



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

EDITAL DE CONCORRÊNCIA Nº 002/2014

**GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**EDITAL DE LICITAÇÃO**

**CONCORRÊNCIA Nº 002/2014**

**TIPO: MENOR VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO**

**OBJETO:**

**PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, DA OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO, PRECEDIDAS DE OBRAS DE IMPLANTAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS OBRIGATÓRIOS, DOS EQUIPAMENTOS FACULTATIVOS, BEM COMO DE EQUIPAMENTOS AFINS À REALIZAÇÃO DE EVENTOS, EM CONFORMIDADE COM A LEI FEDERAL N.º 11.079/2004 E A LEI ESTADUAL N.º 14.868/2003.**

**ANEXO VI - PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA**



## Índice

1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	CONTEXTUALIZAÇÃO.....	5
3.	PREMISSAS DO MODELO ECONÔMICO FINANCEIRO.....	10
4.	OUTRAS PREMISSAS FINANCEIRAS .....	16
5.	RESULTADO DA MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	18



## 1. INTRODUÇÃO

Este anexo, nomeado PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA, detalha os principais aspectos da análise econômico-financeira do projeto que, junto a outros estudos, foi elaborado para verificar a viabilidade do projeto de concessão. O objetivo do PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA é o de prestar informações pertinentes sobre a concepção do projeto.

As premissas usadas na elaboração deste documento são meramente referenciais e não vinculam os licitantes, que possuem autonomia para adotar outras escolhas que impactem em seu modelo de negócios, sendo de responsabilidade dos licitantes o desenvolvimento, levantamento de dados e estudos próprios para subsidiar suas propostas.

O PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA reúne as principais informações sobre o empreendimento da Área de Exposições Multiuso e Agropecuárias e Centro de Convenções, com destaque para as suas características, condições e necessidades.

O presente projeto abrange a construção e operação de EQUIPAMENTOS OBRIGATÓRIOS e FACULTATIVO(S). Os EQUIPAMENTOS OBRIGATÓRIOS contemplam o Parque de Exposições Multiuso e Agropecuárias e o Centro de Convenções, além de equipamentos de apoio, Estacionamento, Serviços de Alimentação e Bancários, Heliponto, Posto Médico e Posto Policial. O EQUIPAMENTO FACULTATIVO é um empreendimento comercial como Torres Comerciais, Shopping, Hotel ou outros de escolha da CONCESSIONÁRIA, mediante aprovação do PODER CONCEDENTE.

O Parque de Exposições terá área construída prevista de 34 mil m<sup>2</sup>, com destaque para a área de exposições multiuso, com no mínimo 14 mil m<sup>2</sup> construídos e capacidade mínima para exposição de 600 equinos e 800 bovinos simultaneamente. O Centro de Convenções terá área construída prevista de 15 mil m<sup>2</sup> (fase I e II), com destaque para o auditório com capacidade mínima para 4 mil pessoas e área mínima de 4 mil m<sup>2</sup> construídos, conforme detalhado no ANEXO VIII do EDITAL - CADERNO DE ENCARGOS.

Além dos EQUIPAMENTOS OBRIGATÓRIOS, a CONCESSIONÁRIA poderá construir e operar comercialmente EQUIPAMENTO(S) FACULTATIVO(S) com a finalidade de melhorar a viabilidade econômica de todo o empreendimento e reduzir a CONTRAPRESTAÇÃO paga pelo PODER CONCEDENTE.

O prazo definido no CONTRATO DE CONCESSÃO para construção e operação de todos os equipamentos é de 33 anos, sendo que ao final deste prazo, todos os bens, inclusive os EQUIPAMENTOS FACULTATIVOS deverão ser revertidos ao PODER CONCEDENTE. Todos os equipamentos devem estar localizados na área do terreno que abriga o atual Parque Bolívar



de Andrade que possui área de 92 mil m<sup>2</sup>.

A análise de viabilidade do presente empreendimento teve início no final de 2011 pelo Governo do Estado de Minas Gerais, com o envolvimento de interessados em fases distintas. Através da abertura de um PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse, entidades privadas enviaram propostas de projeto, com base nas diretrizes fornecidas pela Secretaria de Estado de Turismo (SETUR) e pelo Instituto Mineiro de Agropecuária (IMA).

Em fase posterior de definição dos EQUIPAMENTOS OBRIGATÓRIOS, foram realizados estudos específicos de projeto e levantamento de custo de investimento, além das demais premissas que foram compiladas por consultoria financeira especializada que analisou os dados disponíveis com base em informações de mercado e entrevistas com operadores do setor.

O resultado destes estudos está resumido neste PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA e sua disponibilização visa oferecer subsídios para a análise dos concorrentes deste EDITAL. As projeções apresentadas a seguir estão em moeda constante com data de referência de dezembro de 2013.

