



Audiência Pública

SERRARIA SOUZA PINTO

20 de Julho | 2023

Fundação
Clóvis
Salgado



INFRAESTRUTURA,
MOBILIDADE E
PARCERIAS



MINAS
GERAIS

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

AGENDA

10h (Até 25 min)

Abertura da Consulta Pública

Introdução Fundação Clóvis Salgado
Katia Carneiro

10h25 (Até 60 min)

Apresentação do Projeto

Estruturação do Projeto
João Victor Silva e Fernanda Alen

Modelagem
Luciana Souza e Bráulio Humberto Silva

11h25 (Até 60 min)

Manifestação dos credenciados

Mediadora
Katia Carneiro

12h25 (5 min)

Encerramento

REGRAS DE PARTICIPAÇÃO

- As manifestações orais serão organizadas pelo(a) mediador(a) da Audiência;
- A participação para manifestação oral será permitida, no máximo, para 2 (dois) representantes de cada organização interessada;
- Iniciada a fase de manifestação oral, os interessados serão convocados a falar conforme a ordem de credenciamento, e terão até 05 (cinco) minutos para fazer sua manifestação;
- Será convocado a falar o próximo credenciado da fila de inscrições, até que não haja mais credenciados inscritos ou que o tempo destinado para a fase de manifestação esteja esgotado;
- Caso esgote-se o tempo antes que todos os credenciados tenham se manifestado oralmente, seu conteúdo deve ser encaminhado por escrito ao e-mail serrariasesop@fcs.mg.gov.br;
- Após as considerações dos interessados o(a) mediador(a) dará a palavra aos representantes da Administração Pública, que terão até o final da fase de manifestações para fazer as considerações ou responder as dúvidas apresentadas;
- Os participantes presentes na sala deverão estar cientes da gravação da Audiência e do uso de direito de suas imagens.

INSTITUCIONAL

- Sergio Rodrigo Reis – Presidente da Fundação Clovis Salgado

- Fernanda Alen Gonçalves da Silva – Coordenadora Especial de Concessões e Parcerias da Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias de Minas Gerais

- João Victor Rodrigues Silva – Gerente de Promoção e Comercialização de Ativos da Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais

CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICA



CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICA

- Para ouvir a sociedade, a Fundação Clóvis Salgado abriu processo de Consulta e Audiência Pública, disponibilizando os documentos editalícios e estudos que embasaram a modelagem do projeto.
- A íntegra dos materiais que compõem o projeto está disponível em: <https://fcs.mg.gov.br/concessao-serraria/>



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- O conteúdo deste documento inclui ideias, conceitos e material de propriedade da Fundação Clóvis Salgado – FCS, devendo ser usado **exclusivamente para subsidiar a discussão** sobre o tema proposto.
- É estritamente **proibida a reprodução deste documento** por qualquer meio ou uso para quaisquer outros fins que não estejam relacionados com a discussão sobre eventuais contribuições que possam subsidiar a modelagem de concessão em questão.
- Não fazem parte do escopo desta discussão quaisquer considerações, definições ou interpretações legais, regulatórias, fiscais ou contábeis, cabendo à FCS avaliar e validar as sugestões e recomendações discutidas durante a reunião com seus especialistas em tais áreas.
- Este trabalho não constitui, sob nenhuma hipótese, oferta de qualquer vantagem no processo licitatório que venha resultar do projeto de modelagem de concessão.
- Este material pode fazer referência a nomes, marcas e logotipos de propriedade de terceiros, todavia, não representam a existência de uma associação entre a FCS e seus legítimos proprietários.

ESTRUTURAÇÃO DO PROJETO

Em conformidade com as diretrizes do Governo do Estado de Minas Gerais e em linha com o Acordo de Cooperação Técnica firmado entre as partes, a Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias – SEINFRA e a Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE compartilham recursos e conhecimentos técnicos para o desenvolvimento dos estudos técnicos que compõem a modelagem do projeto de Concessão da Serraria Souza Pinto – SESOP.

