



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 Vocação

27/Set/24
Abertura da
Consulta Pública

A definir
Publicação
do Edital

A definir
Entrega de
Propostas

A definir
Sessão
Pública

72 dias

1ª Fase Estudo de Vocação

Diagnóstico
Estudo Conceitual de
Arquitetura
Modelagem financeira
preliminar
Avaliação e Definição
do Modelo de Negócios

2ª Fase Preparação para a concessão

Refinamento dos
estudos técnicos
Elaboração dos
Documentos Editalícios
Aprovação e Governança

3ª Fase Consulta a stakeholders

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

4ª Fase Licitação

Visitas Técnicas
Esclarecimento de
questionamentos
Elaboração de propostas
pelos licitantes

Entrega dos
envelopes: propostas,
habilitação e garantias
Julgamento e Seleção

ENVOLVIDOS NA
ESTRUTURAÇÃO

COORDENAÇÃO



ENGENHARIA E
FINANCEIRO

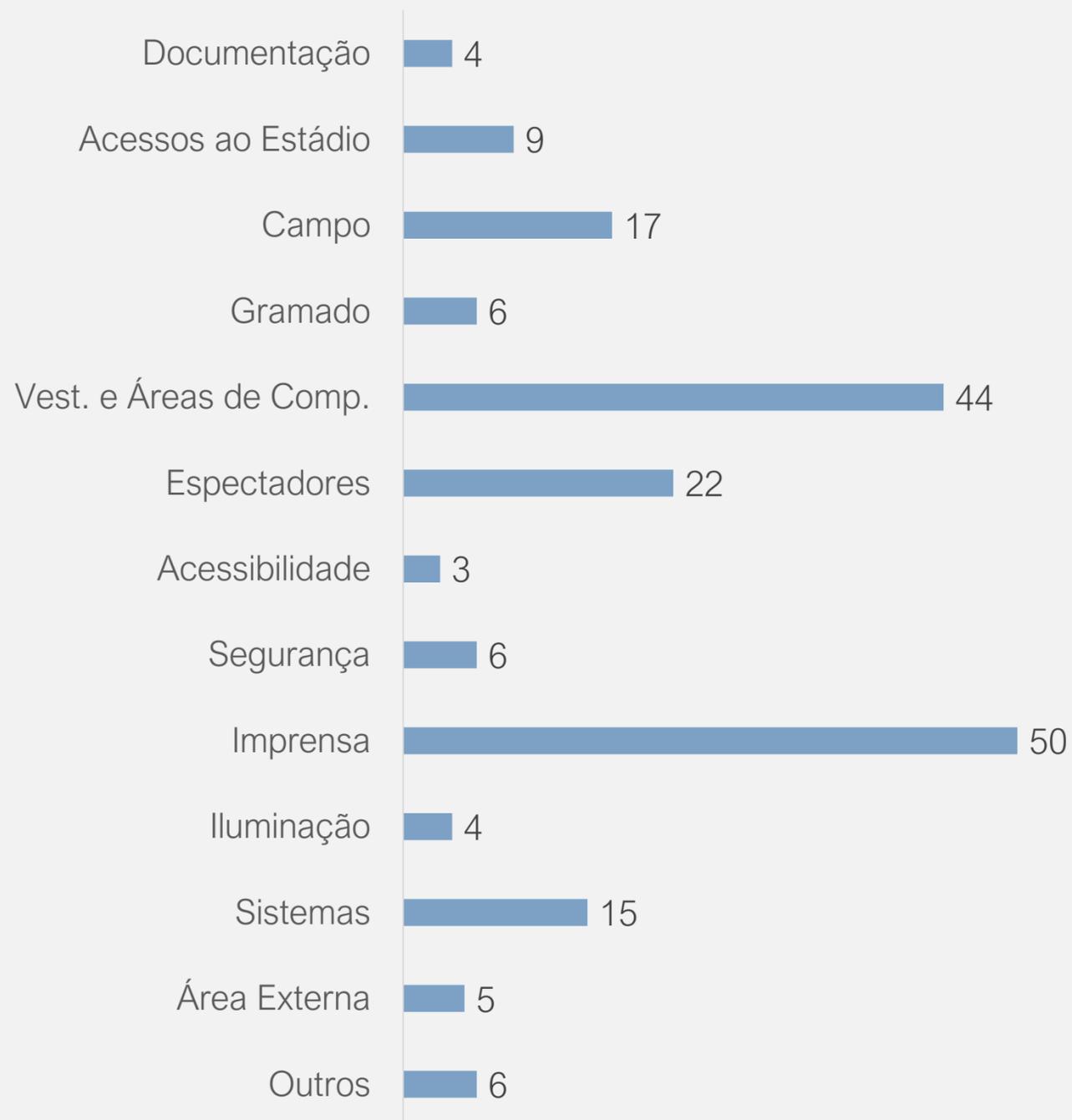


ANTEPROJETO
DE ARQUITETURA

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

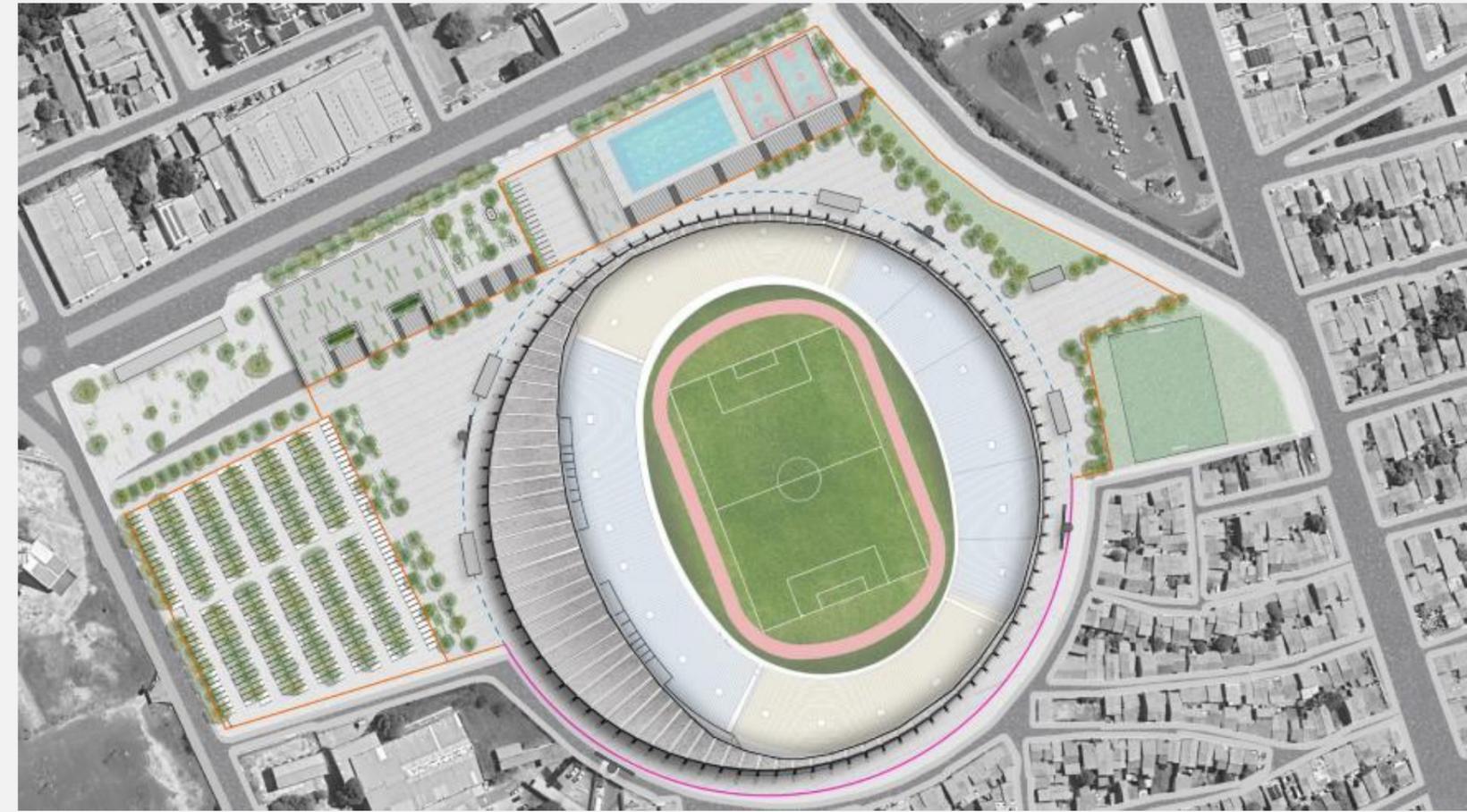


Manutenção e Conservação



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 ²) |
| 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 ²) | 15 Quadras Poliesportivas |
| | 10 Esplanada Leste (6600m ²) | 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\$ 916 mil
 (1% do valor do contrato)

