



1

## MODELAGEM ECONÔMICO FINANCEIRA

Setembro/2019

*Governo do Estado do Piauí*  
*Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC*



Gestão@ppp.pi.gov.br



www.ppp.pi.gov.br



@PPPPIAUI

## 1. Apresentação

O presente estudo tem como objetivo apresentar os dados, premissas e informações relativas à Modelagem Econômico-Financeira do projeto de concessão de uso do Centro de Convenções de Teresina.

Ressalte-se que, para imprimir maior simplicidade à modelagem, os valores apresentados estão definidos em valor corrente, em reais. Essa metodologia é vantajosa porque permite ao interessado, mesmo analisando a situação financeira da empresa ao longo do período da contratação, visualizar os resultados em valor presente. Para tal benefício, a modelagem não aplica a inflação sobre os valores, de modo que nem as receitas nem os gastos são reajustados com a evolução do tempo, ou seja, tanto as receitas projetadas, como os custos do projeto permanecem em termos atuais.

A situação financeira projetada, para o período da contratação, foi realizada com base em CAPEX e OPEX necessários e capazes de tornar o equipamento operacionalmente viável e que sejam alcançados, no futuro, resultados econômicos e financeiros favoráveis, demonstrados através de Demonstrativo de Resultados, do Fluxo de Caixa e Parâmetros identificados.

## 2. Composição de Despesas (OPEX)

O OPEX do projeto foi estruturado considerando um mínimo necessário para o funcionamento do equipamento, todavia, vale observar que em razão do modelo adotado a Concessionária poderá adequar a composição de custo e adotar padrões e técnicas gerenciais que reduzam os valores indicados.

Noutro ângulo, compõe o conjunto de despesas de operação do projeto, o valor do pagamento da Outorga (1%) sobre o valor da receita bruta estimada, que terá ao prazo de carência de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do TERI.

As despesas operacionais do empreendimento Centro de Convenções de Teresina, para o primeiro ano, resultaram num valor estimado de R\$ 1.618.725,60 (Um milhão, setecentos e seiscentos e dezoito mil, setecentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos), conforme indicado no Quadro 01.

A partir do segundo até ao vigésimo ano da Concessão, conforme se demonstra no Quadro 01 o OPEX projetado e estimado em R\$ 1.644.126,48 (Um milhão, seiscentos e quarenta e quatro mil, cento e vinte e seis reais e quarenta e oito centavos).

Para esse caso, prevê-se que a operação do empreendimento resultará na geração de 22 novos postos de trabalho diretos e cerca de 88 empregos indiretos.

### QUADRO 01 - COMPOSIÇÃO DE DESPESAS DE CUSTEIO E MANUTENÇÃO

PROJEÇÃO DE DESPESAS							
ORDEM	ESPECIFICAÇÃO	QT	VALOR UNIT	ENCARGOS SOCIAIS (78%)	VALOR MÊS (R\$)	VALOR 1º ANO (R\$)	VALOR 2º ANO AO 20º ANO (R\$)
<b>1.1</b>	<b>Pessoal</b>						
1.1.1	Gerente Administrativo/Comercial	1	6.000,00	4.680,00	10.680,00	128.160,00	128.160,00
1.1.2	Gerente de Eventos	1	4.500,00	3.510,00	8.010,00	96.120,00	96.120,00
1.1.3	Administrativo/Recepção	3	1.700,00	1.326,00	9.078,00	108.936,00	108.936,00
<b>Subtotal</b>					<b>27.768,00</b>	<b>333.216,00</b>	<b>333.216,00</b>
<b>1.2</b>	<b>Equipe de Apoio</b>						
1.2.1	Prestação Serviço / Estacionamento	4	1.600,00	1.248,00	11.392,00	136.704,00	136.704,00
1.2.2	Prestação Serviço de Limpeza	3	1.200,00	936,00	6.408,00	76.896,00	76.896,00
<b>Subtotal</b>					<b>17.800,00</b>	<b>213.600,00</b>	<b>213.600,00</b>
<b>1.3</b>	<b>Despesas de Custeio</b>						
1.3.1	Água	1	4.000,00	0,00	4.000,00	48.000,00	48.000,00
1.3.2	Energia Elétrica	1	12.092,32	0,00	12.092,32	145.107,84	145.107,84
1.3.3	Material de Consumo/Papelaria	1	3.000,00	0,00	3.000,00	36.000,00	36.000,00
1.3.4	Prestação de Serviço de Vigilância (6 vigilantes)	6	7.500,00	0,00	45.000,00	540.000,00	540.000,00
1.3.5	Prestação de Serviços de Informática e T.I	1	1.500,00	0,00	1.500,00	18.000,00	18.000,00
1.3.6	Prestação de serviço Contabilidade	1	1.500,00	0,00	1.500,00	18.000,00	18.000,00
<b>Subtotal</b>					<b>67.092,32</b>	<b>805.107,84</b>	<b>805.107,84</b>
<b>1.4</b>	<b>Despesas de Manutenção</b>						
1.4.1	Despesa de Manutenção	1	18.000,00	0,00	18.000,00	216.000,00	216.000,00
<b>Subtotal</b>					<b>18.000,00</b>	<b>216.000,00</b>	<b>216.000,00</b>
<b>1.5</b>	<b>Outorga (Anual)</b>						
1.5.1	Outorga	1	1%				50.801,76
<b>Subtotal</b>					<b>-</b>		<b>50.801,76</b>
<b>1.6</b>	<b>Comunicação</b>						
1.5.1	Comunicação	1	0,5%			25.400,88	25.400,88
<b>Subtotal</b>						<b>25.400,88</b>	<b>25.400,88</b>
<b>Total Anual</b>						<b>1.618.725,60</b>	<b>1.644.126,48</b>
<b>Total Mensal</b>						<b>134.893,80</b>	<b>137.010,54</b>

Fonte: SUPARC – PI/2018.