Este documento está estruturado em 5 partes. A primeira parte trata-se da presente introdução, seguida do capítulo 2, com uma contextualização do empreendimento na região a qual está inserido; o capítulo 3 com a descrição das premissas financeiras do modelo econômico financeiro que subsidiou a definição do preço teto da licitação; já o capítulo 4 aborda outros elementos importantes para a modelagem como premissas tributárias e de depreciação; e finalmente o capítulo 5 discute os resultados da modelagem econômico-financeira.



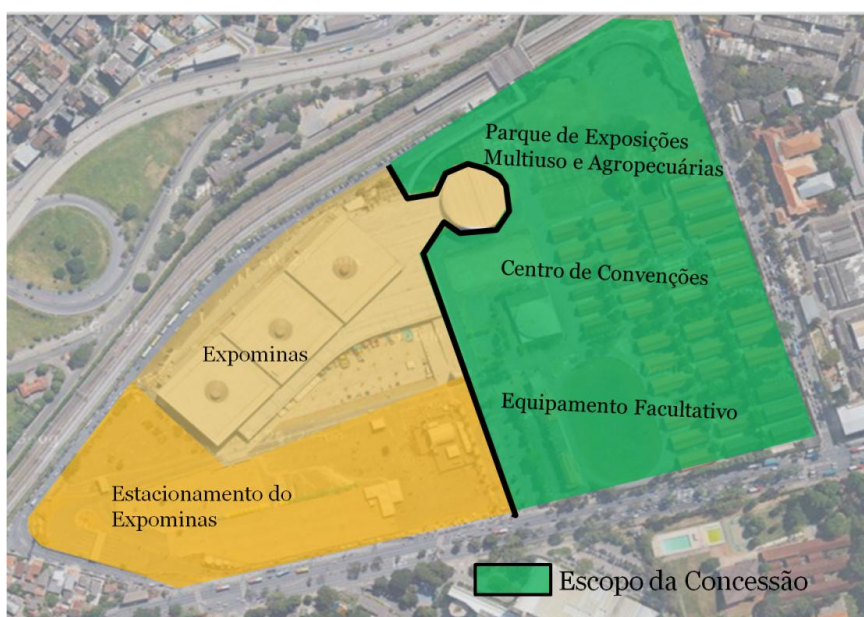
## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO

O Centro de Eventos da Gameleira será sediado na zona Oeste de Belo Horizonte a apenas 6 km da região central da cidade. O local da implementação do empreendimento é próximo a importantes vias que facilitam o acesso a outras regiões do Estado e país, como a Rodovia Fernão Dias, que liga Belo Horizonte a São Paulo, a Rodoviária (7,5 Km), o Aeroporto Carlos Drummond de Andrade (Pampulha) (17 Km) e o aeroporto Internacional Tancredo Neves (45 Km).



**Figura 1: Situação geográfica do Centro de eventos da Gameleira**

Fonte: Google (2013).



**Figura 2: Vista do terreno**

Fonte: Google (2013).



Atualmente o terreno destinado ao projeto abriga o Parque de Exposições Bolívar de Andrade, que será totalmente reformulado para a implantação do EXPOMINAS II. Junto ao Parque, localiza-se o Expominas, um Centro de Exposições com capacidade para 45 mil pessoas que figura dentre os principais do país, demonstra a tabela 1, a seguir:

Dados	Rio	São Paulo	Brasília	Belo Horizonte	Curitiba	Madri
	Riocentro	Anhembi	CC Ulisses Guimarães	Expominas BH	Expotrade	Feria Madrid
Área total (m <sup>2</sup> )	571.000	400.000	315.000	115.175	89.000	1.400.000
Área construída (m <sup>2</sup> )	100.000	110.361	54.000	72.000	34.000	150.000
Vagas de estacionamento	7.000	7.500	n/d	2.100	2.800	14.000
Auditórios (quantidade)	2	3	4	1	13	1
Auditório maior (pax)	4.500	2.500	2.827	600	7.000	1.100
Auditório menor (pax)	400	117	160	-	280	600
Climatização total	Sim	não	Sim	sim	sim	sim
Internet wireless	Sim	sim	Sim		sim	
Área de exposição (m <sup>2</sup> )	71.899	72.530	11.933	16.500	23.000	200.000
Pé-direito área de exposição (m)	12	Oct-14	6,4-24	17,5	8	
Nº de pavilhões de exposição	4	3	1	3	3	12
Menor pavilhão (m <sup>2</sup> )	11.102	10.989	1.286	5.500	4.896	5.400
Maior pavilhão (m <sup>2</sup> )	22.261	58.200	7.680	16.500	12.056	21.600
Salas multiuso (quantidade)			13	20	11	45
Salas multiuso (m <sup>2</sup> /sala)			100	90		100
Cozinha/ praça de alimentação (refeições)			800/hora	800/hora	1200/hora	

**Tabela 1: Espaços para eventos por cidade**

Fonte: Belotur (2009).

