



**INFRA**  
& CAPITAL PROJECTS  
BY ALVAREZ & MARSAL



GOVERNO DO  
**PIAUI**  
AQUI TEM TRABALHO.  
AQUI TEM FUTURO.

# Concessão dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Estádio Governador Alberto Tavares Silva (Albertão)

Consulta Pública

Setembro de 2024

---

Visão Geral do Projeto

---

Arquitetura e Engenharia

---

Aspectos Contratuais e Editalícios

---

Avaliação Econômico Financeira

---

---

# Visão Geral do Projeto

---

Arquitetura e Engenharia

---

Aspectos Contratuais e Editalícios

---

Avaliação Econômico Financeira

---

# Visão Geral do Projeto

## INFORMAÇÕES GERAIS

Formato Contratual	Parceria Público Privada (PPP)
Escopo	Modernização, gestão, operação e manutenção do Estádio Albertão
Prazo	35 anos
Investimento estimado (CAPEX)	R\$ 91,6 mi
OPEX mensal estimado (despesas operacionais)	R\$ 0,7 mi
Contraprestação Efetiva Mensal estimada	R\$ 1,1 mi
Aporte do Poder Público	R\$ 20,0 mi
TIR (Taxa Interna de Retorno) do Projeto	10,20% a.a.
Critério de seleção	Maior desconto na contraprestação
Licitação	Concorrência



# Benefícios do Projeto

Projeto desenvolvido com base nas necessidades da sociedade



## POPULAÇÃO GERAL

- Novo **polo de convivência**
- Mais opções de entretenimento de qualidade
- Aumento do sentimento de **identidade e orgulho cívico**
- Expansão de espaços para prática esportiva



## TORCEDORES E CLUBES

- **Melhoria no conforto:** estacionamento, visibilidade, e comodidades
- Atendimento às demandas de **qualidade para atividades esportivas**
- Facilitação da chegada de clubes externos



## GOVERNO DO ESTADO

- **Redução de despesas** administrativas
- Cumprimento de compromissos assumidos
- Maior uso dos **espaços públicos para Educação e Esporte**



## COMUNIDADE DO ENTORNO

- Mais e melhores equipamentos de entretenimento
- Aumento da **segurança local**
- Geração de **oportunidades econômicas** na região

# PPP ALBERTÃO



**ELEVAÇÃO DO PADRÃO DE CONFORTO**



**RACIONALIDADE NOS CUSTOS E INVESTIMENTOS**



**MELHORIA NOS ACESSOS E SEGURANÇA**



**CENTRO DE ENCONTRO E CONVIVÊNCIA**



**MULTIFUNCIONALIDADE DO EQUIPAMENTO**



**DEMANDAS DA COMUNIDADE LOCAL**

# Cronograma do Projeto e Envolvidos na Estruturação

**19/Jun/24**  
Aprovação do Estudo  
de Vocaç o

**27/Set/24**  
Abertura da  
Consulta Pública

**A definir**  
Publica o  
do Edital

**A definir**  
Entrega de  
Propostas

**A definir**  
Sessão  
Pública

**72 dias**

## 1ª Fase Estudo de Voca o

Diagnóstico  
Estudo Conceitual de  
Arquitetura  
Modelagem financeira  
preliminar  
Avalia o e Defini o  
do Modelo de Negócios

## 2ª Fase Prepara o para a concessão

Refinamento dos  
estudos técnicos  
Elabora o dos  
Documentos Editalícios  
Aprova o e Governança

## 3ª Fase Consulta a stakeholders

Consulta Pública  
Esclarecimento de  
questionamentos  
*Market sounding*  
Eventuais revisões nos  
documentos editalícios

## 4ª Fase Licita o

Visitas Técnicas  
Esclarecimento de  
questionamentos  
Elabora o de propostas  
pelos licitantes

Entrega dos  
envelopes: propostas,  
habilita o e garantias  
Julgamento e Sele o

ENVOLVIDOS NA  
ESTRUTURA O

COORDENA O



ENGENHARIA E  
FINANCEIRO

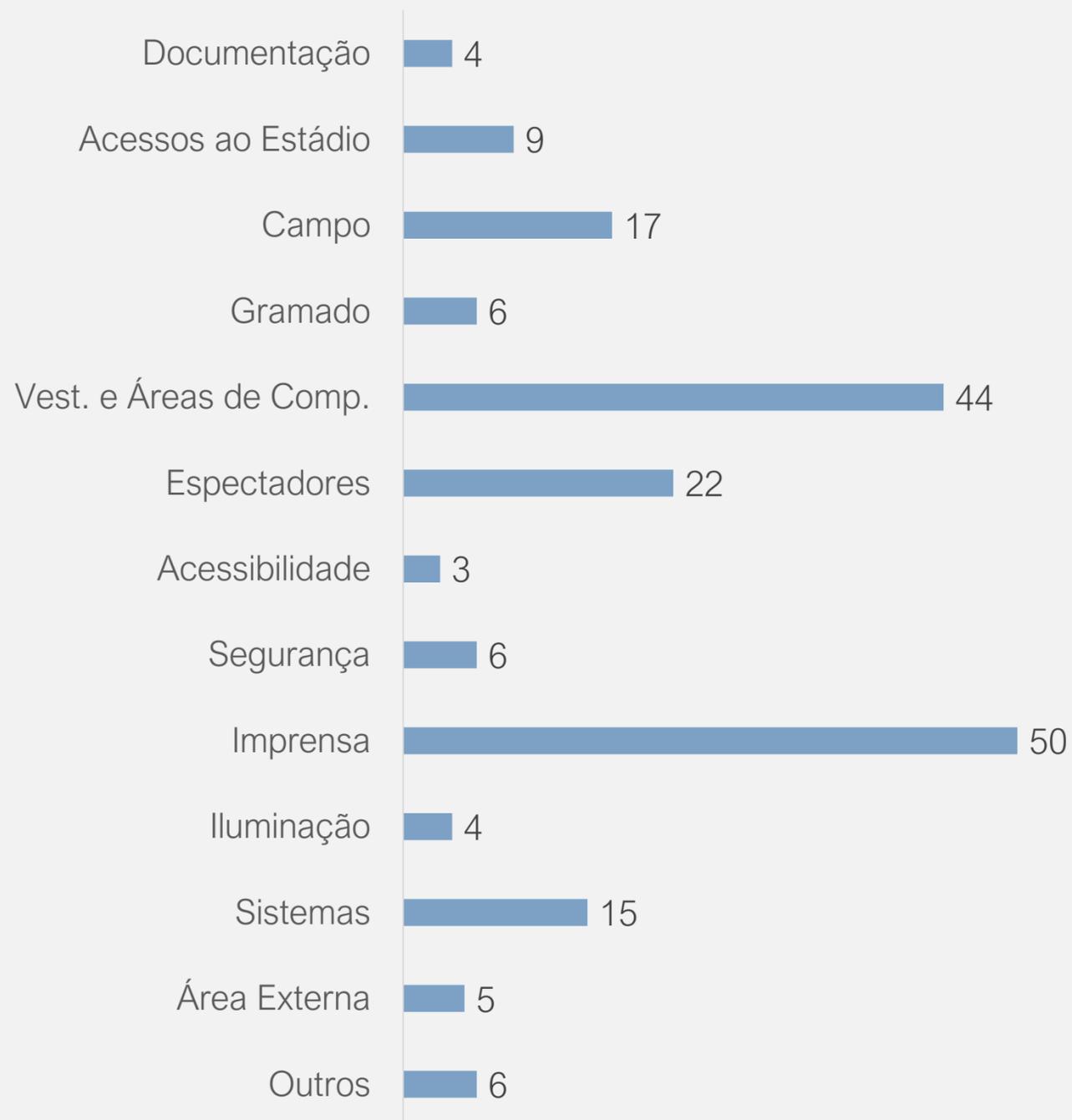


ANTEPROJETO  
DE ARQUITETURA

**BCMF/**  
ARQUITETOS

# Encargos do Parceiro Privado

191 requerimentos obrigatórios divididos entre 14 capítulos que devem ser atendidos via intervenções obrigatórias e encargos operacionais



## Intervenções Obrigatórias



### Futebol Padrão Conmebol

- Qualidade do Campo;
- Iluminação;
- Vestiários e Áreas de Competição;
- Estrutura de Imprensa; etc



### Área Externa

- Urbanização e Paisagismo;
- Estacionamento;
- Área de Convivência



### Retrofit Estádio

- Manutenção Corretiva;
- Ampliação banheiros e bares
- Melhoria de Acabamentos;
- Área VIP



### Sistemas Prediais

- CFTV;
- Controle de Acesso;
- Geradores; etc

## Encargos Operacionais



### Vigilância



### Manutenção e Conservação



### Gestão de Eventos

# Projeto de Arquitetura



- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 Acesso principal a esplanada (torcida mandante)   | 5 Esplanada de acolhimento               | 11 Centro Comercial                       |
| 2 Acesso secundário (torcida visitante)   | 6 Bilheterias                            | 12 Praça/Playground (1490m <sup>2</sup> ) |
| 3 Acesso jogadores (time mandante), árbitros, credenciados, veículos de policiamento e emergência | 7 Estacionamento (464 vagas)             | 13 Apoio Clube                            |
| 4 Acesso jogadores (time visitante), veículos de policiamento e emergência (secundário)           | 8 Controle de Acesso aos setores         | 14 Piscina Olímpica                       |
|   | 9 Esplanada Oeste (8300m <sup>2</sup> )  | 15 Quadras Poliesportivas                 |
|   | 10 Esplanada Leste (6600m <sup>2</sup> ) | 16 Campo Existente                        |

# Principais Aspectos do Edital

MODALIDADE



**Concorrência**

CRITÉRIO DE  
 JULGAMENTO



**Desconto na Contraprestação**

FASES



Avaliação da **proposta comercial**, com possibilidade de fase de lances, seguido pela **avaliação do envelope de habilitação**

PARTICIPAÇÃO



Participação aberta a **empresas**, de forma **isolada ou em consórcio**  
 Não há número máximo de consorciadas

HABILITAÇÃO  
 TÉCNICA



Comprovação de execução de obras civis no montante mínimo de **R\$ 50 mi**

GARANTIA DE  
 PROPOSTA



**R\$ 2,8 mi**  
 (0,5% do valor contratual estimado)

# Principais Aspectos do Contrato



## PRAZO

- 35 anos (contado após período de planejamento)



## CONDIÇÕES PARA ASSINATURA

- Pagamento dos estudos
- Contratação de seguros
- Integralização do Capital Social da SPE



## PERÍODO DE PLANEJAMENTO

- De até 6 meses para o desenvolvimento de projetos podendo ser antecipada a critério da Concessionária



## REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

- Contraprestação pecuniária
- Receitas Acessórias



## MECANISMOS DE INCENTIVO

- Indicadores de Desempenho com impacto e metas que se não atendidas reduzem a contraprestação pecuniária



## MECANISMOS DE REEQUILÍBRIO

- Equilíbrio Econômico-financeiro pelo Fluxo de Caixa Marginal



## SOLUÇÃO DE CONFLITOS

- Comitê de Prevenção e Solução de Disputas
- Arbitragem



## REVERSÃO DOS ATIVOS

- Reversão dos ativos ao Poder Público ao final do prazo da concessão
- Não há transferência da propriedade do ativo ao setor Privado

# Resultados da Avaliação Econômico-Financeira

## PRINCIPAIS PREMISSAS (@jul/24)

<b>Prazo da concessão</b>	anos	35
<b>Investimento (CAPEX)</b>	R\$.mi	(91,6)
<b>OPEX médio anual</b>	R\$.mi/ano	(7,9)
<b>CPT efetiva média</b>	R\$.mi/ano	13,0
<b>Aporte Público</b>	R\$.mi	20,0
<b>WACC</b>	% a.a real	10,20%

## VALUATION (@jul/24)

<b>VPL</b>	R\$.mi	(0,0)
<b>TIR do projeto</b>	% a.a real	10,20%
<b>Mg. EBITDA</b>	%	57%
<b>Mg. Líquida</b>	%	42%
<b>Exp. Máx. Cx.</b>	R\$.mi	(50)
<b>Payback</b>	data	Ano 8