CODEMGE

- Estudo de Engenharia: levantamento de intervenções e obras necessárias, das necessidades de manutenção preditiva, bem como dos custos identificados;
- Estudo Legal e Regulatório: verificação de regularidade ambiental/urbanística e estruturação do arcabouço jurídico.

SEINFRA

- Estudo Operacional: cálculo de custos operacionais, diretrizes de uso/operação, sistema de avaliação de desempenho.
- Modelagem econômico-financeira do projeto.

A SERRARIA SOUZA PINTO



Edificação remanescente dos primeiros tempos da cidade de Belo Horizonte, a Serraria Souza Pinto foi restaurada em 1997 para se transformar em um dos espaços culturais mais emblemáticos da capital mineira;



Está localizada na região central de BH, junto ao Parque Municipal, à Avenida dos Andradas e ao Viaduto Santa Tereza;



Integra o conjunto paisagístico e arquitetônico da Praça Rui Barbosa - Praça da Estação, tombado pelo IEPHA/MG e PBH nas décadas de 1980 e 1990, respectivamente, em nível de fachada e volumetria;



Sua versatilidade estrutural é proporcionada pelo caráter múltiplo de seu projeto arquitetônico, adequado à instalação e montagem para acolher eventos dos mais variados formatos artísticos, culturais e empresariais, como grandes feiras, exposições, congressos, shows e festivais;



Capacidade total da área interna (salão): 5.200 pessoas em pé / 2.500 pessoas sentadas.