O Expominas foi construído em 1998 e reformado em 2006, com projeto do renomado arquiteto mineiro Gustavo Penna. Atualmente o equipamento conta com uma área de exposição de 16,5 mil m<sup>2</sup> e sedia eventos como a Bienal de Livros, o Salão Mineiro de Turismo e o EXPOSIBRAM (Instituto Brasileiro de Mineração) que em 2011 recebeu 45 mil participantes durante todo o evento.

Por sua proximidade e características de atuação no mercado, objetiva-se que o Centro de



Convenções e Parque de Exposições Multiuso e Agropecuárias serão equipamentos sinérgicos ao Expominas, complementando a oferta por espaços modernos de eventos na região, além de fomentar o turismo de negócios do Estado.



Figura 3: Imagens do Expominas  
Fonte: Expominas (2013).

## 2.1. Contexto econômico

O Estado de Minas Gerais tem apresentado um crescimento acima da média nacional, propiciando um cenário favorável para grandes investimentos. Segundo dados do IBGE, o PIB – Produto Interno Bruto, da cidade de Belo Horizonte saltou de R\$ 44,6 milhões em 2009 para R\$ 51,7 milhões em 2010, um crescimento de 15,8%, acima de cidades como São Paulo (SP), Rio de Janeiro (RJ) e Brasília (DF). Em 2012, o PIB de Minas Gerais cresceu 2,3%, acima da média do país de 0,9% segundo dados preliminares da Fundação João Pinheiro.

Próximo ao local de implantação do empreendimento, está um dos principais eixos industriais do Estado, localizado nos municípios de Contagem e Betim com indústrias nos setores de siderurgia, petroquímica (Refinaria Gabriel Passos – PETROBRAS), automobilística (FIAT), químicos, alimentícia e biotecnologia.

Além do destaque no cenário econômico nacional, o Estado oferece diversos atrativos culturais e turísticos, como o Instituto Cultural Inhotim, cidades históricas de Mariana e Ouro Preto, além da gastronomia culinária e artesanato, atrativos para visitantes de um Centro de Convenções e Parque de Exposições.

Belo Horizonte conta com importantes monumentos, parques e museus, como o Memorial Minas Vale, o Museu de Arte da Pampulha, o Museu de Artes e Ofícios, o Conjunto Arquitetônico da Pampulha, o Mercado Central e eventos de grande repercussão, como o Festival Creamfields Brasil e o Festival Internacional de Teatro, Palco e Rua (FIT-BH).

Em 2014 a cidade irá receber jogos da Copa do Mundo, um dos principais eventos esportivos no âmbito internacional. Para tanto, o município tem recebido investimentos nos setores de transporte público, cadeia hoteleira e incremento da infraestrutura urbana para a recepção de



eventos de grande porte.

A malha logística disponível na cidade é um fator importante para a atração de eventos nacionais e internacionais. Além do acesso rodoviário para São Paulo, o aeroporto Internacional de Confins é um *hub* que conecta diversas regiões do país, ligando cerca de dois terços da população brasileira em até duas horas de voo.



**Figura 4: Belo Horizonte, *hub* multimodal**

Fonte: Exportaminas website (2013).

Portanto, com os investimentos sendo realizados em Belo Horizonte em diversos setores para abrigar a Copa das Confederações e Copa do Mundo, a oferta de atrativos culturais e cenário econômico favorável; o momento é propício para a criação do EXPOMINAS II que deverá fomentar o turismo de negócios da região.

## 2.2. Demanda por espaços para a realização de eventos

A demanda por espaços para exposições e convenções é crescente no país. Belo Horizonte possui equipamentos destinados à realização destes eventos, no entanto, os espaços disponíveis atualmente não comportam grandes eventos em auditório. A Serraria Souza Pinto atende com a montagem da estrutura de auditório em uma área de exposições, que comporta até 2.500 pessoas sentadas. O auditório do Sesc Palladium comporta até 1.320 pessoas sentadas, porém seu foco é voltado apenas para a eventos artísticos e culturais.





Nome	Capacidade
Serraria Souza Pinto	2.500
Palácio das Artes	1.700
Sesc Palladium	1.320
Minas Centro	1.200
Ouro Minas	358

**Tabela 2: Capacidade dos auditórios de Belo Horizonte**

Fonte: Elaboração própria.

O Centro de Convenções proposto para esta CONCESSÃO poderá abrigar eventos de grande porte. O auditório terá capacidade mínima para 4.000 pessoas com estrutura moderna, com pé-direito alto, isolamento acústico, paredes modulares, cabines de tradução simultânea entre outros itens para atender com conforto aos usuários do equipamento, seja para prestigiar espetáculos culturais, bem como eventos de negócios, dentre outras possibilidades de eventos possíveis.

O segundo equipamento obrigatório, o Parque de Exposições Multiuso e Agropecuárias é a proposta para modernizar o atual Parque de Exposições Bolívar de Andrade, popularmente conhecido como “Parque da Gameleira”, que será totalmente reformulado para atender não apenas aos eventos do setor agropecuário, como também a eventos de setores diversos como o automobilístico, industrial, cultural, entre outros que a Concessionária vier a captar.

