



Roadshow

SERRARIA SOUZA PINTO

Outubro | 2023

Fundação
Clóvis
Salgado



INFRAESTRUTURA,
MOBILIDADE E
PARCERIAS



MINAS
GERAIS

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

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;
- A sessão de *roadshow* será gravada, constituindo registro de fase interna do processo licitatório;
- **Os valores financeiros e novas informações presentes nesta apresentação são decorrentes do tratamento das contribuições recebidas no âmbito da consulta pública e são passíveis de alteração até a publicação do Edital.**

VISÃO GERAL

Objeto:

- Concessão de uso da Serraria Souza Pinto - Sesop
- Gestão direta ou indireta do ativo → produtos, serviços e eventos em geral
- 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

*Referência: VPL da Receita Bruta

** 10% integralizado antes da assinatura do contrato – restante em até 6 meses

Modalidade
Concorrência

Prazo da Concessão
15 anos

Critério de Julgamento
Maior outorga fixa

Investimentos: Capex + Repex
R\$ 7 milhões

Prazo para execução do Capex
2 anos

Opex (estimado)
R\$ 25 milhões

Outorga fixa mínima
R\$ 562 mil

Outorga variável
08% a 13% da receita bruta anual

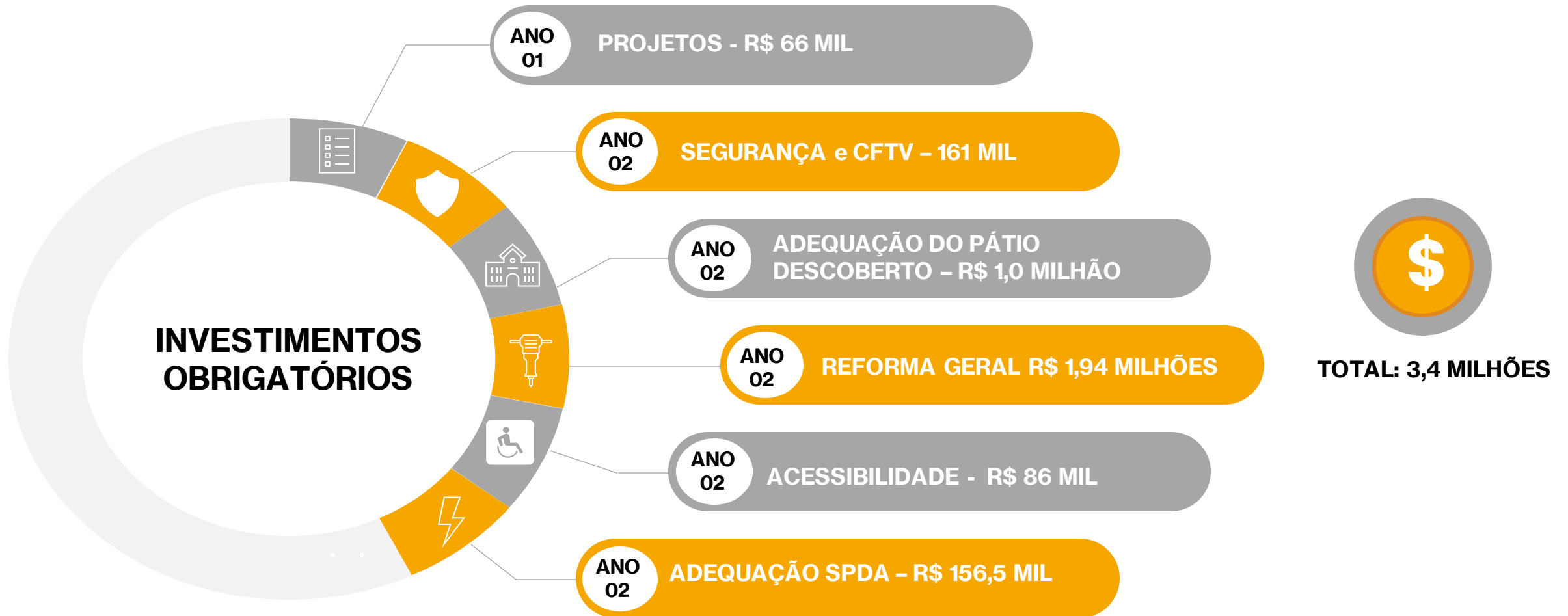
Receita (estimada)
R\$46 milhões

WACC/TIR
13,69%