### 3. Receitas do projeto

#### 3.1 Perspectivas de Mercado

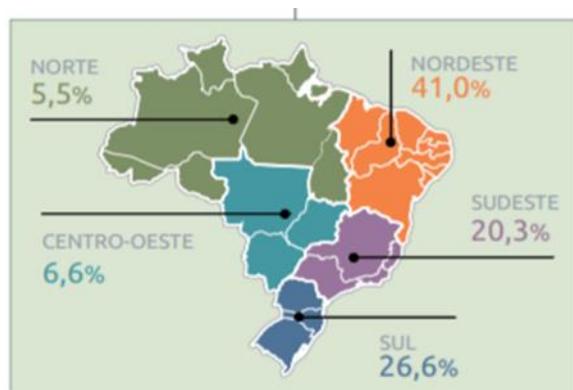
Centro de convenções é o local onde se organizam eventos, palestras, feiras, shows ou congressos. Esses eventos, por sua natureza, ocorrem entre três e no máximo 8 oito dias, com abrangência local, regional, nacional e até internacional. Em geral, envolvem, durante a sua realização, a demanda de uma gama de serviços como hotelaria, transporte, turismo e lazer, indispensáveis à sua organização e realização; dependendo da abrangência, podem apresentar um caráter técnico, econômico, religioso, científico e afins.

A exploração comercial dos centros de convenções, por empresas privadas especializadas gera ganhos, tanto no volume de eventos realizados, como na qualidade de operação dos espaços dos equipamentos.

O Centro de Convenções de Teresina é um equipamento recentemente reformado que conta com uma localização privilegiada, às margens da Avenida Marechal Castelo Branco, via que liga as zonas e norte e sul da cidade de Teresina, e pouco mais de 100 metros da margem do Rio Poti. Está próximo a grandes órgãos públicos como Assembleia Legislativa, Tribunal de Justiça, Tribunal Regional Eleitoral, Câmara Municipal e dentre outros. Constituindo-se em importante oportunidade de negócio, pois o equipamento disporá de um teatro com 1.166 assentos e 08 auditórios para a realização de eventos corporativos e outros.

Equipamento, conta também, com uma área de estacionamento para cerca de 317 automóveis.

Pesquisa do Ministério do Turismo/FGV, realizada em agosto de 2016, sobre as perspectivas do turismo nacional, apontou que 41% dos entrevistados revelaram a intenção de viajar para o Nordeste. Assim, dependendo da expertise do privado, o Centro de Convenções poderá contribuir para o crescimento da indústria do turismo do Piauí, principalmente ao turismo de negócio, e, assim se incorporar ao restante do Nordeste na oferta de serviços de apoio ao turismo local, regional e nacional.



O Ministério do Turismo reconhece a tendência do Turismo de Negócios e Eventos (TNE) como uma excelente oportunidade de valorizar as particularidades do país. Isso porque foi observado um crescimento significativo no número de pessoas que viajam exclusivamente por interesses profissionais, movimentando a economia brasileira.

Segundo consta no Plano de Gestão do Centro de Convenções de Teresina, edição 2013, pesquisa feita pela FUNDAÇÃO CEPRO mostrou que a cidade de Teresina tem vocação para o turismo de negócios e cerca de 65,8% dos turistas da rede hoteleira tiveram atividades de negócios como motivação de viagem.

Seguindo esta linha, pesquisa realizada em 2014 demonstrou que Teresina foi o 8º destino mais procurado para viagem. Somente no Nordeste, no ano de 2013, foram realizados mais de 116 mil eventos relacionados a esse segmento.

Nesse contexto, considerando o potencial de mercado local e regional para realização de eventos e as características de negócios e serviços ofertados, foram destacados os seguintes serviços como potencialmente factíveis:

- Promoção de Encontros, Congressos e Palestras na Área de Saúde;
- Promoção de Encontros, Congressos e Palestras na Área de Educação;
- Promoção e recepção da Feira Piauiense de Produção da Reforma Agrária e Comunidades Quilombolas – FERAPI;
- Outros eventos: Shows de Humor/Espectáculos Teatrais/Festival Gastronômico/Encontro de economistas do Nordeste/Jornada da Associação de Médicos Espíritas do Piauí/Utilização pelo Governo, como, por exemplo: audiências públicas que acontecem no TCE, que não tem estrutura nem espaço suficiente e outros.

