

TERMINAL DE BARRA GRANDE

ESTUDO DE VIABILIDADE
ECONÔMICO - FINANCEIRA



SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS E CONCESSÕES DO ESTADO DO PIAUÍ

**CONCESSÃO DE USO ONEROSA, PARA MODERNIZAÇÃO, OPERAÇÃO E
MANUTENÇÃO DO TERMINAL TURÍSTICO DE BARRA GRANDE**

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Julho/2019



1. Apresentação

Segundo a OMT – Organização Mundial do Turismo (1994): “O turismo compreende as atividades que realizam as pessoas durante suas viagens e estadas em lugares diferentes do seu entorno habitual, por um período consecutivo inferior a um ano, com finalidade de lazer, negócios ou outras”.

O presente documento tem como objetivo apresentar a modelagem econômico-financeira do projeto de concessão de uso do Terminal Turístico de Barra Grande, localizado na cidade de Cajueiro da Praia (PI), considerando a necessidade de Modernização, Operação e Manutenção do mesmo.

Para imprimir maior simplicidade na modelagem, os valores apresentados foram calculados em reais. Essa metodologia é vantajosa porque permite que o leitor, mesmo analisando a situação financeira do projeto ao longo do período da contratação, consiga visualizar os seus resultados na forma presente. No mais, a modelagem não aplica a inflação sobre os valores, de modo que nem as receitas nem as despesas foram reajustadas com a evolução do tempo, ou seja, tanto as receitas projetadas, como os custos, permanecem em valor atual.

É praxe neste tipo de estudo apresentar a situação financeira do equipamento anterior à situação projetada, porém, não foi identificada nenhuma despesa incorrida no equipamento, haja vista encontrar-se sem uso efetivo. Dessa forma, a projeção de valores se restringirão a projeção de investimentos e as despesas operacionais necessárias à gestão do Terminal.

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

2. Localização e Situação do Terminal Turístico

Barra Grande era uma pequena vila de pescadores situada na cidade de Cajueiro da Praia na costa do Estado do Piauí e distante, 450 km de Fortaleza- CE e 380 km de Teresina-PI. O Terminal Turístico encontra-se acerca de 1 quilômetro da área de acesso à praia de Barra Grande, uma área que despontou para o turismo a partir do ano de 2005 por causa do kitesurf, cujos esportistas foram atraídos pelas características do local. Tal movimento propiciou a

instalação das primeiras pousadas e outros empreendimentos cujos proprietários, em sua maioria, não eram da comunidade local, mas foram responsáveis por descortinar um novo desenho para o turismo em Barra Grande, com uma clara e perceptível mudança quanto ao perfil dos visitantes. Conforme levantamento feito pela Prefeitura Municipal de Cajueiro da Praia, através da Secretaria Municipal de Turismo, já foram instaladas 39 pousadas/hotéis, disponibilizando um total de 787 leitos, 59 cassas de veraneio, 37 pousadas domiciliares, 1 área para camping e 13 chalés.

Fig. 1 – Vista do Terminal Turístico de Barra Grande



O Terminal se encontra localizado acerca de 10 km da sede do município de Cajueiro da Praia, cujos acessos se dá por via asfáltica e pela área litorânea, e acerca de 1 km do centro urbano de Barra Grande, cujo acesso até a área de praia, pode ser realizado a pé ou através de transportes alternativos, como charretes, bicicleta ou outros, que poderão ser explorados comercialmente pelo concessionário, com critérios e padrões de serviços que atendam a todos turistas e moradores locais.

Fig. 2 – Vista Parcial de Barra Grande



Fonte: www.google.com

2.1 Descritivo e Contextualização sobre o Terminal Turístico

O objetivo central da proposta apresentada nos estudos desenvolvidos pela SUPARC em conjunto com a Secretaria de Turismo – SETUR é que o Terminal de Barra Grande cumpra, principalmente, com a missão de servir de apoio à movimentação do transporte de passageiros para o município de Cajueiro da Praia, permitindo que seus usuários possam usufruir de um espaço adequado, seguro e dotado de uma estrutura mínima de conforto para uso.

O equipamento público encontra-se sem uso efetivo, apesar de possuir potencial para exploração comercial e de serviços turísticos, e foi construído com o objetivo de proporcionar apoio ao turismo no município de Cajueiro da Praia.