A SERRARIA SOUZA PINTO

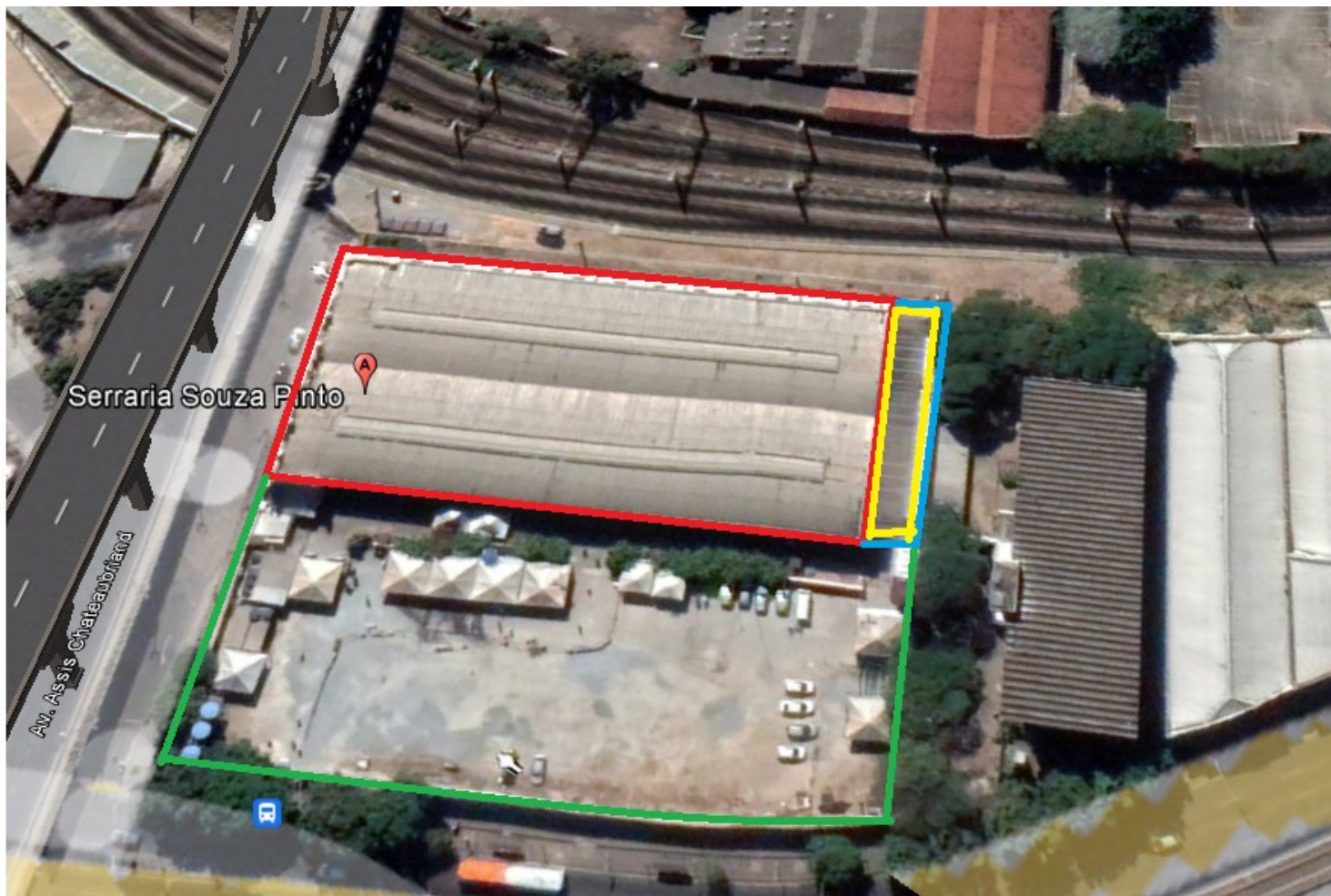
ÁREA TOTAL: 8.489 m²*

Salão/Mezanino - 3.826 m²

Área externa - 4.320 m²

1º Sanitários/Lanchonete – 142 m²

Área administrativa – 201 m²



* Medidas referenciais.

POR QUE REALIZAR A CONCESSÃO?

Diagnóstico

Qual a situação atual da Serraria Souza Pinto?



DIAGNÓSTICO – OCUPAÇÃO DO ESPAÇO

ANO*	% dias da semana com eventos	% de finais de semana com eventos
2015	35%	52%
2016	28%	42%
2017	32%	45%
2018	42%	57%
2019	27%	44%

* Os anos de 2020 a 2022 foram excluídos do cálculo, pois os resultados foram diretamente afetados pela pandemia de COVID-19.

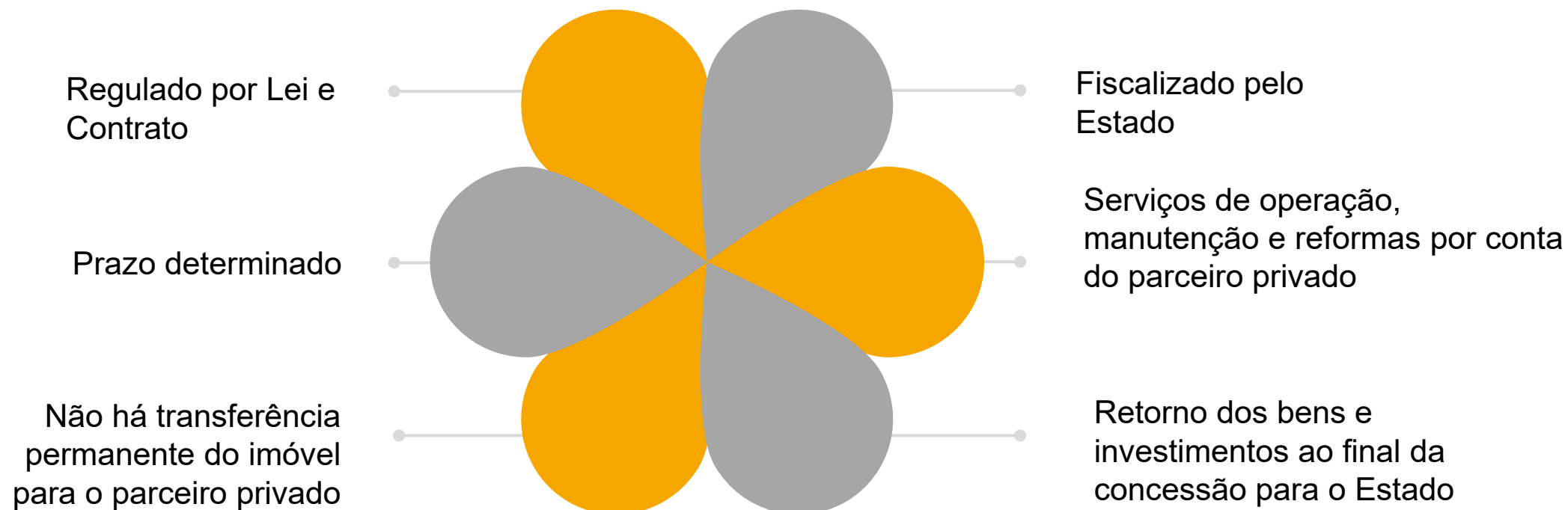
O QUE QUEREMOS PARA A SERRARIA SOUZA PINTO?

