

TERMINAL TURÍSTICO DE BARRA GRANDE

RESUMO EXECUTIVO

RESUMO EXECUTIVO

CONCESSÃO DE USO –TERMINAL TURÍSTICO DE BARRA GRANDE

Maio de 2019



1. APRESENTAÇÃO

O presente resumo executivo tem como finalidade apresentar o resumo dos estudos técnicos, econômico, financeiro e jurídico acerca do Projeto de Concessão de uso onerosa, com destinação específica, para reforma, modernização, operação e manutenção do Terminal Turístico de Barra Grande, que fica instalado em Cajueiro da Praia/PI.

Os estudos foram desenvolvidos pela equipe da SUPARC e da SETUR, através de Grupo de Trabalho constituído por meio da Portaria GAB. SEADPREV nº 031/2019, publicada no DOE nº 32, página 14 de 14 de fevereiro de 2019.

A proposição do projeto em análise foi autorizada pelo CGP em sua 18ª Reunião Ordinária, ocorrida em 25 de janeiro do corrente ano.

Num contexto geral, o propósito da ação indicada é incentivar a movimentação turística ao litoral piauiense, organizando os espaços públicos existentes para promoção e atração de pessoas.

2. SITUAÇÃO ATUAL

Com o intuito de atender ao pleito dos munícipes da cidade de Cajueiro da Praia, o governo do Estado contratou e executou a construção do Terminal Turístico de Barra Grande. O equipamento foi entregue e inaugurado em 04 de julho de 2018, e sua construção se deu por meio de financiamento público com recursos do tesouro do Governo do Estado, tendo sido investidos cerca de R\$ 970.778,18 (Novecentos e setenta mil, setecentos e setenta e oitenta reais e dezoito centavos).

O Terminal de Barra Grande possui 785,44m² de área construída, sendo dois pavimentos, organizada da seguinte forma:

a. Pavimento térreo: 06 (seis) boxes para empresas de transporte de passageiros, lojas de souvenirs e vendas de passagens, banheiros coletivos, um ponto de alimentação, um quiosque para administração do terminal e 05 (cinco) vagas para estacionamento e manobras dos ônibus.

b. Pavimento superior: a praça de alimentação, com 150 m² de área, e dois pontos comerciais para instalação de negócios no ramo de alimentos.

No entanto, desde a inauguração do equipamento, a expectativa da administração pública não foi efetivamente alcançada. Atualmente, os guichês estão desocupados e a edificação, de forma geral, não oferece os serviços esperados.

Hoje, os únicos serviços em funcionamento no terminal são os pontos de chegada, manobras e saídas dos poucos ônibus que transportam passageiros, indo ou vindo, para o município de Cajueiro da Praia. Sobre tal serviço, vale frisar que apenas três empresas de ônibus operam no terminal, usando a estrutura para movimentação dos veículos. Não existe oferta de serviço de vendas de passagens nos guichês disponíveis.

No que tange à movimentação no terminal, grande parte do fluxo de partida dos veículos e pessoas ocorre no período da manhã, enquanto as chegadas são mais frequentes no período noturno. Vale observar que a chegada durante a noite tem gerado transtornos e desconfortos aos usuários, e isso decorre da ausência de iluminação pública adequada no terminal e de falha na segurança no posto de apoio aos passageiros.

A realidade fática verificada da conta de um equipamento sem uso efetivo, apesar de possuir um largo potencial para exploração comercial e disposição de oferta de serviços para apoio ao turista que visita o município de Cajueiro da Praia.

3. PREMISSAS DO PROJETO

Para efeito de construção do projeto, foram levantadas algumas premissas por parte do grupo técnico, dentre quais importa citar:

- a) A exploração comercial do Terminal Turístico deve ocorrer de forma ambientalmente sustentável com o mínimo de impacto ambiental para a flora e a fauna existente em seu entorno.
- b) A utilização do espaço deve servir como incremento ao turismo no litoral do Piauí;
- c) O aluguel das salas do Terminal deve atender prioritariamente as agências de transportes ou de turismo e aos artesãos locais ou regionais;
- d) A Concessionária deverá promover a adequação e modernização da estrutura construída, enquadrando o equipamento a um patamar elevado de qualidade e de conceito, voltado ao melhor conforto e atração dos usuários e dos turistas.
- e) A Concessionária deverá efetuar os ajustes no plano de iluminação no entorno do Terminal.
- f) O Terminal deverá servir como ponto de apoio para o crescimento da movimentação turística e do número de ofertas de serviços relacionados ao setor de turismo no litoral do Piauí.
- g) A Concessionária deverá manter e conservar o prédio de apoio aos motoristas;
- h) Caberá ao gestor do equipamento incentivar iniciativas e eventos empreendedores relacionados aos novos negócios no setor turístico de Barra Grande.
- i) O espaço deverá oferecer serviços diversificados aos passageiros e visitantes, de tal sorte que os mesmos se sintam atraídos em utilizar a estrutura oferecida pelo terminal turístico.
- j) O projeto deve contribuir para melhorar o nível de emprego e da renda de moradores da área de influência do Terminal.
- l) O Concessionário deverá aplicar o valor da outorga como investimento para o apoio ao desenvolvimento do turismo do entorno de Cajueiro da Praia, com ações em projetos de infraestrutura, inclusão social, conservação ou educação ambiental, aprovados pelo CGP.

4. OBJETIVO DO PROJETO

O propósito do projeto é modernizar e profissionalizar o uso do equipamento para que sejam alcançados melhores resultados na sua operação, assim como possibilitar a incorporação de novas atividades voltadas para o melhor aproveitamento da infraestrutura edificada.

Por se tratar de um imóvel novo, praticamente sem uso, as intervenções iniciais necessárias previstas no projeto dão conta apenas de reparos que devem ser realizados na estrutura física em razão dos efeitos do tempo em que o equipamento permaneceu fechado.

5. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

A situação financeira estimada, para o período da contratação, foi realizada com base em CAPEX e OPEX mínimos e conservadores, capazes de tornar o equipamento operacional e que sejam alcançados, no futuro, os resultados econômicos e financeiros favoráveis, os quais estão detalhados no Demonstrativo de Resultados, no Fluxo de Caixa e Parâmetros identificados.

5.1. DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX)

As despesas operacionais previstas nos estudos correspondem aos gastos, mínimos, necessários para operação e manutenção do equipamento Terminal Turístico de Barra Grande. As estimativas a seguir detalhadas foram levantadas a partir de cálculos feitos pela equipe técnica da SUPARC em conjunto com a SETUR.

5.1.1. PROJEÇÃO DAS DESPESAS COM FUNCIONÁRIOS

A indicação da quantidade de funcionários foi elaborada considerando o mínimo necessário de pessoal para fazer o equipamento funcionar a contento. As despesas com pessoal estão projetadas conforme o quadro abaixo (Quadro 01), importando em uma despesa mensal da ordem de R\$ 15.641,08 (Quinze mil seiscentos e quarenta e um reais e oito centavos).

As quantidades e valores apontados são em caráter de sugestão, cabendo a concessionária estabelecer o quadro ideal e apresentá-lo em seu Plano de Negócio, podendo, inclusive, criar novos postos de trabalho.

Importa frisar que os valores apontados no quadro foram extraídos das convenções coletivas de trabalho do setor.

Quadro 01 – RECURSOS HUMANOS					
Função	Qtde	Salário Básico	Encargos (82%)	Vr. Mensal	Vr. Ano
Administrador	1	R\$ 2.000,00	R\$ 1.640,00	R\$ 3.640,00	R\$ 43.680,00
Aux Administração	1	R\$ 998,00	R\$ 818,36	R\$ 1.816,36	R\$ 21.796,32
Limpeza	2	R\$ 998,00	R\$ 818,36	R\$ 3.632,72	R\$ 43.592,64
Vigilância	2	R\$ 1.200,00	R\$ 984,00	R\$ 4.368,00	R\$ 52.416,00
Segurança	1	R\$ 1.200,00	R\$ 984,00	R\$ 2.184,00	R\$ 26.208,00
TOTAL	7	-	-	R\$ 15.641,08	R\$ 187.692,96

Fonte: SUPARC

5.1.2. OUTRAS DESPESAS

Além das despesas com pessoal, constam, no projeto, outras despesas anuais estimadas para operação e manutenção do equipamento. Conforme verificado no Quadro 02, a seguir, fazem parte dos custos de operação do projeto, o valor da outorga que será devido ao Poder Concedente e a despesa com a AGRESPI (Agência de Regulação dos Serviços Públicos do Estado do Piauí). A despesa média mensal com esses elementos de despesa foi estimada em R\$ 20.412,00 (Vinte mil, quatrocentos e doze reais).