### 3.2 Projeção de Receitas – Aluguel do Teatro e Auditórios

A projeção de receitas com aluguel da área do Teatro e dos auditórios do Centro de Convenções foi elaborada a partir do conjunto da oferta de áreas para eventos e a média de eventos realizados em Teresina. Os números apresentados, foram apurados considerando uma taxa de ocupação dos Auditórios de 50% e do Teatro, uma taxa de ocupação de 35%; diante disto, pode se observar que as projeções de receitas desses espaços seguiram uma estimativa bem conservadora.

Nessa perspectiva, prevê-se uma receita mensal estimada de R\$ 161.578,02 (Cento e sessenta e um mil, quinhentos e setenta e oito reais e dois centavos), que corresponde a uma receita anual de R\$ 1.938.936,19 (Um milhão, novecentos e trinta e oito mil, novecentos e trinta e seis reais e dezenove centavos), conforme demonstrado no QUADRO 02.

Paralelamente a estas estimativas de estimativa de receita, foi realizada uma pesquisa no mercado com o objetivo de obtenção de informações relativas aos preços praticados em equipamentos que

também ofertam espaços para a realização de eventos (*In.:* Plano de Gestão): Real Palace, Luxor Hotel do Piauí, Metropolitan, Arte Construções, Sebrae, OAB, Bristol Gran Hotel Arrey.

A metodologia empregada leva em consideração o número de participantes/evento, chegando-se a valor médio de R\$ 8,56/pessoa. Assim, para manter o poder de concorrência do Centro de Convenções foi utilizada, nos cálculos apresentados, a mesma média de valor do mercado de Teresina.

Nesse sentido, observa-se que as estimativas de receita foram realizadas segundo uma visão conservadora do negócio. Desse modo, os números apresentados servem como referencial para demonstrar a viabilidade do projeto, e, caberá ao CMOG – Comitê de Monitoramento e Gestão acompanhar a mudança desses valores nos termos estabelecidos em contrato, de forma que o Concessionário seja rentabilizado no negócio sem que o interesse e a utilidade pública do equipamento sejam comprometidos.

#### QUADRO 02 – PROJEÇÃO DE RECEITAS: LOCAÇÃO DE AUDITÓRIOS E TEATRO

SALAS/AUDITÓRIOS				
Salas	Capacidade	Receita Diária (R\$)	Receita Anual Máxima (R\$)	Receita Anual (R\$)
	(Capacidade Máxima x Preço Médio por participante)			(Taxa de Ocupação de 50%)
<b>Auditório/Térreo</b>				
1	40	R\$ 342,44	R\$ 124.989,93	<b>R\$ 62.494,96</b>
2	40	R\$ 342,44	R\$ 124.989,93	<b>R\$ 62.494,96</b>
3	84	R\$ 719,12	R\$ 262.478,84	<b>R\$ 131.239,42</b>
4	60	R\$ 513,66	R\$ 187.484,89	<b>R\$ 93.742,44</b>
5	60	R\$ 513,66	R\$ 187.484,89	<b>R\$ 93.742,44</b>
6	40	R\$ 342,44	R\$ 124.989,93	<b>R\$ 62.494,96</b>
<b>Auditório/Superior</b>				
1	48	R\$ 410,93	R\$ 149.987,91	<b>R\$ 74.993,96</b>
2	64	R\$ 547,90	R\$ 199.983,88	<b>R\$ 99.991,94</b>
<b>Teatro (taxa de ocupação 35%)</b>				
1	1166	R\$ 9.982,07	R\$ 3.593.545,98	<b>R\$ 1.257.741,09</b>
<b>Ano</b>				<b>R\$ 1.938.936,19</b>
<b>Mês</b>				<b>R\$ 161.578,02</b>

Fonte: SUPARC/2019.

### 3.3. Projeção Receitas – Estacionamento

Governo do Estado do Piauí  
Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC

 [Gestão@ppp.pi.gov.br](mailto:Gestão@ppp.pi.gov.br)  
 [www.ppp.pi.gov.br](http://www.ppp.pi.gov.br)  
  @PPPPIAUI

A estimativa de receitas da exploração comercial do estacionamento pelo concessionário, foi calculada a partir de uma taxa de ocupação de 45% da sua capacidade máxima, considerado um regime de 12 horas/dias. Importa destacar que, considerando a carência de vagas de estacionamento de veículos na área do Centro de Convenções, conforme se verificará a seguir, essa taxa de ocupação é bastante conservadora.

A demanda por vaga de estacionamento no entorno a área do Centro de Convenções foi fruto de levantamento realizado pela FGV, e está descrita no Estudo de Demanda que compõe esse projeto.

Essa demanda reprimida, apontada no citado estudo da FGV, tem como fator básico a existência de diversos órgãos públicos próximos ao Centro de Convenções, os quais contribuem para o grande fluxo de veículos. A área do entorno do Centro de Convenções conta com os seguintes órgãos:

- Tribunal de Justiça do Estado do Piauí;
- Fórum Cível e Criminal da Comarca de Teresina;
- Fórum da Fazenda Pública;
- Fórum da Infância e Adolescência;
- Tribunal Regional Eleitoral;
- Assembleia Legislativa do Estado do Piauí;
- Câmara de Vereadores de Teresina;
- Ordem dos Advogados do Piauí;
- Junta Comercial; e
- Secretaria de Ação Social e Cidadania.

A região também é área de influência de um grande shopping e o tráfego normalmente se intensifica devido à presença de duas escolas particulares, com fluxo de pais, responsáveis e ônibus escolares.

