

MODELAGEM ECONÔMICO FINANCEIRA

**CONCESSÃO DE USO ONEROSA, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, PARA
MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO CENTRO DE
CONVENCÕES DO ESTADO DO PIAUÍ, SITUADO NO MUNICÍPIO DE TERESINA**

Maio/2019

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, considerando, inclusive, a proposta de operação do equipamento.

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 (3%) sobre o valor da receita bruta estimada, que terá o prazo de carência de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura do contrato. Sendo que o valor da outorga corresponderá à aplicação do percentual ofertado pela Concessionária sobre o valor da receita bruta mensal e deverá ser repassado ao Poder Concedente, anualmente, até o 10º (décimo) dia útil do primeiro mês do ano subsequente ao ano de apuração do valor.

As despesas operacionais do empreendimento Centro de Convenções de Teresina, para o primeiro ano, resultaram num valor estimado de R\$ 1.433.904,24 (Um milhão, Quatrocentos e trinta e três mil, novecentos e quatro reais e vinte e quatro centavos), conforme indicado no Quadro 01.

A partir do terceiro até ao vigésimo ano da Concessão, conforme se demonstra no Quadro 01 o OPEX projetado e estimado em R\$ 1.526.341,44 (Um milhão, quinhentos e vinte seis mil, trezentos e quarenta e um reais e quarenta e quatro centavos).

Para esse caso, prevê-se que a operação do empreendimento resultará na geração de 24 (vinte e quatro) novos postos de trabalho diretos e cerca de 88 (oitenta e oito) empregos indiretos.

QUADRO 01 - COMPOSIÇÃO DE DESPESAS DE CUSTEIO E MANUTENÇÃO DO EQUIPAMENTO

PROJEÇÃO DE DESPESAS							
ORDEM	ESPECIFICAÇÃO	QT	VALOR UNIT	ENCARGOS SOCIAIS (84%)	VALOR MÊS (R\$)	VALOR 1º ANO (R\$)	VALOR 2º ANO AO 20º ANO (R\$)
1.1	Pessoal						
1.1.1	Gerente Administrativo/Comercial	1	6.500,00	5.460,00	11.960,00	143.520,00	143.520,00
1.1.2	Gerente de Eventos	1	4.500,00	3.780,00	8.280,00	99.360,00	99.360,00
1.1.3	Administrativo/Recepção	4	1.700,00	1.428,00	12.512,00	150.144,00	150.144,00
	Subtotal				32.752,00	393.024,00	393.024,00
1.2	Equipe de Apoio						
1.2.1	Prestação Serviço / Estacionamento	4	1.800,00	1.512,00	13.248,00	158.976,00	158.976,00
1.2.2	Prestação Serviço de Limpeza	4	1.200,00	1.008,00	8.832,00	105.984,00	105.984,00
	Subtotal				22.080,00	264.960,00	264.960,00
1.3	Despesas de Custeio						
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	6.000,00	0,00	6.000,00	72.000,00	72.000,00
1.3.4	Prestação de Serviço de Vigilância (6 vigilantes)	6	4.500,00	0,00	27.000,00	324.000,00	324.000,00
1.3.5	Prestação de Serviços de Informática e T.I	1	1.800,00	0,00	1.800,00	21.600,00	21.600,00
1.3.6	Prestação de serviço Contabilidade	1	2.200,00	0,00	2.200,00	26.400,00	26.400,00
	Subtotal				53.092,32	637.107,84	637.107,84
1.4	Despesas de Manutenção						
1.4.1	Despesa de Manutenção	1	9.000,00	0,00	9.000,00	108.000,00	108.000,00
	Subtotal				9.000,00	108.000,00	108.000,00
1.5	Outorga (Anual)						
1.5.1	Outorga	1	3%				92.437,20
	Subtotal				-		92.437,20
1.6	Comunicação						
1.5.1	Comunicação	1	1%			30.812,40	30.812,40

Subtotal	30.812,40	30.812,40
Total Anual	1.433.904,24	1.526.341,44
Total Mensal	119.492,02	127.195,12

Fonte: SUPARC – PI/2020.

3. Receitas do projeto

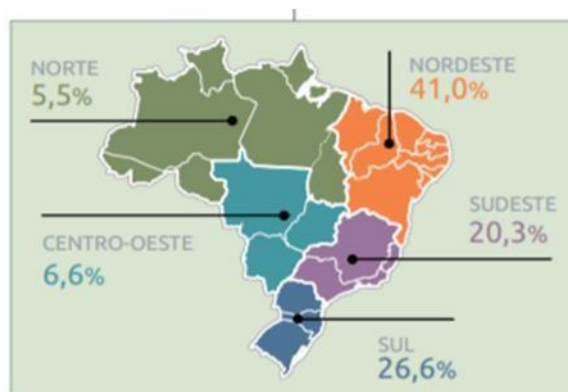
Centro de convenções é o local onde se organizam eventos, palestras, feiras, shows ou congressos. Esses eventos, por sua natureza, ocorrem entre três e no máximo 8 oito dias, com abrangência local, regional, nacional e até internacional. Em geral, envolvem, durante a sua realização, a demanda de uma 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.