Valor do contrato (estimado)*
R\$21,9 mi

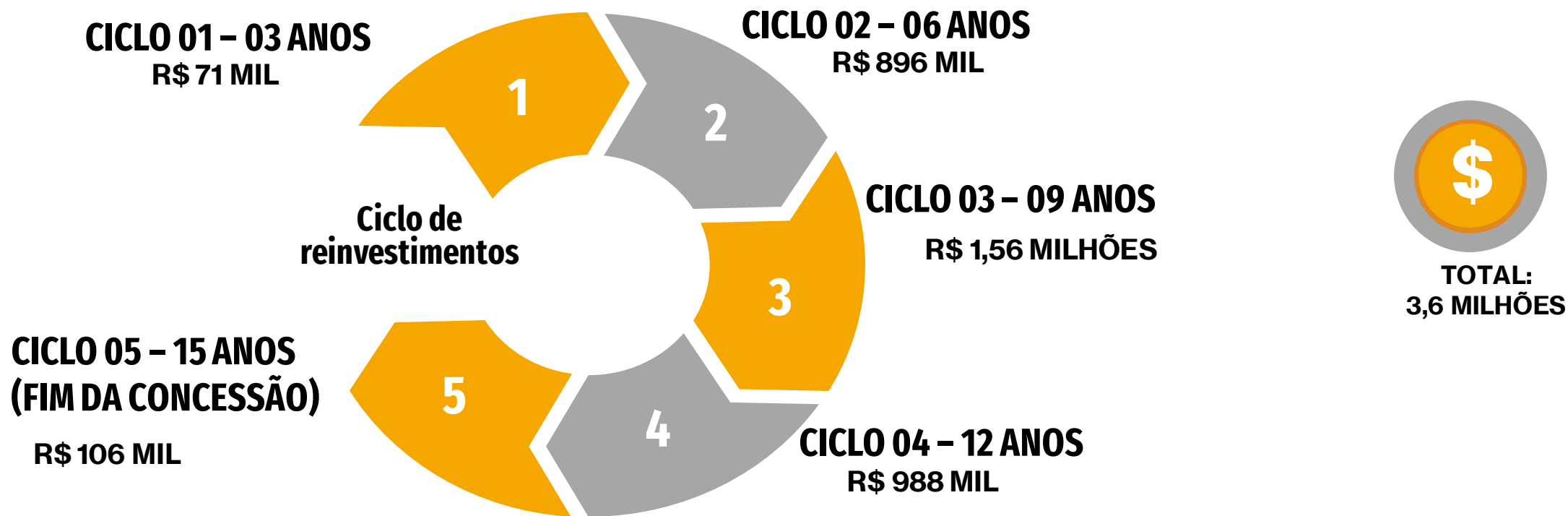
Capital Social subscrito**
R\$3,8 mi

INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS - CAPEX



REINVESTIMENTOS - REPEX

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



OPERAÇÃO

ADMINISTRAÇÃO
E GESTÃO

PROMOÇÃO DE
EVENTOS

OUVIDORIA

LICENÇAS E
ALVARÁS

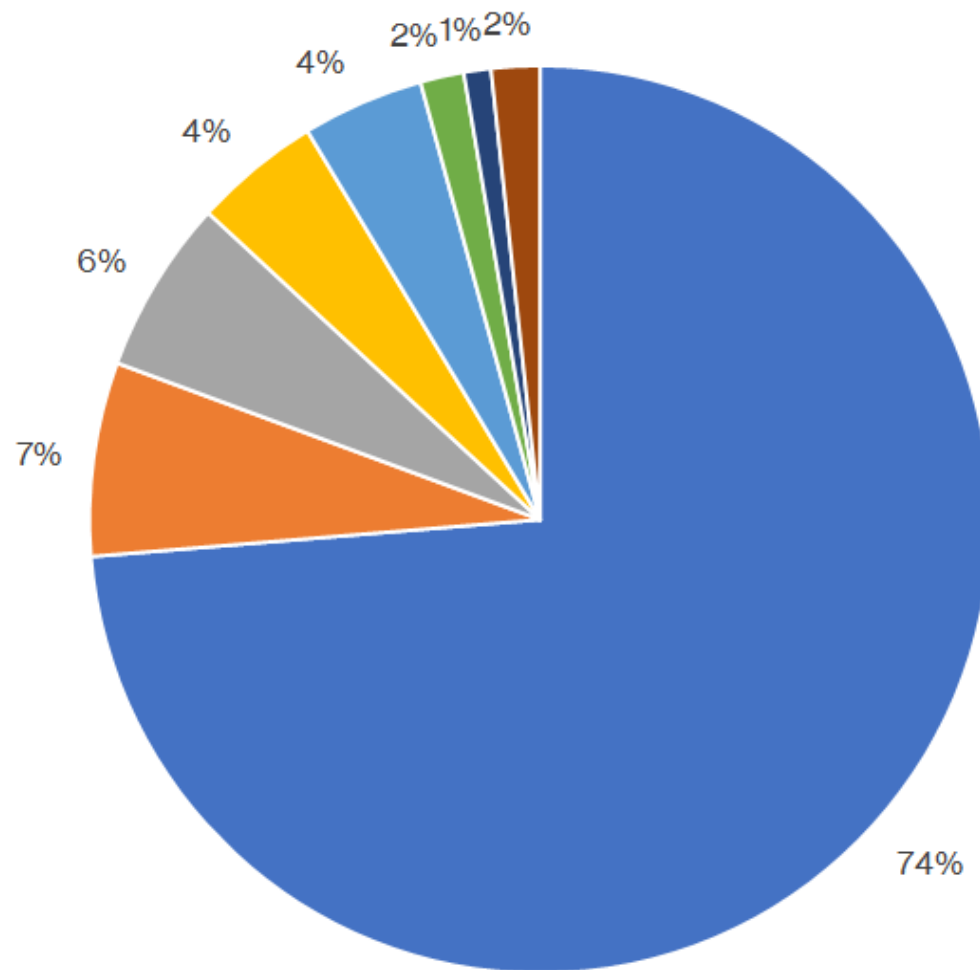
MANUTENÇÃO

CONSERVAÇÃO

SEGURANÇA

OPEX- COMPOSIÇÃO

- PESSOAL
- CUSTOS ASSOCIADOS À MÃO-DE-OBRA
- TAXAS, SEGURO E GARANTIAS
- SISTEMA DE DETECÇÃO, ALARME E ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA
- MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS
- CONSUMO E DESPESAS OPERACIONAIS
- SEGUROS
- OUTROS



PLANOS DE TRANSIÇÃO E OPERAÇÃO

OPERAÇÃO ASSISTIDA!!!

Termo de Transferência de Bens Reversíveis

- Concessionária passa a operar a SESOP de forma integral.

Assinatura do Contrato

Transição Operacional

- Fase 1 – Planejamento: até 30 dias após assinatura do contrato
- Fase 2 – Execução: até 60 dias após término da fase 1

Plano de Operação

- Até 60 dias após data de eficácia do contrato
- Substitui o Plano de Transição e deve ser executado durante toda a concessão

- As novas autorizações necessárias aos usos explorados na Sesop devem ser obtidas pela Concessionária;
- Caberá à Concessionária dar continuidade às autorizações atualmente providenciadas pela FCS;
- Vedada a conversão da Sesop em Templo Religioso ou Sede Político/Partidária;
- Autorizada a exploração publicitária e de *Naming Rights*, desde que respeitadas as disposições legais e de patrimônio cultural.

DIREITOS E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

DIREITOS

- Autonomia para gestão e operação, respeitados os limites legais e de contrato;
- Uso e exploração da Sesop, nos termos do contrato;
- Obter, aplicar e gerir os recursos financeiros;
- Comercializar os *Naming Rights* do empreendimento.

ENCARGOS

- Executar as intervenções obrigatórias e reinvestimentos;
- Garantir a segurança, manutenção e conservação do empreendimento;
- Obter e/ou renovar as autorizações, alvarás, licenças e aprovações obrigatórias;
- Efetuar os pagamentos de outorga fixa e variável;
- Arcar com os tributos incidentes sob o imóvel e suas atividades;
- Manter vigentes a Garantia de Execução e demais seguros necessários;
- Adotar mecanismos de ouvidoria, integridade e medidas de controle ambiental;
- Proteger o Patrimônio Histórico, seguindo as deliberações do CDPCM-BH e do IEPHA;
- Garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional.