A receita anual estimada para o estacionamento do equipamento é de R\$ 3.081.240,00 (Três milhões, oitenta e um mil, duzentos e quarenta reais), detalhamento constante no QUADRO 03. Nesse caso, mesmo tomando como base uma ocupação máxima de 45% da capacidade do espaço, tem-se configurada uma receita mensal projetada de R\$ 256.770,00 (Duzentos e cinquenta e seis mil, setecentos e setenta reais).

### QUADRO 03 – RECEITA DO ESTACIONAMENTO

Estacionamento (vagas/meses/dias)	Valor/hora	Arrecadação Ano/Máxima (R\$)	Arrecadação Ano/Ocupação de 45% (R\$)
317	R\$ 5,00	R\$ 13.694.400,00	R\$ 3.081.240,00

12	Mês	R\$	1.141.200,00	R\$	256.770,00
30	Dia	R\$	38.040,00	R\$	8.559,00

Fonte: SUPARC/2019.

### 3.4. Projeção de Receitas – Aluguel área do Restaurante

Segundo o Plano de Gestão do Centro de Convenções, para melhorar a projeção de receitas, foi considerada que fazer a exploração comercial do restaurante previsto no projeto, o qual deverá funcionar oferecendo diariamente café da manhã, lanches e refeições.

Considerando as perspectivas do projeto e a infraestrutura que estará disponível para a exploração comercial da área do restaurante foi estimada uma receita de aluguel, dessa área, de R\$ 5.000,00 por mês. A estimativa total dessa receita encontra-se no quadro 04, a seguir.

#### QUADRO 04 – RECEITA DE ALUGUEL DA ÁREA DO RESTAURANTE

Praça de Alimentação	Receita Aluguel (Mês)	Receita Anual 1º ano	Receita anual 2º ao 20º ano
Restaurante	R\$5.000,00	R\$15.000,00	R\$60.000,00

Fonte: SUPARC/2019.

### 3.5. Resumo das Receitas

A receita total/anual estimada com o funcionamento do Centro de Convenções, apresentada na tabela resumo (QUADRO 05), está estimada em valor superior a R\$ 5.000.000,00 milhões/ano. Conforme a metodologia, anteriormente empregada, quando foram utilizadas premissas conservadoras, como por exemplo, a taxa de ocupação das áreas dos auditórios e do teatro; o resultado apurado aponta uma ampla margem de segurança para o negócio.

#### QUADRO 05 – RESUMO DAS RECEITAS – CENTRO DE CONVENÇÕES DE TERESINA

Fontes de Receitas (R\$)	Receita/Mensal (R\$)	Receita Anual (R\$)	Participação Relativa (%)
1. Locação Auditório/Teatro	161.578,02	1.938.936,19	38,16%
2. Estacionamento	256.770,00	3.081.240,00	60,65%
3. Locação do restaurante	5.000,00	60.000,00	1,18%
<b>Total</b>	<b>R\$ 423.348,02</b>	<b>R\$ 5.080.176,19</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Fonte: SUPARC/2019.

O quadro a acima demonstra a projeção de receitas mensal e anual com base nas premissas e considerando a evolução das operações. O valor de locação foi considerado num cenário bastante conservador e não foram incluídas outras diversas receitas possíveis (acessórias), tendo em vista a dificuldade de previsão precisa.

No que diz respeito ao compartilhamento de receitas com o governo, os estudos consideraram, para esse efeito, apenas as receitas obtidas de projetos com fins de exploração imobiliária, como é o caso do Edifício Multiuso. As demais receitas acessórias não fazem parte do componente de compartilhamento.

#### 4. Investimentos (CAPEX)

##### 4.1 Investimentos (CAPEX atualizado)

Segundo informações obtidas junto ao SIMO - Sistema de Monitoramento e Acompanhamento de Ações Estratégicas - no período de maio de 2015 a janeiro de 2019, conforme QUADRO 06, o Governo estadual fez investimentos em reforma, no Centro de Convenções, na ordem de R\$ 23.633.606,67 (Vinte e três milhões, seiscentos e trinta e três mil, seiscentos e seis reais e sessenta e sete centavos), o que permitiu parte do processo de modernização do equipamento.

**QUADRO 06 – INVESTIMENTO CENTRO DE CONVENÇÕES DE TERESINA**

MEDIÇÕES	DATA	PERÍODO	MED. OBRA	NÃO MEDIDOS
-				<b>R\$ 4.445.081,56</b>
17 <sup>a</sup> a 21 <sup>a</sup>	30/01/18	JAN/18 a JAN/19	R\$ 4.596.149,66	
16 <sup>a</sup>	13/12/17	SET/17 a OUT/17	R\$ 1.607.286,05	-
15 <sup>a</sup>	11/09/17	AGO/17 a SET/17	R\$ 2.137.381,87	-
14 <sup>a</sup>	10/11/17	JUL/17 a AGO/17	R\$ 2.250.143,67	-
13 <sup>a</sup>	14/09/17	JUN/17 a JUL/17	R\$ 1.538.852,99	-
12 <sup>a</sup>	30/06/17	MAI/17 a JUN/17	R\$ 669.387,43	-
11 <sup>a</sup>	18/07/17	MAR/17 a MAI/17	R\$ 1.425.870,63	-
10 <sup>a</sup>	30/11/17	DEZ/16 a ABR/17	R\$ 795.038,64	-