Nos termos do estudo técnico realizado, o Terminal possui:

- a) Área total do Terreno: 5.749,75 m²
- b) Área de Construção: 785,44 m². O terminal está instalado em um prédio, conforme a fig. 01, e encontra-se em perfeito estado de conservação, necessitando, porém, de pequenos reparos a ser realizados pelo futuro concessionário.
- c) Área de Estacionamento: 1.248,05 m²

O relatório de visita feito pela equipe da SUPARC, o equipamento possui fácil acesso para Barra Grande e para o centro de Cajueiro da Praia. No que diz respeito à gestão/operação, foi identificada a seguinte situação no equipamento:

- Ausência de gestão e manutenção;
- Baixo nível de segurança e vigilância;
- Falta de exploração comercial da área física disponível;
- Nenhum registro de receita;
- Ausência de qualquer contrato de ocupação das áreas disponibilizadas.
- Ausência de quadro funcional;
- Estacionamento não explorado economicamente.

3. OPEX Atual

Conforme mencionado no tópico da apresentação, após a construção do equipamento, não foi identificada nenhuma despesa para administração e funcionamento do Terminal.

Vale ressaltar que o projeto, nos termos proposto, deve ser contratado no menor espaço de tempo possível, haja vista a necessidade de “proteção” do equipamento face as ações de vandalismo e depreciação natural em áreas de praia.

4. OPEX Projetado

4.1 – Despesas Operacionais (OPEX)

As despesas operacionais correspondem aos gastos necessários para operação e manutenção do Terminal Turístico de Barra Grande. As estimativas a seguir foram levantadas a partir de cálculos feitos pela equipe técnica da SUPARC, considerando, inclusive, o fato do mesmo não estar em atividade desde a sua construção.

a) Projeção das Despesas com Funcionários

A indicação da quantidade de funcionários foi elaborada tomando como base o mínimo necessário de pessoal para fazer o equipamento funcionar a contento. As despesas com pessoal para o Terminal 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, e tem como base os valores salariais praticados no mercado local, cabendo o concessionário estabelecer o quadro ideal e apresentá-lo em seu Plano de Negócio, podendo, inclusive, criar novos postos de trabalho.

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
T O T A L	7	-	-	R\$ 15.641,08	R\$ 187.692,96

Fonte: SUPARC/2019

b) Despesas com Energia e Água

A despesa de energia elétrica do Terminal foi estimada com base no simulador da fornecedora de energia CEPISA/EQUATORIAL, isso porque o equipamento, mesmo depois da sua inauguração, continuou sem atividade, portanto, sem condição de identificação do histórico de consumo e de valores dessa despesa. Segundo relatório técnico da SUPARC, foi constatado que o consumo de energia não é individualizado, existindo um único medidor.

Com relação ao consumo de água foi estimado um valor mensal de 325,70. Quanto à rede de esgoto, importa informar que o equipamento possui fossa/sumidouro, segundo informações obtidas na visita técnica, portanto isento das despesas de coleta e tratamento de esgoto.

O total da despesa com relação a este item encontra-se discriminado no quadro abaixo (Quadro 02) e será rateada entre os usuários dos espaços do Terminal, calculado segundo o RDC (Rateio das Despesas de Condomínio).

Quadro 02 - DESPESAS COM ENERGIA E ÁGUA		
Discriminação	Valor Mensal	Valor Anual
1. Energia Elétrica	R\$ 3.200,00	R\$ 38.400,00
2. Água	R\$ 325,70	R\$ 3.908,40
T o t a l	R\$ 3.525,70	R\$ 42.308,40

Fonte: SUPARC/2019

c) Despesas com Material de Limpeza e de Consumo

Tomando como referência o equipamento e as áreas comuns que demandarão a execução de serviços de limpeza, foi estimado um valor de despesa com material e equipamentos de limpeza (como vassouras, baldes, cestos, rodos, pano de chão e outros), na ordem de R\$ 90,00 (Noventa reais) /mês, conforme quadro seguinte (Quadro 03).

Quadro 03 - DESPESAS COM MATERIAL DE LIMPEZA E DE CONSUMO			
Discriminação	Quant.	Vr. Mensal	Valor Ano
1. Equipamentos de Limpeza	Verba	R\$ 30,00	R\$ 360,00
2. Material de Limpeza	Verba	R\$ 60,00	R\$ 720,00
3. Material de Consumo	Verba	R\$ 120,00	R\$ 1.440,00
T o t a l		R\$ 210,00	R\$ 2.520,00

Fonte: SUPARC/2019

4.2 Despesas Anuais

As despesas anuais estimadas para operação e manutenção do equipamento, constantes do Quadro 04, a seguir, contemplam, inclusive, o valor da Outorga que será devido ao Poder Concedente e despesa com Comunicação. A despesa média mensal foi estimada em R\$ 20.427,24 (Vinte mil, quatrocentos e vinte e sete reais e vinte e quatro centavos).

a) Despesa de Condomínio

A despesa de condomínio anual (R\$ 165.605,04), corresponde as despesas de funcionários, material e equipamentos de limpeza, energia e água de emprego comum. Esse valor será pago, mensalmente, pelos locatários, segundo o valor calculado do CRD – Coeficiente de Rateio de Despesa, correspondente a R\$ 53,04 por metro quadrado, demonstrado no quadro 07 a seguir.

