

## **CONCORRÊNCIA Nº 01/2023**

Concorrência que tem por finalidade a seleção de proposta mais vantajosa para celebração de contrato de **CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA SERRARIA SOUZA PINTO**, observadas todas as regras e condições deste EDITAL e seus ANEXOS.

**EDITAL DE LICITAÇÃO**

**ANEXO II – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL**

## Sumário

1. INTRODUÇÃO .....	3
1.1. Contexto e objeto .....	3
1.2. Definições de uso da Serraria Souza Pinto .....	4
1.2.1. Pavilhão .....	6
1.2.2. Área administrativa .....	7
1.2.3. Área externa .....	8
2. PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – PREMISSAS .....	9
1.1. Escopo do projeto .....	9
1.2. Premissas fiscais e tributárias .....	9
1.3. Premissas do Plano de Negócios Referencial .....	11
1.4. Estrutura de capital e custo de capital .....	12
3. PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – DEMANDA E RECEITA .....	13
2.1. Receita base e tendência - locação para a realização de eventos .....	13
2.2. Receita base e tendência - <i>Naming Rights</i> .....	14
4. PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – CAPEX.....	15
5. PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – OPEX.....	18
5.1. Custos e despesas .....	18
6. RESULTADOS.....	20
6.1. Taxa Interna de Retorno (TIR) e Demonstrativo de Resultado .....	20
6.2. Conclusão .....	20

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento contempla as principais informações sobre o Plano de Negócios Referencial (PNR) do estudo da CONCESSÃO DE USO DA SERRARIA SOUZA PINTO. O objetivo deste documento é constituir uma referência, apresentando o racional adotado para as premissas de negócio consideradas na etapa de modelagem do Projeto.

**O presente documento possui caráter não vinculante, isto é, as opções tomadas para a concepção deste estudo não vinculam os licitantes, que possuem autonomia para adotar outras escolhas que impactem no desempenho financeiro da concessão.**

A despeito das informações constantes neste PNR, **é de exclusiva responsabilidade dos licitantes a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações do objeto da concessão**, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas propostas comerciais e a participação na licitação.

Os valores constantes deste documento são meramente indicativos e referenciais, não vinculando qualquer pleito de reequilíbrio econômico-financeiro no âmbito da concessão.

### 1.1. Contexto e objeto

A SERRARIA SOUZA PINTO – SESOP é um dos mais importantes patrimônios históricos e culturais de Belo Horizonte e do Estado de Minas Gerais. Fundada em 1922 pelo empresário baiano José Maria de Souza Pinto, a SERRARIA SOUZA PINTO logo se tornou um dos principais centros de produção de madeira da região, abastecendo não só a capital mineira, mas também outras cidades do estado e do país.

Ao longo das décadas, a SERRARIA SOUZA PINTO passou por muitas mudanças e adaptações, sempre acompanhando o desenvolvimento tecnológico e econômico do país. Além da importância econômica, a SERRARIA SOUZA PINTO também tem um papel significativo na história da cidade de Belo Horizonte.

Localizada no coração do centro histórico da capital mineira, a SESOP testemunhou diversas transformações urbanas ao longo dos anos, desde a construção da Avenida Afonso Pena até a instalação da Praça da Estação. Em 1998, a SERRARIA SOUZA PINTO foi tombada pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, reconhecendo sua importância histórica e arquitetônica para a cidade. Desde então, o imóvel passou por uma ampla reforma e revitalização, tornando-se um dos principais espaços culturais e de eventos da região, abrigando shows, feiras, congressos e exposições.

Seu entorno é caracterizado pela forte vida cultural e criativa, sendo palco de teatros, centros culturais, museus e parques. A área também se destaca no cenário gastronômico, com variadas opções de bares e restaurantes.

**Figura 1 - Visão Geral da Serraria Souza Pinto**



Fonte: Acervo da Fundação Clóvis Salgado

## **1.2. Definições de uso da Serraria Souza Pinto**

Para definir possíveis usos da SERRARIA SOUZA PINTO, foram realizadas rodadas virtuais de *Market Sounding* em 2023 junto aos principais produtores culturais de Belo Horizonte e região, considerando, inclusive, aqueles que realizam eventos atualmente no local. O documento utilizado nos encontros

virtuais pode ser acessado na página sobre a concessão da SERRARIA SOUZA PINTO<sup>1</sup>.

De uma forma geral, constatou-se que as atividades esperadas para a SERRARIA SOUZA PINTO estão vinculadas, principalmente, à realização de eventos de diferentes perfis, desde eventos menores e particulares (como casamentos e encontros corporativos) até grandes shows, confirmando a característica do imóvel quanto à versatilidade estrutural proporcionada pelo caráter múltiplo de seu projeto arquitetônico.