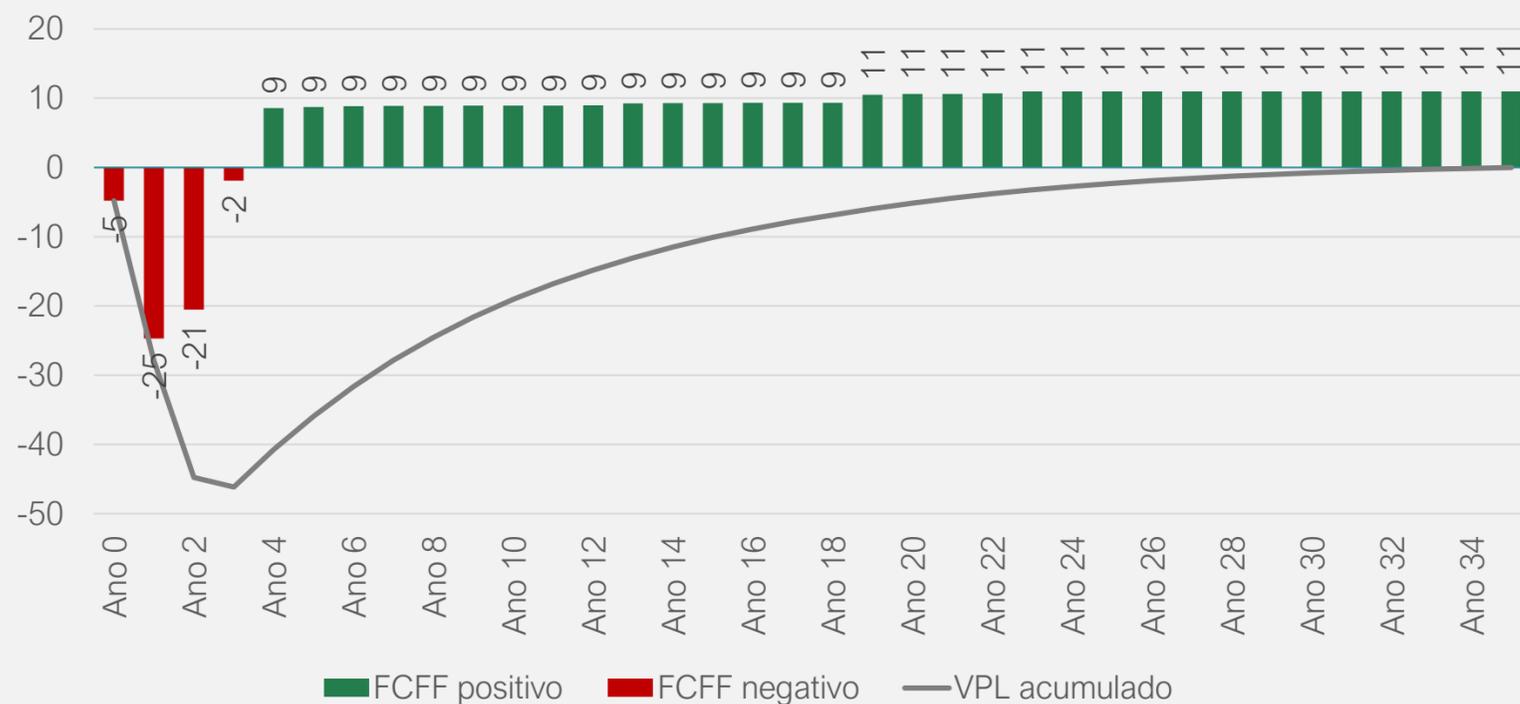
## Contrapartida Pública

[MM R\$ @jul/24]



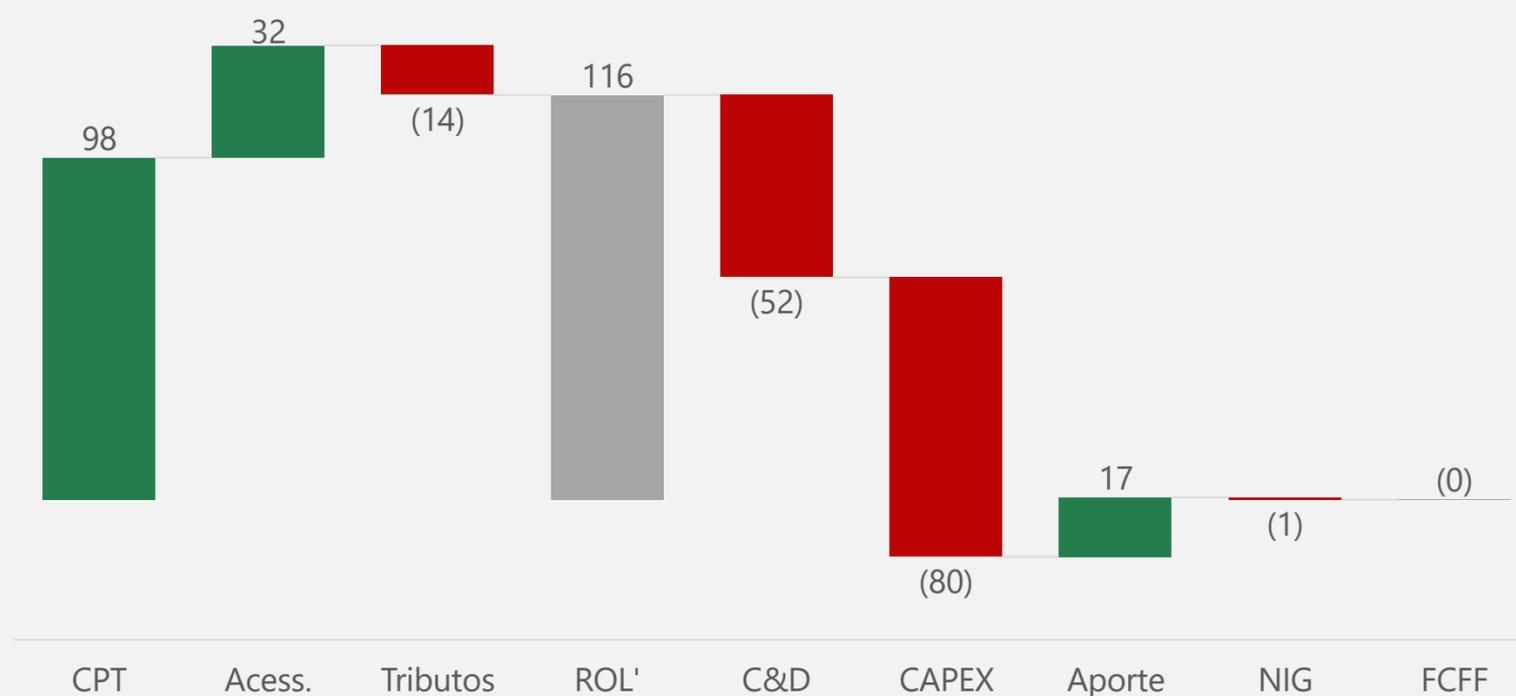
## Fluxo de Caixa Livre da Firma

[MM R\$ @jul/24]



## Composição VPL\*

[MM R\$ @jul/24]



\*Descontos por WACC

---

Visão Geral do Projeto

---

Arquitetura e Engenharia

---

Aspectos Contratuais e Editalícios

---

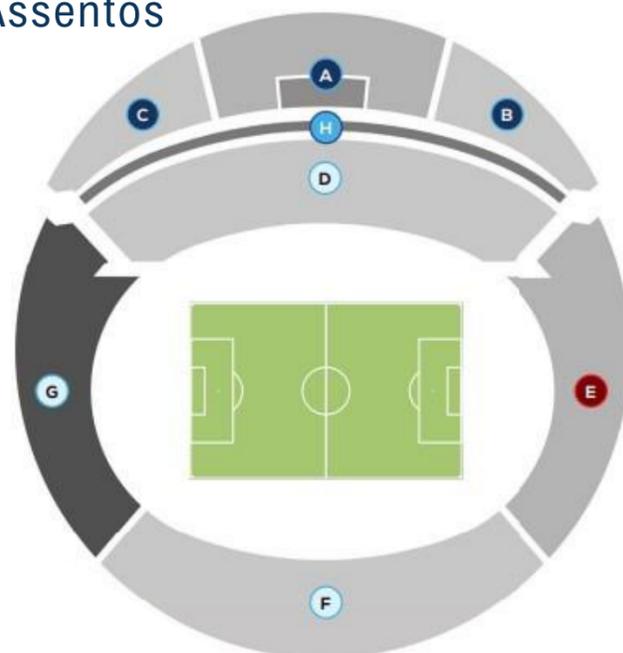
Avaliação Econômico Financeira

---

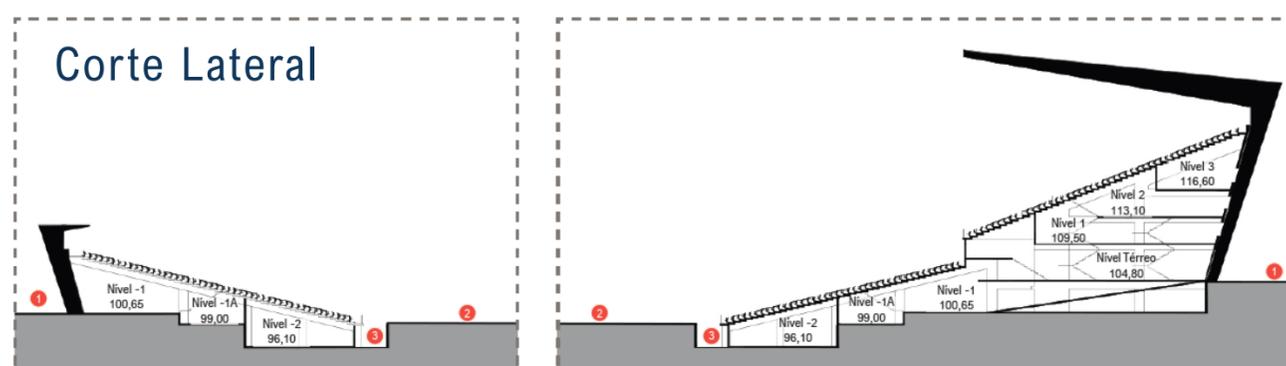
# Diagnóstico | Descrição do Albertão



Mapa de Assentos



Corte Lateral



Quadro de Áreas

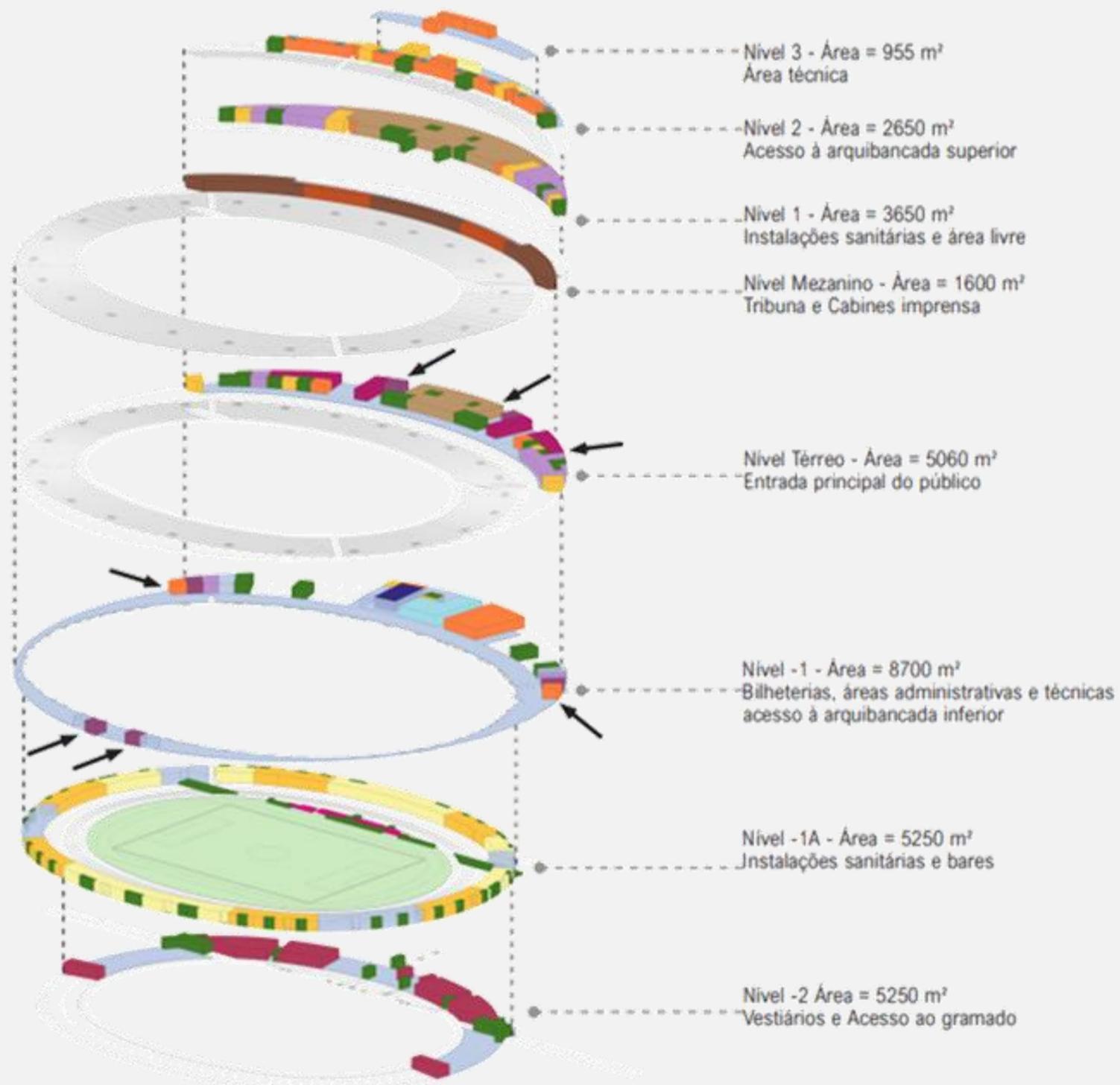
Descrição	Cota (m)	Área Total (m²)	Área Coberta (m²)	Área Descoberta (m²)
COBERTURA	var	7.590		7.590
ARQUIBANCADA	var	23.900		23.900
CAMPO	99,00	16.515		16.515
NIVEL 3	116,60	955	955	-
NIVEL 2	113,10	2.650	2.650	-
NIVEL 1	109,50	3.700	3.700	-
MEZANINO	107,55	1.600	1.600	-
TÉRREO	104,80	5.060	5.060	-
NIVEL -1	100,65	8.700	8.700	-
NIVEL -1A	99,00	5.200	5.200	-
NIVEL -2	96,10	5.250	5.250	-
<b>TOTAL</b>		<b>81.120</b>	<b>33.115</b>	<b>48.005</b>

Capacidade Arquibancada

SETOR	Capacidade
A - Cadeira Coberta Central	5.723
B - Cadeira Coberta Gil Martins	1.401
C - Cadeira Coberta Redenção	1.401
D - Arquibancada Cabines	11.628
E - Geral Gil Martins	8.793
F - Arquibancada Placar*	12.264
G - Geral Redenção	8.793
H - Tribuna de Honra	24
<b>TOTAL</b>	<b>50.027</b>

- O Albertão possui 81 mil m<sup>2</sup> de área construída e capacidade para 50 mil pessoas.
- A parte estrutural está aparente boa condição de conservação, contudo os demais sistemas carecem de modernização.
- A Área da Concessão terá 102 mil m<sup>2</sup>, excluindo-se as áreas ocupadas do terreno.

# Diagnóstico | Setorização Existente



Ambientes com área e/ou quantidade suficiente e necessidade de reforma	
	Áreas livres
	Circulações Verticais
	Vestiários = 1500m <sup>2</sup>
	Instalações Sanitárias = 2453m <sup>2</sup>
	Campo de jogo
	Áreas Técnicas = 1401m <sup>2</sup>
	Área Administrativa = 1305,5m <sup>2</sup>
	Sacristia = 403,5m <sup>2</sup>
	Auditório = 229m <sup>2</sup>
	Acessos = 697m <sup>2</sup>
	Cabines/Cadeiras cativas = 2870m <sup>2</sup>
	Área VIP/Camarotes = 1000m <sup>2</sup>

Ambientes com área e/ou quantidade insuficiente e necessidade de reforma	
	Bilheteria = 261,3m <sup>2</sup> - faltam 9 janelas
	Bar = 1845 m <sup>2</sup> - faltam 3 pontos
	Banco reservas - faltam 9 bancos
	Imprensa = 250m <sup>2</sup> - faltam 430m <sup>2</sup>

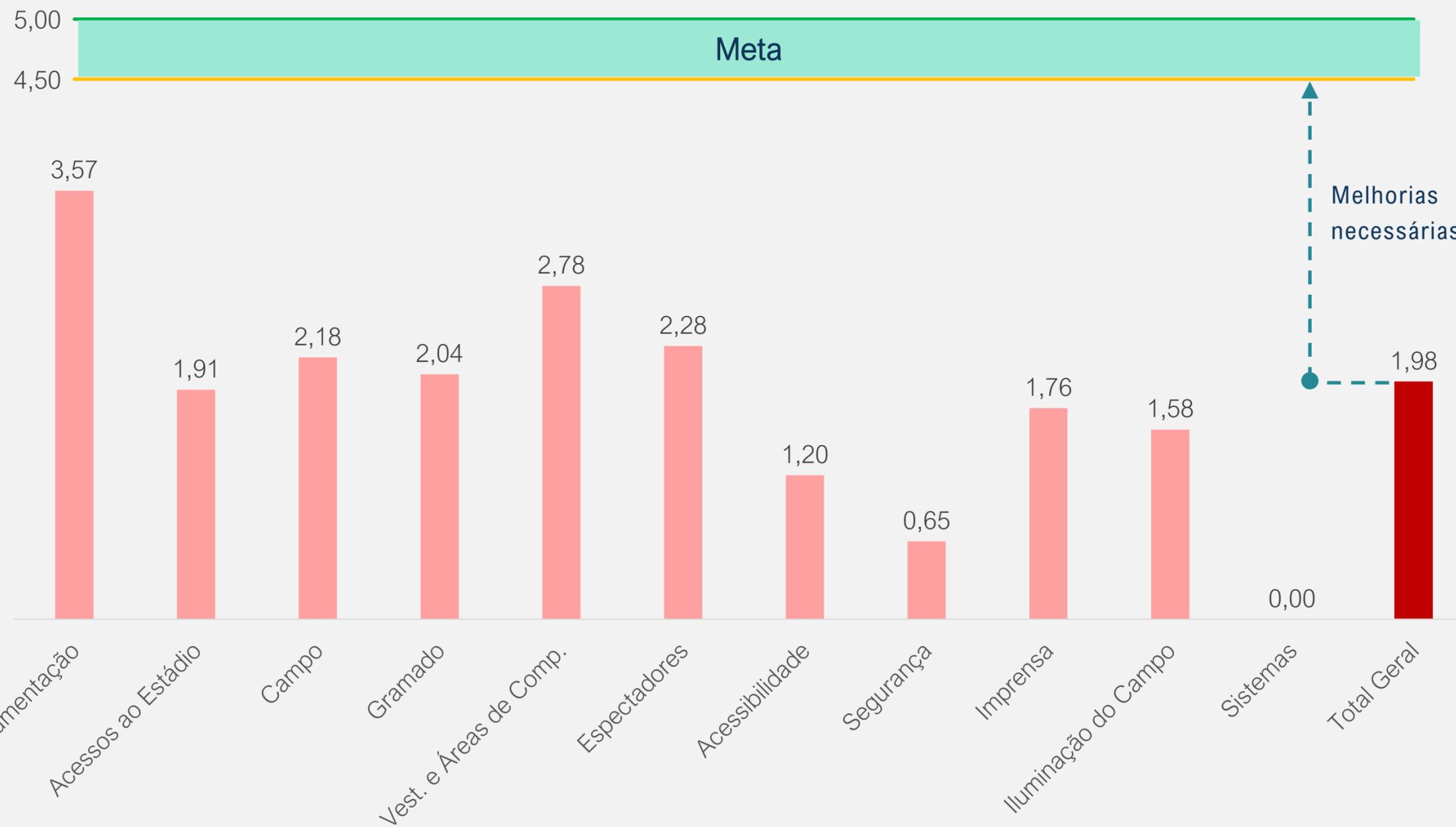
Ambientes com área total a ser construída	
	Áreas médicas - 200m <sup>2</sup>
	Segurança e policiamento - 220m <sup>2</sup>

→ Acesso do público

- O Albertão possui área bastante área interna disponível
- Contudo a setorização cabe ser reformulada para melhor atender as necessidades de (i) público, (ii) áreas de competição e (iii) imprensa.

# Diagnóstico | Nível de Atendimento Futebol

Nota por Capítulo



- Diagnosticou-se o Albertão quanto ao atendimento das exigências da Confederação Sul-Americana de Futebol (Conmebol).
- Avaliou-se 230 requerimentos diferentes divididos em 11 capítulos.
- Concluiu-se que o estádio: **“NÃO ATENDE, COM RESTRIÇÕES NAS ESPECIFICAÇÕES REQUERIDAS”**

# Projeto | Metodologia

## Elaboração do Projeto

- Visitas Técnicas
- Projetos e levantamentos
- Laudos e alvarás
- Relatórios diagnóstico anteriores

- **Estudo de Vocaçào**
- Exigências órgãos de futebol (CBF, Conmenbol e Fifa)
- Restrições demais exigências órgãos (Iphan, CB, SMA, etc)
- Normas técnicas e boas práticas

Diagnóstico Situação Atual

Escopo de Intervenções

Solução de Referência

Planilha de Quantitativos (PQ)



Custos Unitários



Orçamentação  
Orçamento Capex

## Direcionadores Estudo de Vocaçào

ELEVAÇÃO DO PADRÃO DE CONFORTO

MELHORIA NOS ACESSOS E SEGURANÇA

MULTIFUNCIONALIDADE DO EQUIPAMENTO

RACIONALIDADE NOS CUSTOS E INVESTIMENTOS

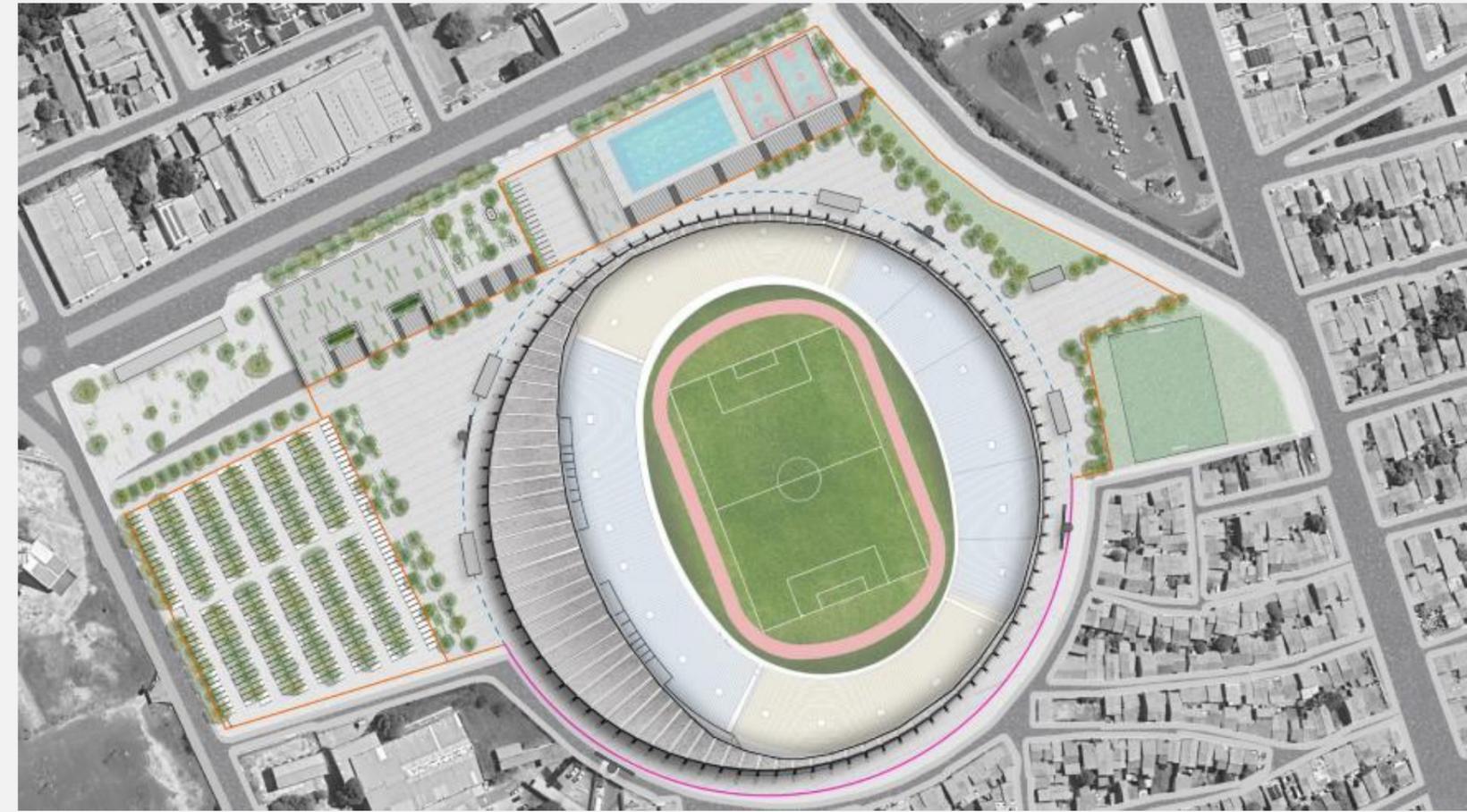
CENTRO DE ENCONTRO E CONVIVÊNCIA

DEMANDAS DA COMUNIDADE LOCAL

Considerando as condições de contorno e o que se almeja para o Albertão, elaborou-se os projetos técnicos para a nova versão do Albertão (Solução de Referência).

A partir das diferenças entre a situação atual e a Solução de Referência orçou-se o Capex referencial e definiu-se as obrigações mínimas do privado.

# Projeto de Arquitetura | Implantação



- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 Acesso principal a esplanada (torcida mandante)   | 5 Esplanada de acolhimento               | 11 Centro Comercial                       |
| 2 Acesso secundário (torcida visitante)   | 6 Bilheterias                            | 12 Praça/Playground (1490m <sup>2</sup> ) |
| 3 Acesso jogadores (time mandante), árbitros, credenciados, veículos de policiamento e emergência | 7 Estacionamento (464 vagas)             | 13 Apoio Clube                            |
| 4 Acesso jogadores (time visitante), veículos de policiamento e emergência (secundário)           | 8 Controle de Acesso aos setores         | 14 Piscina Olímpica                       |
|   | 9 Esplanada Oeste (8300m <sup>2</sup> )  | 15 Quadras Poliesportivas                 |
|   | 10 Esplanada Leste (6600m <sup>2</sup> ) | 16 Campo Existente                        |

# Projeto de Arquitetura | Setorização

Quadro de Áreas Solução de Referência (m²)								
DESCRIÇÃO	PAV -2	PAV -1	TÉRREO	MEZANINO	PAV 1	PAV 2	PAV 3	TOTAL
ÁREAS LIVRES / CIRC. HORIZONTAL	690	5.990	2.280	408	2.484	1.514	778	<b>14.144</b>
CIRCULAÇÃO VERTICAL	102	903	578	131	332	154	-	<b>2.200</b>
OPERACIONAL ESTÁDIO	108	-	-	-	-	-	-	<b>108</b>
OPERACIONAL - ÁREAS ÚMIDAS	35	-	-	-	-	-	-	<b>35</b>
INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	12	2.421	135	58	302	288	-	<b>3.216</b>
BAR / LANCHONETE	-	726	147	43	163	79	-	<b>1.158</b>
VESTIÁRIOS	370	-	-	-	-	-	-	<b>370</b>
IMPrensa	480	-	71	190	-	-	-	<b>741</b>
ÁREA ADMINISTRATIVA	535	-	-	-	-	-	-	<b>535</b>
ÁREA TÉCNICA	-	655	262	-	-	-	175	<b>1.092</b>
POLICIAMENTO / SEGURANÇA	27	76	104	60	58	24	-	<b>349</b>
ÁREA MÉDICA	32	76	53	-	56	52	-	<b>269</b>
AUDITÓRIO E SACRÍSTIA	-	604	-	-	-	-	-	<b>604</b>
ACESSO ARQUIBANCADAS	-	330	-	-	50	90	-	<b>470</b>
LOJAS	-	-	225	-	-	-	-	<b>225</b>
RESTAURANTES	-	-	140	-	-	-	-	<b>140</b>
APOIO	-	-	150	-	30	-	-	<b>180</b>
HOSPITALIDADE	-	-	-	1.081	-	-	-	<b>1.081</b>
SETOR PCD	-	-	-	218	-	-	-	<b>218</b>
ÁREA A ISOLAR	2.326	3.448	287	-	-	387	-	<b>6.448</b>
<b>TOTAL PAVTO</b>	<b>4.717</b>	<b>15.229</b>	<b>4.432</b>	<b>2.189</b>	<b>3.475</b>	<b>2.588</b>	<b>953</b>	<b>33.583</b>

Memorial de Acabamentos					
Piso	Rodapé	Parede	Teto	Mobiliário?	Climatização?
Piso Cimentado	-	Textura Rolada	-	-	-
Piso Cimentado	-	Textura Rolada	-	-	-
Cerâmica 60x60	-	Textura Rolada	-	SIM	-
Cerâmica 60x60	-	Cerâmica 20x20	-	SIM	-
Cerâmica 60x60	-	Cerâmica 20x20	-	SIM	-
Cerâmica 60x60	-	Textura Rolada	-	-	-
Plurigoma	-	Cerâmica 20x20	-	SIM	SIM
Carpete	-	Textura Rolada	-	SIM	SIM
Cerâmica 60x60	-	Textura Rolada	-	SIM	SIM
Piso Cimentado	-	Textura Rolada	-	-	-
Cerâmica 60x60	-	Textura Rolada	-	SIM	SIM
Cerâmica 60x60	-	Cerâmica 20x20	-	SIM	SIM
Carpete	-	Textura Rolada	Forro de Gesso	SIM	SIM
Piso Cimentado	-	Textura Rolada	-	-	-
Piso Cimentado	-	Textura Rolada	-	-	-
Piso Cimentado	-	Textura Rolada	-	-	-
Piso Cimentado	-	Textura Rolada	-	-	-
Carpete	-	Textura Rolada	Forro de Gesso	SIM	SIM
Piso Cimentado	-	Textura Rolada	-	-	-
-	-	-	-	-	-

As áreas internas do Estádio foram distribuídas para atender ao público, competições e imprensa. Definiu-se acabamentos das áreas para orçamento dos serviços de engenharia.

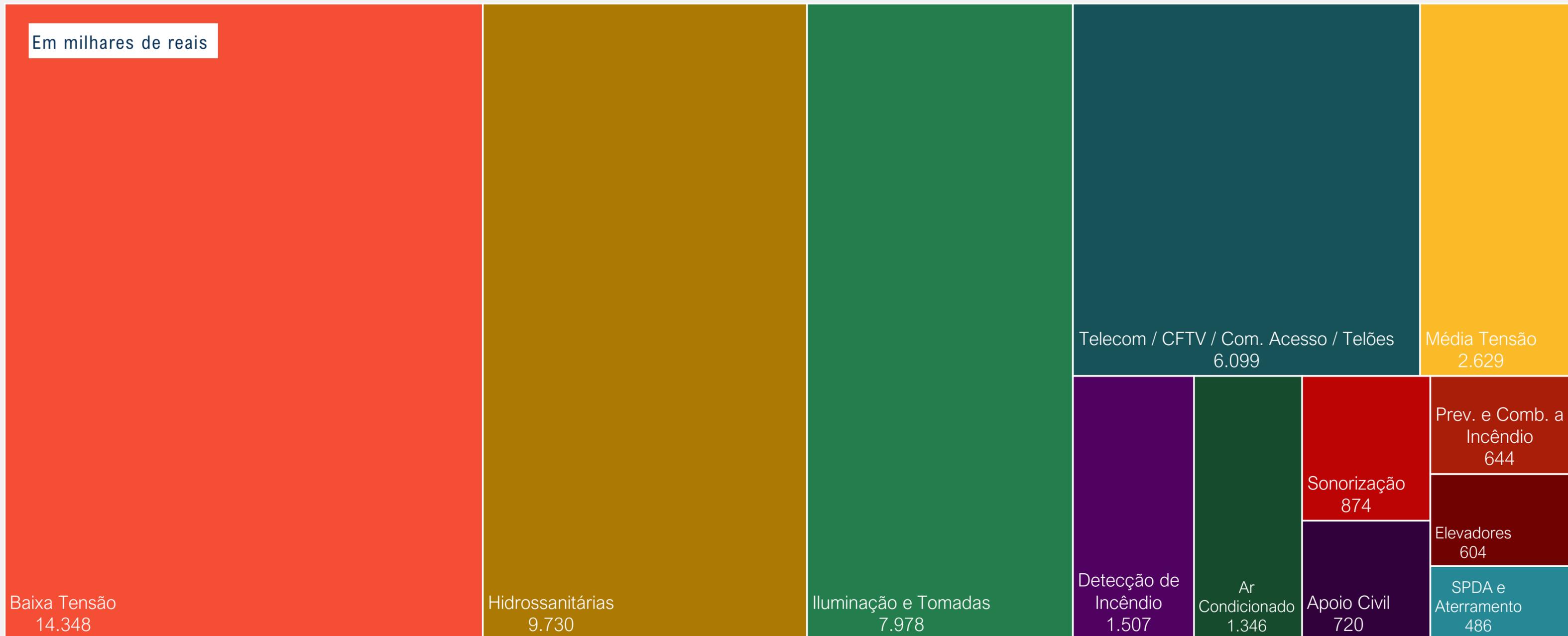
# Orçamento Capex

Descrição	Custo Total (in BDI)	%
TOTAL	91.631.990	100,0%
Projetos	2.820.972	3,1%
Projetos	2.820.972	3,1%
Área Interna	68.564.640	74,8%
Serviços Preliminares e Demolições	760.681	0,8%
Superestrutura	796.938	0,9%
Vedações Verticais	408.777	0,4%
Revestimento Pisos	3.202.281	3,5%
Revestimentos Paredes	786.993	0,9%
Revestimento de Teto e Forros	162.926	0,2%
Esquadrias, Vidros e Ferragens	1.293.961	1,4%
Sistemas Prediais	46.966.103	51,3%
Louças, Tampos, Metais e Equipamentos Sanitários	5.110.572	5,6%
Mobiliário	4.936.636	5,4%
Campo	3.523.935	3,8%
Limpeza e Entrega de Obra	614.836	0,7%
Área externa	20.246.379	22,1%
Serviços preliminares	1.651.837	1,8%
Pavimentação	8.426.305	9,2%
Edificações Área Externa	7.961.837	8,7%
Quadras	1.157.054	1,3%
Paisagismo e mobiliário urbano	465.230	0,5%
Reservatórios Área Externa	584.116	0,6%

O orçamento dos estudos estimou **91,6 milhões** de reais para as intervenções no Albertão.

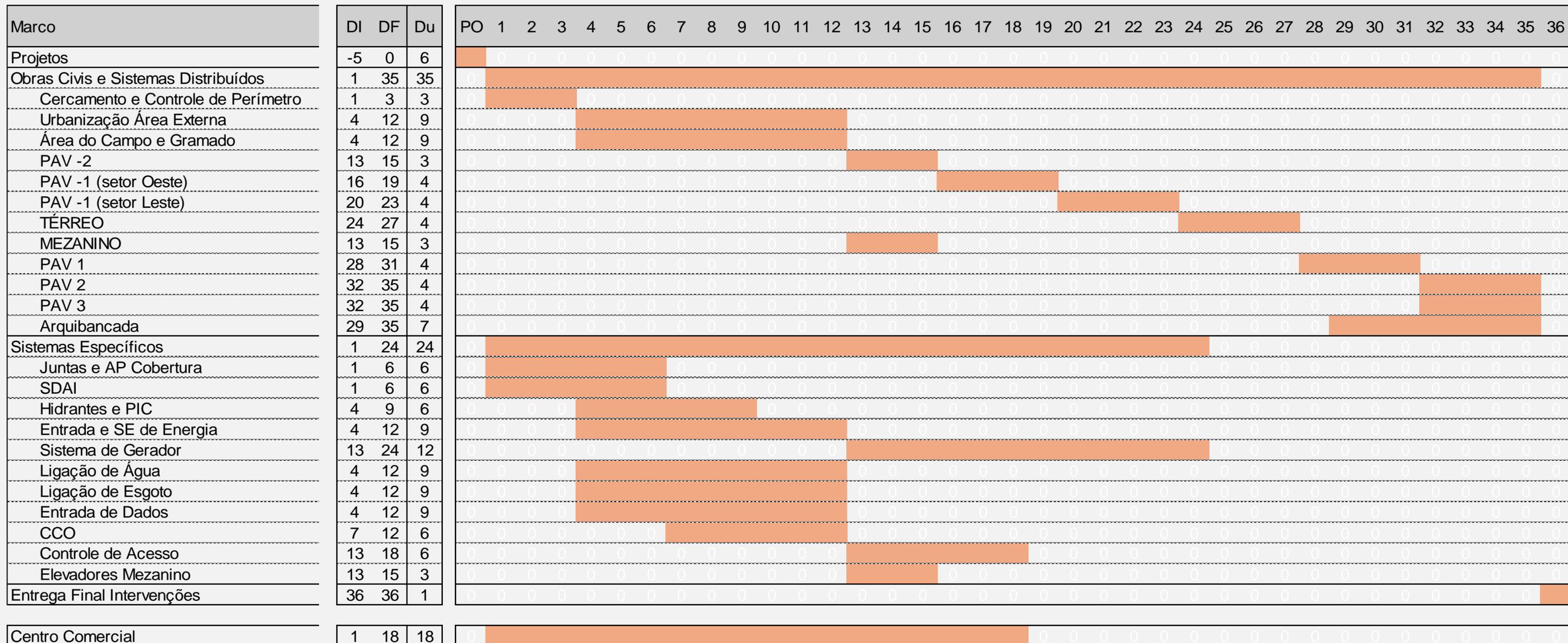
Mais da metade deste investimento é dedicado à sistemas prediais que modernizam o estádio.

# Orçamento Capex | Abertura Sistemas Prediais



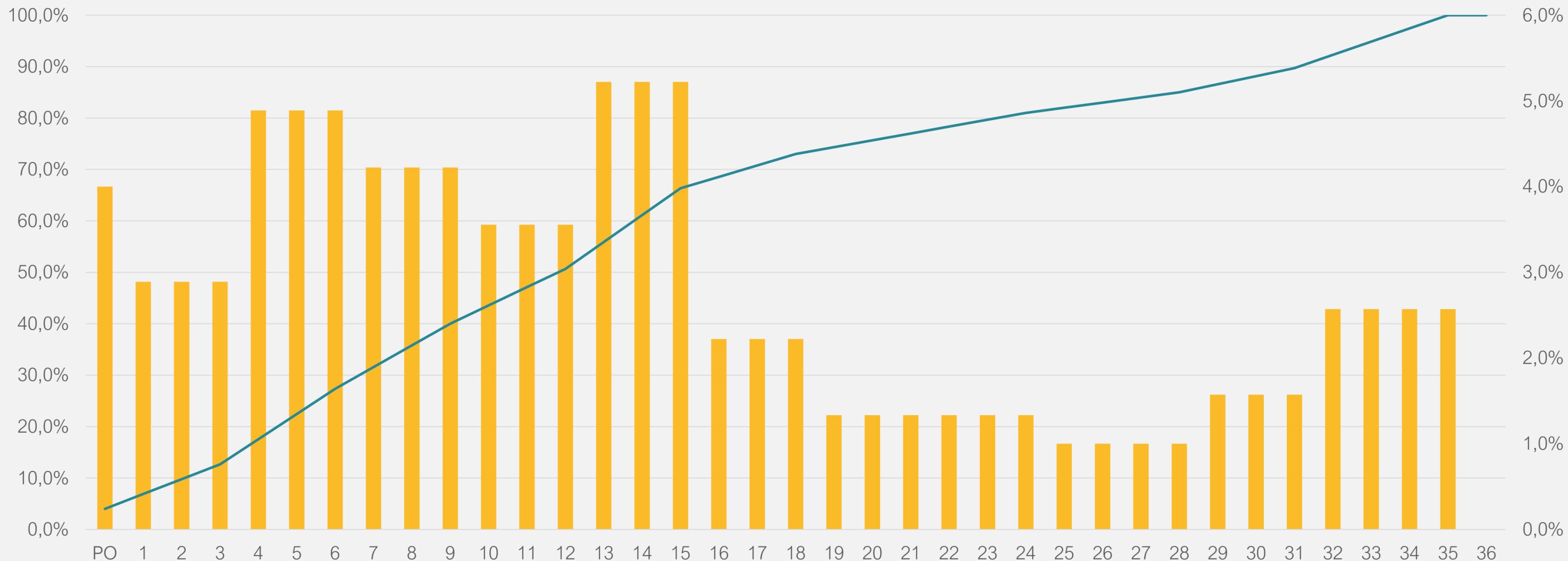
**Dada a relevância, elaborou-se estudos preliminares dos sistemas prediais para precisa orçamentação. Tais estudos estão disponíveis para consulta pública e devem apoiar os interessados na elaboração dos seus orçamentos.**

# Diagrama de Gantt



**O Contrato permitirá ao Concessionário realizar as intervenções em até 3 anos, desde que respeitando entregas intermediárias por setor/sistema. A partir daí elaborou-se o cronograma executivo de referência.**

# Curva S



**Combinando o cronograma executivo com o orçamento, projetou-se a curva mensal e acumulada de avanço de obra.**

---

Visão Geral do Projeto

---

Arquitetura e Engenharia

---

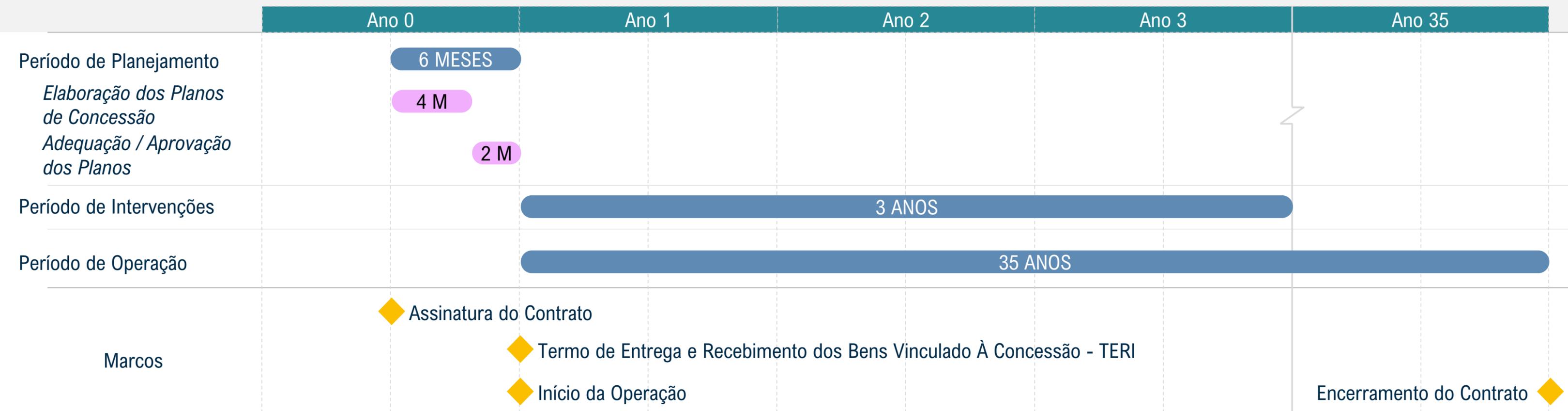
Aspectos Contratuais e Editalícios

---

Avaliação Econômico Financeira

---

# Cronograma do Contrato



O Contrato prevê 6 meses de planejamento, período no qual elaborar-se-á os planos de concessão e projetos das intervenções. Somente mediante a aprovação destes planos a Concessionária assumirá os serviços.

# Planos da Concessão

- **PRAZO DE ENTREGA:** 6 meses após assinatura do contrato
- **REVISÃO:** a cada 5 anos, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS

## 1. PLANO DE INTERVENÇÕES

- Projetos técnicos;
- Memoriais descritivos;
- Orçamento das obras;
- Planejamento Executivo.

## 2. PLANO DE OPERAÇÃO

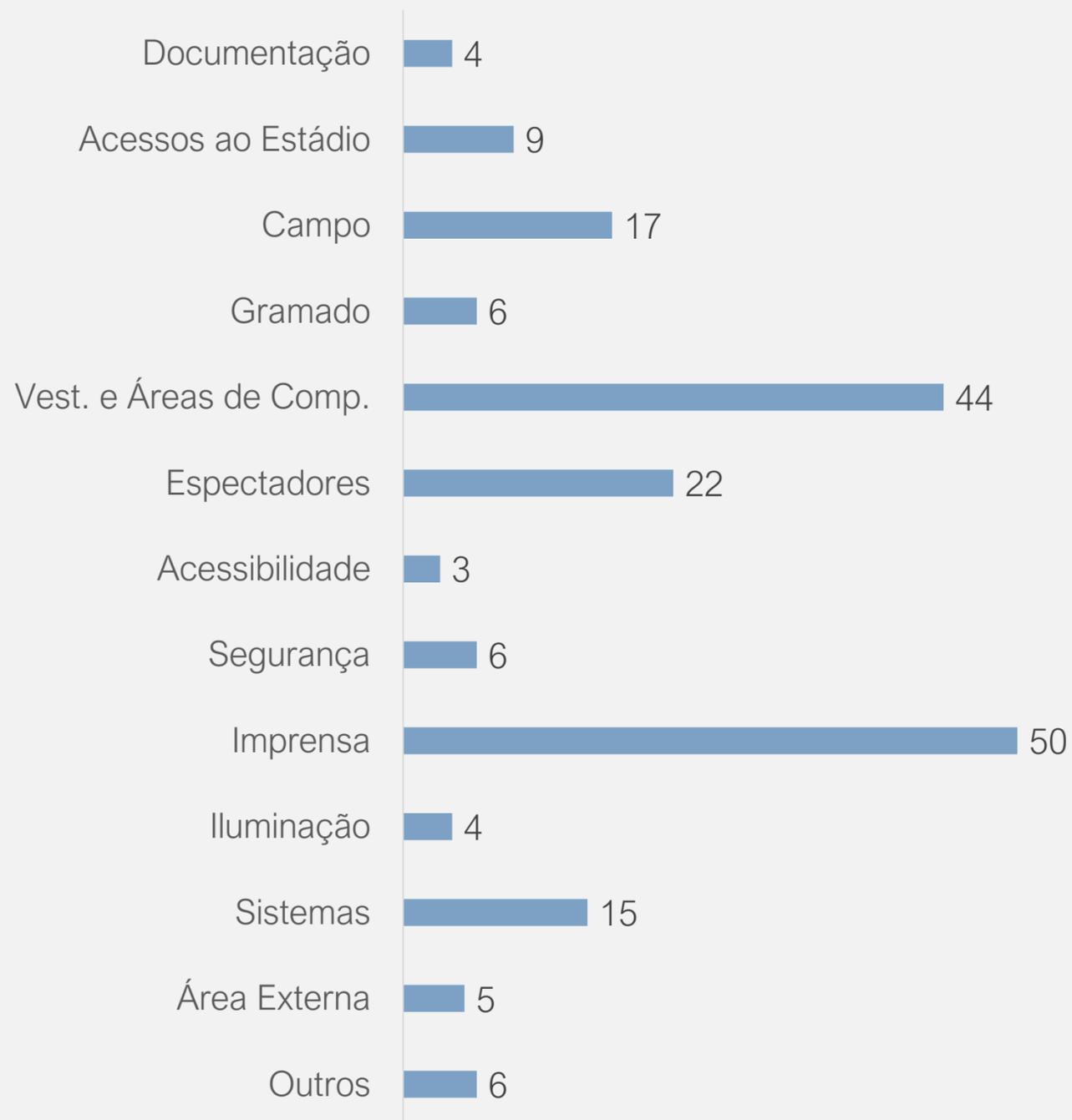
- Organograma de profissionais da Concessionária incluindo funcionários próprios e terceirizados e suas atribuições;
- Manual de procedimentos e rotina de manutenção e conservação;
- Plano de segurança patrimonial e vigilância;
- Estratégia para promoção, fomento e captação de jogos de futebol;
- Estratégia para promoção, fomento, realização e captação de outros eventos; e
- Estratégia para promoção, fomento e realização de atividades para a comunidade no entorno.

## 2. PLANO DE NEGÓCIOS

- Consolida-se os planos de intervenção e operação em um Plano de Negócios;
- Projeção Econômico-Financeira;
- Descritivo de premissas;
- Abertura de receitas, custos e investimentos projetados.
- Será anexo do Contrato e utilizado para fins de mensuração de eventuais desequilíbrios econômico-financeiros.

# Encargos do Parceiro Privado

191 requerimentos obrigatórios divididos entre 14 capítulos que devem ser atendidos via intervenções obrigatórias e encargos operacionais



## Intervenções Obrigatórias



### Futebol Padrão Conmebol

- Qualidade do Campo;
- Iluminação;
- Vestiários e Áreas de Competição;
- Estrutura de Imprensa; etc



### Área Externa

- Urbanização e Paisagismo;
- Estacionamento;
- Área de Convivência

### Retrofit Estádio

- Manutenção Corretiva;
- Ampliação banheiros e bares
- Melhoria de Acabamentos;
- Área VIP



### Sistemas Prediais

- CFTV;
- Controle de Acesso;
- Geradores; etc

## Encargos Operacionais



### Vigilância



### Manutenção e Conservação



### Gestão de Eventos

# Marcos de Entrega Intervenções Obrigatórias

Marco	Prazo (meses)	FF%
Projetos	Pré-Obra	4,20%
Obras Civas e Sistemas Distribuídos	-	
Cercamento e Controle de Perímetro	3	1,20%
Urbanização Área Externa	18	13,40%
Área do Campo e Gramado	18	4,20%
PAV -2	9	7,00%
PAV -1 (setor Oeste)	14	11,30%
PAV -1 (setor Leste)	19	11,30%
TÉRREO	24	6,50%
MEZANINO	9	3,20%
PAV 1	29	5,10%
PAV 2	34	3,80%
PAV 3	34	1,40%
Arquibancada	36	2,60%
Sistemas Específicos	-	
Juntas e AP Cobertura	6	0,20%
Hidrantes e PIC	18	0,90%
SPDA	12	0,70%
Entrada e SE de Energia	12	3,70%
Sistema de Gerador	24	2,90%
Lig. de Água e Sistema de Recalque	12	0,40%
Ligação de Esgoto	12	0,20%
Iluminação e Som Campo	18	2,80%
Telão	18	4,10%
SDAI	24	2,10%
CFTV/ SSP/ SOM	36	5,30%
Controle de Acesso	24	0,60%
Elevadores Mezanino	12	0,90%
Entrega Final Intervenções	36	

O contrato estabelece marcos de entrega para as **INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS** com definição de prazos limite.

Conforme entrega dos marcos há liberação de aportes e incremento da contraprestação na proporção do Fator de Funcionalidade (FF).

# Indicadores de Desempenho

GRUPO	INDICADOR	PESO
INS Nível de Serviço	Manutenção das infraestruturas	16%
	Índice de atendimento total de esgoto	8%
	Ind. de meta de adesão	16%
IUS Utilização esportiva	Uso do estádio para jogos de futebol	20%
IOU Outros usos do espaço	Eventos de lazer, cultural e esportivo	10%
	Programa "Craques do Futuro"	10%
ISU Satisfação dos usuários	Oferta de produtos e serviços	5%
	Segurança e Acessibilidade	5%
	Limpeza e conservação do equipamento	5%
	Preço	5%

**IDG** Indicador de Desempenho Global

O IDG é apurado semestralmente e, caso a Concessionária não alcance 100%, impacta o valor da contraprestação até o próximo ciclo de avaliação (6 meses).

# Fórmula da Contraprestação Pecuniária

$$CPT = CPO + CPI$$

$$CPO = CPO_{MÁX} \times IDG - DCP$$

**$CPO_{MÁX}$**  = **CONTRAPRESTAÇÃO MÁXIMA DE OPERAÇÃO**, a ser estabelecida conforme a PROPOSTA COMERCIAL da CONCESSIONÁRIA, valor base de **R\$ 9,5 milhões por ano (@jul./2024)**

**IDG** = **ÍNDICE DE DESEMPENHO GERAL**: Desconto nas parcelas de Contraprestação devido ao descumprimento dos indicadores de desempenho pela Concessionária.

**DCP** = **DESCONTO EQUIVALENTE À PARTILHA DE 20%** com o Poder Concedente das receitas acessórias líquidas apuradas no mês anterior

$$CPI = IDG \times \sum FF_i \times CPI_{MÁX}$$

**$FF_i$**  = **Fator de Funcionalidade** que reflete a quantidade de marcos “i” em estado de funcionalidade, após conclusão das obras de reforma e implementação obrigatórias.

**$CPI_{MÁX}$**  = **CONTRAPRESTAÇÃO MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO**, a ser estabelecida conforme a PROPOSTA COMERCIAL da CONCESSIONÁRIA, valor base de **R\$ 5,1 milhões por ano (@jul./2024)**

- Remuneração da concessionária é condicionada ao seu desempenho
- Desempenho avaliado pelo Verificador Independente
- Contraprestação Mensal poderá ter redução devido ao compartilhamento de receitas acessórias

# Estrutura de Garantias

## 1ª CAMADA

O ESTADO DO PIAUÍ obriga-se a incluir na proposta orçamentária anual a dotação necessária para garantir o pagamento das contrapartidas



**Recursos Orçamentários do Estado do Piauí**

**Conta Vinculada**

## 2ª CAMADA ALTERNATIVA

O ESTADO DO PIAUÍ pode ainda oferecer garantia alternativa via diversas opções



**Garantias financeiras**

Fiança bancária ou  
Carta de garantia ou  
Seguro-garantia ou  
Caução em dinheiro ou  
Títulos da Dívida Pública Federal ou  
Títulos da Dívida Pública Estadual ou  
Títulos oriundos de operações de  
securitização de ativos mobiliários ou  
imobiliários do ESTADO DO PIAUÍ ou  
Outras hipóteses permitidas por lei



**Reserva Mínima de CPT**

2 meses de contraprestação mensal  
de acordo com a PROPOSTA  
COMERCIAL

**Conta Vinculada**

**CONCESSIONÁRIA (SPE)**

Com o intuito de garantir o pagamento das obrigações pecuniárias assumidas, o ESTADO DO PIAUÍ, através do PODER CONCEDENTE, prevê o oferecimento de garantias em duas camadas

# Receitas Acessórias

## PRINCIPAIS RECEITAS ACESSÓRIAS PROJETADAS



Futebol



Alimentos e Bebidas



Eventos



Estacionamento



Área Comercial

Implantação de espaços comerciais para locação



“Naming Rights”

Venda dos direitos de associação de marca do Estádio



Outros

A Concessionária poderá explorar outras fontes de receitas acessórias que identifique oportunidade.

**MECANISMO DE COMPARTILHAMENTO:** Compartilhamento de 20% das receitas acessórias com o Poder Concedente (Desconto na Contraprestação – DCP)



Vista Camarote – Imagem Ilustrativa

---

Visão Geral do Projeto

---

Arquitetura e Engenharia

---

Aspectos Contratuais e Editalícios

---

Avaliação Econômico Financeira

---

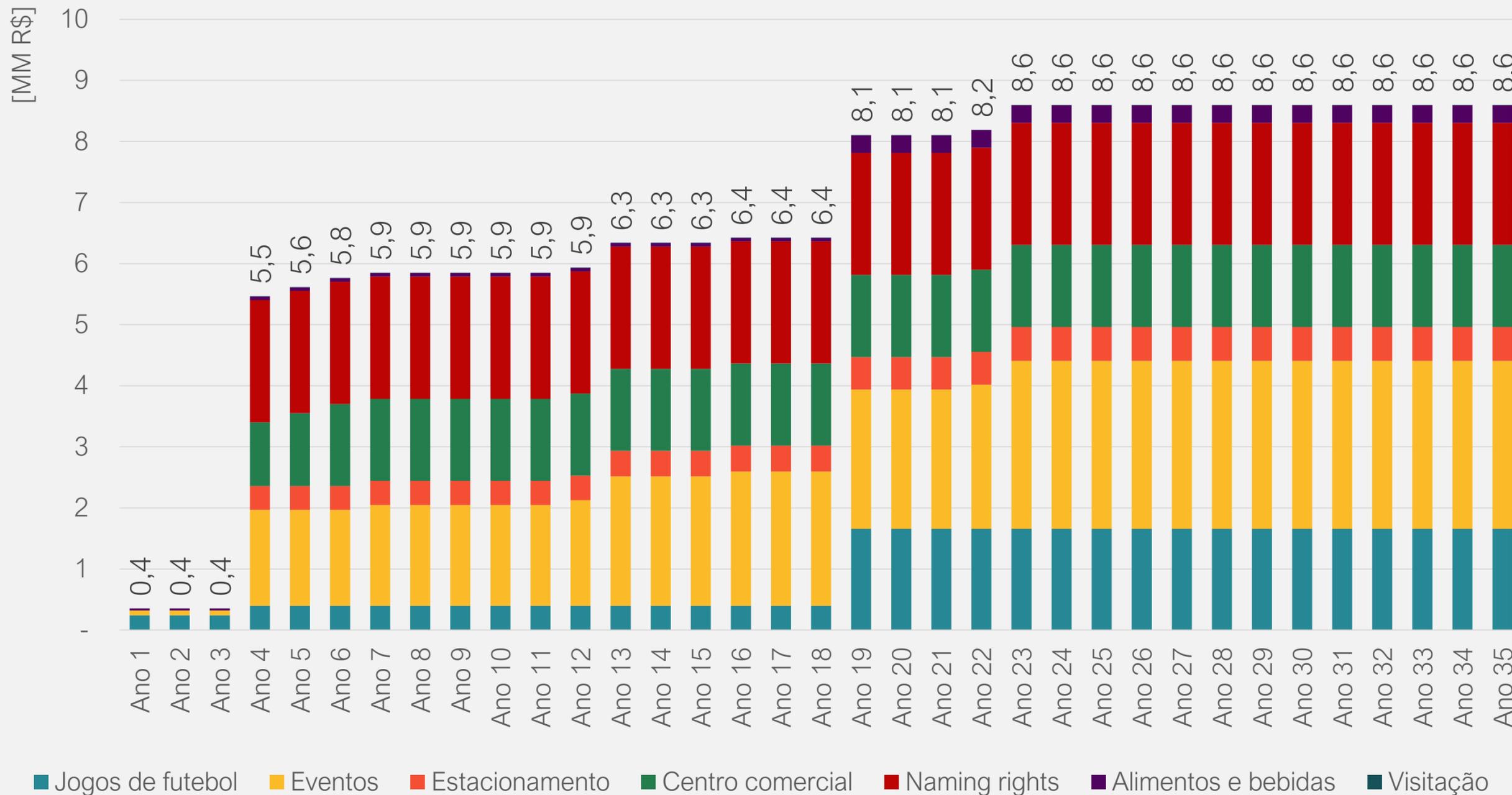
# Investimentos | Capex e reembolsos



## PREMISSAS:

- CAPEX: R\$ 91,6 MM com conclusão das obras no ano 3
- Aproveitamento de Estudos: R\$ 931,8 mil

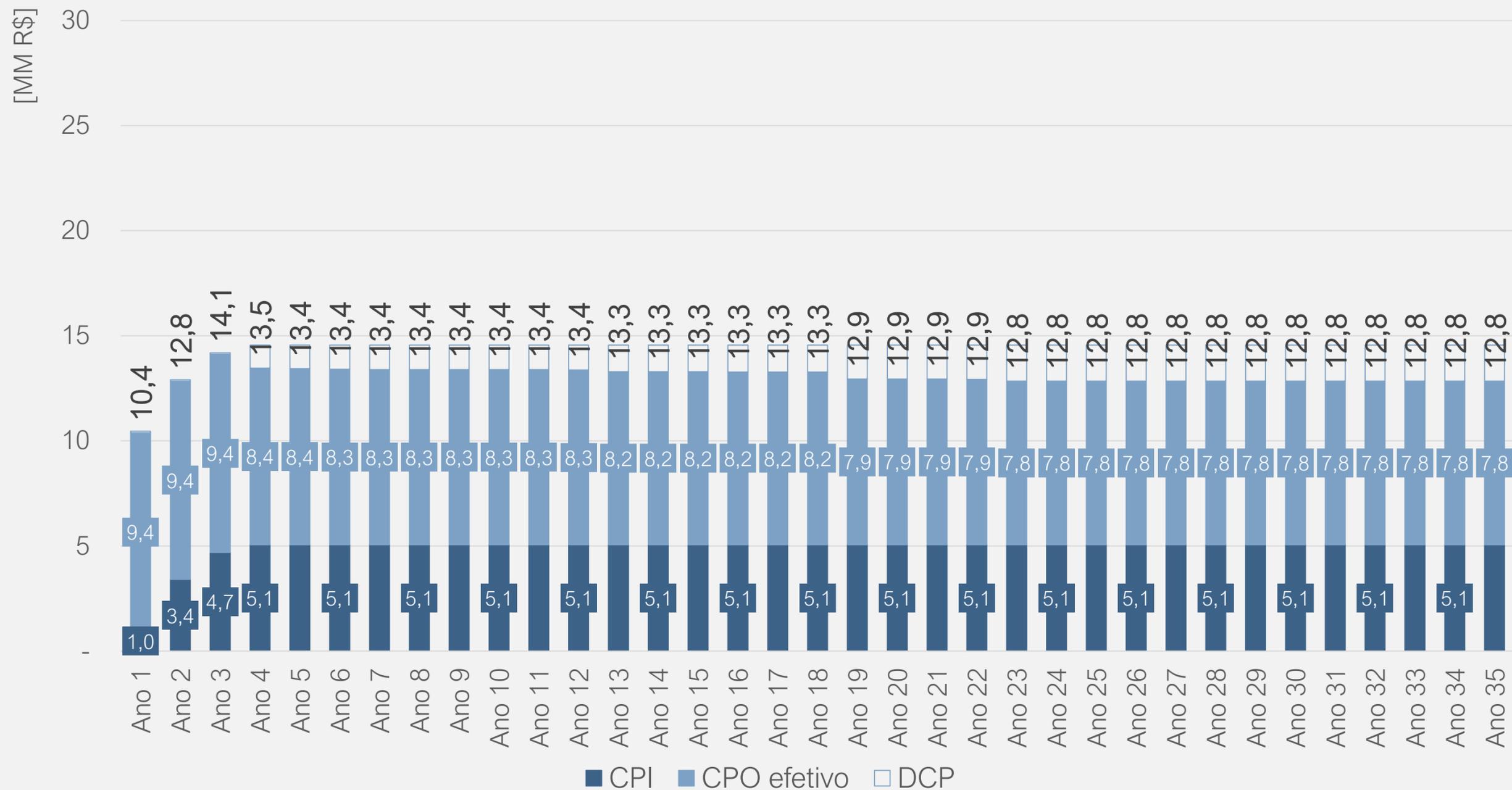
# Receitas | Receitas acessórias



## PREMISSAS

- Futebol: 30% da arrecadação bruta de bilheteria dos jogos profissionais
- Eventos: 3 a 5 eventos de grande porte por ano e 5 a 10 eventos de médio porte por ano. R\$130mil/evento GP e R\$80mil/evento MP
- Estacionamento: 30% da arrecadação bruta. Ticket médio de R\$11,30/veículo em dias comuns e R\$40/veículo nos dias de jogos/eventos
- Área comercial: ABL de 2.074 m<sup>2</sup> e preço de locação média de R\$60/m<sup>2</sup>
- Naming Rights: R\$2mi/ano

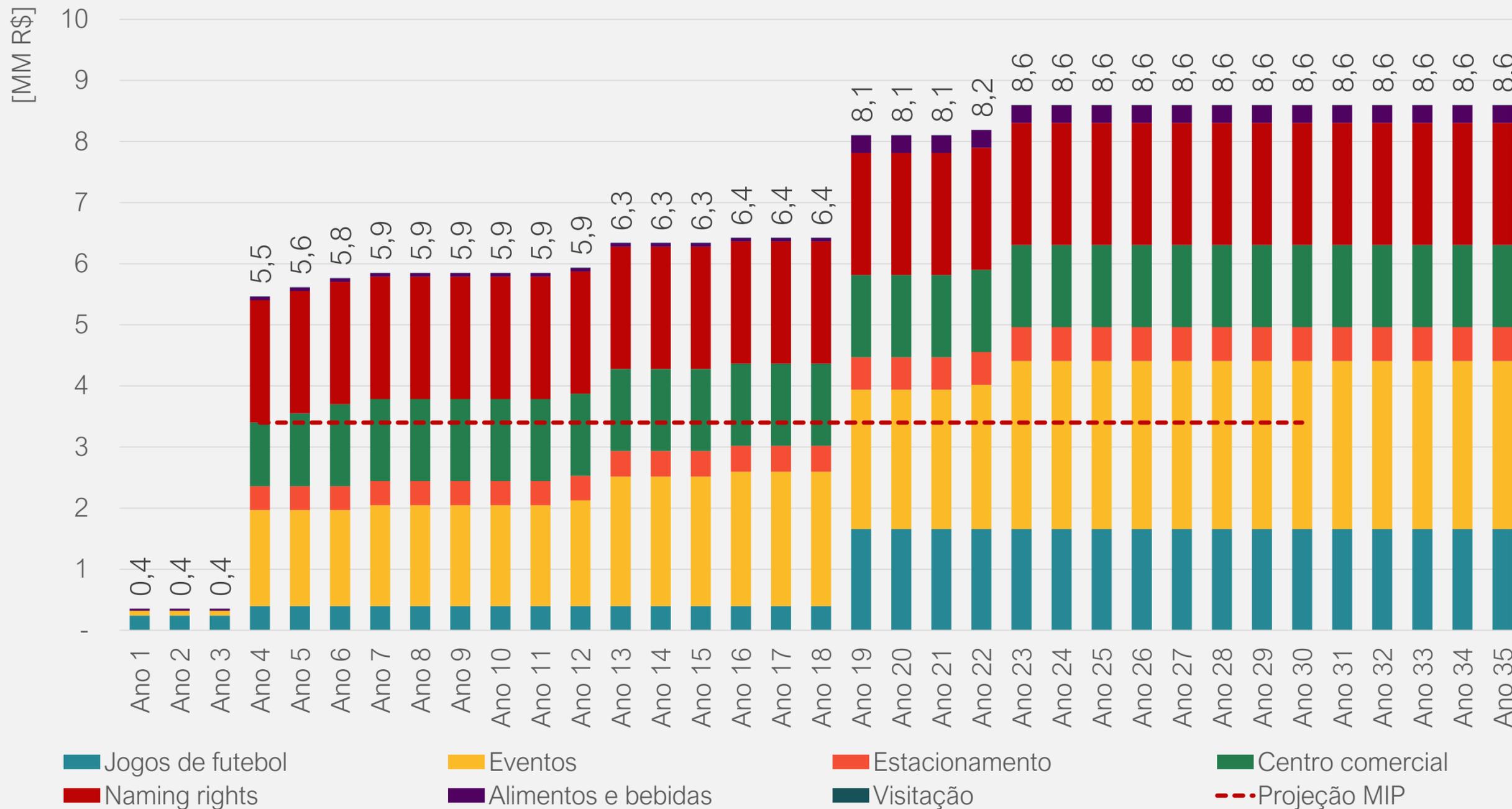
# Receitas | Receitas de contraprestação



## INSIGHTS:

- Com as receitas acessórias, há redução da parcela CPO base de R\$9,5 MM/ano para cerca de R\$ 9,4 – 7,8 MM/ano, resultando em uma CPT máx. efetiva de R\$ 14,1 MM/ano

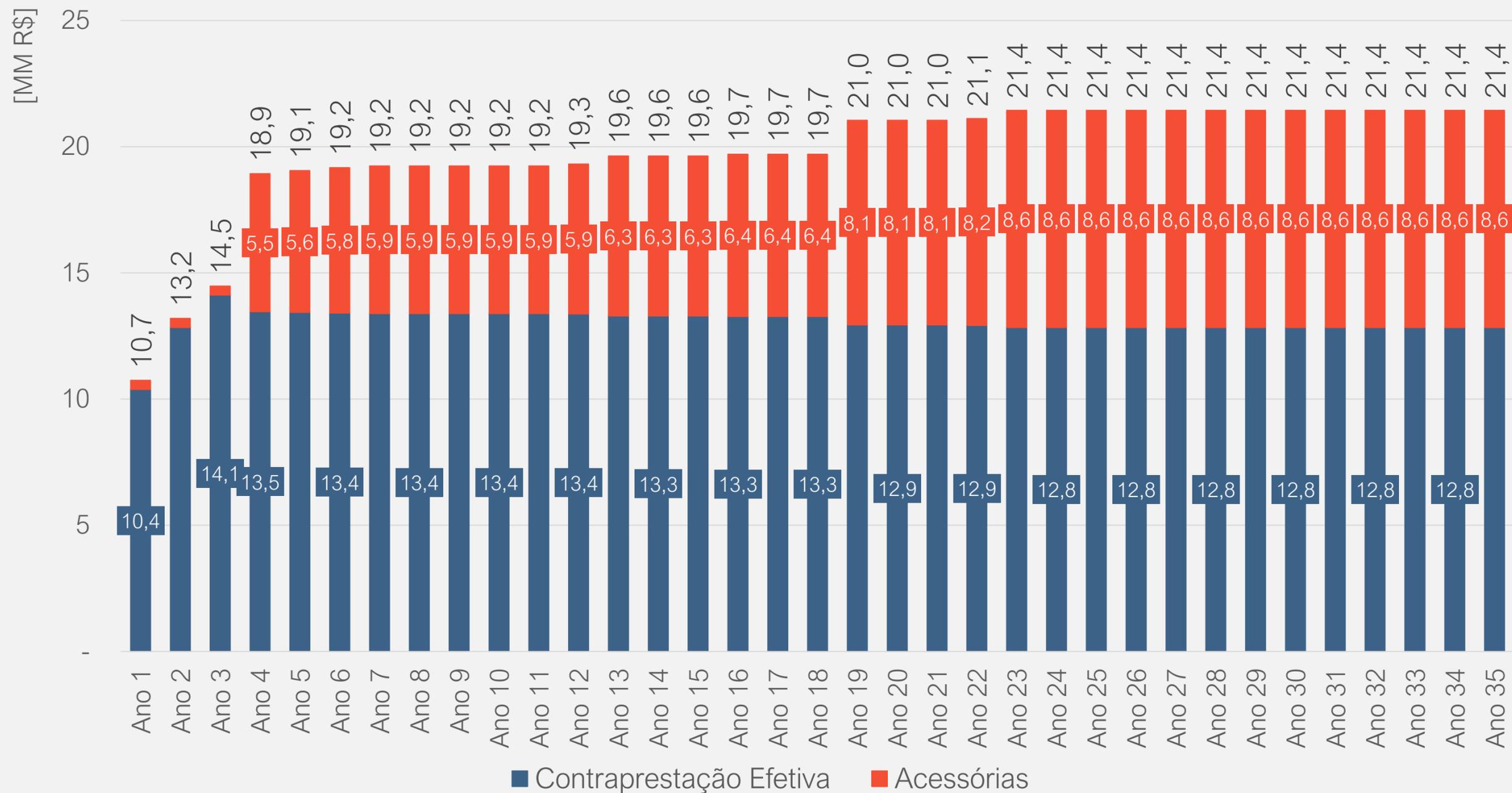
# Receitas | Receitas acessórias



## PREMISSAS

- Futebol: 30% da arrecadação bruta de bilheteria dos jogos profissionais
- Eventos: 3 a 5 eventos de grande porte por ano e 5 a 10 eventos de médio porte por ano. R\$130mil/evento GP e R\$80mil/evento MP
- Estacionamento: 30% da arrecadação bruta. Ticket médio de R\$11,30/veículo em dias comuns e R\$40/veículo nos dias de jogos/eventos
- Área comercial: ABL de 2.074 m<sup>2</sup> e preço de locação média de R\$60/m<sup>2</sup>
- Naming Rights: R\$2mi/ano

# Receitas | Receitas totais



## INSIGHTS:

- As receitas acessórias representam cerca de 30% das receitas totais previstas para a concessionária