A despesa de Administração (R\$ 66.916,32) corresponde ao valor dispendido pela SPE, com recursos humanos e material de consumo, empregados na administração do Terminal.

Quadro 04 – DESPESA ANUAL		
Despesas Operacionais	Valor Anual	Partic Relativa
1. Administração	R\$ 66.916,32	27,3%
2. Condomínio	R\$ 165.605,04	67,6%
OUTORGA	R\$ 8.281,80	3,4%
DESP COMUNICAÇÃO	R\$ 4.140,90	1,7%
T o t a l	R\$ 244.983,56	100,0%
Média Mensal R\$ 20.412,00		

Fonte: SUPARC/2019

5. Premissas do Projeto

i) A exploração comercial do Terminal Turístico deve ocorrer de forma ambientalmente sustentável, e/ou com o mínimo de impacto ambiental para a flora e a fauna existente em seu entorno;

ii) Incrementar o setor do turismo no litoral do Piauí, através do uso qualificado da estrutura receptiva do Terminal;

iii) O aluguel dos boxes do Terminal deve atender, prioritariamente, porém não exclusivamente, as agências de transportes de passageiros, turismo, artesãos e comerciantes da região;

iv) O concessionário 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 dos usuários e dos turistas;

v) Efetuar os ajustes no plano de iluminação no entorno do Terminal;

vi) Apoiar o crescimento da movimentação turística e do número de ofertas de serviços relacionados ao setor de turismo no litoral do Piauí;

vii) Manter e conservar o prédio de apoio aos Motoristas e da Polícia Militar;

viii) Incentivar o empreendedorismo e os novos negócios no setor turístico de Barra Grande;

ix) Oferecer serviços aos passageiros e visitantes de tal sorte que os mesmos se sintam atraídos a utilizar a estrutura oferecida pelo Terminal.

x) Contribuir para melhorar o nível de emprego e da renda de moradores da área de influência do Terminal.

xi) Aplicar o valor da outorga para o apoio ao desenvolvimento do turismo do município de Cajueiro da Praia, com ações em projetos de inclusão social, conservação e educação ambiental, seguido de aprovação pelo CGP de Parcerias.

xii) O prazo de 10 anos da Concessão está alinhado com o prazo de vigência do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso gratuito – CDRU, firmado entre a Superintendência do Patrimônio da União no Piauí e o Governo do Estado do Piauí, representado pela Secretaria de Turismo do Estado do Piauí – SETUR.

6. Premissas Financeiras

As premissas financeiras abaixo apresentadas acompanham o 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, desde que justificadas e atendam aos interesses do governo, sofrer alterações.

A modelagem financeira para o projeto considerou as seguintes premissas de Receitas:

i) A receita de aluguel dos boxes existentes ou áreas futuramente construídas e a receita de condomínio constituem as principais receitas do negócio.

ii) O valor do aluguel dos boxes será calculado de acordo com o valor do m², seguindo os preços praticados para áreas semelhantes na região e apurado neste estudo;

iii) O estacionamento deverá ser cobrado e contará, inicialmente, com uma área disponível de 1.248,05 m²

iv) O concessionário poderá desenvolver e executar projetos acessórios desde que voltados para o fortalecimento do turismo regional e artesanato piauiense.

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

6.1 Receita de Aluguel

A receita de aluguel projetada para o equipamento, como receita principal, foi estimada dentro de cenário conservador, sendo estipulado em R\$ 38,50/m²/mês. Este valor é resultante da apuração do Demonstrativo de Resultados Financeiros, e suficiente para cobrir todas as despesas e a remuneração do Concessionário. O resultado encontra-se no quadro seguinte (Quadro 06), e importa em uma receita anual de R\$ 116.026,68 (Cento e dezesseis mil, vinte e seis reais e sessenta e oito centavos). Não foram estimadas as Receitas Assessórias, o que constitui grande margem de negócio para o ente privado.