O 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.

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 30%; diante disto, pode se observar que as projeções de receitas desses espaços seguiram uma estimativa bem conservadora.

Nessa toada, prevê-se uma receita mensal estimada de R\$ 146.604,91 (Cento e quarenta e seis, seiscientos e quatro e noventa e um centavos), que corresponde a uma receita anual de R\$ 1.759.258,89 (Um milhão, setecentos e cinquenta e nove, duzentos e cinquenta e oito reais, oitenta e nove centavos), conforme demonstrado no QUADRO 02.

Paralelamente a estas estimativas 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%)
Auditório/Térreo				
1	40	R\$ 342,44	R\$ 124.989,93	R\$ 62.494,96
2	40	R\$ 342,44	R\$ 124.989,93	R\$ 62.494,96
3	84	R\$ 719,12	R\$ 262.478,84	R\$ 131.239,42
4	60	R\$ 513,66	R\$ 187.484,89	R\$ 93.742,44

5	60	R\$ 513,66	R\$ 187.484,89	R\$ 93.742,44
6	40	R\$ 342,44	R\$ 124.989,93	R\$ 62.494,96

Auditório/Superior				
1	48	R\$ 410,93	R\$ 149.987,91	R\$ 74.993,96
2	64	R\$ 547,90	R\$ 199.983,88	R\$ 99.991,94
Teatro (taxa de ocupação 30%)				
1	1166	R\$ 9.982,07	R\$ 3.593.545,98	R\$ 1.078.063,79
Ano				R\$ 1.759.258,89
Mês				R\$ 146.604,91

Fonte: SUPARC/2019.

Projeção Receitas – Estacionamento

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, considerando o potencial máximo de ocupação, é de R\$ 3.081.240,00 (Três milhões, oitenta e um mil, duzentos e quarenta reais), detalhamento constante no QUADRO 03. Considerando 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).

É importante observar que a exploração dessa receita complementar do projeto pode ser efetivada já a partir da assinatura e entrega do TERI.

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.

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.

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\$ 4.500.000,00 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	146.604,91	1.759.258,89	35,89%
2. Estacionamento	256.770,00	3.081.240,00	62,87%
3. Locação do restaurante	5.000,00	60.000,00	1,22%
Total	R\$ 408.374,91	R\$ 4.900.498,89	100,0

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 associados, a partir da exploração imobiliária ou outra. As demais receitas marginais não fazem parte do componente de compartilhamento.

4. Investimentos (CAPEX)

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 – Investimentos Realizados – Centro de Convenções

MEDIÇÕES	DATA	PERÍODO	MED. OBRA	NÃO MEDIDOS
-				R\$ 4.445.081,56
17 ^a a 21 ^a	30/01/18	JAN/18 a JAN/19	R\$ 4.596.149,66	
16 ^a	13/12/17	SET/17 a OUT/17	R\$ 1.607.286,05	-
15 ^a	11/09/17	AGO/17 a SET/17	R\$ 2.137.381,87	-
14 ^a	10/11/17	JUL/17 a AGO/17	R\$ 2.250.143,67	-
13 ^a	14/09/17	JUN/17 a JUL/17	R\$ 1.538.852,99	-
12 ^a	30/06/17	MAI/17 a JUN/17	R\$ 669.387,43	-
11 ^a	18/07/17	MAR/17 a MAI/17	R\$ 1.425.870,63	-
10 ^a	30/11/17	DEZ/16 a ABR/17	R\$ 795.038,64	-
09 ^a	26/05/17	MAI/16 a DEZ/16	R\$ 998.707,43	-
08 ^a	23/12/16	MAI/16 a SET/16	R\$ 790.555,98	-
07 ^a	30/11/16	SET/15 a MAI/16	R\$ 883.005,56	-
06 ^a	10/05/16	AGO/15 a SET/15	R\$ 491.933,29	-
05 ^a	28/10/15	JUL/15 a AGO/15	R\$ 308.306,31	-
04 ^a	24/08/15	JUN/15 a JUL/15	R\$ 531.954,82	-
03 ^a	08/07/15	JUN/14 a JUN/15	R\$ 296.350,17	-
02 ^a	07/05/15	ABR/14 a JUN/14	R\$ 403.939,15	-
01 ^a	07/05/15	FEV/14 a ABR/14	R\$ 268.364,41	-

TOTAL	-	-	R\$ 19.188.525,11	R\$ 4.445.081,56
VALOR TOTAL INVESTIMENTO: R\$ 23.633.606,67				

Fonte: SIMO/2019.

Embora tenha havido investimento, 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.

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 os resultados favoráveis, está projetado, para execução no primeiro ano da concessão, em R\$ 6.417.982,03 (Seis milhões quatrocentos e dezessete mil, novecentos e oitentas e dois reais e três centavos). A distribuição das inversões está discriminada no QUADRO 07.