SITUAÇÃO IDEAL



UMA ALTERNATIVA VIÁVEL

- A **CONCESSÃO DE USO** é o instrumento por meio do qual o Estado transfere a uma pessoa jurídica ou consórcio de empresas a **execução de obras, a manutenção e a operação do equipamento público**.



POTENCIAL DE EXPLORAÇÃO PELO PARCEIRO PRIVADO



1

EFICIÊNCIA EM GESTÃO

Expertise no negócio, com profissionais especializados



2

DIVERSIFICAÇÃO

Maior flexibilidade para uso do espaço



3

OCUPAÇÃO DO ESPAÇO

Maior capacidade de prospectar novas parcerias



4

MODERNIZAÇÃO

Maior capacidade de implementação de inovações na operação do equipamento



5

FOCO NO NEGÓCIO

Capacidade de realizar investimentos com maior frequência

Qual é o escopo do projeto?

CONCESSÃO DA SERRARIA SOUZA PINTO

É objeto da Concessão:

- ✚ Execução de obras para reforma e manutenção estrutural adequada (a cada 5 anos) → **R\$ 11,7 milhões**
- ✚ Gestão operacional do espaço → serviços administrativos (jardinagem, vigilância, limpeza, etc.) + realização de eventos;
- ✚ Exploração de outras atividades econômicas → bares, lanchonetes, restaurantes etc.

Não é objeto da Concessão:

- Exploração de outros ativos da FCS, como o Palácio das Artes e o CEFART;
- A venda ou transferência permanente da Serraria Souza Pinto ao parceiro privado;
- Controle na fiscalização das atividades artísticas, culturais e turísticas em Minas Gerais → FCS
- Fomento, produção e difusão das artes, cultura e turismo no âmbito estadual → FCS

Principais responsabilidades e obrigações do parceiro privado

PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO PARCEIRO PRIVADO

OPERAÇÃO E GESTÃO DO ESPAÇO:

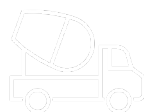
- Operar e gerir a Serraria Souza Pinto com responsabilidade ambiental e social, prezando pela integração com a cidade, bem como pela promoção do respeito, da diversidade e inclusão social;
- Instituir uma Ouvidoria permanente para receber e processar as críticas e sugestões de usuários dos serviços ou de terceiros;
- Assegurar o adequado tratamento dos impactos ambientais, urbanísticos e de patrimônio decorrentes das intervenções e das atividades realizadas no local, observando todas as normas e exigências legais → licenças, autorizações, alvarás, etc;
- Promover atividades que permitam intensificar o uso da Serraria Souza Pinto, sobretudo as culturais, artísticas e turísticas, atraindo um maior número de usuários;

PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO PARCEIRO PRIVADO

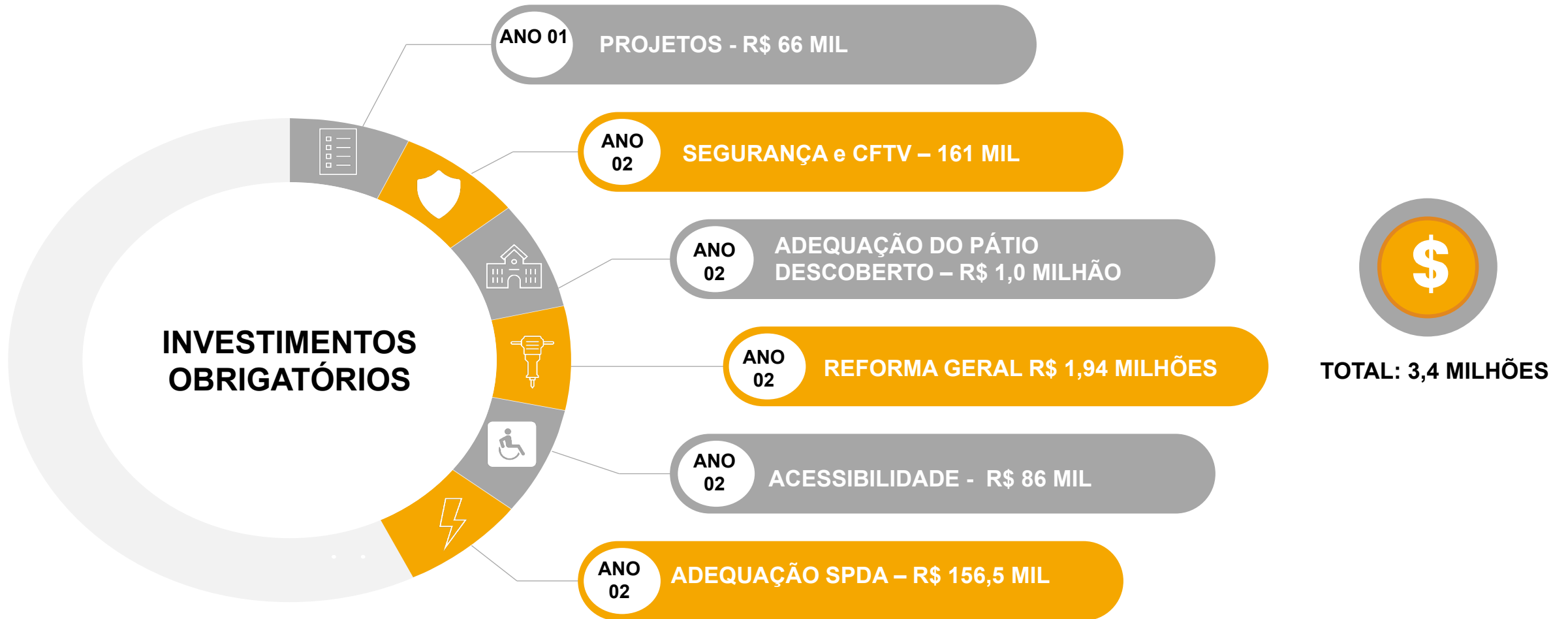
OPERAÇÃO E GESTÃO DO ESPAÇO:



- Adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos;
- Implementar procedimentos de segurança e vigilância, visando à proteção dos usuários e dos bens patrimoniais da Serraria Souza Pinto;
- Realizar serviços periódicos de limpeza e controle de pragas;
- Arcar com todos os custos relacionados aos serviços de infraestrutura inerentes à operação da Serraria Souza Pinto, tais como saneamento básico, energia elétrica, gás, telefonia, internet, e quaisquer outros necessários ao seu bom funcionamento.



PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO PARCEIRO PRIVADO



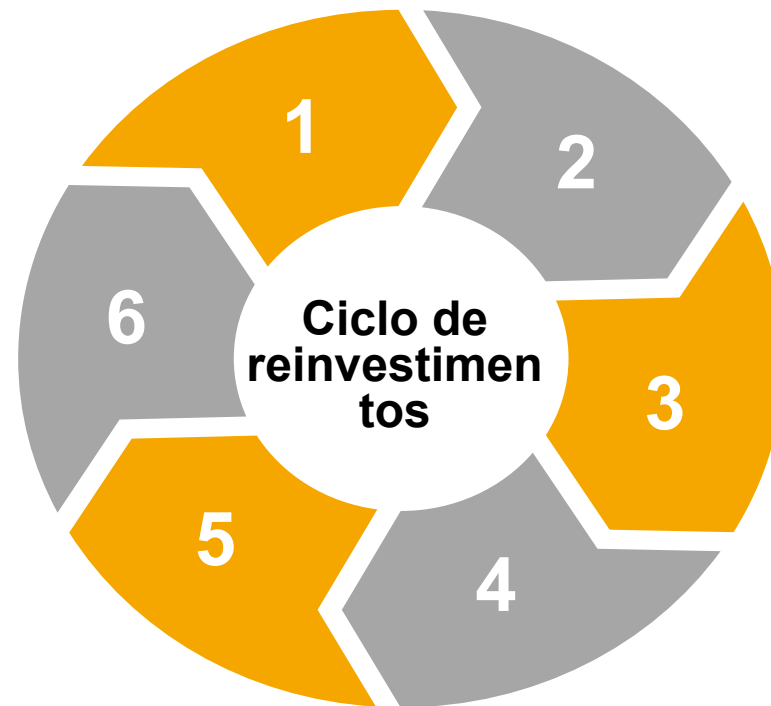
PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES DO PARCEIRO PRIVADO

- Investimentos de forma consistente e constante são essenciais para garantir que a Serraria esteja sempre bem cuidada!

CICLO 01 – 05
ANOS
R\$ 26 MIL

CICLO 06 – 30
ANOS (FIM DA
CONCESSÃO)
R\$ 2,88 MILHÕES

CICLO 05 – 25
ANOS
R\$ 328 MIL



CICLO 02 – 10
ANOS
R\$ 1,63
MILHÕES

CICLO 03 – 15
ANOS
R\$ 1,55 MILHÕES

CICLO 04 – 20
ANOS
R\$ 1,89 MILHÕES

TOTAL: 8,3
MILHÕES

Como monitorar a qualidade da operação da Serraria Souza Pinto pelo parceiro privado?

SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO - SMD

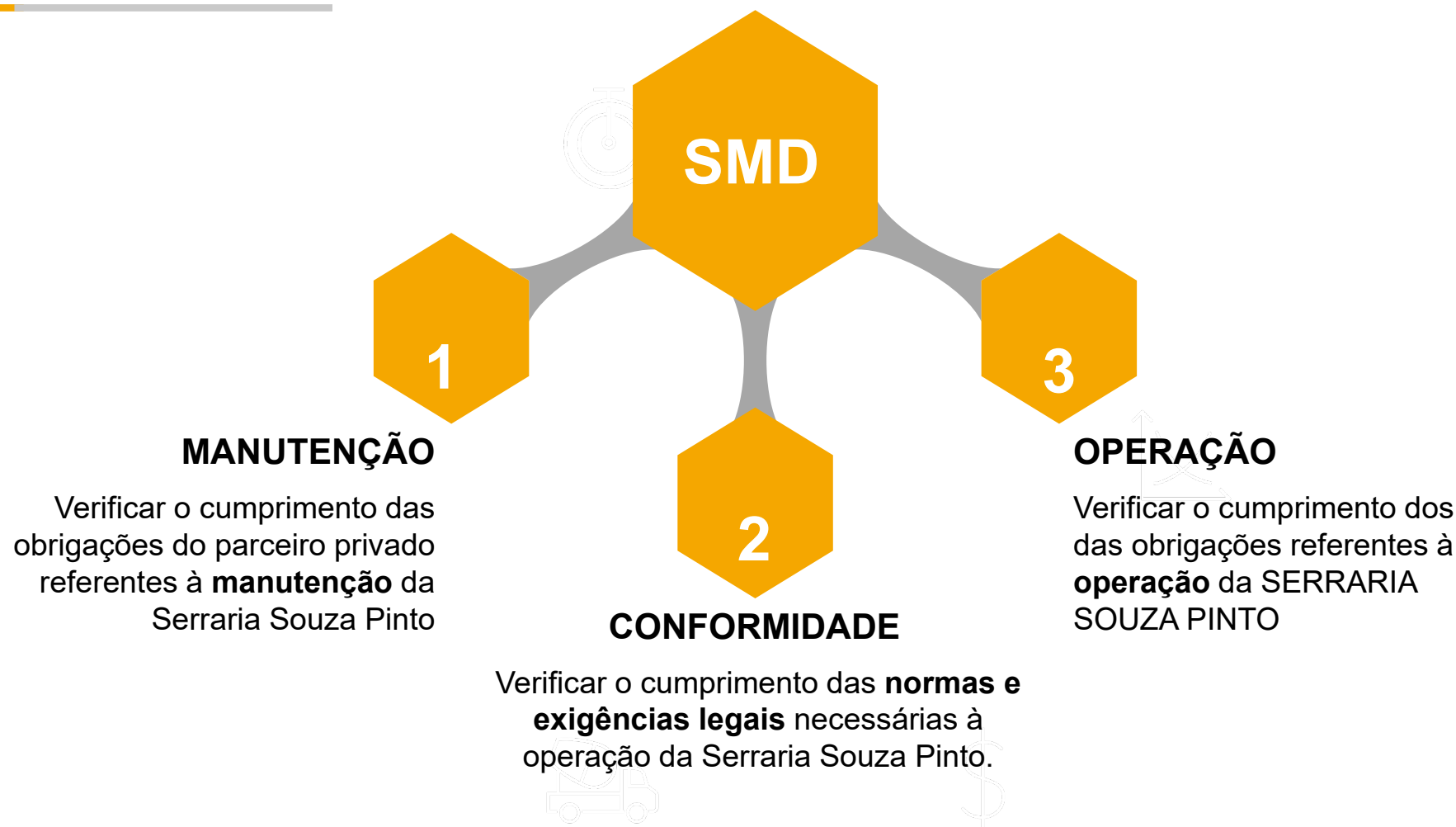
- A FCS será responsável por avaliar o desempenho do parceiro privado, por meio da análise de sua performance no cumprimento das obrigações previstas em contrato;
- A mensuração do desempenho se dará pelo cálculo de INDICADORES DE DESEMPENHO e impactará diretamente no valor a ser pago pelo parceiro privado ao Estado, anualmente;
- Quanto melhor o desempenho do parceiro privado, menor é o montante de recursos recebido pelo Estado. → Variação de 10% a 15% da receita bruta anual do parceiro.

MECANISMO DE INCENTIVO !!!

O Estado é impactado pela performance do parceiro privado.



SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO - SMD



RESUMO - Principais números

PRINCIPAIS NÚMEROS

✓ Prazo da concessão: 30 anos



✓ Total de investimentos:
R\$ 11,7 mi



✓ Despesas operacionais:
R\$ 49,6 mi



✓ Valor estimado do contrato: R\$28,2 mi



✓ Valor a ser pago pelo parceiro privado ao Estado, de forma imediata, pela concessão da Serraria Souza Pinto.
Mínimo de R\$3 mi



✓ Valor médio recebido pelo Estado a partir do desempenho do parceiro privado: R\$ 395 mil/ano



O QUE MAIS A CONCESSÃO PODE GERAR?



Empregos diretos e indiretos: **1.067**.