Em pesquisa de mercado realizada para a identificação do valor do aluguel para a locação em áreas semelhantes a do Terminal de Barra Grande, não foi identificada nos municípios de Luís Correia, Cajueiro da Praia/Barra Grande, a disponibilidade de salas para aluguel. Desse modo, recorreu-se ao mercado de Parnaíba, devido a sua proximidade. A pesquisa apontou uma média dos valores para o aluguel de salas comerciais, em Parnaíba, de R\$ 31,50/m².

Contudo, em função da localização do equipamento, em área de praia onde os fatores naturais como maresia, insolação e outros, contribuem para uma depreciação mais acelerada da edificação, o valor referencial do m² foi ajustado para cobrir tais custos.

Quadro 05 - TERMINAL TURÍSTICO BARRA GRANDE - ÁREAS ALOCÁVEIS		
Área Piso Superior	Área Térreo (m2)	
170,64 m ²	Lanchonete	15,88
	Box 1	4,62
	Box 2	4,18
	Box 3	4,62
	Box 4	4,18
	Box 5	4,58
	Box 6	4,13
	Setor de Serviços	26,31
	Quiosques	12,00
Total	170,64 m ²	80,50m ²

Fonte: Equipe Técnica SUPARC/2019

Quadro 06 - RECEITA PROJETADA DE ALGUEL - TERMINAL TURÍSTICO BARRA GRANDE					
DISCRIMINAÇÃO	Quant. m ²	Área Locável (m ²)	Valor m ²	Receita/Mês	Receita/Ano
Pavimento térreo	2.270,66	80,50	R\$ 38,50	R\$ 3.099,25	R\$ 37.191,00
Pavimento Superior	174,07	170,64	R\$ 38,50	R\$ 6.569,64	R\$ 78.835,68
T o t a l	2.444.73	251,14	-	R\$ 9.668,89	R\$ 116.026,68

Fonte: SUPARC/2019

6.2 Receitas Acessórias

O concessionário poderá explorar receitas acessórias relativas à:

- i) Exploração Comercial do Estacionamento;
- ii) Publicidade e Patrocínios;
- iii) Locação de materiais e serviços aos turistas e ao público em geral;
- iv) 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;
- v) Projetos associados/complementares voltados para atendimento a demanda de turistas e/ou praticantes de esporte marinhos e outros.
- vi) Promoção e realização de eventos na área do Terminal.

A título de sugestão, tomando como base a área disponível do terminal turístico, e possível da implementação de projetos complementares, como: construção e aparelhamento de chalés ou assemelhados para aluguel, desde que aprovado pelo poder concedente, realização de eventos de lazer como fortes vetores de aumento das receitas do negócio, dentre outras.

6.3. Receita de Condomínio

A receita de condomínio será obtida com a cobrança do CRD – Coeficiente da Rateio de Despesas, calculado segundo o valor apurado das despesas incorridas no período. Considerando as despesas projetadas para operação e manutenção do equipamento e os espaços locáveis, o CRD foi estimado em R\$ 53,04/m², indicando estar perfeitamente dentro das possibilidades de mercado, isto é, não onerará os futuros usuários dos espaços alugados para o desenvolvimento dos seus negócios.

A título de exemplo, um Box com área de 4,58 m², incorrerá em uma despesa mensal de R\$ 416,96; correspondente a R\$ 174,04 de aluguel e R\$ 242,92, de despesa de condomínio (CRD).

A receita anual total relativa ao condomínio, a ser obtida pelo concessionário conforme descrito no Quadro 07, corresponderá ao valor de R\$ 165.605,04 (Cento e sessenta e cinco mil, seiscentos e cinco reais e quatro centavos).

Quadro 07 – Terminal Turístico Barra Grande - RECEITA DE CONDOMINIO				
Discriminação	CRD	Área (m2)	Receita Mensal	Receita Anual
Receita de Condomínio	R\$ 53,04	260,21	R\$ 13.800,42	R\$ 165.605,04

Fonte: SUPARC/2019

A diferença observada entre a área locável (251,14 m²) e área determinante da receita de condomínio (260,21 m²), deve-se ao fato que a SPE também deverá pagar a sua parcela de despesa de condomínio, porém não pagará aluguel para si mesma.

6.4. Receita Total Projetada

O Quadro 08, discrimina as fontes e receitas projetadas para o projeto. Foi estimada uma receita total no período da concessão da ordem de R\$ 2.769.378,58 (Dois milhões, setecentos e sessenta e nove mil, trezentos e setenta e oito reais e cinquenta e oito centavos).

Ressalte-se que, no primeiro ano, na apuração da receita, foi considerado o período de 60 (noventa) dias aplicados a 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).

