

CONCORRÊNCIA Nº /2023

Edital de 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

Projeto: **Fundação
Clóvis
Salgado**

Modelagem:



INFRAESTRUTURA,
MOBILIDADE E
PARCERIAS



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
1.1.	CONTEXTO E OBJETO	3
1.2.	DEFINIÇÕES DE USO DA SERRRARIA SOUZA PINTO	4
1.2.1.	PAVILHÃO.....	7
1.2.2.	ÁREA ADMINISTRATIVA.....	8
1.2.3.	ÁREA EXTERNA.....	8
2.	PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – PREMISSAS	9
2.1.1.	ESCOPO DO PROJETO.....	9
2.1.2.	PREMISSAS FISCAIS E TRIBUTÁRIAS.....	10
2.1.3.	PREMISSAS DO PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL.....	11
2.1.4.	ESTRUTURA DE CAPITAL E CUSTO DE CAPITAL	11
3.	PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – DEMANDA E RECEITA	12
3.1.	RECEITA BASE E TENDÊNCIA - LOCAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DE EVENTOS.....	12
3.2.	RECEITA BASE E TENDÊNCIA - <i>NAMING RIGHTS</i>	13
4.	PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – CAPEX	13
5.	PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – OPEX	16
5.1.	CUSTOS E DESPESAS	16
6.	RESULTADOS	17
6.1.	TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR) E DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	17
6.2.	CONCLUSÃO	17

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.

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.

Projeto: **Fundação
Clóvis
Salgado**

Modelagem:



INFRAESTRUTURA.
MOBILIDADE E
PARCERIAS



**MINAS
GERAIS** GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

Localizada no coração do centro histórico da capital mineira, a Serraria testemunhou diversas transformações urbanas ao longo dos anos, desde a construção da Avenida Afonso Pena até a instalação da Praça da Estação. Em 1997, 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, foi realizada uma rodada virtual de *Market Sounding* em fevereiro de 2023 junto aos principais produtores culturais de Belo Horizonte e região, considerando, inclusive, aqueles que

Projeto: **Fundação
Clóvis
Salgado**

Modelagem:



INFRAESTRUTURA.
MOBILIDADE E
PARCERIAS



**MINAS
GERAIS** GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

realizam eventos atualmente no local. O documento utilizado nos encontros virtuais pode ser acessado na página sobre a concessão da Serraria Souza Pinto¹.

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.

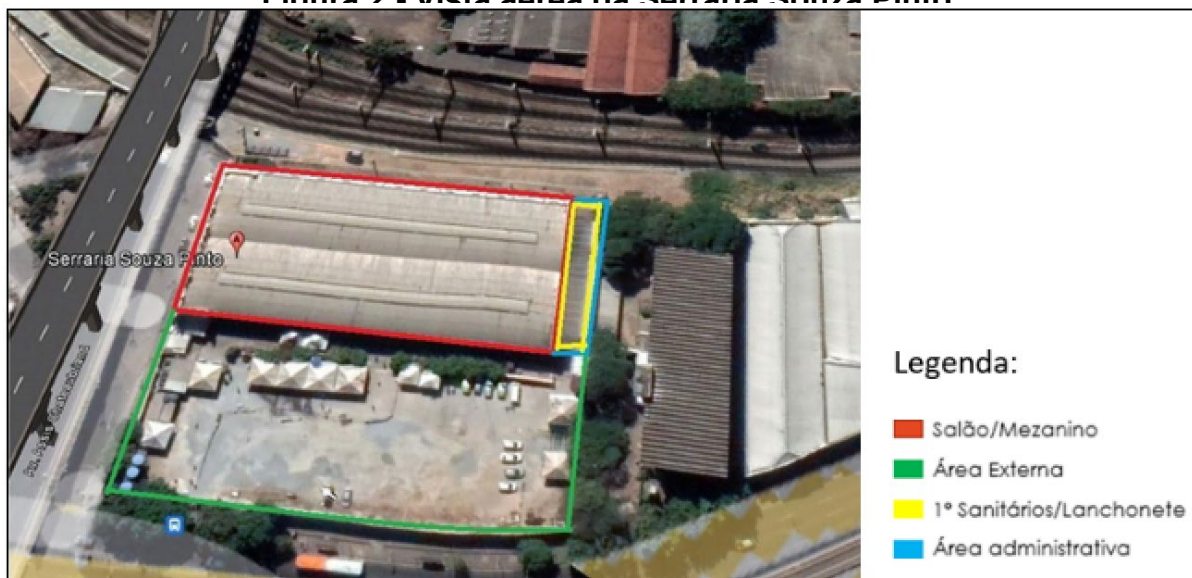
Antes de adentrar ao tema do uso da Serraria Souza Pinto sob a ótica do empreendedor, faz-se necessário contextualizar seu espaço físico. A Serraria Souza Pinto está localizada em um terreno com área total de 8.489 m² e pode ser dividido nos seguintes espaços/ambientes:

- 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.