Quadro 02 – DESPESA ANUAL	
Despesas Operacionais	Valor Anual
1. Administração	R\$ 66.916,32
2. Condomínio	R\$ 165.605,04
OUTORGA	R\$ 8.281,80
AGRESPI	R\$ 4.140,90
T o t a l	R\$ 244.983,56
Média Mensal R\$ 20.412,00	

Fonte: SUPARC/2019

A despesa anual relativa ao custo com condomínio foi estimada em R\$ 165.605,04 (Cento e sessenta e cinco mil, seiscentos e cinco reais e quatro centavos) e corresponde às despesas com funcionários, material e equipamentos de limpeza, energia e água de uso comum. Tal valor deverá ser rateado e pago pelos locatários, mensalmente, e, considerando o CRD – Coeficiente de Rateio de Despesa, corresponderá a R\$ 53,04/m².

Vale registrar que os 6 boxes possuem uma área total de 26,31m², distribuídos na seguinte forma:

- 2 boxes de 4,18 m²
- 2 boxes de 4,62 m²
- 1 boxe de 4,58 m²
- 1 boxe de 4,13 m²

5.2. PREMISSAS FINANCEIRAS – RECEITAS DO PROJETO

As premissas financeiras abaixo 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 e atendam aos interesses do governo.

A modelagem financeira do Terminal Turístico considerou as seguintes premissas de receitas:

- a) A receita de aluguel das salas existentes constitui a receita principal do negócio;

b) O valor do aluguel de salas foi calculado de acordo com o valor do m², seguindo os preços praticados para áreas semelhantes e apurado neste estudo, e o valor apurado e aplicado foi de R\$ 38,00 (trinta e oito reais) / m².

c) O estacionamento conta, inicialmente, com uma área disponível de 1.248,05 m², porém não foi contabilizada, para efeito de verificação da viabilidade do negócio, a receita com uso dessa área do equipamento;

d) A concessionária poderá desenvolver e executar atividades acessórias desde que voltadas para o fortalecimento do turismo regional e artesanato piauiense.

e) A receita foi projetada com vacância, tendo em vista a pouca área alugável. Nesse sentido caberá ao futuro concessionário planejar o início do negócio, após período da reforma (60 dias) já com a completa ocupação da área disponível para aluguel.

5.3. RECEITAS DO PROJETO

O Quadro 03, a seguir, discrimina as fontes e receitas projetadas para a concessão de uso do Terminal Turístico de Barra Grande. Foi estimada uma receita mensal na ordem de R\$ 23.469,31 (Vinte e três mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e trinta e um centavos).

Ressalte-se que, no primeiro ano da concessão, na apuração da receita, foi considerado o período de 60 (noventa) dias de carência e vacância para fins de reforma do equipamento. Dessa forma, a receita total do primeiro ano corresponderá ao montante de R\$ 234.693,10 (Duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e noventa e três reais e dez centavos).

Por oportuno, é importante destacar que a concessionária poderá começar a disponibilizar o uso das salas antes do final do prazo de reforma, isso dependerá da sua capacidade de gestão e operação do equipamento.

Quadro 03 – Receitas Projetadas do Terminal Turístico Barra Grande			
RECEITAS	Valor Mensal (*)	Valor Anual (*)	Partic. Relativa
Receita de Aluguel	9.668,89	116.026,68	41,2
Receita de Condomínio	13.800,42	165.605,04	58,8
Total	23.469,31	281.631,72	100,0

Fonte: SUPARC

(*) Valor do 2º ao 10º Ano

5.4. INVESTIMENTOS (CAPEX)

Os investimentos, inicialmente projetados, estão discriminados no quadro abaixo (Quadro 04) e indicam como maior valor de aporte de recurso privado a etapa de reforma nos dois pavimentos do terminal e no prédio de apoio aos motoristas, nos primeiros 60 (sessenta) dias da concessão.

Para execução das atividades ora relacionadas, o prazo estimado para conclusão das intervenções é de 02 (dois) meses, a contar da data de assinatura do TERI – Termo de Recebimento das Instalações.

No mais, caberá a Concessionária efetuar as obras que entender pertinentes para efeito de modernizar o equipamento no sentido de oferecer melhores serviços aos passageiros, aos turistas e a população local, de forma que gere incremento de receitas e que atenda as premissas estabelecidas pelo governo.

Quadro 04 - INSTALAÇÕES DIVERSAS	
1.1 Reforma Pavimento Térreo	R\$ 28.472,79
1.1.1 Reformas	R\$ 23.009,20
1.1.2 Equipamentos	R\$ 2.256,90
1.1.3 Climatização	R\$ 1.614,05
1.1.4 Mobiliário	R\$ 1.592,64
1.2 Reforma Pavimento Superior	R\$ 11.859,52
1.2.1 Reformas	R\$ 4.988,68
1.2.2 Equipamentos	R\$ 4.256,90
1.2.3 Climatização	R\$ 2.613,94
1.3 Reforma Prédio Motoristas	R\$ 5.637,04
T o t a l Investimento Inicial (1.1+1.2+1.3)	R\$ 45.969,35
2. Reinvestimento	R\$ 7.519,25
T o t a l (Período da Concessão)	R\$ 53.488,60

Fonte: SUPARC – 2019

5.5. INDICADORES FINANCEIROS

A modalidade jurídica do projeto é a de concessão de uso, onerosa. O prazo de concessão será de 10 anos, com 02 (dois) meses de carência para início do pagamento da outorga.

Esse período foi determinado considerando o valor dos investimentos, despesas previstas e receitas projetadas, no final indicando uma TIR 11,56% para o projeto.

Quadro 05 - INDICADORES FINANCEIROS		
• CAPEX INICIAL	R\$	45.969,35
• REINVESTIMENTO	R\$	7.519,25
• OPEX (Média Mensal)	R\$	20.415,30
• RECEITA Média/mês	R\$	23.078,15
• Valor da Outorga (3% - RB) (10 Anos)	R\$	83.081,36
• AGRESPI (1,5% da RB (10 anos)	R\$	41.540,68
Payback: 6,6 Anos		
TIR: 11,56%		

Fonte: SUPARC

5.7.3. MATRIZ COMPARATIVA DE OPORTUNIDADES

Esta matriz baseia-se no conceito de quanto o poder público economiza com a concessão de uso e quais os ganhos possíveis, que no final leve a um resultado positivo do ponto de vista econômico e social.

A matriz comparativa tem como objeto principal apresentar um comparativo entre modelagens diferentes, nesse caso, entre 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 usuários (*Stakeholders*).

Quadro 08 - Matriz Comparativa de Oportunidades

Item de análise	Estado SEM Concessão	Estado COM Concessão
Investimentos	-	R\$ 53.488,60
Prazo/concessão	-	Prazo da Concessão: 10 anos.
Despesas do Terminal	R\$ 66.916,32/ Ano	-
Gestão	Gestão ineficiente, em razão da ausência de pessoal especializado e dos entraves burocráticos da Administração Pública.	Gestão eficiente pela expertise do Concessionário.
Arrecadação (retorno financeiro e social)	-	Outorga da concessão prevista de R\$ 83.081,36, durante o período da concessão.
Resultado (Prestação de Serviços)	Serviço/benefício ainda não recebido pela sociedade.	Uso do equipamento de forma adequada (contínua) com avaliação de níveis de serviços eficiente.

Fonte: SUPARC

6. ASPECTOS JURÍDICOS

6.1. ESTRUTURA DE GOVERNANÇA

A governança institucional para gestão do contrato está estruturada para contar com a atuação dos seguintes atores:

- PODER CONCEDENTE
- COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO
- AGRESPI

6.2. MATRIZ DE DISTRIBUIÇÃO DE RISCOS

O modelo de governança proposto para o Terminal Turístico de Barra Grande envolve a utilização do bem público de forma que seja preservada a sua destinação legal. Para tanto, a Concessionária deverá adequar, modernizar e operar o Terminal Turístico de forma que possa alcançar melhores resultados na utilização específica do bem, viabilizando a incorporação de novas atividades a fim de auferir melhor aproveitamento do mesmo.

A execução de tais atividades, que advém a partir da exploração do bem, gerará impactos sob diferentes aspectos e envolvem riscos para os atores envolvidos direta e indiretamente no projeto.