Quadro 08 – 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
Receita total (10 anos): R\$ 2.769.378,58			

Fonte: Quadro 06/07

(*) Valor do 2º ao 10º Ano

7. INVESTIMENTOS (CAPEX)

As inversões apontadas neste estudo são apresentadas como referencial, porém são necessárias, tendo em vista o alcance de resultados econômicos e financeiros. As informações acerca da reforma, aquisição de equipamentos, climatização e mobiliário foram projetadas pela equipe técnica da SUPARC e constam no estudo de viabilidade técnica e operacional.

Os investimentos, inicialmente projetados, estão discriminados no quadro abaixo (Quadro 09) e indicam o valor de aporte de recurso privado projetados para etapa de reforma nos dois pavimentos do terminal e no prédio de apoio aos motoristas, nos primeiros 60 (sessenta) dias da concessão.

O CAPEX inicial está estimado no valor de R\$ 45.969,35 (Quarenta e cinco mil, novecentos e sessenta e nove reais e trinta e cinco centavos), e encontram-se discriminado, juntamente com os demais itens correspondentes ao investimento total, no quadro 09, a seguir.

Ressalte-se que o valor estimado para reinvestimento, tomou como base os investimentos iniciais nos itens: equipamentos, utensílios e climatização, assim, no período da concessão, esse valor corresponde a R\$ 7.519,25, portanto, 16,4% do valor do CAPEX Total.

Quadro 09 - INSTALAÇÕES DIVERSAS		
1.1 Reforma Pavimento Térreo	R\$ 28.472,79	62%
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	26%
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	12%
T o t a l Investimento Inicial (1.1+1.2+1.3)	R\$ 45.969,35	100%
2. Reinvestimento	R\$ 7.519,25	16,4%
T o t a l (Período da Concessão)	R\$ 53.488,60	-

Fonte: SUPARC – 2019

8. INDICADORES FINANCEIROS

A modalidade jurídica do projeto é a de concessão de uso, onerosa. O prazo de concessão de 10 anos, com 2 meses de carência, para início do pagamento da outorga. Esse período foi determinado considerando o prazo para reforma, o valor dos investimentos, despesas previstas e receitas projetadas, no final indicando uma TIR 11,56% para o projeto.

A dinamicidade e característica de projetos em área de praia, como é o caso do Terminal Turístico de Barra Grande, contribui, também, para justificar o prazo economicamente encontrado. Os demais indicadores financeiros encontram-se no quadro seguinte (Quadro 10).

Quadro 10 - INDICADORES FINANCEIROS	
• CAPEX INICIAL	R\$ 45.969,35
• CAPEX – Reformas	R\$ 33.634,92
• CAPEX – Equipamentos	R\$ 6.513,80
• CAPEX – Mobiliário	R\$ 1.592,64
• CAPEX – Climatização	R\$ 4.227,99
• REINVESTIMENTO	R\$ 7.519,25
• OPEX (10 Anos)	R\$ 2.449.835,64
• OPEX Ano	R\$ 244.983,56
• OPEX (Média Mensal)	R\$ 20.415,30
• Receita (10 anos)	R\$ 2.769.378,58
• Receita Média Ano	R\$ 276.937,85
• Receita (Média Mensal)	R\$ 23.078,15
• Valor da Outorga (3% - RB) (10 Anos)	R\$ 83.081,36
• Taxa de Desconto (TMA):	10,0%
• VPL	R\$ 4.313,23
Payback: 6,6 Anos	
TIR: 11,56%	

Fonte: SUPARC/2019

9. PLANO DE NEGÓCIO E PLANO OPERACIONAL

O projeto terá como base ainda o Plano de Negócio e o Plano Operacional a serem apresentados pelo Concessionário. Tais documentos deverão considerar as premissas estabelecidas nos estudos e devem ser destacados os investimentos necessários, as fontes de receitas e despesas projetadas, bem como os resultados da concessão durante o prazo de vigência do contrato.

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 TURISMO no Estado, e particularmente, no município de Cajueiro da Praia.

10. MODELO JURÍDICO ADEQUADO AO PROJETO

A escolha do modelo jurídico 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 Terminal Turístico de Barra Grande é o de concessão de uso a título onerosa, com remuneração do ente público, com base nas receitas obtidas pelo concessionário, haja vista tratar-se de equipamento público pronto para uso, moderno e bem instalado, exigindo, inicialmente, apenas reformas de adequabilidade funcional com aquisição de equipamentos e mobiliários modernos.

11. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

11.1 Demonstrativo do Resultado do Exercício (DRE)

O Demonstrativo de Resultado (DRE) estimado para a concessão do Terminal de Barra Grande, informado no Quadro 11 a seguir, foi apurado considerando o período da concessão de 10 anos, e tem o intuito de possibilitar uma estimativa do fluxo de caixa para o concessionário.