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

Figura 2 - Vista aérea da Serraria Souza Pinto



Fonte: Google Maps

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 ²)
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
TOTAL	8.489

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA

Para estabelecer os limites que interferem no espaço urbano² deverá ser consultada a legislação do Município de Belo Horizonte sobre o tema³.

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

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

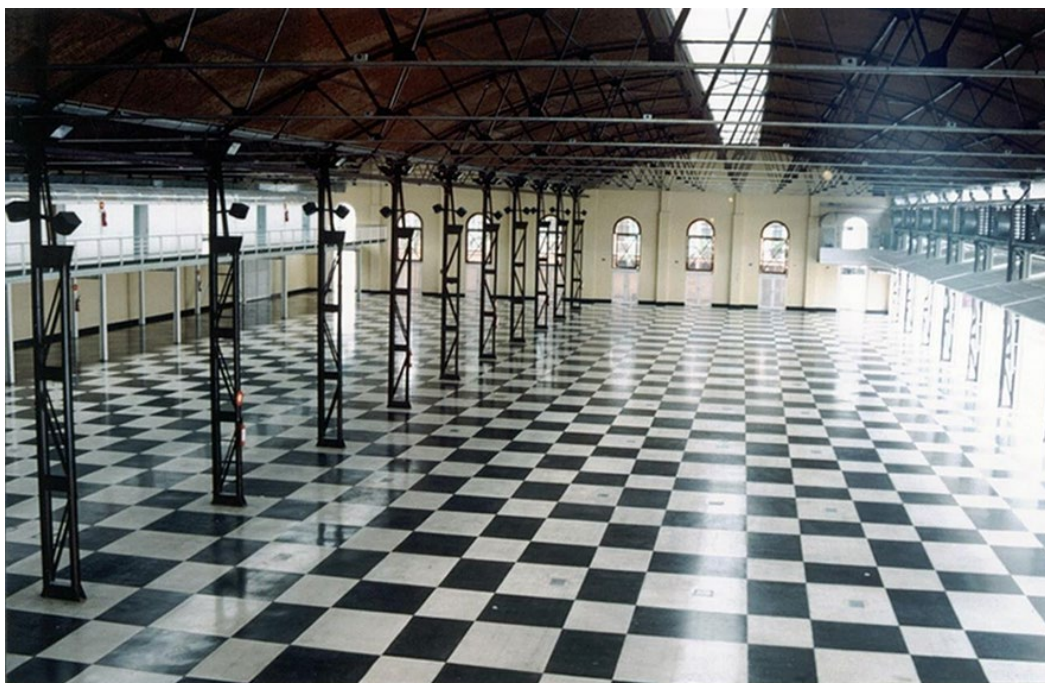
³ A Legislação do Município de Belo Horizonte está disponível no site <https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao>.

1.2.1. PAVILHÃO

O espaço denominado pavilhão tem aproximadamente 3.170 m², vão livre extenso com 73 m e pé direito côncavo com medida padrão de 15 m. Contém ainda um mezanino de aproximadamente 629m², dotado de uma 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 m²) e Bilheteria (20 m²).

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

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 PNE (1 cabine), com área total de 142m².

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 201m².

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 m² 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 busca 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 apresentados.

Nesta seção, serão apresentadas as premissas da presente modelagem.

2.1.1. ESCOPO DO PROJETO

Construiu-se um cenário base com um prazo de concessão de 30 anos, estando incluído um período de 2 anos para projetos e obras de recuperação. Logo,

Projeto: **Fundação
Clóvis
Salgado**

Modelagem:



INFRAESTRUTURA,
MOBILIDADE E
PARCERIAS



**MINAS
GERAIS** GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

o modelo considerou apenas as intervenções obrigatórias previstas no Caderno de Engenharia, não levando em conta a implantação de estruturas de engenharia novas para o empreendimento.

2.1.2. 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%, 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%.

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%, 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%, 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, a SERRARIA SOUZA PINTO é isenta de pagamento de IPTU. Entretanto, não há garantia de que tal condição se estenda pelo período da concessão. Logo, foi projetado o pagamento de IPTU pela CONCESSIONÁRIA a qualquer tempo da vigência contratual.

2.1.3. PREMISSAS DO PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

- Prazo de projeto e licenciamento: 1 ano;
- Execução de obras: 1 ano;
- Prazo de 30 anos de concessão, contados a partir da assinatura do CONTRATO;
- WACC de 13,69% a.a.;
- Investimentos amortizados/depreciados pelo prazo da concessão.