Antes de adentrar ao tema do uso da SERRARIA SOUZA PINTO sob a ótica do empreendedor, faz-se necessário contextualizar seu espaço físico. A SESOP está localizada em um terreno com área total aproximada de 7.560 m<sup>2</sup> e pode ser dividido nos seguintes espaços/ambientes:

- a) Pavilhão (Salão de eventos + Mezanino);
- b) Área externa;
- c) Área administrativa/Sanitários e Lanchonetes.

A Figura 2 mostra uma foto do imóvel, a partir de uma perspectiva georreferenciada.

**Figura 2 - Vista aérea da Serraria Souza Pinto**



Fonte: Google Maps

<sup>1</sup> Vide link <http://www.ppp.mg.gov.br/projetos/projetos-em-estruturacao/serraria-souza-pinto>.

Por sua vez, a Tabela 1 consolida a metragem dos espaços que compõem o equipamento público:

**Tabela 1 – Medidas referenciais da Serraria Souza Pinto, por ambiente**

AMBIENTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Salão de eventos + Mezanino	3.826
Área Externa	4.320
Área Administrativa - Prédio Anexo - 1º Pavimento - Sanitários/ Lanchonete	142
Área Administrativa - Prédio Anexo – 2º Pavimento – Salas/ <i>Backstage</i>	201
<b>TOTAL</b>	<b>8.489</b>

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias – SEINFRA

Para estabelecer os limites que interferem no espaço urbano<sup>2</sup> deverá ser consultada a legislação do Município de Belo Horizonte sobre o tema<sup>3</sup>.

A utilização específica dos ambientes que compõem o imóvel é explicitada nos tópicos a seguir.

### 1.2.1. Pavilhão

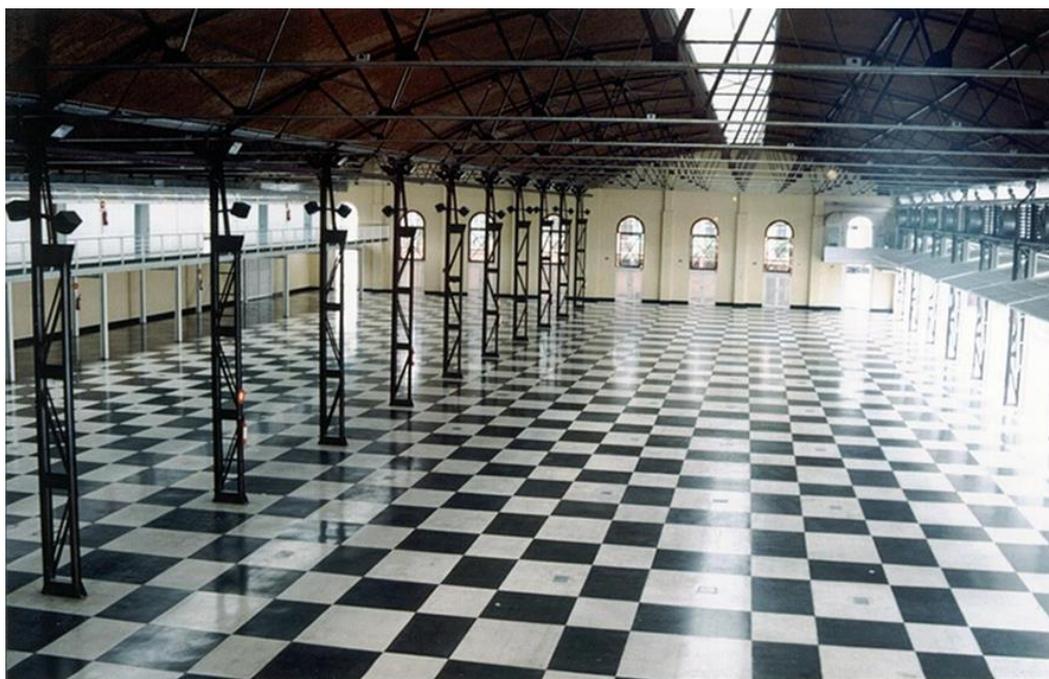
O espaço denominado pavilhão tem aproximadamente 3.170 m<sup>2</sup>, vão livre extenso com 73 m. e pé direito côncavo com medida padrão de 15 m. Contém, ainda, mezanino de aproximadamente 629 m<sup>2</sup>, com estrutura modular (desmontável), para usos diversos, acesso por escadas e elevador de acessibilidade. Possui, ainda, uma sala reservada na entrada principal com revestimento em madeira, denominada sala VIP. Finalmente, o espaço também é dotado de uma Sala de Controle (7 m<sup>2</sup>) e Bilheteria (20 m<sup>2</sup>).