Para fins de demonstração de resultados, observou-se um lucro líquido na ordem de R\$ 146.664,04, indicando ser o negócio econômico e financeiramente viável, principalmente, considerando a real possibilidade de que sejam geradas outras fontes de receitas, tais como:

- a) Exploração Comercial do Estacionamento;
- b) Locação de materiais e serviços aos turistas e ao público em geral;

c) 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 outras.

Conforme visto no quadro 11 (Indicadores Financeiros), o valor da Outorga foi calculado segundo um percentual de 3,0% do valor da receita bruta, representado um valor médio mensal de Outorga de R\$ 692,34.

Quadro 11 – DRE do Terminal Turístico de Barra Grande (10 Anos)

1. RECEITA BRUTA	R\$ 2.769.378,58
2. IMPOSTOS	R\$ 137.431,75
3. RECEITA LÍQUIDA	R\$ 2.561.538,90
4. CUSTO OPERACIONAL	R\$ 2.449.835,64
4.1 ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE	R\$ 669.163,20
4.2 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO	R\$ 1.656.050,40
4.3 DESP COMUNICAÇÃO	R\$ 41.540,68
4.4 OUTORGA (10 Anos)	R\$ 83.081,36
13. LUCRO LÍQUIDO	R\$ 96.092,34

Fonte: SUPARC/2019.

11.2 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 10 anos, e, desta forma, calcular os indicadores financeiros que constam da Quadro 12, abaixo. Cabe observar que esses indicadores foram levantados a partir de um cenário extremamente conservador.

A Taxa Interna de Retorno - TIR de 11,56% é avaliada como boa, tornando o investimento viável para uma empresa que tenha capacidade financeira e experiência técnica na gestão de Terminais Turístico. Além disso, o *payback* de 6,6 (seis vírgula seis) anos justifica o investimento previsto.

Quadro 12 - Indicadores Financeiros Projetados Terminal Turístico de Barra Grande – PI

Investimento TOTAL	R\$ 53.488,60
Outorga (10 anos)	R\$ 83.081,36
Receita (10 Anos)	R\$ 2.769.378,58
Despesa Operacional (10 Anos)	R\$ 2.449.835,64
Lucro Acumulado (10 Anos)	R\$ 96.092,34
Payback (anos)	6,6
TIR - 10 Anos	11,56%

Fonte: Equipe SUPARC – PI.

Os resultados demonstrados no Quadro 11, que a concessão do Terminal Turístico de Barra Grande será vantajosa para o governo, atrativa para a iniciativa privada e gerará inúmeros benefícios para a população local e os turistas que visitam Barra Grande.

O prazo da concessão de 10 anos, considerando o *payback*, representa um bom período de retorno para o parceiro privado, e poderá ser prorrogado de acordo com o interesse das partes. Também a forma de pagamento da outorga, com carência de 2 (dois meses), para o início do pagamento, constitui fator atrativo para o negócio.

Ademais, vale frisar que foram realizados investimentos pelo governo do Estado na ordem R\$ 970.778,18 (Novecentos e setenta mil, setecentos e setenta e oito reais e dezoito centavos) para a construção do equipamento

11.3 Matriz Comparativa de Oportunidades

Esta matriz baseia-se no conceito de quanto o poder público economiza e ganha com o projeto. A Matriz Comparativa de oportunidades tem como objetivo 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-se identificar que resultará em maiores benefícios para as partes e usuários (*Stakeholders*).

O retorno do projeto para o Estado pode ser medido em função dos resultados financeiros, econômicos e sociais que serão produzidos a partir da concessão. Os retornos financeiros estão previstos no recebimento do valor da outorga, estimado em R\$ 83.081,36 ao

longo da concessão. O retorno econômico é baseado na economia gerada para o governo do estado por não precisar operacionalizar o equipamento e tendo que assumir as despesas com pessoal, energia, água e material de consumo, que, nesse caso, é de aproximadamente de R\$ 66.916,32 (Sessenta e seis mil, novecentos e dezesseis reais e trinta e dois centavos) /ano. Já o retorno social é medido considerando as oportunidades de emprego que serão geradas para a população local, a oferta de capacitação para mão de obra nativa, a geração de conhecimento e transferência de valor para os jovens da cidade e do entorno, sobretudo no que diz respeito a conservação do meio ambiente, empreendedorismo, receptivo turístico, dentre outros.

Quadro 13 - 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)	-	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/2017.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

É evidente que os desafios impostos a Administração Pública demandam novas e rápidas soluções por parte dos gestores públicos. É necessária a implantação de um novo *modus operandi* de governança e de gestão de equipamento do governo.

