geral	775.080,00	0,00
Riscos	Privado	Público
Resultado	Lucrativo	Deficitário

Fonte: SUPARC, valores projetados com base nas informações da FUNDESPI/2017.

O Quadro 17, que analisa, comparativamente, as alternativas propostas, aponta que, com a realização Concessão do Ginásio, haverá ganhos de eficiência para o poder público. Sobre os pontos abordados, deve ser comentado o seguinte:

- a) Em relação ao investimento, o Estado do Piauí não dispõe, atualmente, de recursos que permita algum tipo de intervenção para complementação do processo de modernização ao curto

prazo. Todavia, o valor investido na obra de reforma melhora os indicadores de rentabilidade e permite ao concessionário realizar investimentos no indicado nos próximos 24 meses.

- b) O Estado se mostra ineficiente na obtenção de receitas capazes de serem geradas pelo equipamento. Mesmo em períodos anteriores ao período da reforma, a geração de receitas não era condizente com a capacidade produtiva da infraestrutura. Já o concessionário, por força do contrato e para obter os ganhos projetados deverá gerir o equipamento de forma que ele seja capaz de gerar receita suficiente para a obtenção do resultado esperado.
- c) A luz dos parâmetros apontados e perspectivas de mercado, o projeto representa um negócio com garantia mínima de rentabilidade, principalmente para empresas ligadas ao setor de eventos esportivos.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os desafios relativos a gestão de equipamentos públicos com especificidades de negócio privado requer novas e rápidas soluções por parte do poder público, novo *modus operandi* de governança.

A perspectiva é empreender, juntamente com a iniciativa privada, a plena operacionalização do equipamento público Ginásio Poliesportivo Verdão, através de parceria que preveja resultados positivos para ambos os lados.

A exemplo de outras concessões já contratadas, a presente proposta conjugará, de um lado, a justa remuneração do concessionário e o capital aplicado para viabilizar a operacionalidade do negócio e do outro possibilitará ao ente público a redução de despesas, obtenção de receitas e ganhos sociais para a população piauiense.

Considerando a análise dos elementos apontados nos estudos desenvolvidos, e nos resultados apontados no presente estudo de viabilidade e através dos indicadores financeiros, a formalização de um contrato de longo prazo por meio de Concessão de Uso mostra-se viável sob a ótica econômica e financeira, revelando-se um negócio atrativo para o setor privado e com ganhos socioeconômicos para o Governo. A materialização da concessão encontra respaldo nas seguintes razões, dentre outras:

- a. Inicialmente entende-se que a União, os Estados e os Municípios, considerando a atual conjuntura econômica e a forma da sua organização, não possuem condições de prover recursos para atender demandas de determinados serviços, os quais dependem de infraestrutura especiais e voltadas para atender necessidades especiais da sociedade. Recorrer, portanto, a outras fontes de recursos como, por exemplo, a iniciativa privada, constitui a melhor alternativa.
- b. A transferência de responsabilidades da operacionalização do Ginásio Verdão ao setor privado, mediante contrato de concessão, resultará em benefícios e ganhos para o setor público pelas externalidades positivas, geradas pela substituição dos escassos recursos do tesouro estadual por investimentos privados.
- c. Com a opção pela concessão de uso, o Governo do Piauí receberá uma outorga, cujo valor será diluído no período contratual, e principalmente deixará de arcar com despesas da ordem de R\$ 727, 2 mil/ano.
- d. Além dos ganhos mencionados, o governo estadual deixará de gastar, em curto prazo, cerca de R\$ 1,83 milhões, para atender as necessárias inversões em equipamentos esportivos, complementação do alambrado, quadras removíveis e outros, representando uma economia de recursos para investimentos em outras áreas.
- e. Exaurido o período contratual a concessionária reverterá o patrimônio mais valorizado e em bom estado de conservação e com um sistema de prestação de serviços moderno.

Por fim, os resultados apresentados pelos indicadores financeiros *Payback*, e Taxa Interna de Retorno (TIR) indicam a viabilidade do negócio.

Teresina (PI), 10 de julho de 2018.

José Wilson Meneses de Mendonça
Assessoria Econômico Financeira - SUPARC