As receitas da SERRARIA SOUZA PINTO são resultantes, praticamente em sua totalidade, dos eventos que ocorrem nesse espaço.

<sup>2</sup> Compilação dos mapas da legislação urbanística de Belo Horizonte disponível em: <http://bhmap.pbh.gov.br/v2/mapa>.

<sup>3</sup> A Legislação do Município de Belo Horizonte está disponível no site <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao>.

**Figura 3: Pavilhão Principal**



Fonte: Acervo da Fundação Clóvis Salgado.

**Figura 4: Mezanino do Pavilhão Principal**



Fonte: Acervo da Fundação Clóvis Salgado.

### **1.2.2. Área administrativa**

Trata-se de área anexa ao pavilhão principal, que contempla espaço multiuso, sendo o primeiro pavimento uma área de convivência coberta, contendo copa, espaço destinado à instalação de lanchonete, banheiros

coletivos femininos (10 cabines), masculinos (06 cabines e 10 mictórios) e para Pessoas com Deficiência (PCD) (1 cabine), com área total de 142 m<sup>2</sup>.

No segundo pavimento há amplas salas para usos diversos, dotadas de sanitários e espaço destinado a *backstage*, com passarela no nível superior ligado ao mezanino do pavilhão, totalizando 201 m<sup>2</sup>.

### 1.2.3. Área externa

Trata-se de área livre utilizada para potencialização do bem-estar dos USUÁRIOS em grandes eventos, a partir da montagem provisória de praça de alimentação, disponibilização de banheiros químicos, apoio à montagem e desmontagem de eventos, dentre outros.

A área de aproximadamente 4.320 m<sup>2</sup> com acesso à Avenida do Andradas, possui ainda espaço destinado à instalação de geradores, permitindo, assim, diversas possibilidades de uso e exploração, seguindo os critérios e premissas da legislação urbanística pertinente.

**Figura 5 - Área externa**



Fonte: Acervo da Fundação Clóvis Salgado.

## **2. PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – PREMISSAS**

A modelagem econômico-financeira de referência buscou estimar o comportamento das principais premissas que impactam a viabilidade econômico-financeira do projeto, representando as expectativas financeiras obtidas. Todas as projeções financeiras estão em valores na data-base de janeiro de 2023 e consideram a moeda corrente do Brasil — Real. A modelagem expressa valores constantes, ou seja, não consideraram o efeito da inflação nos valores e estimativas apresentadas.

Nesta seção, serão exploradas as premissas da presente modelagem.

### **1.1. Escopo do projeto**

Foi delineado um contexto com uma concessão de 20 anos, incluindo um período de 2 anos para a execução de projetos e obras de recuperação. Nesse cenário, foram consideradas exclusivamente as intervenções obrigatórias delineadas no ANEXO III do CONTRATO - CADERNO DE ENGENHARIA, sem abranger a implementação de novas estruturas de engenharia para o empreendimento.

### **1.2. Premissas fiscais e tributárias**

Com relação às premissas tributárias, foram adotadas premissas em estrita aderência à legislação federal, estadual e municipal atual. Além disso, observou-se o regramento aplicável à contabilização da tributação em contratos de concessão. Os impostos e alíquotas tributárias considerados no Plano de Negócios Referencial estão apresentados a seguir:

#### **IRPJ (Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas) e CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido)**

Com relação ao IRPJ, cuja alíquota corresponde a 15% (quinze por cento), tem-se que, quando a parcela do lucro real exceder ao valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, a pessoa jurídica sujeita-se à incidência de um adicional de imposto à alíquota de 10% (dez por cento). Por sua vez, a CSLL,

cujo objetivo é financiar a seguridade social, incide sobre o LAIR (Lucro Antes do Imposto de Renda) com alíquota de 9% (nove por cento).

### **PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento de Seguridade Social)**

Como regra geral, essas contribuições admitem dois tipos de regimes: o regime cumulativo e o regime não cumulativo. Em razão da escolha pela sistemática do lucro real e das atividades prestadas, considerou-se o regime não cumulativo, aplicando-se o diferimento do PIS e COFINS de 3,65% (três vírgula sessenta e cinco por cento), conforme o recebimento do ativo financeiro em consonância com o previsto no art. 58 da Instrução Normativa RFB nº 1.911/2019.