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)

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

VALUATION (@jul/24)

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

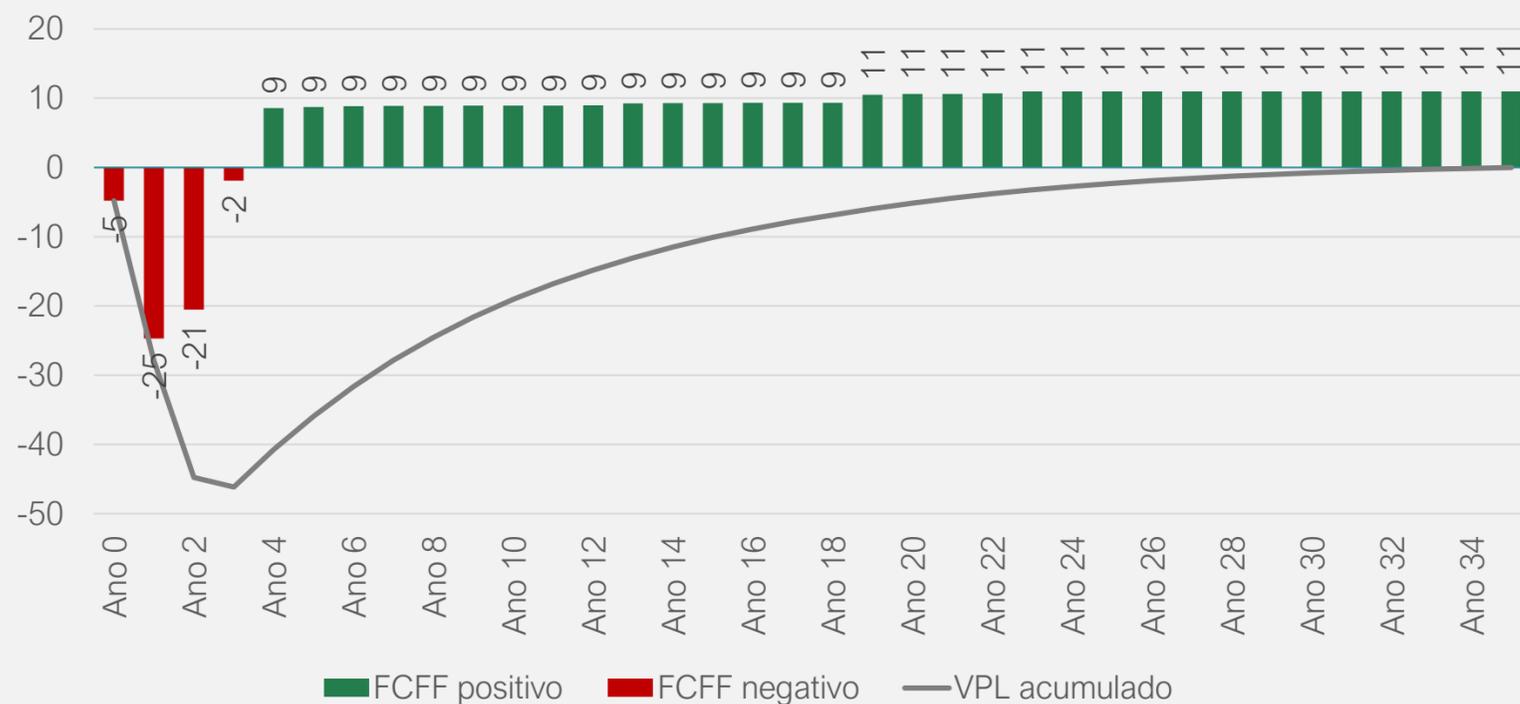
Contrapartida Pública

[MM R\$ @jul/24]



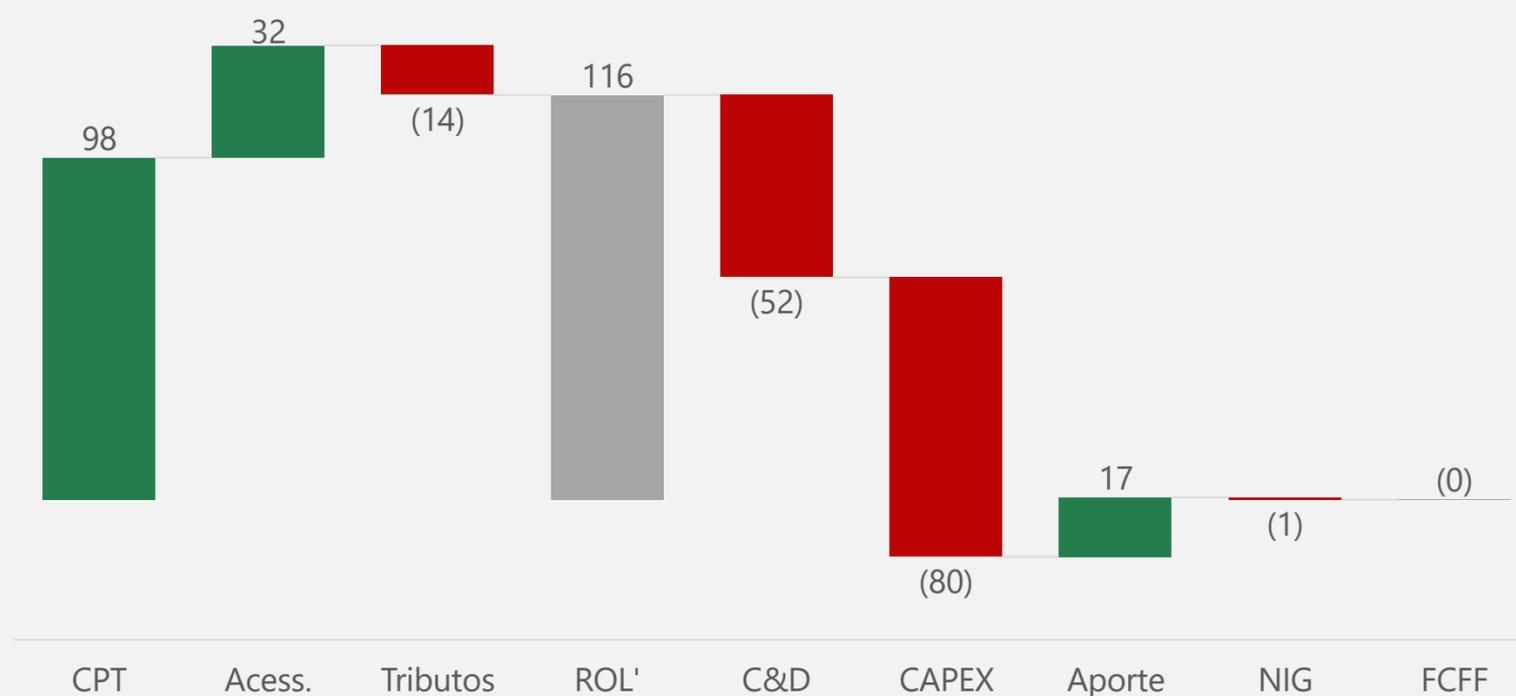
Fluxo de Caixa Livre da Firma

[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

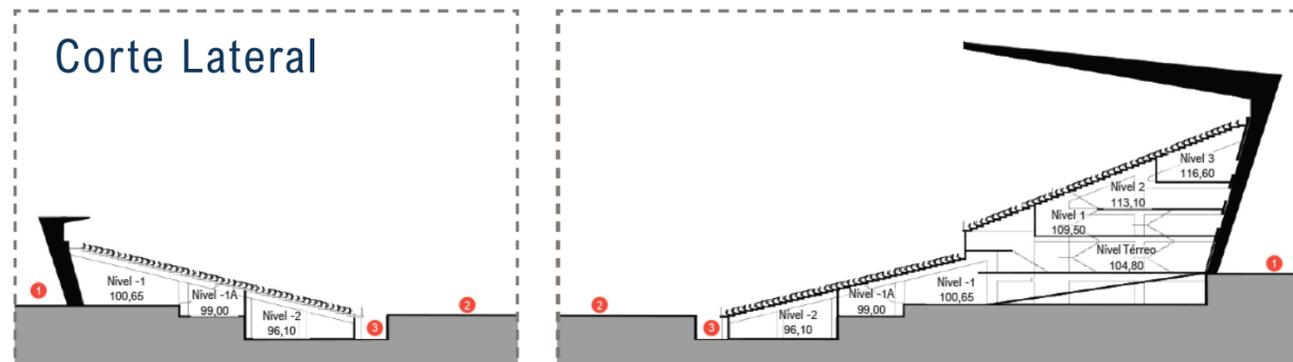
Diagnóstico | Descrição do Albertão



Mapa de Assentos



Corte Lateral



Quadro de Áreas

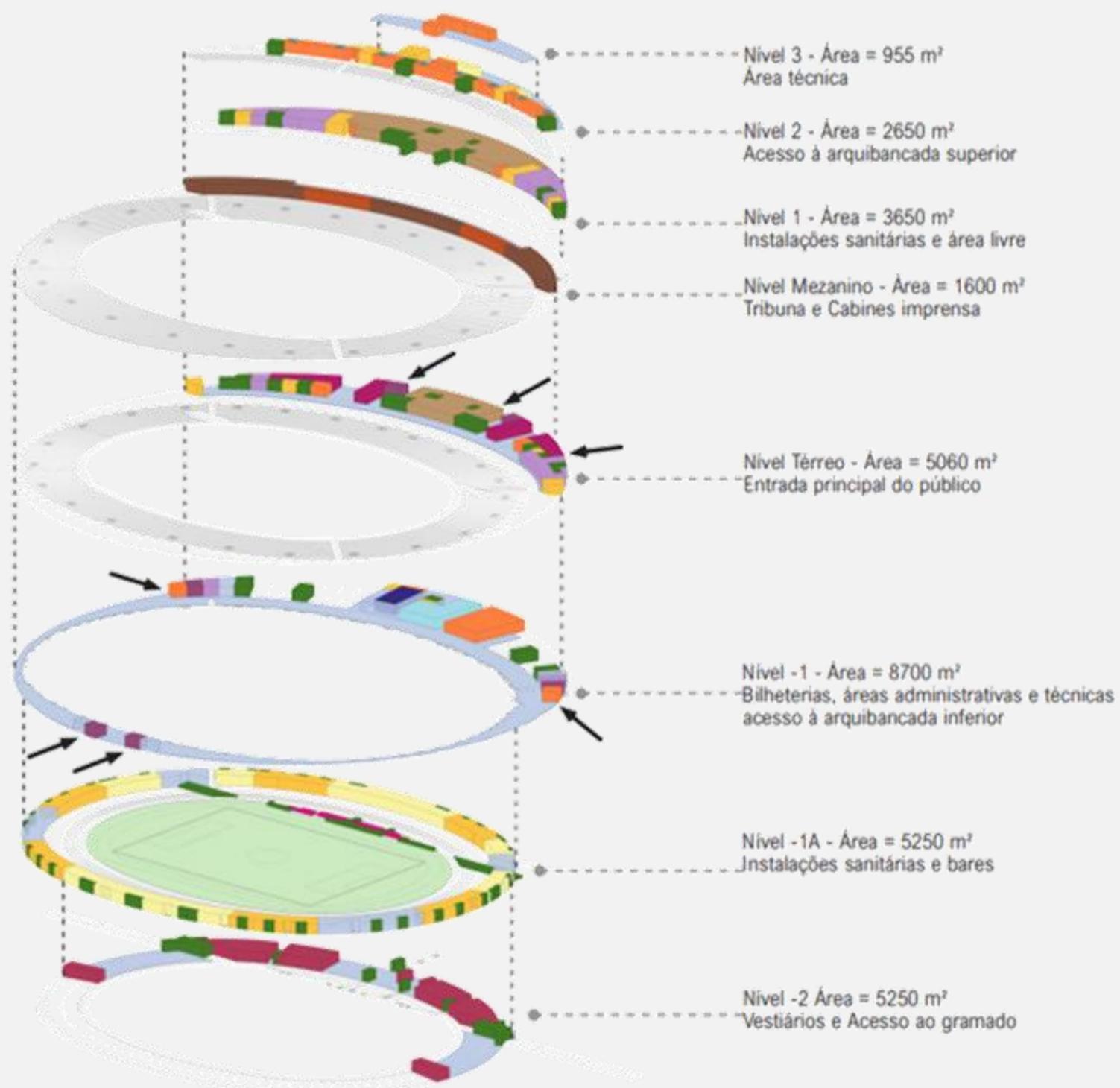
Descrição	Cota (m)	Área Total (m²)	Área Coberta (m²)	Área Descoberta (m²)
COBERTURA	var	7.590		7.590
ARQUIBANCADA	var	23.900		23.900
CAMPO	99,00	16.515		16.515
NIVEL 3	116,60	955	955	-
NIVEL 2	113,10	2.650	2.650	-
NIVEL 1	109,50	3.700	3.700	-
MEZANINO	107,55	1.600	1.600	-
TÉRREO	104,80	5.060	5.060	-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

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
TOTAL	50.027

- O Albertão possui 81 mil m² 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 m², 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 ²
	Instalações Sanitárias = 2453m ²
	Campo de jogo
	Áreas Técnicas = 1401m ²
	Área Administrativa = 1305,5m ²
	Sacristia = 403,5m ²
	Auditório = 229m ²
	Acessos = 697m ²
	Cabines/Cadeiras cativas = 2870m ²
	Área VIP/Camarotes = 1000m ²

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

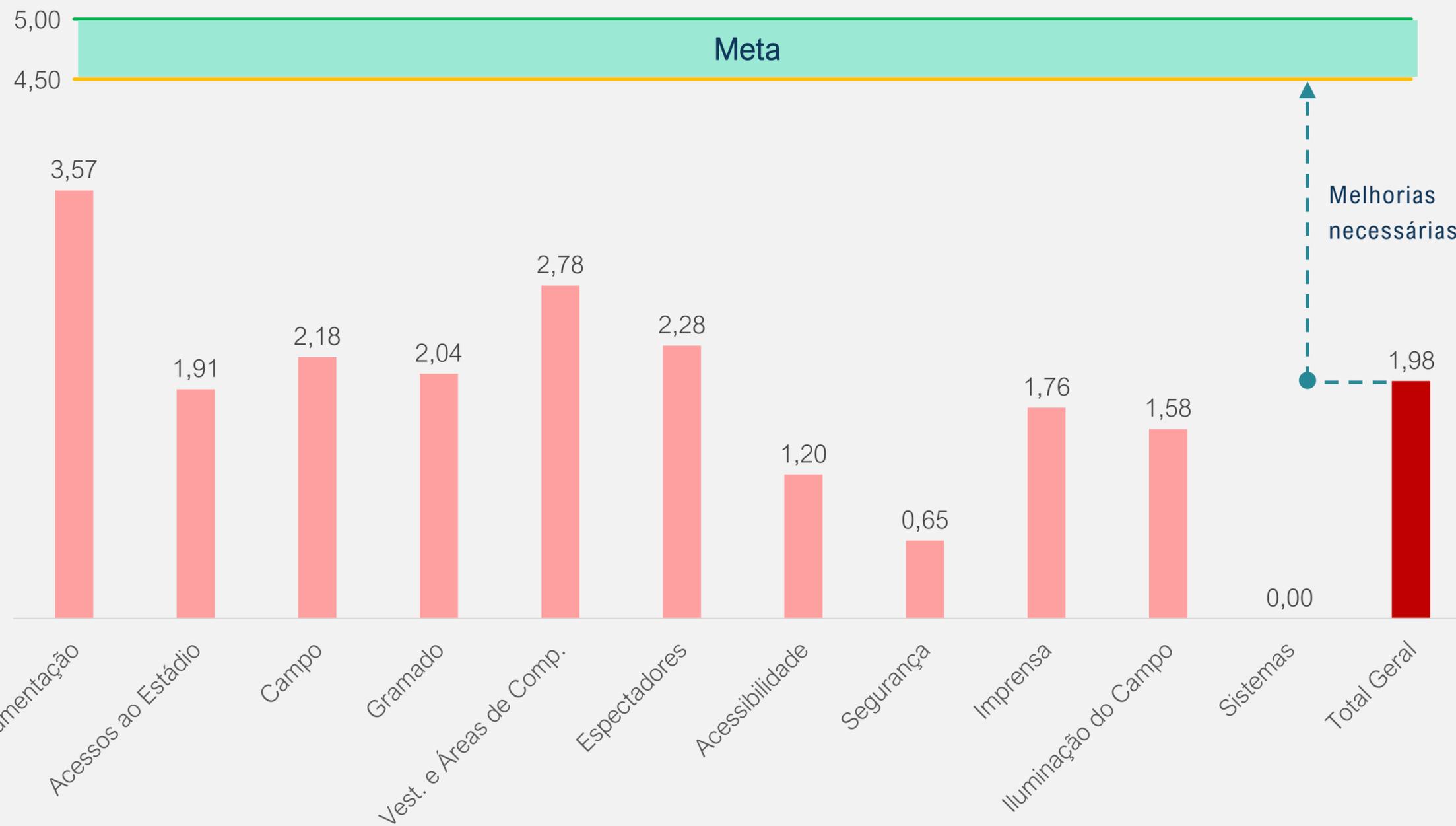
Ambientes com área total a ser construída	
	Áreas médicas - 200m ²
	Segurança e policiamento - 220m ²