O Parque da Gameleira ofereceu por décadas rodeios, provas hípicas e variadas apresentações de lazer para adultos, jovens e crianças. O Parque ofereceu à população amostras de produção agrícola, pecuária, industrial e comercial como nos principais eventos sediados, a Exposição Nacional do Cavalo Mangalarga Marchador e do Cavalo Pampa e a Superagro, esta última com público de 70 mil pessoas no evento de 2012.

A proposta do novo Parque de Exposições Multiuso e Agropecuárias é a de modernizar os itens dedicados aos eventos agropecuários, como as pistas de desfile e provas, e tatersais que poderão abrigar leilões de animais durante todo o ano, bem como construir área de exposição multiuso para usufruto tanto do setor agropecuário, bem como exposições ou outros tipos de eventos de setores diversos da economia, conforme a capacidade de captação da Concessionária.



### **3. PREMISSAS DO MODELO ECONÔMICO FINANCEIRO**

As premissas que subsidiaram o modelo econômico-financeiro foram baseadas nos dados fornecidos pelos estudos do PMI, SETUR, IMA, além de informações de mercado. Estas fontes foram analisadas e verificadas em entrevistas realizadas com operadores do setor de eventos e empreendimentos comerciais.

A modelagem foi feita com base em um empreendimento fictício, semelhante ao empreendimento a ser implantado pela CONCESSIONÁRIA.

#### **3.1. Concepção geral do empreendimento**

O empreendimento é composto pelo Centro de Convenções, Parque de Exposições Multiuso e Agropecuárias, equipamento facultativo e equipamentos de apoio: estacionamento, área de alimentação e serviços bancários, heliponto, posto médico e policial. Os equipamentos de apoio, exceto estacionamento, foram modelados juntos ao Centro de Convenções e Parque de Exposições Multiuso e Agropecuárias.

Para fins de modelagem, a premissa adotada para definição do EQUIPAMENTO FACULTATIVO foi a construção e operação de 92 mil m<sup>2</sup> de Torres Corporativas com salas destinadas a aluguel.

O dimensionamento das vagas de estacionamento foi estimado conforme especificações do “Manual Técnico Aplicado a Edificações” da Prefeitura de Belo Horizonte, com base nas características do projeto modelado. Vale ressaltar que, a quantidade real de vagas que a CONCESSIONÁRIA deverá construir dependerá das características do projeto apresentado que deverá ser submetido para avaliação da Prefeitura de Belo Horizonte.

#### **3.2. Investimento, reinvestimentos e fase de obras**

O Investimento total do empreendimento foi estimado em R\$ 406 (quatrocentos e seis) milhões na construção dos equipamentos e R\$30 (trinta) milhões adicionais para o licenciamento urbanístico, conforme detalhamento apresentado no gráfico a seguir. O valor total foi estimado tendo como referência as características dos equipamentos descritos no ANEXO VIII do EDITAL - CADERNO DE ENCARGOS bem como a partir de valores obtidos em orçamento de obra preliminar, PMIs, e referências de mercado.

O cronograma de desembolsos considerou que todos os equipamentos serão construídos simultaneamente em um prazo de 36 meses, considerando-se o ANO 0 para preparação e obtenção de licenças e os ANOS 1 e 2 para obras.

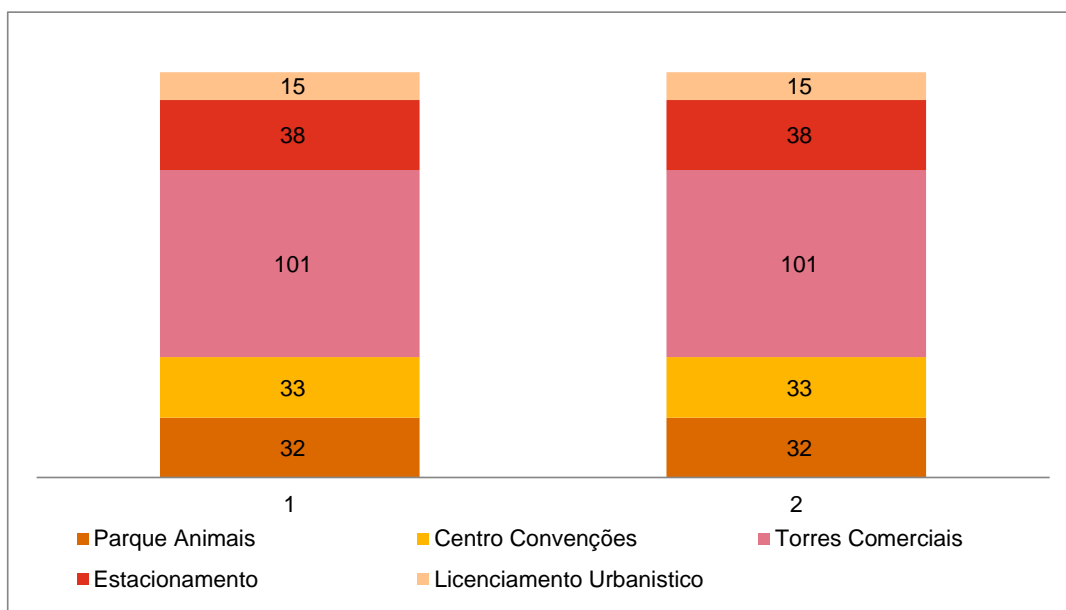


Gráfico 1: Investimentos durante período de obras em R\$ milhões  
Fonte: elaboração própria.