### **ISSQN (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza)**

Utilizou-se como premissa que a locação de bens imóveis ou móveis não constitui uma prestação de serviços, mas disponibilização de um bem, seja ele imóvel ou móvel para utilização do locatário sem a prestação de um serviço. Neste sentido, não há, no modelo, tributação de ISSQN sobre este tipo de receita.

Em relação à receita de *Naming Rights*, utilizou-se como premissa a tributação em 2,5% (dois vírgula cinco por cento), conforme Art. 14, II, Lei municipal nº 8.725/2003 de Belo Horizonte - item 10.08 do Anexo Único - Lista de Serviços.

### **IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)**

Atualmente, o imóvel SERRARIA SOUZA PINTO é isento do pagamento de IPTU, face o princípio da imunidade tributária recíproca, que impede que entes federativos criem impostos uns sobre os outros. Entretanto, na hipótese do imóvel ser concedido, há jurisprudências divergentes acerca da existência ou não de isenção do referido tributo, uma vez que o bem público passaria a ser explorado por um ente privado.

Diante dessa conjuntura, a desobrigação do IPTU ainda foi prevista no modelo econômico-financeiro do Projeto, mas com base em dispositivo legal

distinto, isto é, calcado na condição de tombamento do imóvel, conforme art. 9º da Lei Municipal nº 5.839, de 28 de dezembro de 1990:

**Lei Municipal nº 5.839, de 28 de dezembro de 1990**

(...)

Art. 9º - Fica isento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - o imóvel tombado pelo Município por meio de deliberação de seus órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural e artístico, sempre que mantidos em bom estado de conservação.

Parágrafo único - A isenção do imposto poderá ser estendida a bens imóveis tombados por órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural e artístico do Estado de Minas Gerais ou da União, desde que o tombamento seja ratificado pelos órgãos de que trata o caput deste artigo.

(...)

Todavia, a condição para a isenção, isto é, a boa preservação do imóvel, é incerta nos primeiros anos do negócio, já que a própria modelagem imputou à futura concessionária a obrigação de realizar obras de recuperação importantes nos dois primeiros anos de concessão, atreladas à conservação do imóvel. Nesse sentido, adotou-se no modelo econômico-financeiro do Projeto a premissa conservadora de que o risco da não isenção de IPTU se concretizaria nos dois primeiros anos e, a partir do ano 3 da concessão, o imóvel já estaria em perfeitas condições.

Em resumo, foi considerado no fluxo de caixa do empreendimento o pagamento do IPTU, no valor estimado em R\$ 124.783,00 (cento e vinte e quatro mil, setecentos e oitenta e três reais) ao ano, conforme localização geográfica e extensão do imóvel, nos dois primeiros anos de contrato, tempo necessário para a CONCESSIONÁRIA realizar as obras de INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS no imóvel e solicitar a isenção do tributo junto ao Poder Público local.

### **1.3. Premissas do Plano de Negócios Referencial**

- Prazo de projeto e licenciamento: 1 ano;
- Execução de obras: 1 ano;

- Prazo de 20 (vinte) anos de concessão, contados a partir da assinatura do CONTRATO;
- WACC de 13,69% a.a.;
- Investimentos amortizados/depreciados pelo prazo da concessão.

#### **1.4. Estrutura de capital e custo de capital**

Observa-se que a definição da estrutura de capital ficará a cargo da CONCESSIONÁRIA, podendo essa optar pela captação de financiamentos. Para o presente projeto, considerou-se um WACC real de 13,69%.

### 3. PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – DEMANDA E RECEITA

O presente modelo de demanda inicia-se com a obtenção dos dados históricos de receita, a partir de registros financeiros da Serraria Souza Pinto, feitos pela Fundação Clóvis Salgado (FCS) - atual gestora do espaço. Foi possível, na busca realizada, identificar as receitas obtidas por eventos realizados de 2014 a 2022.

Em seguida, esses dados foram consolidados em uma base temporal mensal e corrigidos pela inflação até data-base de janeiro de 2023, seguindo o IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo<sup>4</sup>.

#### 2.1. Receita base e tendência - locação para a realização de eventos

A partir da série histórica de dados, pretendeu-se compreender o que seria a "receita base" mensal da concessão, isto é, o faturamento decorrente de uma operação padrão do equipamento em questão.

Para tanto, realizou-se, inicialmente, a remoção de “*outliers*”, isto é, dos resultados mensais afetados por algum evento extraordinário, como, no caso concreto, a pandemia de COVID-19.

Em seguida, para obter uma projeção de receita, calculou-se um “intercepto” da receita, isto é, uma receita base (“alfa”) e uma tendência de crescimento desta receita (“beta”). Além destes dois dados, tentou-se observar a sazonalidade das receitas e da realização de eventos.