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL: PREMISSAS

Data base: Janeiro/2023;

Valores constantes (não consideram o efeito da inflação);

Intervenções obrigatórias a serem realizadas em até 2 anos;

Considerado o pagamento de IPTU pela concessionária até o ano 02 de concessão;

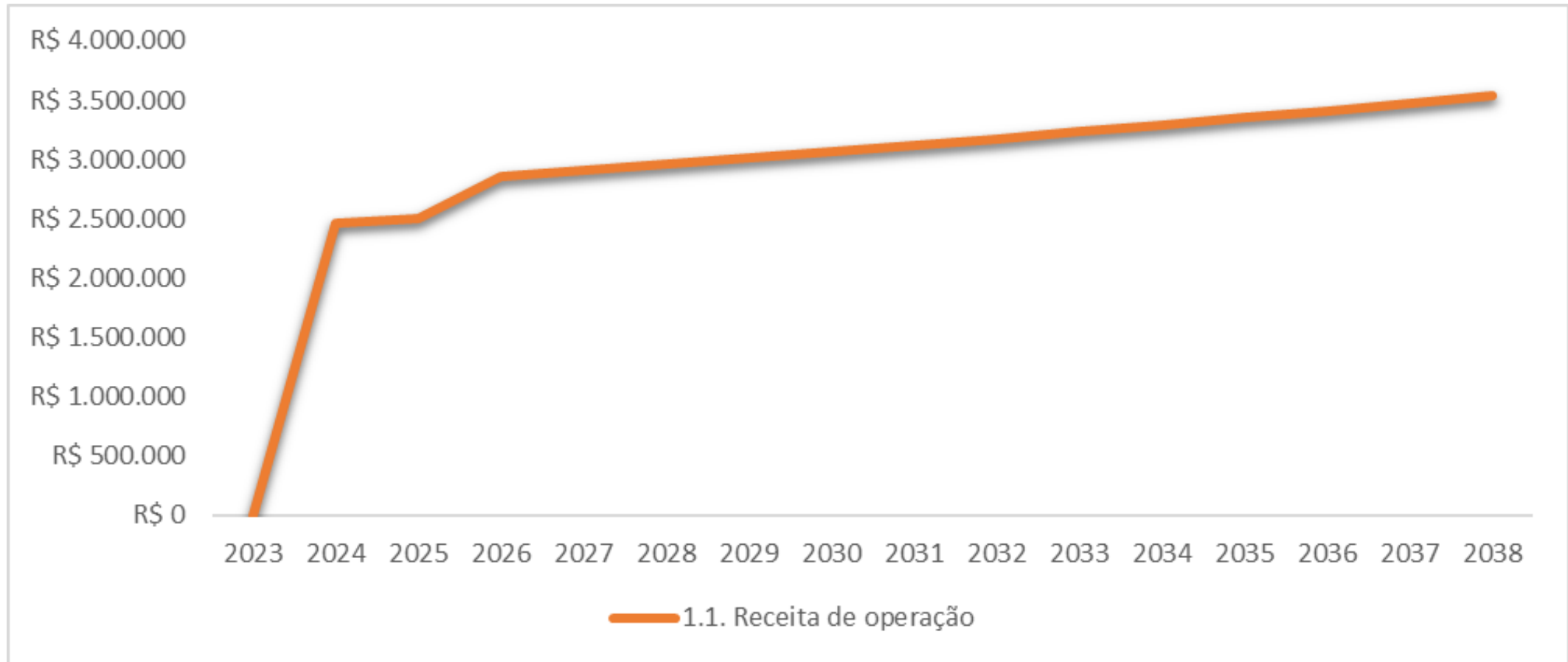
Investimentos amortizados/depreciados pelo prazo da concessão;

Receitas projetadas a partir de série histórica de contratos firmados entre a FCS e produtores culturais;

Receita de *Naming Rights* a partir do ano 03 de concessão (estimada com base em *Benchmarking*);

Custos e despesas operacionais relacionados às atividades de coleta e destinação de resíduos, manutenção predial, vigilância, controle de incêndio, limpeza periódica, gestão, manutenção e jardinagem do espaço, e outros que dizem respeito à manutenção da estrutura física e da capacidade operacional do equipamento.

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL: PROJEÇÃO DE RECEITAS



SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO - SMD

- 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.