Cumprir 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 Público Privadas do Estado do Piauí.

QUADRO 07 - EQUIPAMENTOS E OBRAS

CENTRO DE CONVENÇÕES DE TERESINA	Unitário (R\$)	Total (R\$)
PEIOI	1.806.596,45	1.806.596,45
Iluminação Cênica	326.260,10	326.260,10
Sonorização	177.134,75	177.134,75

Mobiliário	2.043.537,50	2.043.537,50
Conclusão das Obras	2.064.453,23	2.064.453,23
TOTAL		6.417.982,03

Fonte: SUPARC/2020

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, anualmente, pelo licitante, pelo uso efetivo de todo equipamento, a partir do 6º ano da Concessão, foi estimado em 3% sobre o valor da receita bruta mensal, durante 15 (quinze) anos. Assim, o processo de disputa adotará este percentual como o mínimo, a ser considerado nas propostas comerciais dos licitantes participantes da Concorrência.

De todo modo, o plano de negócios dos licitantes poderá prever o início da exploração do estacionamento logo após a assinatura do contrato.

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 econômicas, financeiras e tributárias consideradas para estruturação do projeto são:

- CAPEX Total: R\$ 7.217.473,51 assim distribuído:
- CAPEX Inicial: R\$ 6.417.982,03
- CAPEX PEIOI: R\$ 1.806.596,45
- Reinvestimento: R\$ 799.491,48
- Prazo do Contrato: 20 anos
- Receita Total: R\$ 94.371.460,00
- Receita (Ano): R\$ 4.900.498,89
- Receita (Mês): R\$ 408.374,91
- OPEX Total: R\$ 34.382.822,18
- OPEX (1º Ano): R\$ 1.433.904,24
- OPEX (A partir do 3º Ano): 1.526.341,44
- OPEX (Média-Mês): R\$ 143.261,76
- OUTORGA (3%/RB após 60 meses de carência): R\$ 147.014,97/ano
- TIR: 23,55%
- Regime Tributário: Lucro Presumido
- Alíquota do IR: 15%
- Alíquota Adicional do IR: 10%
- Base Lucro Presumido: 32%
- CSLL: 9%
- Taxa de Desconto: 10%
- Payback: 4,5 Anos
- Ajuste Anual: IGP-M (FGV)

9. Avaliação Econômico Financeira

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\$ 41.094.177,08 (Quarenta e um milhões, noventa e quatro mil, cento e setenta e sete reais e oito 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 3% da receita bruta, considerando um prazo de 20 anos de concessão. O Payback de 4,5 anos e uma TIR de 23,55%, conforme visto anteriormente, também indicam a viabilidade do projeto.

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

1. Receita Bruta	R\$ 94.371.460,00
Receita Locação	R\$ 94.371.460,00
2. Deduções com Impostos	(9.457.962,86)
PIS/COFINS	(4.388.272,89)
ISS	(4.718.573,00)
3. Receita Líquida	R\$ 85.264.614,11
4. Despesas	(34.382.822,18)
4.1 Despesas Operacionais	(30.434.391,60)
4.2 Outorga	(2.205.244,50)
4.3 Comunicação	(943.714,00)
5. EBIT	R\$ 50.881.791,93
5.1 Juros s/Capital de Terceiros	(-4.293.362,56)
6. Base Cálculo IRPJ & CSLL	R\$ 30.198.867,20
7. IRPJ & CSLL	(9.787.614,85)
(-) IR	(7.069.716,80)
(-) CSLL	(2.717.898,05)

8. Lucro Líquido**R\$ 41.094.177,08**

Fonte: SUPARC/2018.

Fluxo de Caixa e Indicadores Financeiros

Considerando as premissas de análise de viabilidade econômico e 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 23,55% 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 4,5 anos contribui para justificar a maturidade do investimento, com retornos favoráveis por um prazo economicamente razoável.

De acordo com os números apresentados no presente estudo, fica evidente que a concessão do Centro de Convenções é interessante para iniciativa privada e ainda por cima produzirá 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 vai gerar 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\$ 2.205.224,50 (Dois milhões, duzentos e cinco mil, duzentos e vinte e quatro reais e cinquenta 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 09 - MATRIZ COMPARATIVA DE OPORTUNIDADES

Item de análise	Estado S/Concessão	Estado C/Concessão
INVESTIMENTO	Investimento público previsto de R\$ 12.817.469,83	-
DESPESA C/GESTÃO	R\$ 1.658.760,01/Ano	Custeio e operacionalização do Centro de Convenções pela concessionária.
NÍVEIS DE EFICIÊNCIA	Ineficiente pela precariedade operacional e administrativa.	Eficiência – celeridade, capacidade de investimento e gestão especializada.
RECEITA EXTRA ORÇAMENTÁRIA	Sem arrecadação.	Outorga mínima de 3%

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, Maio de 2020

FRANCISCO ADERNE CHAVES FILHO
Assessor Técnico

ANEXO I – FLUXO DE CAIXA