<b>09<sup>a</sup></b>	26/05/17	MAI/16 a DEZ/16	R\$ 998.707,43	-
<b>08<sup>a</sup></b>	23/12/16	MAI/16 a SET/16	R\$ 790.555,98	-
<b>07<sup>a</sup></b>	30/11/16	SET/15 a MAI/16	R\$ 883.005,56	-
<b>06<sup>a</sup></b>	10/05/16	AGO/15 a SET/15	R\$ 491.933,29	-
<b>05<sup>a</sup></b>	28/10/15	JUL/15 a AGO/15	R\$ 308.306,31	-
<b>04<sup>a</sup></b>	24/08/15	JUN/15 a JUL/15	R\$ 531.954,82	-
<b>03<sup>a</sup></b>	08/07/15	JUN/14 a JUN/15	R\$ 296.350,17	-
<b>02<sup>a</sup></b>	07/05/15	ABR/14 a JUN/14	R\$ 403.939,15	-
<b>01<sup>a</sup></b>	07/05/15	FEV/14 a ABR/14	R\$ 268.364,41	-
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>R\$ 19.188.525,11</b>	<b>R\$ 4.445.081,56</b>
<b>VALOR TOTAL INVESTIMENTO: R\$ 23.633.606,67</b>				

Fonte: SIMO/2019.

Ainda assim, para operacionalização do equipamento, o parceiro privado deverá concluir a obra e realizar investimentos na aquisição de equipamentos, mobiliários e sonorização que permitam a prestação de um serviço segundo os padrões modernos de gestão de equipamentos similares.

#### 4.2 Investimento Inicial (CAPEX Projetado)

As inversões apontadas neste estudo são tomadas como um referencial, porém necessárias para o alcance de resultados econômicos e financeiros. O montante de investimento projetado para tornar o equipamento minimamente operacional de forma que sejam alcançados de os resultados favoráveis, está projetado, para execução no primeiro ano da concessão, em R\$ 6.417.982,03 (Onze milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e oitenta e sete centavos). A distribuição das inversões está discriminada no QUADRO 07.

Cumpra observar que o valor de investimento para conclusão do empreendimento foi projetado considerando o básico necessário para tornar o equipamento operacional, todavia outras intervenções imprescindíveis para o funcionamento e que impactam o econômico financeiro do projeto poderão ser avaliadas pelo CMOG e autorizadas pelo Conselho Gestor de Parcerias Publico Privadas do Estado do Piauí.

#### QUADRO 07 - EQUIPAMENTOS E OBRAS

CENTRO DE CONVENÇÕES DE TERESINA	Unitário (R\$)	Total (R\$)
Fechamento Externo	141.700,00	141.700,00
Iluminação Cênica	326.260,10	326.260,10
Sonorização	177.134,75	177.134,75
Conclusão das Obras	3.729.349,68	3.729.349,68
<b>TOTAL</b>		<b>6.417.982,03</b>

Fonte: SUPARC/2019.

## 5. Plano de Negócios e Plano Operacional

A concessão será balizada 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 projetados, as fontes de receitas e despesas, bem como os resultados esperados durante o prazo da concessão.

Os planos poderão ser ajustados ao longo da concessão em razão de reequilíbrios autorizados pelo CGP, todavia devem observar a destinação e o objetivo da concessão.

## 6. OUTORGA

O valor de outorga do projeto foi estipulado observando as condições mínimas do mercado, a TIR do projeto, o potencial do negócio e os valores já investidos pelo governo do Estado no equipamento objeto da concessão.

Desse modo, valor de Outorga, a ser pago mensalmente pelo licitante a partir do 2º ano da Concessão, foi estimado em 1% sobre o valor da receita bruta, durante 19 (dezenove) anos. Assim, o processo de disputa adotará este percentual como o mínimo, a ser considerado nas propostas comerciais dos licitantes participantes da Concorrência.

## 7. Modelo Financeiro da Concessão

A escolha do modelo financeiro mais adequado para a implantação do projeto Centro de Convenções é resultado da demonstração de 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 Centro de Convenções é o de concessão de uso, onerosa e precedida de obra, com remuneração do ente público, com base nas receitas obtidas pela concessionária, haja vista tratar-se de equipamento público com etapa de obra de modernização consideravelmente executada pelo governo do Estado, exigindo, inicialmente, da Concessionária apenas a conclusão de etapa de reforma, a adequabilidade funcional, através da aquisição de equipamentos e mobiliários modernos.