QUADRO DE INDICADORES DE DESEMPENHO – QID		
ID	INDICADORES DE DESEMPENHO	PONTUAÇÃO MÁXIMA
1	Manutenção	60
2	Conformidade	15
3	Operação	25

Vigência

A partir do 2º ano fiscal da CONCESSÃO

Periodicidade da Aferição

Semestral, por meio de VISTORIA DE AFERIÇÃO

Periodicidade de Avaliação

Anual



SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO - SMD

Nota de Desempenho (ND)	Valor da Outorga Variável
$ND \geq 90$	8% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
$80 \leq ND < 90$	9% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
$70 \leq ND < 80$	10% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
$ND < 70$	13% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA

NOTA DE DESEMPENHO (ND):

Pontuação (Manutenção)

+

Pontuação (Conformidade)

+

Pontuação (Operação)



100 pontos!

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

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.

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, 1.000 pessoas concomitantemente.

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA

Balanço Patrimonial, demonstração de resultado de exercícios e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais;

Certidão Negativa de Falência;

CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO

Constituição da SPE

Integralização do capital social da SPE → 10% do capital social mínimo a ser subscrito = R\$380.938,10

Pagamento da OUTORGA FIXA à FCS via DAE

Prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

- Valor mínimo de R\$ 1.097.797,26, correspondente a 5% do valor estimado no CONTRATO

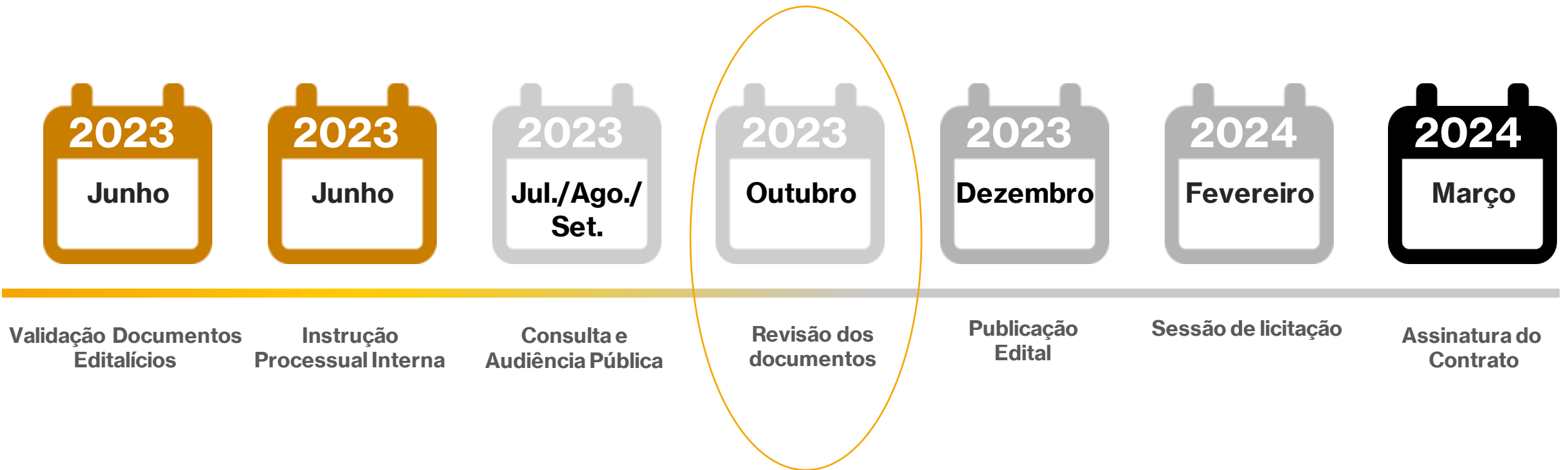
Apresentação do plano de seguros para toda a concessão

- Engenharia
- Risco operacional
- Responsabilidade civil

Manutenção das condições de habilitação exigidas no EDITAL

Indicação do seu representante legal e a estrutura de governança do CONTRATO, contendo a equipe responsável pela interface com o PODER CONCEDENTE.

PRÓXIMOS PASSOS – PREVISÃO





OBRIGADO!

**Fundação
Clóvis
Salgado**



INFRAESTRUTURA,
MOBILIDADE E
PARCERIAS



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
PRESENTE.
EFICIENTE.