O propósito é empreender junto com a iniciativa privada para que haja entrega de serviços e utilidades para a população no menor tempo possível, com qualidade e regularidade.

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 possibilitar ao ente público a redução de despesas, obtenção de receitas e resultados em políticas públicas voltadas para o setor turístico.

Considerando a análise dos elementos apontados neste estudo de viabilidade e dos resultados apresentados pelos indicadores financeiros, a formalização de um contrato de longo prazo através do modelo de Concessão de Uso mostra-se viável sob a ótica econômica e financeira, revelando um negócio atrativo para o setor privado e com ganhos socioeconômicos para o Governo.

A materialização da concessão, do ponto de vista econômico financeiro, encontra respaldo nas seguintes razões, dentre outras:

a) 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 interesses públicos, a exemplo do Terminal Turístico de Barra Grande.

b) Com a opção pela concessão de uso, o Governo do Piauí receberá uma outorga, cujo valor será diluído no período contratual, e deixará de arcar com despesas da ordem de R\$ 66.916,32/ano.

c) Os resultados apresentados pelos indicadores financeiros *Payback*, e Taxa Interna de Retorno (TIR) indicam a viabilidade do negócio para o setor privado e inúmeras vantagens para a administração pública estadual.

Teresina (PI), 15 julho de 2019.

ADÃO FIRMINO LEAL
Assessoria Técnica – SUPARC

APROVO:

VIVIANE MOURA BEZERRA
Superintendente de Parcerias e Concessões

ANEXO I – FLUXO DE CAIXA



DRE - Terminal Turístico Barra Grande	TOTAIS	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Receita Bruta	R\$ 2.769.378,58	R\$ 234.693,10	R\$ 281.631,72	R\$ 281.631,72	R\$ 281.631,72	R\$ 281.631,72	R\$ 281.631,72	R\$ 281.631,72	R\$ 281.631,72	R\$ 281.631,72	R\$ 281.631,72
Receita de Aluguel	R\$ 1.140.929,02	R\$ 96.688,90	R\$ 116.026,68	R\$ 116.026,68	R\$ 116.026,68	R\$ 116.026,68	R\$ 116.026,68	R\$ 116.026,68	R\$ 116.026,68	R\$ 116.026,68	R\$ 116.026,68
Receita com Condomínio	R\$ 1.628.449,56	R\$ 138.004,20	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04
Outras Receitas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
(-) Impostos Indiretos	R\$ 137.431,75	R\$ 20.783,97	R\$ 20.783,97	R\$ 20.783,97	R\$ 20.783,97	R\$ 20.783,97	R\$ 20.783,97	R\$ 20.783,97	R\$ 20.783,97	R\$ 20.783,97	R\$ 20.783,97
ISSQN	R\$ 117.346,55	R\$ 11.734,66	R\$ 11.734,66	R\$ 11.734,66	R\$ 11.734,66	R\$ 11.734,66	R\$ 11.734,66	R\$ 11.734,66	R\$ 11.734,66	R\$ 11.734,66	R\$ 11.734,66
PIS	R\$ 6.284,78	R\$ 628,48	R\$ 628,48	R\$ 628,48	R\$ 628,48	R\$ 628,48	R\$ 628,48	R\$ 628,48	R\$ 628,48	R\$ 628,48	R\$ 628,48
PIS (Sobre Folha de Pagamento)	R\$ 13.800,42	R\$ 1.380,04	R\$ 1.380,04	R\$ 1.380,04	R\$ 1.380,04	R\$ 1.380,04	R\$ 1.380,04	R\$ 1.380,04	R\$ 1.380,04	R\$ 1.380,04	R\$ 1.380,04
COFINS	R\$ 70.407,93	R\$ 7.040,79	R\$ 7.040,79	R\$ 7.040,79	R\$ 7.040,79	R\$ 7.040,79	R\$ 7.040,79	R\$ 7.040,79	R\$ 7.040,79	R\$ 7.040,79	R\$ 7.040,79
(=) Receita Líquida	R\$ 2.561.538,90	R\$ 213.909,13	R\$ 260.847,75	R\$ 260.847,75	R\$ 260.847,75	R\$ 260.847,75	R\$ 260.847,75	R\$ 260.847,75	R\$ 260.847,75	R\$ 260.847,75	R\$ 260.847,75
(-) Despesas Operacionais	R\$ 2.449.835,64	R\$ 243.082,55	R\$ 245.194,79	R\$ 245.194,79	R\$ 245.194,79	R\$ 245.194,79	R\$ 245.194,79	R\$ 245.194,79	R\$ 245.194,79	R\$ 245.194,79	R\$ 245.194,79
Condominio	R\$ 1.656.050,40	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04	R\$ 165.605,04
Administração	R\$ 669.163,20	R\$ 66.916,32	R\$ 66.916,32	R\$ 66.916,32	R\$ 66.916,32	R\$ 66.916,32	R\$ 66.916,32	R\$ 66.916,32	R\$ 66.916,32	R\$ 66.916,32	R\$ 66.916,32
Outorga	R\$ 83.081,36	R\$ 7.040,79	R\$ 8.448,95	R\$ 8.448,95	R\$ 8.448,95	R\$ 8.448,95	R\$ 8.448,95	R\$ 8.448,95	R\$ 8.448,95	R\$ 8.448,95	R\$ 8.448,95
DESP COMUNICAÇÃO	R\$ 41.540,68	R\$ 3.520,40	R\$ 4.224,48	R\$ 4.224,48	R\$ 4.224,48	R\$ 4.224,48	R\$ 4.224,48	R\$ 4.224,48	R\$ 4.224,48	R\$ 4.224,48	R\$ 4.224,48
(=) EBITDA	R\$ 111.703,27	-R\$ 29.173,42	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96
Margem EBITDA		-13,64%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
(-) Depreciação e Amortização	R\$ 7.519,25	R\$ 1.503,85	R\$ 1.503,85	R\$ 1.503,85	R\$ 1.503,85	R\$ 1.503,85					
(=) EBIT	R\$ 104.184,01	-R\$ 30.677,27	R\$ 14.149,11	R\$ 14.149,11	R\$ 14.149,11	R\$ 14.149,11	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96
Lucro Tributável	R\$ 104.184,01	-R\$ 30.677,27	R\$ 14.149,11	R\$ 14.149,11	R\$ 14.149,11	R\$ 14.149,11	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96	R\$ 15.652,96
(-) IR	R\$ 20.229,19	R\$ -	R\$ 2.122,37	R\$ 2.122,37	R\$ 2.122,37	R\$ 2.122,37	R\$ 2.347,94	R\$ 2.347,94	R\$ 2.347,94	R\$ 2.347,94	R\$ 2.347,94
(-) CSLL	R\$ 12.137,52	R\$ -	R\$ 1.273,42	R\$ 1.273,42	R\$ 1.273,42	R\$ 1.273,42	R\$ 1.408,77	R\$ 1.408,77	R\$ 1.408,77	R\$ 1.408,77	R\$ 1.408,77
Lucro Líquido	R\$ 96.092,34	-R\$ 30.677,27	R\$ 13.300,17	R\$ 13.300,17	R\$ 13.300,17	R\$ 13.300,17	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79