2.1.4. ESTRUTURA DE CAPITAL E CUSTO DE CAPITAL

Observa-se que a definição da estrutura de capital ficará a cargo da CONCESSIONÁRIA, podendo esta 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 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 IPCA4 - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

3.1. 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 extraordinária, 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 uma sazonalidade das receitas e da realização de eventos.

4 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 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.

Com esse dado utilizou-se o PIB projetado no horizonte de 30 anos do BOLETIM FOCUS5 e obteve-se, assim, a perspectiva de receita do equipamento.

3.2. RECEITA BASE E TENDÊNCIA - NAMING RIGHTS

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

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

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. As tabelas 2 e 3 apresentam os valores estimados consolidados.

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

Tabela 2 – CAPEX consolidado

ESTUDO DO CAPEX - SESOP			
Item	Descrição	Unid.	Preço Custo Total
1	PROJETOS (PRIMEIRO ANO)		R\$ 66.261,28
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
2	CUSTO DIRETO (SEGUNDO ANO)		R\$ 2.653.148,18
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
3	CUSTO INDIRETO (SEGUNDO ANO)		R\$ 690.215,70
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
4	TOTAL CAPEX NO PRIMEIRO ANO (PROJETOS)		R\$ 66.261,28
5	TOTAL CAPEX NO SEGUNDO ANO (OBRAS - CUSTO DIRETO E CUSTO INDIRETO)		R\$ 3.343.363,88
6	CAPEX TOTAL		R\$ 3.409.625,16

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE.

Tabela 3 – REPEX consolidado

ESTUDO DO REPEX - SESOP			
Item	Descrição	Unid.	Preço Custo Total
1	REINVESTIMENTOS		R\$ 8.328.820,04
1.1	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 5 ANOS	VB	R\$ 26.906,01
1.2	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 10 ANOS	VB	R\$ 1.638.580,95
1.3	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 15 ANOS	VB	R\$ 1.556.873,36
1.4	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 20 ANOS	VB	R\$ 1.897.908,78
1.5	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 25 ANOS	VB	R\$ 328.363,63
1.6	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 30 ANOS	VB	R\$ 2.880.187,30
2	REPEX TOTAL		R\$ 8.328.820,04

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE.

Por sua vez, o gráfico a seguir representa a projeção ao longo dos anos desses investimentos e reinvestimentos.

Gráfico 1 - CAPEX e REPEX - R\$/Ano



Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA

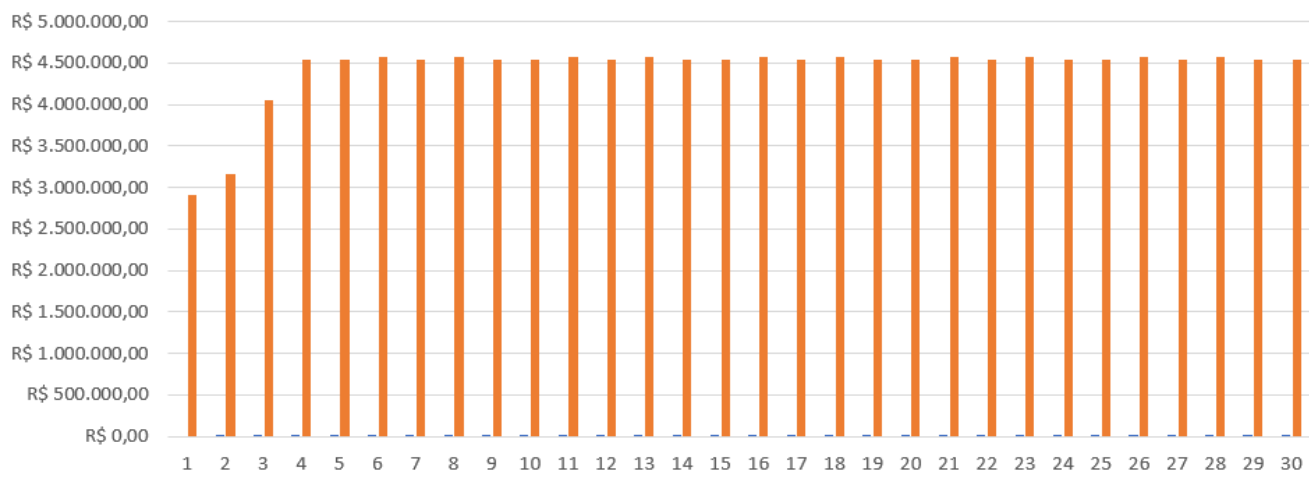
5. PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL – OPEX

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.

Como resultado desse modelo operacional, foram estimados custos e despesas operacionais na ordem de R\$ 49.657.580,00 ao longo do prazo de 30 anos do contrato de concessão, conforme exposto no Gráfico 2:

Gráfico 2 – OPEX - R\$/Ano



Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – 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.