A correta identificação e análise dos riscos e impactos gerados por meio da consecução da parceria pretendida são essenciais para adequada modelagem jurídica e econômica do projeto. A definição do projeto, como sendo uma Concessão de Uso onerosa, não obriga, mas permite a repartição de riscos entre as partes e também a vinculação à eficiência demonstrada na execução do objeto contratado.

Embora não haja previsão ou imposição legal para que, nesse caso, seja apresentada a matriz de riscos do projeto, julga-se, por oportuno, em razão da relevância do bem público, que tal produto seja componente dos estudos que serão observados pela Concessionária contratada.

Com base nessas premissas, a SUPARC elaborou e consta, nos autos do processo, a matriz de riscos simplificada, onde foram identificados os principais eventos passíveis de alteração da execução do projeto e a sua respectiva alocação e, também, são apresentadas sugestões de mitigação para tais riscos.

6.3. ESTRUTURA DE REMUNERAÇÃO

A concessionária será remunerada mediante a exploração das seguintes receitas:

- Receita Principal:
 - a) Locação das áreas disponíveis no Terminal Turístico
- Receitas acessórias:
 - a) Exploração Comercial do Estacionamento;

- b) Publicidade e Patrocínios;
- c) Locação de materiais e serviços aos turistas e ao público em geral;
- d) Oferta de transporte (bicicleta, charretes, motos e outros), para o traslado do Terminal para Barra Grande e/ou Cajueiro da Praia (centro) e vice-versa;
- e) Projetos associados/complementares voltados para atendimento a demanda de turistas e/ou praticantes de esporte marinhos.
- f) Promoção e realização de eventos na área do Terminal.

6.4. EDITAL

Para concorrer à licitação, os participantes poderão se apresentar individualmente ou em forma de consórcio, e deverão comprovar que participou ou participa, direta ou indiretamente, da administração, gestão ou operação de equipamentos ou galerias comerciais, rodoviários ou turísticos, com área mínima de 100 metros quadrados.

O modo de disputa do certame será o maior percentual de outorga sobre a receita bruta mensal a ser paga para ao Poder Concedente.

6.5. CONTRATO

Trata-se de uma concessão de uso onerosa, com destinação específica e duração de 10 anos, contados a partir da assinatura do contrato, com prazo de carência de 02 (dois) meses para efeito de pagamento da outorga, contados da assinatura do TER, para o início do pagamento da outorga, prazo este que será utilizado para que a CONCESSIONÁRIA efetue as intervenções de MODERNIZAÇÃO do TERMINAL TURÍSTICO DE BARRA e aloque permissionários aos espaços comerciais.

O valor referente ao pagamento da OUTORGA deverá ser reservado em fundo específico que será operado por um conselho bipartite, formado pela Concessionária e pelo governo através da Secretaria de Turismo- SETUR, e deverá atender as ações indicadas pela SETUR e aprovadas pelo CMOG, voltadas para o apoio ao desenvolvimento do turismo do entorno de Cajueiro da Praia, bem como em projetos de inclusão social, conservação e educação ambiental.

6.6. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Para implantação do projeto foram observados os seguintes diplomas jurídicos:

- Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988;
- Constituição do Estado do Piauí;
- Lei 8.987 de 1995;
- Lei Estadual nº 5.494 de 19 de setembro de 2005 e suas alterações;
- Subsidiariamente a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho 1993 - Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil).

7. CONCLUSÃO

Os resultados dos estudos para a Concessão de uso do Terminal de Barra Grande indicam a viabilidade do projeto e comprovam que o modelo é capaz de promover benefícios e ganhos econômicos e financeiros para o Governo do Estado.

O projeto de concessão do Terminal de Barra Grande se revela como instrumento útil na efetivação de políticas públicas que dependem da adequada utilização do patrimônio público, retirando-o da subutilização e agregando valor ao propósito para o qual foi construído.

Do exposto, submete-se a matéria à matéria do Conselho para decisão final quanto à efetiva execução do procedimento licitatório. Com a aprovação dos documentos acima referenciados, os autos seguem para avaliação jurídica da Procuradoria do Estado, audiência e consulta pública.

Teresina, 17 de maio de 2019.

Viviane Moura Bezerra
SUPERINTENDENTE DE PARCERIAS E CONCESSÕES