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

## 8. Premissas Financeiras

As premissas econômico-financeiras e tributárias consideradas para estruturação do projeto são:

- CAPEX Total: R\$ 7.960.269,39 assim distribuído:
- CAPEX Inicial: R\$ 6.417.982,03
- CAPEX – Fechamento Externo: R\$ 141.700,00
- CAPEX – Mobiliário Eventos: R\$ 83.200,00
- CAPEX – Poltronas Teatro: R\$ 1.960.337,50
- CAPEX – Iluminação Cênica: R\$ 326.260,10
- CAPEX - Sonorização: R\$ 177.134,75
- CAPEX - Conclusão das Obras: R\$ 3.729.349,68
- REINVESTIMENTO: R\$ 1.542.287,36
- Prazo do Contrato: 20 anos
- Receita Total: R\$ 101.603.523,76
- Receita (Ano): R\$ 5.080.176,19
- Receita (Mês): R\$ 423.348,02
- OPEX Total: R\$ 34.399.416,14
- OPEX (1º Ano): R\$ 1.618.725,60
- OPEX (A partir do 2º Ano): 1.644.126,48
- OPEX (Média-Mês): R\$ 143.330,90

- OUTORGA (1%/RB): R\$ 50.801,76/mês
- COMUNICAÇÃO: (0,5%/RB): R\$ 25.400,88/ mês
- VPL: R\$ 9.287.012,00
- TIR: 30,28%
- Regime Tributário: Lucro Presumido
- Limite IR: R\$ 240.000,00
- Alíquota do IR: 15%
- Alíquota Adicional do IR: 10%
- Base Lucro Presumido: 32%
- CSLL: 9%
- Taxa de Desconto: 10%
- Payback: 7,1 Anos
- Ajuste Anual: IGP-M (FGV)

## 9. Avaliação Econômico-Financeira

### 9.1. Demonstrativo do Resultado do Exercício (DRE)

O Demonstrativo de Resultado (DRE) do projeto, constante no QUADRO 08, foi apurado considerando o regime de lucro presumido, corresponde ao período da concessão de 20 anos, e tem o intuito de possibilitar uma estimativa do fluxo de caixa para a concessionária.

Para fins de demonstração de resultados, foi observada uma margem bruta de 54,7%, indicando ser o negócio econômico e financeiramente viável. Esse parâmetro visa informar o quão a empresa está sendo eficiente na geração de mais capital. A margem bruta apurada levou em conta todas as despesas inerentes às atividades a serem desenvolvidas, exceto as despesas financeiras, e compõem todos os custos diretos relacionados com a produção dos serviços da concessionária.

O lucro líquido projetado, para a ser obtido no final da concessão, será de R\$ 46.824.904,19 (Quarenta e seis milhões, oitocentos e vinte e quatro mil, novecentos e quatro reais e dezenove centavos), o que indica forte nível de viabilidade do projeto, por outro lado, o projeto resultará para o Estado no pagamento de outorga variável de no mínimo 1% da receita bruta, considerando um prazo de 20 anos de concessão. O Payback de 7,1 anos e uma TIR de 30,28%, conforme visto anteriormente, também indicam a viabilidade do projeto.

#### QUADRO 08 - DRE PADRÃO DO PERÍODO DA CONCESSÃO – 20 ANOS

<b>1. Receita Bruta</b>	<b>R\$ 101.603.523,76</b>
Receita Locatícia	R\$ 101.603.523,76

<b>2. Deduções com Impostos</b>	<b>(9.804.740,04)</b>
PIS/COFINS	(4.724.563,85)
ISS	(5.080.176,19)
<b>3. Receita Líquida</b>	<b>R\$ 91.798.783,71</b>
<b>4. Despesas</b>	<b>(34.399.416,14)</b>
<b>4.1 Despesas Operacionais</b>	<b>(31.358.476,80)</b>
<b>4.2 Outorga</b>	<b>(990.634,36)</b>
<b>4.3 Comunicação</b>	<b>(508.017,62)</b>
<b>5. EBIT</b>	<b>R\$ 57.399.367,58</b>
<b>5.1 Juros s/Capital de Terceiros</b>	<b>(-3.480.418,17)</b>
<b>6. Base Cálculo IRPJ &amp; CSLL</b>	<b>R\$ 32.513.127,60</b>
<b>7. IRPJ &amp; CSLL</b>	<b>(10.574.463,38)</b>
(-) IR	(7.648.281,90)
(-) CSLL	(2.926.181,48)
<b>8. Lucro Líquido</b>	<b>R\$ 46.824.904,19</b>

Fonte: SUPARC/2018.

## 9.2. Fluxo de Caixa e Indicadores Financeiros

Considerando as premissas de análise de viabilidade econômico-financeira, foi possível estimar o fluxo de caixa (Anexo I do presente estudo), para os próximos 20 anos, e, desta forma, demonstrar as premissas e indicadores financeiros do projeto, conforme QUADRO 09. Ressalta-se que esses indicadores foram levantados a partir de um cenário extremamente conservador.

A Taxa Interna de Retorno - TIR de 30,28% é avaliada como capaz de promover a sustentabilidade de ganhos, portanto atrativa, tornando o investimento viável para uma empresa que tenha capacidade financeira e experiência técnica na gestão de Centro de Convenções e/ou similares. Além disso, o payback de 7,1 (Sete vírgula um) anos contribui para justificar a maturidade do investimento, com retornos favoráveis por um prazo economicamente razoável.

Para o projeto foi considerada uma TIR calculada para representar a taxa interna de retorno do fluxo de caixa, ou seja, projetada, e se justifica em razão da avaliação da atratividade do negócio e o fato

do governo ter investido um valor significativo no equipamento.