Projeto: **Fundação Clóvis Salgado**

Modelagem:



INFRAESTRUTURA.
MOBILIDADE E
PARCERIAS



MINAS GERAIS

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

Finalmente, utilizou-se um encargo médio trabalhista de 82,3%. Todos os valores foram corrigidos para a base do modelo.

6. RESULTADOS

6.1. TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR) E DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

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\$ 3.034.839,00 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 10% da receita bruta da CONCESSIONÁRIA (no caso de obter, no mínimo, 90 pontos na NOTA DE DESEMPENHO).

Com isso, as principais projeções dos resultados financeiros considerados no Plano de Negócios Referencial podem ser resumidas nas tabelas a seguir.

Tabela 4 – Resultados do projeto

DRE A VALOR PRESENTE (Utilizando a TIR do projeto)	
RECEITAS (R\$)	R\$ 24.698.409
CAPEX + REPEX (R\$)	-R\$ 3.560.493
OPEX (R\$)	-R\$ 12.040.827
TRIBUTOS (R\$)	-R\$ 3.958.074
FLUXO DE CAIXA LIVRE	-R\$ 156
RESULTADOS NOMINAIS (SOMA SIMPLES)	
RECEITAS (R\$)	R\$ 118.456.661
CAPEX + REPEX(R\$)	-R\$ 11.738.445
OPEX (R\$)	-R\$ 49.657.580
FLUXO DE CAIXA LIVRE	R\$ 26.444.270
TRIBUTOS (R\$)	-R\$ 18.770.700

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

PREMISSAS MACROECONÔMICAS	
Beta (risco relativo) do Projeto (realav)	1,33
D/E Ratio (Relação Dívida/Capital Próprio)	33,28%
Inflação de longo prazo	3,50%
Previsão de crescimento do PIB brasileiro	fev/23

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

Tabela 5 – Fluxo de caixa do projeto

Projeto: **Fundação Clóvis Salgado**

Modelagem:



INFRAESTRUTURA.
MOBILIDADE E
PARCERIAS



MINAS GERAIS

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

Serraria Souza Pinto								
Fluxo de caixa do projeto			Ano 0	Ano 1	Ano 5	Ano 10	Ano 20	Ano 30
Nome da Conta	VPL	SOMA	2023	2024	2028	2033	2043	2053
Regime Tributário			Pré-contrato	Lucro Real	Lucro Real	Lucro Real	Lucro Real	Lucro Real
RECEITAS (R\$)								
Receita de Operação (entrada de caixa)	R\$ 24.698.409	R\$ 118.456.661	R\$ 0	R\$ 3.094.892	R\$ 3.287.971	R\$ 3.563.632	R\$ 4.204.014	R\$ 4.984.635
CAPEX (R\$)								
Gastos de Construção	-R\$ 3.560.493	-R\$ 11.738.445	R\$ 0	-R\$ 66.261	-R\$ 26.906	-R\$ 1.638.581	-R\$ 1.897.909	-R\$ 2.880.187
Pagamento da outorga variável	-R\$ 2.469.841	-R\$ 11.845.666	R\$ 0	-R\$ 309.489	-R\$ 328.797	-R\$ 356.363	-R\$ 420.401	-R\$ 498.464
OPEX (R\$)								
Gastos de Operação (Opex)	-R\$ 12.040.827	-R\$ 49.657.580	R\$ 0	-R\$ 1.762.872	-R\$ 1.576.106	-R\$ 1.834.865	-R\$ 1.858.012	-R\$ 2.006.541
TRIBUTOS (R\$)								
Tributos sobre a receita pagos	-R\$ 1.014.230	-R\$ 4.796.850	R\$ 0	-R\$ 128.736	-R\$ 135.784	-R\$ 145.845	-R\$ 169.219	-R\$ 197.712
IRPJ e CSLL	-R\$ 2.943.844	-R\$ 13.973.850	R\$ 0	-R\$ 345.077	-R\$ 422.823	-R\$ 382.549	-R\$ 439.661	R\$ 0
FCL								
Fluxo de caixa livre do projeto	R\$ 2.669.175	R\$ 26.444.270	R\$ 0	R\$ 482.456	R\$ 797.555	-R\$ 794.572	-R\$ 581.190	-R\$ 598.268
OUTORGA FIXA				R\$ 3.034.839				
Fluxo de caixa (considerando OUTORGA)	-R\$ 156	R\$ 23.409.431		-R\$ 2.552.383	R\$ 797.555	-R\$ 794.572	-R\$ 581.190	-R\$ 598.268
Fluxo de caixa acumulado (considerando OUTORGA)				-R\$ 2.552.382,59	-R\$ 3.145.833,16	-R\$ 364.241,75	R\$ 8.209.036,27	R\$ 23.409.430,68

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA