



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Fundação Clóvis Salgado

Diretoria de Planejamento Gestão e Finanças

RELATÓRIO DE REUNIÕES DE SONDAGEM AO MERCADO - 2023

PROJETO DE CONCESSÃO ONEROSA DE USO DA SERRARIA SOUZA PINTO

1. Introdução

A Fundação Clóvis Salgado (FCS), em parceria com a Secretaria de Estado de Cultura e Turismo (SECULT), a Secretaria de Estado de Infraestrutura, Mobilidade e Parcerias (SEINFRA) e a Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais (CODEMGE), realizou reuniões com potenciais interessados na concessão de uso da Serraria Souza Pinto - SESOP, de forma isonômica e transparente, visando avaliar as alternativas de investimentos e de exploração do potencial da SESOP.

A possibilidade de agendamento das reuniões com potenciais interessados foi divulgada em <https://fcs.mg.gov.br/concessao-serraria/> e <http://www.ppp.mg.gov.br/projetos/projetos-em-estruturacao/serraria-souza-pinto>, além de constar do Regulamento de Consulta Pública publicado no primeiro endereço eletrônico, de modo que qualquer interessado poderia se candidatar à realização de uma reunião.

As reuniões virtuais ocorreram em três rodadas, divididas de acordo com o nível de estruturação do projeto. A primeira rodada, realizada em fevereiro de 2023, apresentou o equipamento a ser concedido e visou avaliar junto ao mercado os potenciais vislumbrados para o imóvel.

A segunda rodada de reuniões apresentou aos interessados o cenário descrito nas minutas publicizadas durante o período de Consulta Pública, realizada de 04/07/2023 a 22/09/2023.

Já a terceira rodada de reuniões objetivou apresentar aos interessados o cenário do projeto após a consolidação das contribuições realizadas durante o período de Consulta Pública.

As apresentações utilizadas durante as reuniões foram disponibilizadas nos sites <https://fcs.mg.gov.br/concessao-serraria/> e <http://www.parcerias.mg.gov.br/>.

Durante as reuniões, esclareceu-se que o conteúdo apresentado naquela oportunidade, incluindo eventuais esclarecimentos e informações, não vinculam as partes e, por isso, não se confundem, substituem ou complementam quaisquer documentos formais emitidos/publicados pelo Estado de Minas Gerais.

As contribuições descritas neste relatório são exclusivas dos participantes do mercado, não necessariamente refletindo a posição do Governo do Estado de Minas Gerais sobre o tema.

2. 1ª Rodada de reuniões

Datas das Reuniões: 10/02/2023, 14/02/2023, 15/02/2023, 23/02/2023, 01/03/2023.

Projeto: **Fundação
Clóvis
Salgado**

Participantes: BTC PAR, Minascentro, Expominas BH/Nó de Rosas Produções, Grupo Secreto, DMDL

A 1ª rodada de reuniões teve como objetivo avaliar alternativas para o melhor aproveitamento turístico e cultural da Serraria Souza Pinto, por meio de eventuais parcerias com o mercado privado, além de analisar atividades potenciais para ampliação da vocação do ativo, diversificando a abordagem do governo sobre o equipamento.

Foi apresentado o imóvel e suas características técnicas, como localização geográfica, situação patrimonial, capacidade, área, histórico de operação, infraestrutura atual e os benefícios esperados com a concessão.

Em relação aos pontos de convergência das contribuições feitas pelos potenciais interessados, destacam-se os seguintes:

- A Serraria Souza Pinto possui grande potencial para realização de eventos dos mais variados tipos e grandezas.
- Há espaço para exploração de receitas acessórias na Serraria Souza Pinto e essas são importantes para a viabilidade do projeto. O tombamento de fachada e da volumetria são um ponto relevante que podem impactar a atratividade do projeto.
- Os aspectos de segurança nos arredores da Serraria Souza Pinto podem ser considerados negativos para a realização de eventos no local.
- As necessidades de intervenções na estrutura do local devem considerar/levar em conta a experiência do usuário, como por exemplo, melhoria da climatização, criação de novos banheiros fixos e disponibilização de estacionamento.
- Entende-se que, no contexto de concessão do ativo, os empreendedores/produtores devam ter autonomia para a realização das intervenções necessárias na Serraria Souza Pinto, para que possam fazê-la da melhor forma possível, garantindo a versatilidade do espaço e dos eventos.
- A principal demanda do mercado de eventos atualmente é de espaços multiuso e multidisciplinares.
- O mercado de eventos está muito aquecido, mas espera-se uma estabilização ao médio prazo.
- No geral, empresas que já são concessionárias de ativos públicos possuem experiência na obtenção das licenças necessárias para operar e/ou modificar imóveis como o da Serraria Souza Pinto. No entanto, é importante que o Poder Concedente preveja prazos alinhados com as práticas de mercado para obtenção desses documentos.

3. 2ª Rodada de reuniões:

Datas das reuniões: 02/08/2023, 11/08/2023, 14/08/2023 e 15/09/2023

Participantes: Grupo Secreto, BTC PAR, A Macaco Indústria Criativa e Híbrido.cc

A 2ª rodada de reuniões teve como objetivo apresentar a potenciais interessados a versão do projeto disponibilizada em Consulta Pública, no período de 04/07/2023 a 22/09/2023.

Foram apresentados o prazo de vigência previsto para a concessão, o valor mínimo de outorga fixa, o percentual de outorga variável, os valores de investimentos e reinvestimentos, as condições para

assinatura do contrato, dentre outras informações, que estão disponíveis no site <https://fcs.mg.gov.br/concessao-serraria/> no tópico relacionado à Consulta Pública.

A seguir, tem-se as principais contribuições registradas pelos participantes, separadas por tópicos:

3.1. Situação do imóvel:

- Grande potencial de exploração econômica do equipamento, destacando-se a capacidade de lotação do imóvel na região central de Belo Horizonte, além da possibilidade de realização de eventos corporativos e atividades culturais para a sociedade;
- Preocupação com a realização de intervenções relacionadas ao tombamento do imóvel, como a morosidade para a obtenção de autorizações;
- Sugestão para rever a obrigação atribuída à futura concessionária para regularização imobiliária.

3.2. Valores de outorga:

- Sugestão da adoção de outorga fixa com valor mais reduzido, para viabilizar a participação de interessados menos capitalizados.
- Sugestão de diminuição das porcentagens de outorga variável, ao argumento de que o equipamento que precisa de muito esforço comercial, como seria o caso da Serraria Souza Pinto, não poderia ter outorga variável alta, pois desestimularia o investimento privado na concessão.
- Destaque para o fato de que o valor mínimo da outorga fixa somado aos valores de investimentos nos dois primeiros anos ter sido considerado alto para o investidor privado.

3.3. Outras contribuições identificadas:

- Informação sobre a necessidade de investimento em comunicação para potencializar o negócio;
- Do ponto de vista de produtores culturais, o período de 30 anos para concessão é considerado muito alongado e pouco atrativo;
- Em relação à exigência de demonstração de índices econômicos, pontuou-se a existência de jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU) que dispensa essa exigência no caso de licitações que exigem garantia de proposta;
- Relatada dificuldade financeira para participar de futura licitação isoladamente, sendo indicada necessidade de realização de consórcio.

4. 3ª Rodada de reuniões

Datas das reuniões: 23/10/2023, 27/10/2023, 10/11/2023 e 14/11/2023

Participantes: Híbrido.cc, Expominas BH, Minascentro, Grupo Secreto, A Macaco Indústria Criativa e BTC PAR.

A 3ª rodada de reuniões teve como objetivo apresentar a potenciais interessados a versão do projeto após as adequações realizadas a partir das contribuições recebidas na Consulta Pública, conforme publicizado pelo Relatório Consolidado de Consulta Pública, disponibilizado em 11 de outubro de 2023.

Foram apresentados o novo período da concessão, bem como o resultado de outorga fixa mínima decorrente do aprimoramento da modelagem econômico-financeira, os percentuais de outorga variável, os valores de investimentos e reinvestimentos, os ajustes nos requisitos de qualificação técnica, dentre outras informações, que estão disponíveis no site <https://fcs.mg.gov.br/concessao-serraria/>.

A seguir, tem-se as principais contribuições registradas pelos participantes, separadas por tópicos:

4.1. Situação do imóvel

- As características arquitetônicas da Serraria Souza Pinto são desfavoráveis, visto que não existe isolamento acústico no local e há necessidade de uma série de investimentos para tornar menos conflitantes o local com a exigência dos usuários;
- Para ter uso diário na Serraria Souza Pinto, é necessário plano social no entorno, pois o entorno pode afastar os clientes;
- Receio quanto à restrição de investimento e operação do ativo por conta do tombamento do imóvel.

4.2. Prazo da concessão

- A redução do prazo de concessão de 30 anos para 15 anos foi positiva para parte dos interessados.
- Por outro lado, foram identificadas manifestações negativas ao prazo de 15 anos da concessão, no sentido de limitar a viabilidade de investimentos facultativos que podem ser realizados pelo parceiro privado;
- Sugestão de ampliação do prazo de concessão ou carência em relação ao pagamento da outorga variável.

4.3. Valores de outorga

- Em relação ao valor mínimo de outorga fixa, foi identificada manifestação de alguns interessados no sentido de que o valor estaria baixo;
- Em relação à outorga variável, houve manifestação afirmando que as porcentagens continuaram altas, considerando que o cenário cultural não “consume” os eventos no ritmo projetado;
- Valor anual estimado para outorga variável continua alto, podendo acarretar a redução significativa da rentabilidade da concessionária.

4.4. Investimentos a serem realizados

- Críticas em relação aos investimentos obrigatórios planejados para a concessão, pois, segundo alguns interessados, eles são corretivos e não impactarão a receita do negócio;

- Entendimento de que há necessidade de investimentos não corretivos (facultativos), porém não há perspectiva de retorno em relação a investimentos de melhoria, como climatização e remodelação dos sanitários.

4.5. Obtenção de receitas

- Eventos, por si só, não sustentariam a concessão. Seria necessário pensar em outros tipos de receita, como *naming rights*;
- Por outro lado, a futura concessionária da Serraria Souza Pinto não poderá contar com receita acessória para manter o negócio, pois a realização dos eventos ainda será o *core business*;
- Dificuldade de associar *naming rights* em imóveis que necessitam de importantes intervenções de engenharia, como é o caso da Serraria Souza Pinto. O mercado apenas aceitaria uma proposta de *naming rights* após a recuperação estrutural do imóvel.

4.6. Qualificação Técnica

- Sugestão de comprovação de realização de eventos e não gestão de espaços, de forma que produtoras culturais importantes da região de Belo Horizonte possam participar do processo licitatório;
- Sugestão de gestão de espaços a partir de 500 pessoas;
- Sugestão de exclusividade de empresas mineiras para participação do certame licitatório.

4.7. Outras contribuições identificadas

- Compartilhamento do risco da obtenção das licenças de obras e operação da Serraria Souza Pinto foi visto como positivo;
- Informação de que há articulação com grupo de investidores para participação na licitação, indicando o interesse pela formação de consórcios.