Com os dados acima, estimou-se, então, o que seria uma receita “normal” na data-base de janeiro de 2023.

Em seguida, aplicou-se diferentes modelos econométricos, no sentido de verificar algum fator capaz de demonstrar a relação entre uma variável independente (como PIB e população) e a variável dependente (receita). O modelo que melhor se destacou demonstrou uma relação entre o crescimento do PIB e o crescimento da receita da Serraria Souza Pinto na ordem de 0,2408.

---

<sup>4</sup> O IPCA é um dos principais indicadores utilizados para medir a inflação no Brasil. Ele é calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e é amplamente utilizado como referência para a correção monetária de diversos índices e contratos.

Com esse dado, utilizou-se o PIB projetado no horizonte de 20 (vinte) anos do BOLETIM FOCUS<sup>5</sup> e obteve-se, assim, a perspectiva de receita do equipamento.

## **2.2. Receita base e tendência - *Naming Rights***

A receita de *Naming Rights*, por sua vez, foi estimada com base em empreendimentos semelhantes (*benchmarking* – que leva em conta o tamanho dos empreendimentos e sua capacidade de público).

Considerando um intervalo de tempo necessário para a CONCESSIONÁRIA elaborar um plano de exploração dessas receitas e angariar interessados, as entradas com *Naming Rights* foram registradas a partir do sexto ano de contrato de concessão.

Não se estimou e nem foi considerado no modelo, nenhuma receita advinda do uso da área externa da Serraria Souza Pinto.

---

<sup>5</sup> Disponível em <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>

#### 4. PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – CAPEX

Os investimentos obrigatórios necessários para a recuperação da SERRARIA SOUZA PINTO – INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS - estão detalhados no ANEXO III do CONTRATO - CADERNO DE ENGENHARIA. Desta forma, a presente seção busca tão somente ilustrar como tais informações se inserem no Plano de Negócios Referencial.

Com base nos estudos realizados, estimou-se o total de investimentos obrigatórios (Capital Expenditure – CAPEX) e de reinvestimentos (Replacement Expenditure – REPEX) durante o período da concessão. Esses investimentos também consideraram os gastos previstos em cumprimento ao Parecer de Licenciamento Urbanístico – PLU nº 1401/23, emitido pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. As tabelas 2 e 3 apresentam os valores estimados consolidados.

**Tabela 2 – CAPEX consolidado**

<b>ESTUDO DO CAPEX - SESOP</b>			
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Unid.</b>	<b>Preço Custo Total</b>
<b>1</b>	<b>PROJETOS (PRIMEIRO ANO)</b>		<b>R\$ 87.755,84</b>
1.1	IMPLANTAÇÃO DE CFTV E SEGURANÇA	VB	R\$ 12.514,38
1.2	INTERVENÇÕES PARA ADEQUAÇÃO DO PÁTIO DESCOBERTO	VB	R\$ 19.774,54
1.3	INTERVENÇÕES PARA REFORMA GERAL	VB	R\$ 17.051,93
1.4	INTERVENÇÕES PARA ADEQUAÇÃO DA ACESSIBILIDADE	VB	R\$ 5.673,55
1.5	INTERVENÇÕES PARA ADEQUAÇÃO DO SISTEMA SPDA	VB	R\$ 11.246,88
1.6	LICENCIAMENTO URBANÍSTICO	VB	R\$ 21.494,56
<b>2</b>	<b>CUSTO DIRETO (SEGUNDO ANO)</b>		<b>R\$ 2.653.148,18</b>
2.1	IMPLANTAÇÃO DE CFTV E SEGURANÇA	VB	R\$ 157.653,21
2.2	INTERVENÇÕES PARA ADEQUAÇÃO DO PÁTIO DESCOBERTO	VB	R\$ 920.421,88
2.3	INTERVENÇÕES PARA REFORMA GERAL	VB	R\$ 1.349.136,77
2.4	INTERVENÇÕES PARA ADEQUAÇÃO DA ACESSIBILIDADE	VB	R\$ 77.579,46
2.5	INTERVENÇÕES PARA ADEQUAÇÃO DO SISTEMA SPDA	VB	R\$ 148.356,86
<b>3</b>	<b>CUSTO INDIRETO (SEGUNDO ANO)</b>		<b>R\$ 690.215,70</b>
3.1	IMPLANTAÇÃO DE CFTV E SEGURANÇA	VB	R\$ 3.960,77
3.2	INTERVENÇÕES PARA ADEQUAÇÃO DO PÁTIO DESCOBERTO	VB	R\$ 83.497,09
3.3	INTERVENÇÕES PARA REFORMA GERAL	VB	R\$ 68.727,01
3.4	INTERVENÇÕES PARA ADEQUAÇÃO DA ACESSIBILIDADE	VB	R\$ 8.860,09
3.5	INTERVENÇÕES PARA ADEQUAÇÃO DO SISTEMA SPDA	VB	R\$ 8.145,50
3.6	CANTEIRO DE OBRAS GERAL	VB	R\$ 517.025,24
<b>4</b>	<b>TOTAL CAPEX NO PRIMEIRO ANO (PROJETOS)</b>		<b>R\$ 87.755,84</b>
<b>5</b>	<b>TOTAL CAPEX NO SEGUNDO ANO (OBRAS - CUSTO DIRETO E CUSTO INDIRETO)</b>		<b>R\$ 3.343.363,88</b>
<b>6</b>	<b>CAPEX TOTAL</b>		<b>R\$ 3.431.119,72</b>