FLUXO DE CAIXA - Terminal Turístico Barra Grande			TOTAIS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			R\$ 103.611,59	-R\$ 29.173,42	R\$ 14.804,02	R\$ 14.804,02	R\$ 14.804,02	R\$ 14.804,02	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79
			R\$ 96.092,34	-R\$ 30.677,27	R\$ 13.300,17	R\$ 13.300,17	R\$ 13.300,17	R\$ 13.300,17	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79
			R\$ 7.519,25	R\$ 1.503,85	R\$ 1.503,85	R\$ 1.503,85	R\$ 1.503,85	R\$ 1.503,85	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
			R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
			-R\$ 53.488,60	-R\$ 45.969,35	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 7.519,25	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
			-R\$ 53.488,60	-R\$ 45.969,35				-R\$ 7.519,25					
			R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
			R\$ 50.122,99	-R\$ 75.142,77	R\$ 14.804,02	R\$ 14.804,02	R\$ 14.804,02	R\$ 7.284,76	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79	R\$ 14.713,79
			R\$ -	-R\$ 75.142,77	-R\$ 60.338,75	-R\$ 45.534,73	-R\$ 30.730,71	-R\$ 23.445,95	-R\$ 8.732,16	R\$ 5.981,62	R\$ 20.695,41	R\$ 35.409,20	R\$ 50.122,99
			R\$ 4.313,23	-R\$ 68.311,61	R\$ 12.234,73	R\$ 11.122,48	R\$ 10.111,34	R\$ 4.523,27	R\$ 8.305,55	R\$ 7.550,50	R\$ 6.864,09	R\$ 6.240,08	R\$ 5.672,80
		PARÂMETROS	Valores							6,6			
		TIR	11,56%										
		VPL	R\$ 4.313,23										
		PAYBACK (Anos)	6.6										