### QUADRO 09 - INDICADORES FINANCEIROS PROJETADOS

CAPEX Total	R\$ 7.960.269,39
CAPEX – Inicial	R\$ 6.417.982,03
CAPEX- Fechamento Externo	R\$ 141.700,00
CAPEX - Iluminação Cênica	R\$ 326.260,10
CAPEX – Sonorização	R\$ 177.134,75
CAPEX – Cadeiras e Mesas	R\$ 83.200,00
CAPEX – Poltronas Teatro	R\$ 1.960.337,50
CAPEX – Conclusão das Obras	R\$ 3.729.349,68
CAPEX - Reinvestimentos	R\$ 1.542.287,36
Prazo do Contrato	20 ANOS
Receita (Total)	R\$ 101.603.523,76
Receita (Ano)	R\$ 5.080.176,19
Receita (Mês)	R\$ 423.348,02
Opex (Total)	R\$ 34.399.416,14
Opex (1º Ano)	R\$ 1.618.725,60
Opex (A partir do 2º Ano)	R\$ 1.644.126,48
Opex (Média-Mês)	R\$ 145.330,90
Outorga Mensal (1%)	R\$ 50.801,76
Comunicação/Mensal (0,5%)	R\$ 25.400,88
VPL	R\$ 9.287.012,00
Payback	7,1 Anos
TIR - 30 Anos	30,28 %

Fonte: SUPARC/2018.

De acordo com os números apresentados no QUADRO 09, fica evidente que a concessão do Centro de Convenções produz ganhos efetivos para o Estado, pois além de gerar economia, alavancar capital privado para investir em um equipamento público e fomentar ao setor de eventos, ainda gerará receita extra orçamentária para o governo.

Cabe ressaltar, ainda, os ganhos indiretos (sociais e comerciais) e as externalidades que serão obtidas a partir do funcionamento do Centro de Convenções.

### 10. Matriz Comparativa de Oportunidades – Value for Money para o Governo

A matriz comparativa de oportunidades baseia-se no conceito de quanto o poder público ganha com a implementação do projeto. 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 com o uso da concessão, permitindo identificar oportunidades que resultarão em benefícios para as partes e usuários do equipamento.

De forma geral, o retorno do projeto pode ser medido através de resultados financeiros, econômicos e sociais. O retorno financeiro está previsto no recebimento do valor da outorga, estimado nesse caso em R\$ 990.634,36 (Novecentos e noventa mil, seiscentos e trinta e quatro reais e trinta e seis centavos).

O retorno econômico foi levantado a partir da despesa que o governo do Estado incorreria com a gestão do equipamento, pronto e moderno, nas condições projetadas, ou seja, uma economia de R\$ 138.230,00/mês, ou R\$ 1.658.760,01, por ano.

**QUADRO 10 - MATRIZ COMPARATIVA DE OPORTUNIDADES**

Item de análise	Estado S/Concessão	Estado C/Concessão
<b>INVESTIMENTO</b>	Investimento público previsto de R\$ 12.817.469,83	-
<b>DESPESA C/GESTÃO</b>	R\$ 1.658.760,01/Ano	Custeio e operacionalização do Centro de Convenções pela concessionária.
<b>NÍVEIS DE EFICIÊNCIA</b>	Ineficiente pela precariedade operacional e administrativa.	Eficiência – celeridade, capacidade de investimento e gestão especializada.
<b>RECEITA EXTRA ORÇAMENTÁRIA</b>	Sem arrecadação.	Outorga mínima de 1%

Fonte: SUPARC/2018.

O Quadro Comparativo acima (Quadro 10), resultado das análises das alternativas propostas, aponta que a realização Concessão de uso do Centro de Convenções promoverá ganhos de eficiência e financeiros para o poder público. Sobre os pontos abordados, devem ser comentados os seguintes aspectos:

- ❖ Em relação ao investimento na infraestrutura, é importante destacar que o governo do Estado do Piauí não dispõe de recursos que permita algum tipo de intervenção para complementação do processo de modernização, a curto prazo;
- ❖ Pelo modelo proposto, caberá ao Concessionário manter os serviços de gestão do equipamento, sendo responsável pelos custos de operação e manutenção do espaço;
- ❖ Ao final do período de concessão, a infraestrutura será devolvida ao poder concedente em condições de pleno funcionamento, para a continuidade da operação.

De toda forma, vale destacar que o sucesso do projeto dependerá da capacidade da Concessionária observar alguns fatores gerenciais, conhecidos como aqueles que dependem da capacidade de gestão da empresa contratada, quais sejam:

- A ascensão do setor favorece o crescimento da empresa;
- A cadeia produtiva envolve diversos segmentos de negócios;
- As possibilidades de operar com menores custos;
- Possibilidade de criação de sua própria estrutura de eventos;
- Aumento da participação de agências de viagens no mercado como organizadoras;
- Perspectiva de aumento do número de eventos técnicos e científicos de menor porte;
- Fortalecimento de congressos nacionais, continentais e mundiais;
- Tendência de grandes eventos serem negociados em blocos;
- Aumento da demanda por suporte local aos grandes eventos;
- Aumento da tendência de associação de empresas estrangeiras com empresas brasileiras;
- Tendência do deslocamento de empresas para outras regiões do país;
- Aumento da verticalização na prestação de serviços;
- Aumenta a expertise das empresas brasileiras;
- Tendência de atuação em rede como alternativa de sobrevivência;
- Surgimento de novos negócios na cadeia de valor;
- Invasão da geração “Y” no mercado de eventos como mão-de-obra e participantes;
- O aumento do interesse por tecnologias amplia o foco da demanda por eventos;
- A capacidade dos empreendedores de investir com capital próprio, reduzindo o custo de capital;
- As estratégias comerciais de parcerias com as companhias de viagens, pois poderá haver o direcionamento do fluxo de turistas;
- A gestão privada do empreendimento que pode adotar as melhores práticas.