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE.

Como pode se observar na Tabela 2, os investimentos totais em CAPEX somam R\$ 3.431.119,72 (três milhões, quatrocentos e trinta e um mil, cento e dezenove reais e setenta e dois centavos), sendo R\$ 87.775,84 (oitenta e sete mil, setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) em projeto, R\$ 2.653.148,18 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, cento e quarenta e oito reais e dezoito centavos) em custo direto e R\$ 690.215,70 (seiscentos e noventa mil, duzentos e quinze reais e setenta centavos) em custo indireto.

As despesas em cumprimento ao licenciamento urbanístico somam R\$ 21.494,56 (vinte e um mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e cinquenta e seis centavos), e incluem a contratação de um Plano de Comunicação com a Vizinhaça (PGRCC), um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRSE) e um Plano de Controle de Ruído do Empreendimento (PCRE), além de equipamentos para medição de ruído.

Por sua vez, os reinvestimentos esperados (REPEX) somam R\$ 3.624.088,69 (três milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, oitenta e oito reais sessenta e nove centavos), representando investimentos totais (ao longo de toda a concessão) na ordem de R\$ 7.055.208,41 (sete milhões, cinquenta e cinco mil, duzentos e oito reais e quarenta e um centavos), conforme Tabela 3:

**Tabela 3 – REPEX consolidado**

<b>ESTUDO DO REPEX - SESOP</b>			
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Unid.</b>	<b>Preço Custo Total</b>
<b>1</b>	<b>REINVESTIMENTOS</b>		<b>R\$ 3.624.088,69</b>
1.1	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DO 3º AO 5º ANO- 4º ANO	VB	R\$ 72.135,28
1.2	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DO 6º AO 9º ANO- 8º ANO	VB	R\$ 897.033,74
1.3	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DO 10º AO 13º ANO- 12º ANO	VB	R\$ 1.557.985,25
1.4	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DO 14º AO 17º ANO- 16º ANO	VB	R\$ 989.578,48
1.5	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DO 18º AO 20º ANO- 19º ANO	VB	R\$ 107.355,94
<b>2</b>	<b>REPEX TOTAL</b>		<b>R\$ 3.624.088,69</b>

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE.

O gráfico a seguir apresenta a projeção dos investimentos ao longo dos anos de concessão. O desembolso eleva-se no segundo ano, em face dos custos diretos e indiretos e, depois, acomodam-se seguindo as projeções do REPEX.