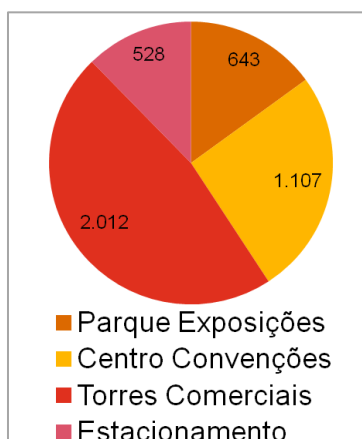
Para o Centro de Convenções, tomou-se como premissa para a modelagem a construção de 1.350 m<sup>2</sup> de salas multiuso. Nas projeções de demanda adotadas, a taxa de ocupação média prevista para este equipamento nunca alcança um patamar superior a 65%. Sendo assim, para fins de modelagem, não foi contemplada a ampliação da capacidade do equipamento.

Além dos investimentos diretos para a construção dos equipamentos, foi considerada uma taxa anual de reinvestimento para cobrir custos com manutenção. Os reinvestimentos são incidentes a partir do 3º ano da CONCESSÃO, sendo que para cada equipamento existe uma taxa de reinvestimento conforme descrito na Tabela 3 e o gráfico 2 a seguir.

Equipamento	Capex	Área Construída	Taxa Reinvestimento
Parque Exposições	R\$ 1.880 /m <sup>2</sup>	34 mil m <sup>2</sup>	1,0% a.a.
Centro Convenções	R\$ 4.245 /m <sup>2</sup>	15 mil m <sup>2</sup>	1,7% a.a.
Torres Corporativas	R\$ 2.187 /m <sup>2</sup>	92 mil m <sup>2</sup>	1,0% a.a.
Estacionamento	R\$ 1.038 /m <sup>2</sup>	72,7 mil m <sup>2</sup>	0,7% a.a.

Tabela 3 – Composição dos Investimentos do empreendimento

Fonte: Elaboração própria.



**Gráfico 2: Reinvestimentos anuais em R\$ mil**  
Fonte: Elaboração própria.

### 3.3. Custo Operacionais

Os custos operacionais dos EQUIPAMENTOS OBRIGATÓRIOS foram calculados considerando as taxas de 4% e 5% da receita bruta do Parque de Exposições Multiuso e Agropecuárias e Centro de Convenções, respectivamente, ajustados de acordo com as dimensões de cada equipamento. Os custos estimados são relativos às despesas administrativas, pessoal, água, energia e outros custos relacionados à gestão dos EQUIPAMENTOS OBRIGATÓRIOS. Os custos com água, energia, descarte de lixo, limpeza e outros custos associados com eventos nos equipamentos deverão ser repassados aos expositores e não foram considerados para fins de modelagem.

A estimativa de custo operacional da Torre Comercial é de 4,3% da receita bruta, sendo 3% relativo à gestão das Torres e 1,3% para cobrir custos de vacância. Demais custos deverão ser repassados aos condôminos e não foram considerados na modelagem.

Para o estacionamento, foi estimado o custo de 3% de receita bruta para todas as despesas relativas ao seu funcionamento.



**Gráfico 3: Projeção de custos operacionais em R\$ mil**

Fonte: Elaboração própria.

### 3.4. Despesa de Seguros e Garantias

A modelagem considerou as despesas administrativas com seguros e garantias exigidos no CONTRATO, conforme descrito abaixo:

#### Fase de implantação

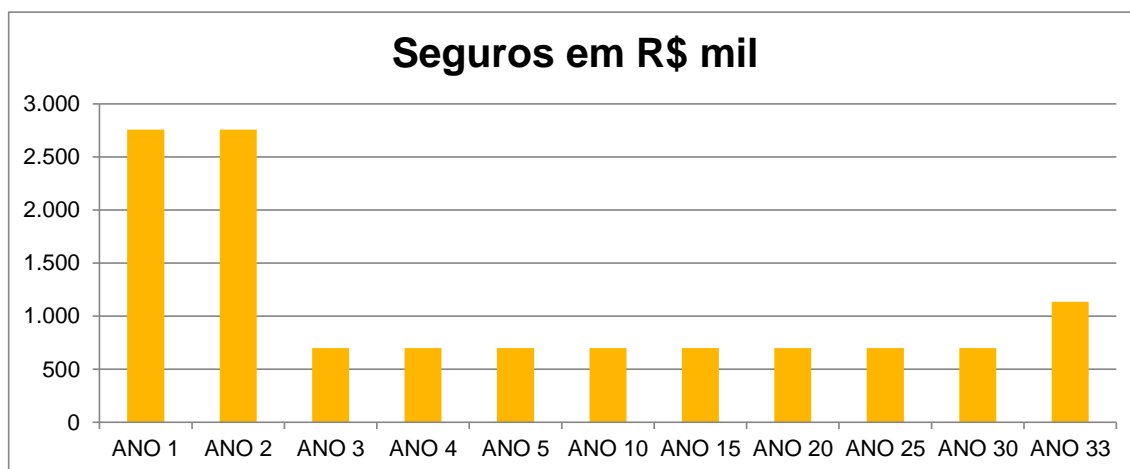
- Garantia de Execução do Contrato de 5% do valor estimado do contrato;
- Seguro de Risco de Engenharia: seguro de risco de engenharia para obras civis em construção e para instalação e montagem, do tipo *all risks*, incluindo a cobertura de danos decorrentes de tumulto, de erros do projeto e de testes e riscos do fabricante (quando não houver garantia do fabricante), com importância segurada no valor de 100% do Capex; e
- Seguro de Danos Materiais a terceiros: a CONCESSIONÁRIA deverá contratar e manter em vigor apólices de seguros para cobertura dos montantes a que possam ser responsabilizados a título de danos materiais, pessoais e morais, custas processuais e quaisquer outros encargos relacionados a danos materiais causados a terceiros, devendo o seguro ser contratado com limites de indenização compatíveis com os riscos assumidos para danos decorrentes da realização de obra civil, incluindo terceiros contratados (responsabilidade civil cruzada), com indenização de 10% do Capex.

#### Fase de Operação dos EQUIPAMENTOS OBRIGATÓRIOS e FACULTATIVOS

- Garantia de Execução do Contrato de 5% do valor estimado do contrato;
- Seguro de Riscos Nomeados, relativamente ao conjunto de bens reversíveis, para cobertura de danos materiais decorrentes dos seguintes eventos: (1). Cobertura de incêndio, queda de raio e explosão de qualquer natureza; (2). Cobertura de danos elétricos;



- (3). Cobertura de vendaval, furacão, ciclone, granizo, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves; (4). Cobertura de tumultos, greves, manifestações e “lock-out”; (5). Cobertura de desmoronamento; (6). Cobertura de alagamento e inundações; (7). Cobertura de vazamento na tubulação e danos por água; (8). Cobertura de lucros cessantes referentes às despesas fixas necessárias à continuidade da prestação dos SERVIÇOS, pelo período indenitário mínimo de 6 (seis) meses;
- Seguro de Responsabilidade Civil Geral (RCG):
    - Para guarda de veículos de terceiros, cobrindo danos materiais e roubo ou furto qualificado aos veículos sob sua guarda, no interior do estabelecimento, com indenização de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de Reais);
    - Para estabelecimentos comerciais e/ou industriais, cobrindo danos materiais e corporais, decorrentes de acidentes relacionados com a existência, uso e conservação do imóvel especificado na apólice; operações comerciais do segurado; a existência e conservação de painéis de propaganda, letreiros e anúncios pertencentes ao segurado; eventos programados pelo segurado, sem cobrança de ingressos, limitados aos seus empregados, familiares e pessoas comprovadamente convidadas com cobertura equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de Reais);
    - Para empregador, cobrindo danos corporais sofridos por seus empregados e prepostos, quando a serviço do segurado ou durante o percurso de ida e volta do trabalho, sempre que a viagem for realizada por veículo contratado pelo segurado com cobertura equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de Reais);e
  - Seguro de perfeito funcionamento dos bens reversíveis: para o período de 24 (vinte e quatro meses) após o advento do termo contratual da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, a CONCESSIONÁRIA deverá comprovar a contratação de apólice de seguro garantia de perfeito funcionamento incidente sobre o acervo de bens reversíveis dos Equipamentos Obrigatórios e Facultativos, com indenização de 10% do Capex.



**Gráfico 4: Projeção de custos com seguros e garantias em R\$ mil**

Fonte: Elaboração própria.



### 3.5. Receita

A receita do Centro de Convenções é composta pelo aluguel do auditório, salas multiuso e foyer. As tarifas e ocupação do Centro de Convenções foram estimadas com base em dados públicos de equipamentos semelhantes como o Expominas, Anhembi, Centro de Eventos do Ceará, além de pesquisa em outras salas e auditórios de Belo Horizonte e entrevistas com operadores do setor.

Para o auditório e salas multiuso foi considerada a ocupação de 20% a partir do 1º ano de operação, com crescimento linear até o 4º ano. A partir do 5º ano foi considerada a taxa de ocupação de 40% até o final da CONCESSÃO. A ocupação do foyer inicia em 10% e estabiliza em 20% a partir do 5º ano. Foi considerada tarifa diária para o auditório e foyer de R\$ 6,62 / m<sup>2</sup>/dia e R\$ 13,11 / m<sup>2</sup> /dia para as salas multiuso.

Para o Parque de Exposições Multiuso e Agropecuárias foi considerada para a modelagem, as principais receitas de aluguel do equipamento, sendo a área de exposições multiuso, tatersal e pistas de aquecimento de areia e de desfile gramada. A tarifa e ocupação da área de exposições multiuso foi estimada de forma similar ao auditório e salas multiuso do Centro de Convenções, com base em dados de equipamentos semelhantes. Foi considerada a tarifa de R\$ 1,55/m<sup>2</sup> para a área de exposição e ocupação de 40%. No entanto, para 14% da ocupação a receita é de R\$ 0 (zero), correspondente à reserva de datas para uso do PODER CONCEDENTE, conforme calendário estipulado no item 9 do ANEXO VIII do EDITAL - CADERNO DE ENCARGOS.

Para os tatersais e pistas de areia e grama, foi considerada a ocupação de 12% com tarifas praticadas atualmente no Parque da Gameleira, a saber, R\$ 5.500/dia para o uso do tatersal, R\$ 2.500/dia para a pista de areia e R\$ 12.500 para a pista gramada.

A receita das Torres Corporativas é composta pelo aluguel de salas, que corresponde a 80% da área construída do equipamento, de 92 mil m<sup>2</sup>. A receita do equipamento foi estimada com base em dados das PMIs, além de levantamento do preço de salas comerciais em Belo Horizonte e dados de mercado. A tarifa média de aluguel das torres foi estimada em R\$ 56/m<sup>2</sup> por mês, além dos custos de condomínio, com ocupação inicial de 60%, atingindo 90% a partir do 3º ano de operação, visto que a região é cortada por avenidas que ligam ao centro da cidade, proximidade a hospitais e acesso rodoviário e metroviário às indústrias da região.

A receita do estacionamento foi estimada segundo características dos EQUIPAMENTOS OBRIGATÓRIOS e FACULTATIVOS deste PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA. Porém os participantes da licitação deverão modelar o estacionamento de acordo com as características de seu próprio plano de negócios.

As premissas utilizadas na modelagem do estacionamento foram baseadas em dados das PMIs e informações de mercado. A taxa de ocupação estimada é de 40% a partir do 1º ano e



65% a partir do 3º ano de operação, sendo destes 60% mensalistas, sobretudo usuários da torre comercial, e 40% de diaristas visitantes das Torres Corporativas, Centro de Convenções e Parque de Exposições Multiuso e Agropecuárias. A tarifa de estacionamento modelada é de R\$ 20/vaga/dia para os diaristas, tarifa atualmente praticada para os eventos do Expominas, e mensalidade de R\$ 270 para os locatários das Torres Corporativas.

Abaixo é apresentado um gráfico da projeção de receitas totais. A Contraprestação Anual foi calculada conforme a fórmula descrita no ANEXO XII – MECANISMO DE PAGAMENTO, considerando um desconto sobre o valor teto da Contraprestação (Vteto) de 5%, Demais receitas da concessão foram calculadas de acordo com as premissas acima e penalização de desempenho igual à zero, ou seja, com o cumprimento dos requisitos mínimos de desempenho.