Noutro contexto, cabe, também, observar os efeitos multiplicadores decorrentes do projeto, quais sejam:

- Desenvolvimento da economia local através da expansão da indústria de eventos;
- Promoção e geração de emprego e renda para melhorar a qualidade de vida da população;
- Desoneração do Poder Público dos elevados custos de manutenção do Centro de Convenções;
- Promoção da geração de riquezas, otimizando o uso da rede hoteleira disponível e ampliando a geração de valor dos voos locais;
- Maximização do aproveitamento da cadeia produtiva do turismo;
- Consolidação dos investimentos no Centro de Convenções;
- Fomento à economia do turismo local.

## 11. Considerações Finais

É certo que os desafios relativos à gestão pública requerem soluções inovadoras e rápidas por parte do poder público. O desafio, agora, é viabilizar a plena operacionalização do Centro de Convenções, através de parceria que preveja resultados positivos para o setor público e privado, e que gere benefícios para a população, que, nesse caso, será a principal cliente do equipamento.

Tomando como exemplo outras concessões já contratadas no país, foi contemplada no projeto a conjugação da justa remuneração do concessionário e do capital aplicado para viabilizar a operacionalidade do negócio, a redução de despesas e obtenção de receitas para o poder público e os 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 diversos ganhos sócio econômicos para o Governo.

A materialização da concessão encontra respaldo nas seguintes razões:

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 específicas 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 Centro de Convenções ao setor privado, mediante contrato de concessão, resultará em benefícios e ganhos para o setor público, em especial pelas externalidades positivas que serão geradas pela substituição dos escassos recursos do tesouro estadual por investimentos privados;

Vale ressaltar que, exaurido o período contratual, a concessionária reverterá o patrimônio, mais valorizado, e, certamente, em bom estado de conservação e com um sistema de prestação de serviços moderno.

Teresina, 30 de setembro de 2019

**ADÃO FIRMINO LEAL**  
Assessor Técnico

## ANEXO I – FLUXO DE CAIXA



21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89
4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89	4.900.498,89
(472.898,14)	(472.898,14)	(472.898,14)	(472.898,14)	(472.898,14)	(472.898,14)	(472.898,14)	(472.898,14)	(472.898,14)	(472.898,14)
(227.873,20)	(227.873,20)	(227.873,20)	(227.873,20)	(227.873,20)	(227.873,20)	(227.873,20)	(227.873,20)	(227.873,20)	(227.873,20)
(245.024,94)	(245.024,94)	(245.024,94)	(245.024,94)	(245.024,94)	(245.024,94)	(245.024,94)	(245.024,94)	(245.024,94)	(245.024,94)
4.427.600,75	4.427.600,75	4.427.600,75	4.427.600,75	4.427.600,75	4.427.600,75	4.427.600,75	4.427.600,75	4.427.600,75	4.427.600,75
(2.169.357,30)	(2.169.357,30)	(2.169.357,30)	(2.169.357,30)	(2.169.357,30)	(2.169.357,30)	(2.169.357,30)	(2.169.357,30)	(2.169.357,30)	(2.169.357,30)
(2.030.235,84)	(2.030.235,84)	(2.030.235,84)	(2.030.235,84)	(2.030.235,84)	(2.030.235,84)	(2.030.235,84)	(2.030.235,84)	(2.030.235,84)	(2.030.235,84)
(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)
(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)	(49.004,99)
(41.111,48)	(41.111,48)	(41.111,48)	(41.111,48)	(41.111,48)	(41.111,48)	(41.111,48)	(41.111,48)	(41.111,48)	(41.111,48)
2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45
2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45	2.258.243,45
1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64
1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64	1.568.159,64
(509.174,28)	(509.174,28)	(509.174,28)	(509.174,28)	(509.174,28)	(509.174,28)	(509.174,28)	(509.174,28)	(509.174,28)	(509.174,28)
(368.039,91)	(368.039,91)	(368.039,91)	(368.039,91)	(368.039,91)	(368.039,91)	(368.039,91)	(368.039,91)	(368.039,91)	(368.039,91)
(141.134,37)	(141.134,37)	(141.134,37)	(141.134,37)	(141.134,37)	(141.134,37)	(141.134,37)	(141.134,37)	(141.134,37)	(141.134,37)
1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17
1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65
1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17	1.749.069,17
41.111,48	41.111,48	41.111,48	41.111,48	41.111,48	41.111,48	41.111,48	41.111,48	41.111,48	41.111,48
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(106.280,85)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(106.280,85)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65	1.790.180,65
266.098,95	241.908,13	219.916,48	199.924,08	181.749,16	165.228,51	150.205,92	136.550,83	124.137,12	112.8
20	21	22	23	24	25	26	27	28	