**Gráfico 1 - CAPEX e REPEX - R\$/Ano**

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias – SEINFRA

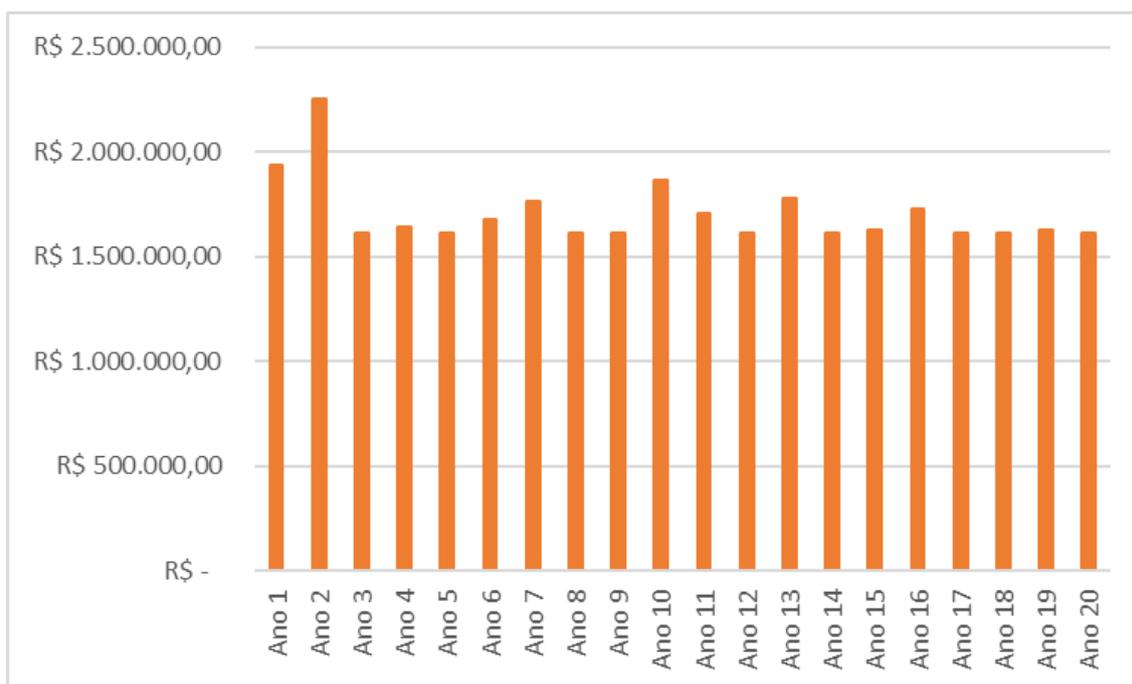
## 5. PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – OPEX

### 5.1. Custos e despesas

O cenário base assume que a CONCESSIONÁRIA não executará a operação direta dos eventos que são realizados na SERRARIA SOUZA PINTO. Esse formato reduz sobremaneira os custos diretos do negócio. Permanecem a cargo da CONCESSIONÁRIA os custos relacionados às atividades de coleta e destinação de resíduos, manutenção predial, vigilância, controle de incêndio, limpeza periódica, além de gestão, manutenção e jardinagem do espaço, dentre outros que dizem respeito à manutenção da estrutura física e da capacidade operacional do equipamento.

Especificamente na parte de “taxas, seguros e garantias” foram considerados o custo de seguros, a fiscalização de projetos e obras, e a implementação e manutenção de um sistema de ouvidoria. Além disso, foram adicionados gastos extras por conta do licenciamento urbanístico supramencionado, como a calibração de equipamentos de medição de ruído, a contratação de serviços de limpeza e de serviços de consultoria especializada, em consonância às exigências descritas no Parecer de Licenciamento Urbanístico – PLU nº 1401/23.

Como resultado desse modelo, foram estimados custos e despesas operacionais na ordem de R\$ 34.115.077,77 (trinta e quatro milhões, cento e quinze mil e setenta e sete reais), ao longo do prazo de 20 (vinte) anos do contrato de concessão, conforme exposto no Gráfico 2:

**Gráfico 2 – OPEX - R\$/Ano**

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias – SEINFRA

O custo operacional foi desenvolvido a partir de estimativas quantitativas de pessoal, equipamentos, insumos e despesas indiretas necessárias para manter a operação da SERRARIA SOUZA PINTO. Além disso, os salários do quadro de pessoal foram baseados nos salários médios de Minas Gerais (Relação Anual de Informação Sociais – RAIS), conforme Classificação Brasileira de Ocupações. Finalmente, utilizou-se um encargo médio trabalhista de 82,3% (oitenta e dois vírgula três por cento). Todos os valores foram corrigidos para a base do modelo.

## 6. RESULTADOS

### 6.1. Taxa Interna de Retorno (TIR) e Demonstrativo de Resultado

O projeto modelado apresenta uma TIR estimada em 13,69% ao ano, obtida por meio das projeções de receitas, custos, despesas e investimentos descritos nas seções anteriores. O modelo foi construído buscando um Valor Presente Líquido (VPL), usando como taxa de desconto o WACC calculado do Fluxo de Caixa Livre do Projeto igual a zero. Para isso, utilizou-se a função de “atingir meta”, variando a outorga fixa, o que resultou em uma  $TIR=WACC$ .

### 6.2. Conclusão

Face às premissas assumidas, o resultado apresentado é compatível com R\$ 587.438,51 de outorga fixa mínima a ser paga pela ADJUDICATÁRIA ao PODER CONCEDENTE como condição precedente à assinatura do CONTRATO e uma outorga variável estimada em 8% da receita bruta da CONCESSIONÁRIA (no caso de obter, no mínimo, 90 pontos na NOTA DE DESEMPENHO, conforme ANEXO IV do CONTRATO – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO).