# Aporte Público



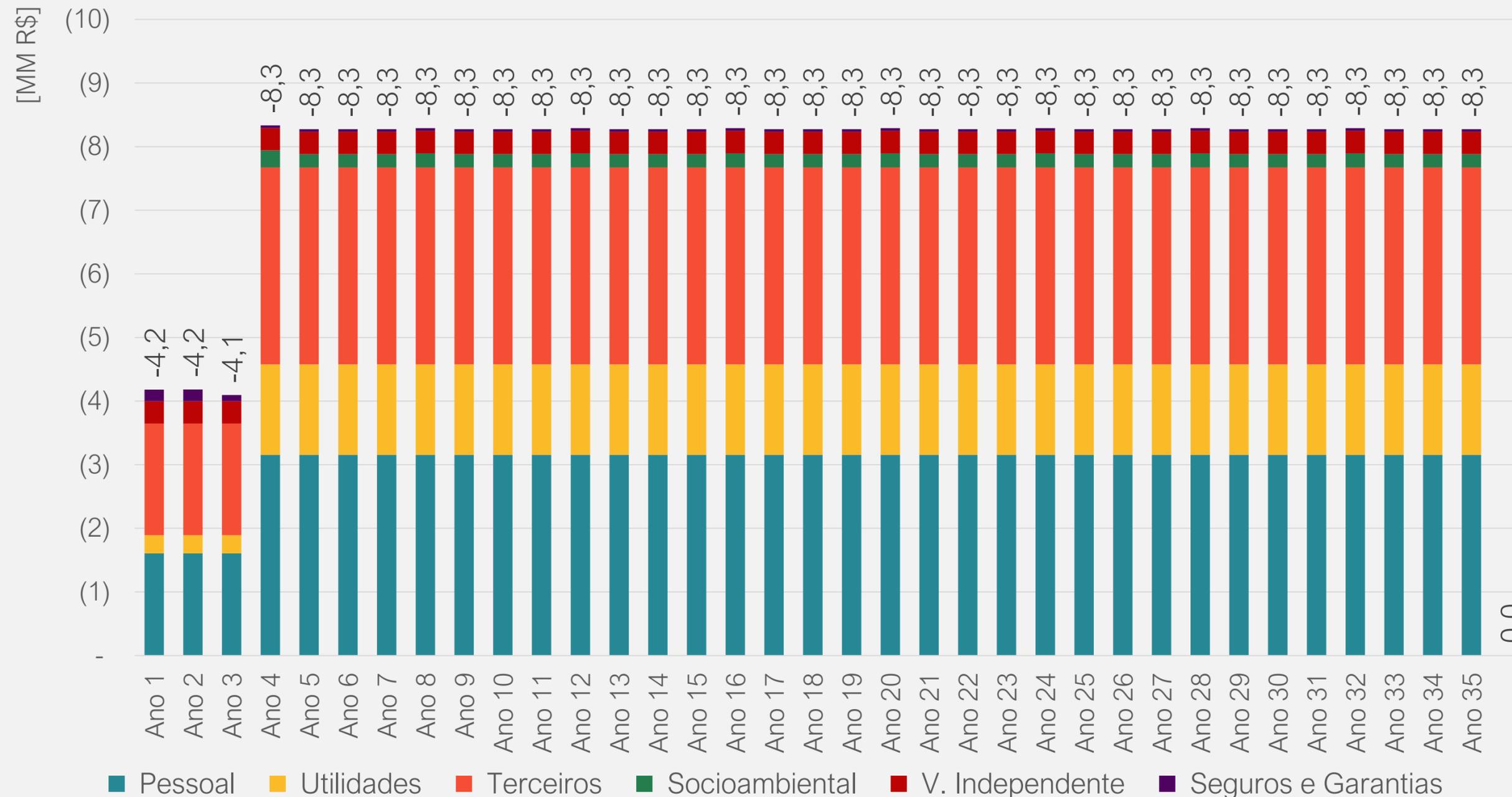
## PREMISSAS:

- Aporte Público de R\$ 20 MM conforme cronograma de entrada em operação de cada marco, de acordo com o respectivo fator de funcionalidade

# Custos | Opex e despesas da concessão

## PREMISSAS:

- Pessoal: definição de organograma da concessionária e salários/encargos de cada posto
- Utilidades: expectativa de consumo de energia elétrica, água e esgoto, dados
- Terceiros: vigilância patrimonial, manutenção e ferramentas, consultorias diversas, etc.
- Socioambiental: cf. CADERNO 4 (licenciamento ambiental incluindo licença de operação, plano de controle de emissões, monitoramento de ruídos, etc.)
- Verificador independente: R\$350mil/ano (2% da CPT)
- Seguros e garantias: Risco responsabilidade civil, Risco de engenharia, Garantia de proposta e de execução do contrato



# Outras Premissas

 <b>Tributos</b>	 <b>Depreciação e Amortização:</b>	 <b>Capital de Giro</b>
<p>Tributação sob regime de lucro presumido</p> <p>3,65% de Pis/Cofins no regime não cumulativo</p> <p>34% de IRPJ/CSLL</p>	<p>Conforme ICPC-01 e OCPC-05</p>	<p>Prazo Médio de Recebimento: 30 dias</p> <p>Prazo Médio de Pagamento: 30 dias</p>

# Resultados da Avaliação Econômico-Financeira

## PRINCIPAIS PREMISSAS (@jul/24)

<b>Prazo da concessão</b>	anos	35
<b>Investimento (CAPEX)</b>	R\$.mi	(91,6)
<b>OPEX médio anual</b>	R\$.mi/ano	(7,9)
<b>CPT efetiva média</b>	R\$.mi/ano	13,0
<b>Aporte Público</b>	R\$.mi	20,0
<b>WACC</b>	% a.a real	10,20%

## VALUATION (@jul/24)

<b>VPL</b>	R\$.mi	(0,0)
<b>TIR do projeto</b>	% a.a real	10,20%
<b>Mg. EBITDA</b>	%	57%
<b>Mg. Líquida</b>	%	42%
<b>Exp. Máx. Cx.</b>	R\$.mi	(50)
<b>Payback</b>	data	Ano 8

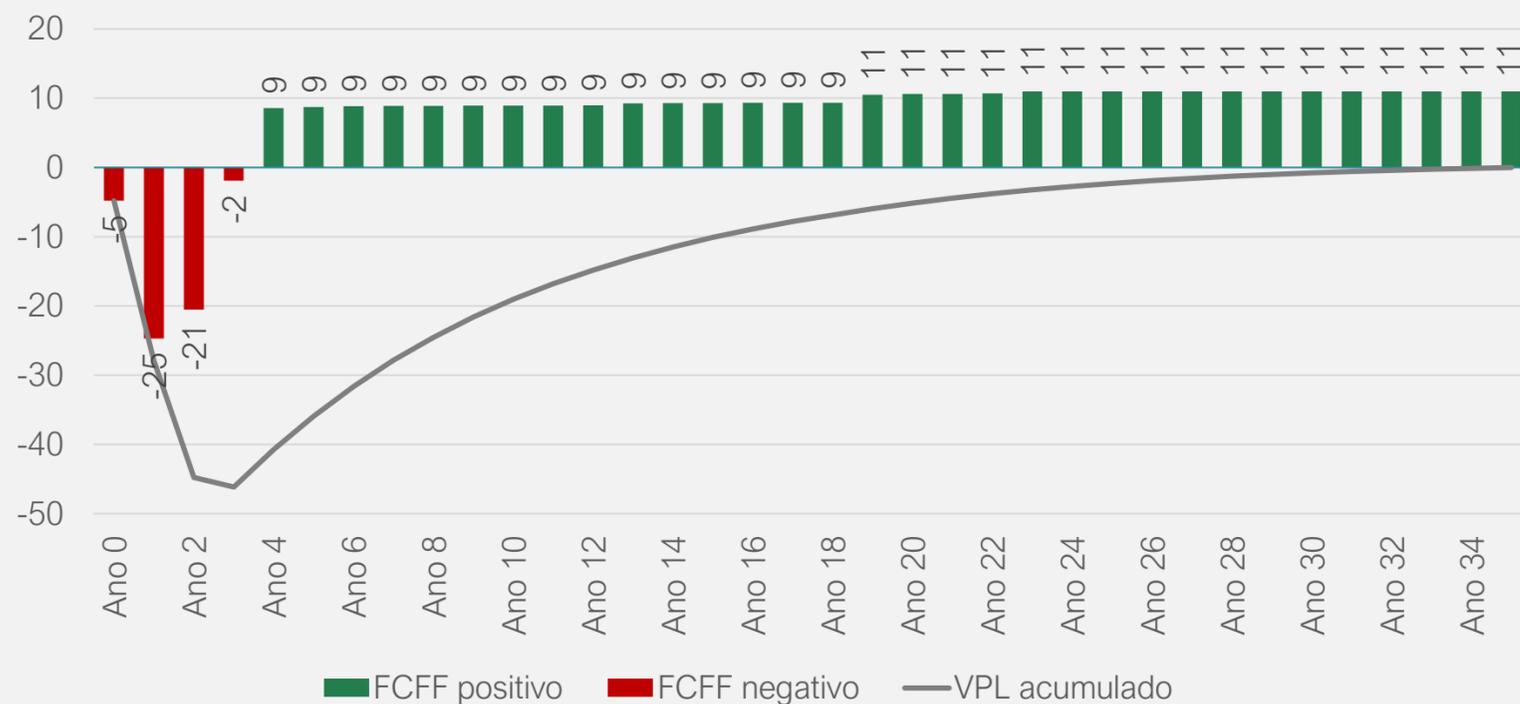
## Contrapartida Pública

[MM R\$ @jul/24]



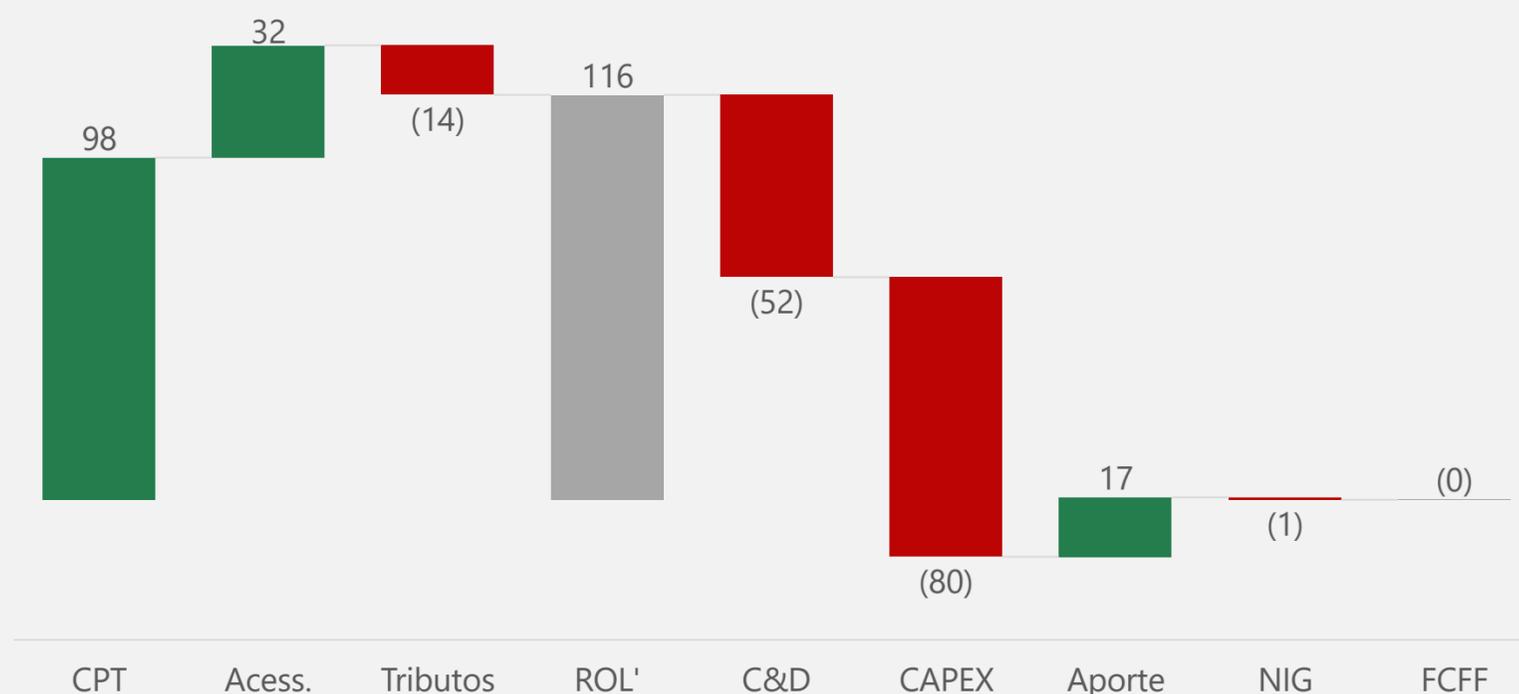
## Fluxo de Caixa Livre da Firma

[MM R\$ @jul/24]



## Composição VPL\*

[MM R\$ @jul/24]



\*Descontos por WACC

# Value for Money | Avaliação quantitativa

VPL	Concessão	Administração pública ("PSC")	Delta
Remuneração do Poder Concedente	-	78,8	(78,8)
Custos e despesas	-	(101,9)	101,9
Contraprestação/Aportes	(147,4)	-	(147,4)
Investimentos	-	(86,3)	86,3
Sobrecustos operacionais	-	(20,4)	20,4
Sobrecustos de obras	-	(17,3)	17,3
Custos com licitação de obras	-	(4,3)	4,3
Impostos	19,2	-	19,2
<b>Total</b>	<b>(128,2)</b>	<b>(151,4)</b>	<b>23,2</b>

Na análise qualitativa, explora-se temas como divisão de riscos, flexibilidade e qualidade operacional, continuidade na prestação dos serviços e fiscalização intensificada

Na quantitativa, demonstra-se que é mais atrativo para o Poder Público a delegação dos serviços em comparação com a manutenção da operação sob administração pública