Proteção do Patrimônio Cultural Municipal e Estadual.



Impostos e tributos gerados: **R\$ 5,2 Mi.**



Ganhos de segurança na região central de BH.



Fortalecimento do **MERCADO CULTURAL** de BH, com atração de novos eventos.



Contribuição para o reposicionamento da região central de BH.



Potencialização da cadeia produtiva do **TURISMO**, incluindo os ramos hoteleiro, alimentício e de transportes.

Quem pode participar do processo licitatório?

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

01

HABILITAÇÃO JURÍDICA

- Empresas brasileiras ou estrangeiras em funcionamento no país, isoladamente ou em CONSÓRCIO, incluindo fundos de investimentos e entidades de previdência complementar
- Comprovar regularidade fiscal, social e trabalhista.

02

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

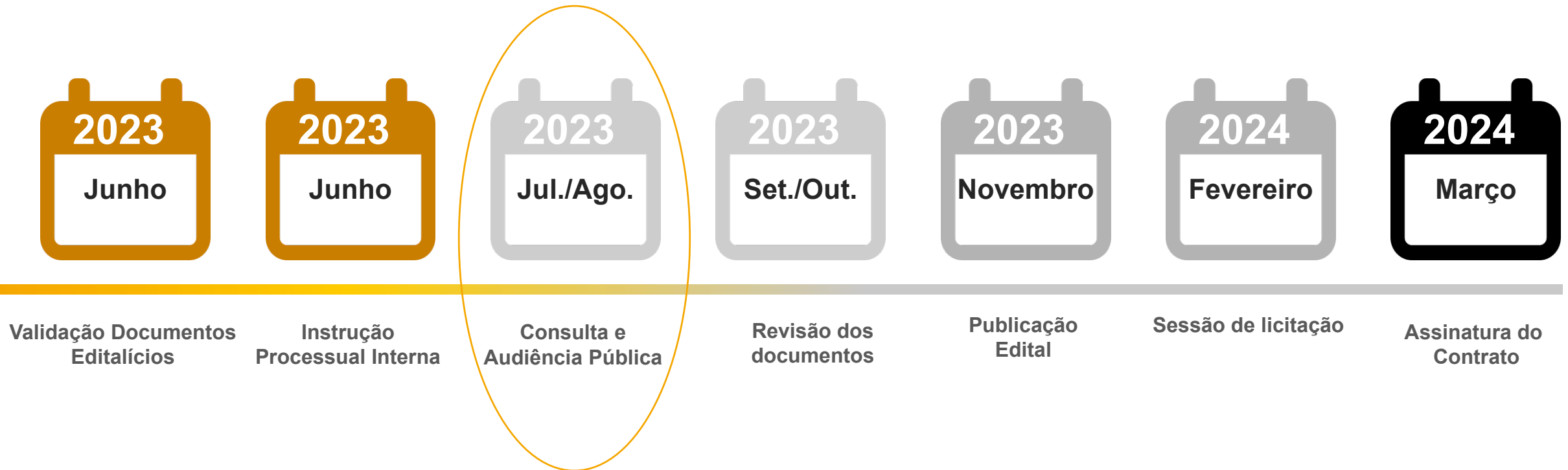
- Comprovar experiência na operação e manutenção de espaços de eventos culturais, shows, feiras, exposições, festas e/ou de lazer e entretenimento, com capacidade de atender, no mínimo, 1.500 pessoas concomitantemente.

03

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA

- Balanço Patrimonial, demonstração de resultado de exercícios e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais;
- Certidão Negativa de Falência;
- Comprovar que possui capital mínimo ou patrimônio líquido equivalente a pelo menos 1% do valor estimado do Contrato.

PRÓXIMOS PASSOS – PREVISÃO





OBRIGADO!

Não deixe de contribuir com o projeto.

As sugestões serão recebidas até 04/08/2023.

Envie um e-mail para:
serrariasesop@fcs.mg.gov.br