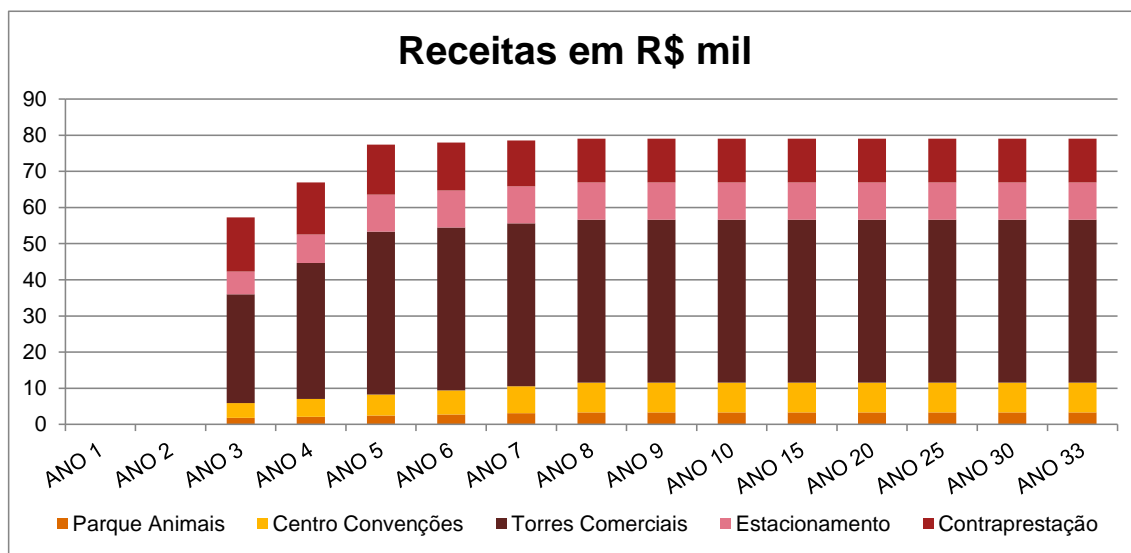


Gráfico 5: Projeção de receitas em R\$ milhões

Fonte: elaboração própria

#### 4. OUTRAS PREMISSAS FINANCEIRAS

##### 4.1. Tributação

Para fins de modelagem somou-se à base de cálculo do IRPJ e CSLL o fator de correção da depreciação pela inflação, pois a modelagem foi baseada em cenários com valores Reais.

Para os tributos, foram consideradas as seguintes alíquotas:

Imposto	Alíquota
PIS/COFINS	9,25%
ISS	5,00%
IRPJ	25,00%
CSLL	9,00%
Utilização do prejuízo fiscal	30,00%
IOF	7,38%

Tabela 4: Alíquotas de impostos utilizadas na modelagem financeira

Fonte: Elaboração própria





#### **4.2. Depreciação**

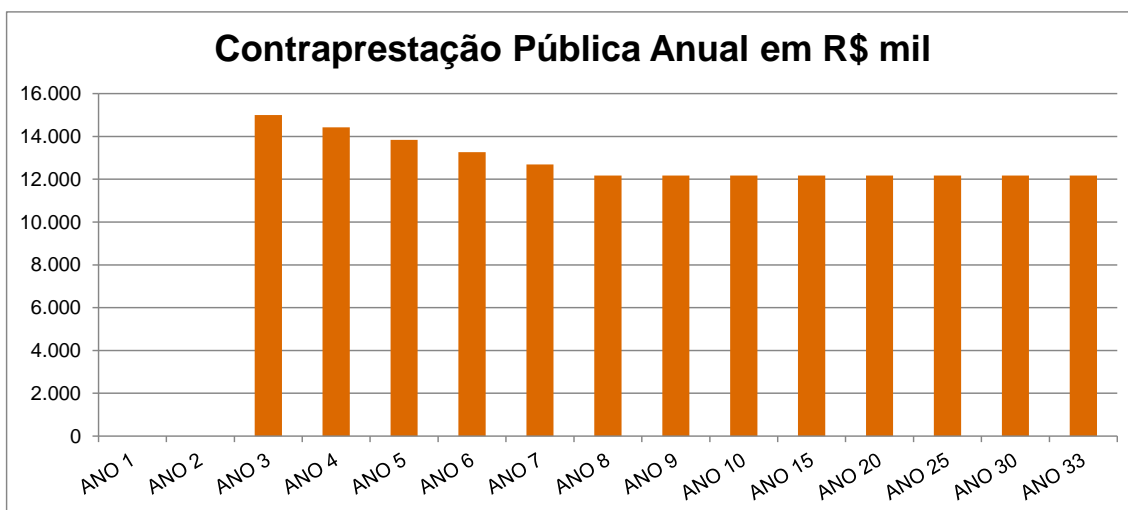
Para a depreciação, foi considerada a vida útil dos equipamentos de acordo com a prática contábil, sendo aplicada a depreciação acelerada para os itens com vida útil maior do que o período de CONCESSÃO. Todos os bens são depreciados até o final do contrato, pois os ativos serão revertidos ao PODER CONCEDENTE.



## 5. RESULTADO DA MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

As premissas utilizadas na modelagem econômico-financeira sinalizaram a necessidade do pagamento de CONTRAPRESTAÇÃO anual à CONCESSIONÁRIA pelo PODER CONCEDENTE para que o projeto modelado seja atrativo considerando uma taxa de desconto praticada pelo mercado.

A metodologia utilizada para o cálculo do valor da CONTRAPRESTAÇÃO foi o Fluxo de Caixa Descontado (FCD), resultado da soma do fluxo operacional com o fluxo de investimentos. De acordo com as premissas utilizadas na modelagem, e com o previsto no item 1 do ANEXO XII – MECANISMO DE PAGAMENTO, os valores da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA ANUAL são variáveis ao longo dos anos, e estão representados no gráfico a seguir.



**Gráfico 6: Projeção da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA ANUAL em R\$ mil**

Fonte: elaboração própria

Para o cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO foram utilizados, dados disponíveis no mercado. Os concorrentes da licitação, no entanto deverão utilizar, além de informações de mercado; dados e estimativas internas que possam resultar em maior eficiência operacional considerando a construção, captação de receitas e redução de custos do projeto, com consequente impacto no valor requisitado de CONTRAPRESTAÇÃO.