Dessa forma, os principais resultados financeiros projetados para o Plano de Negócios Referencial (PNR) consideram uma receita de R\$ 64.182.188,67 (sessenta e quatro milhões, cento e oitenta e dois mil, cento e oitenta e oito reais e sessenta e sete centavos), investimentos (CAPEX e REPEX) de R\$ 7.055.208,41 (sete milhões, cinquenta e cinco mil, duzentos e oito reais e quarenta e um centavos) e despesas operacionais (OPEX) de R\$ 34.115.077,77 (trinta e quatro milhões, cento e quinze mil e setenta e sete reais). Para os indicadores financeiros, o PNR prevê, além da taxa interna de retorno (TIR) de 13,69%, um *payback* de 9 anos e uma exposição máxima de caixa de R\$ 3.926.975,37 (três milhões, novecentos e vinte e seis mil, novecentos e setenta e cinco reais e trinta e sete centavos). Essas informações estão descritas resumidamente nas tabelas abaixo (Tabela 4, 5 e 6).

Tabela 4 – Resultados do projeto

DRE A VALOR PRESENTE (Utilizando a TIR do projeto)	
RECEITAS (R\$)	R\$ 19.600.175
CAPEX + REPEX (R\$)	-R\$ 3.498.572
OPEX (R\$)	-R\$ 11.903.547
TRIBUTOS (R\$)	-R\$ 2.113.354
FLUXO DE CAIXA LIVRE	-R\$ 0
RESULTADOS NOMINAIS (SOMA SIMPLES)	
RECEITAS (R\$)	R\$ 64.182.188,67
CAPEX + REPEX(R\$)	-R\$ 7.055.208
OPEX (R\$)	-R\$ 34.115.077,77
FLUXO DE CAIXA LIVRE	R\$ 10.623.765
TRIBUTOS (R\$)	-R\$ 7.253.563

— FLUXO DE CAIXA LIVRE DO PROJETO  
— FLUXO DE CAIXA ACUMULADO DO PROJETO

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias – SEINFRA

Tabela 5 – Fluxo de caixa do projeto

Serraria Souza Pinto							
Fluxo de caixa do projeto		VPL	SOMA	Ano 0	Ano 1	Ano 10	Ano 20
Nome da Conta				2023	2024	2033	2043
Regime Tributário				Pré-contrato	Lucro Real	Lucro Real	Lucro Real
<b>RECEITAS (R\$)</b>							
Receita de Operação (entrada de caixa)		R\$ 19.600.175	R\$ 64.182.189	R\$ 0	R\$ 2.463.983	R\$ 3.236.044	R\$ 3.876.426
<b>CAPEX (R\$)</b>							
Gastos de Construção		-R\$ 3.498.572	-R\$ 7.055.208	R\$ 0	-R\$ 87.756	R\$ 0	R\$ 0
Pagamento da outorga variável		-R\$ 1.568.014	-R\$ 5.134.575	R\$ 0	-R\$ 197.119	-R\$ 258.884	-R\$ 310.114
<b>OPEX (R\$)</b>							
Gastos de Operação (Opex)		-R\$ 11.903.547	-R\$ 34.115.078	R\$ 0	-R\$ 1.935.871	-R\$ 1.863.639	-R\$ 1.611.999
<b>TRIBUTOS (R\$)</b>							
Tributos sobre a receita pagos		-R\$ 740.306	-R\$ 2.456.396	R\$ 0	-R\$ 89.935	-R\$ 125.699	-R\$ 149.073
IRPJ e CSLL		-R\$ 1.373.047	-R\$ 4.797.167	R\$ 0	-R\$ 108.437	-R\$ 259.726	-R\$ 123.917
<b>FCL</b>							
Fluxo de caixa livre do projeto		R\$ 516.688	R\$ 10.623.765	R\$ 0	R\$ 44.865	R\$ 728.096	R\$ 1.681.323
<b>OUTORGA FIXA</b>							
					R\$ 587.439		
Fluxo de caixa (considerando OUTORGA)		-R\$ 0	R\$ 10.036.326		-R\$ 542.573	R\$ 728.096	R\$ 1.681.323
Fluxo de caixa acumulado (considerando OUTORGA)					-R\$ 542.573,08	R\$ 343.953,32	R\$ 10.036.326,15

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias – SEINFRA

Tabela 6 – Indicadores financeiros

Pagamento da Outorga no ato da assinatura do contrato	<b>R\$ 587.439</b>
TIR do projeto (com outorga)	13,69%
VPL (com outorga)	<b>-R\$ 0</b>
PAYBACK	9
Exposição máxima	<b>-R\$ 3.926.975</b>
WACC	<b>13,69%</b>

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias – SEINFRA