→ 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

Diagnóstico Situação Atual

Escopo de Intervenções

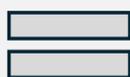
- **Estudo de Vocação**
- Exigências órgãos de futebol (CBF, Conmenbol e Fifa)
- Restrições demais exigências órgãos (Iphan, CB, SMA, etc)
- Normas técnicas e boas práticas

Solução de Referência

Planilha de Quantitativos (PQ)



Custos Unitários



Orçamento Capex

Orçamentação

Direcionadores Estudo de Vocação

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 ²) |
| 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 ²) | 15 Quadras Poliesportivas |
| | 10 Esplanada Leste (6600m ²) | 16 Campo Existente |

Projeto de Arquitetura | Setorização

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

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.

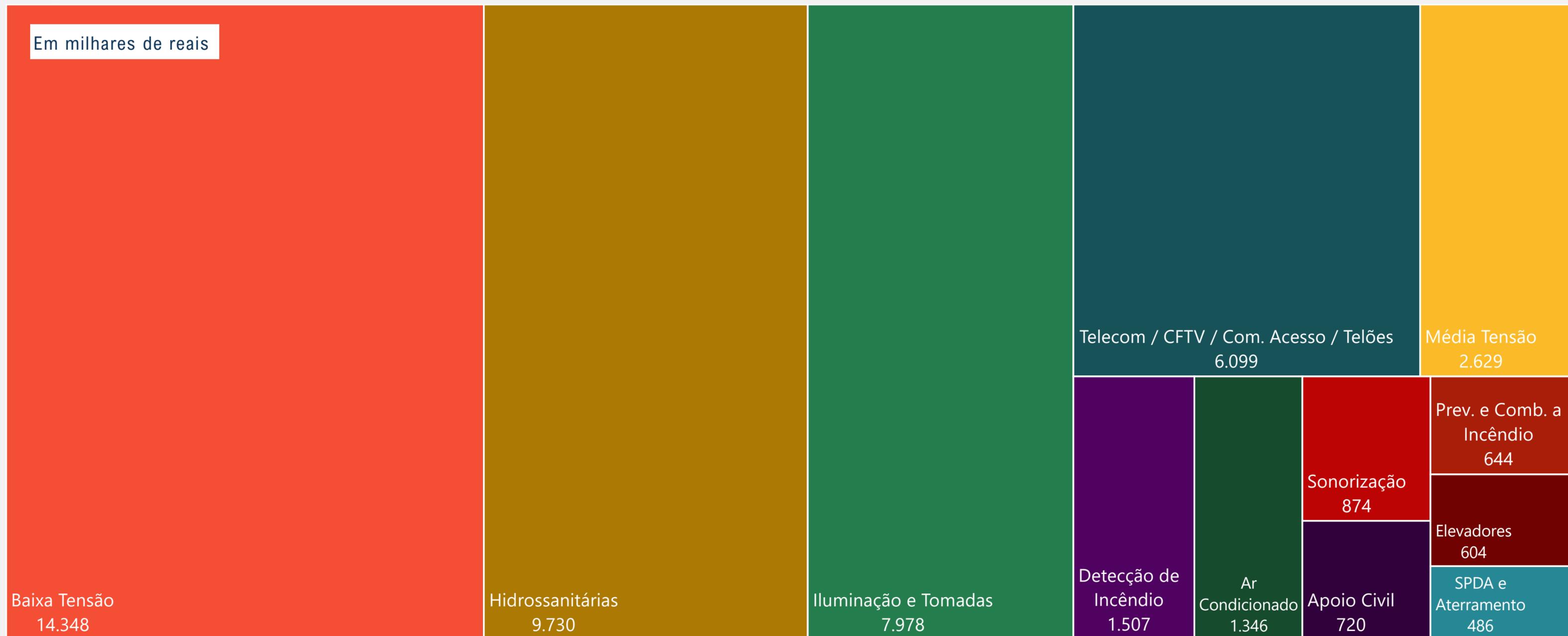
Orçamento Capex

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 mobiliario 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.

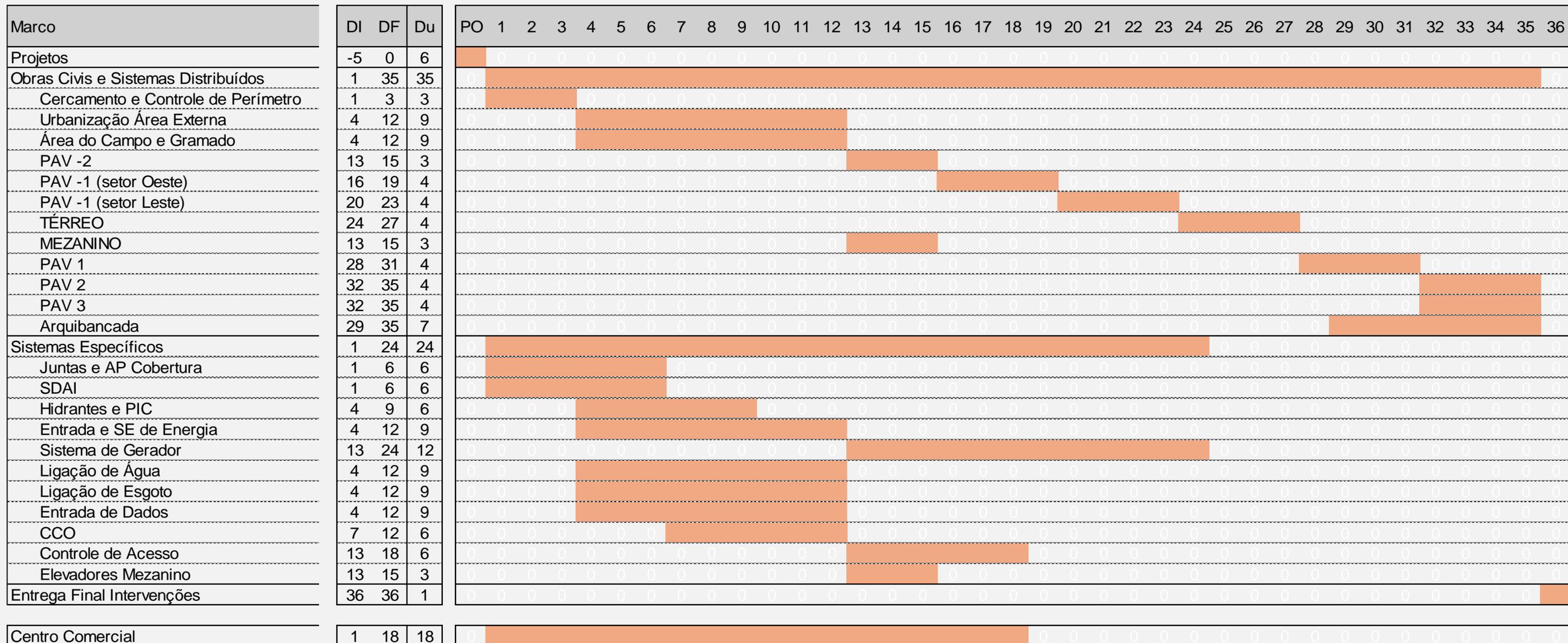
Mais da metade deste investimento é dedicado à sistemas prediais que modernizam o estádio.

Orçamento Capex | Abertura Sistemas Prediais



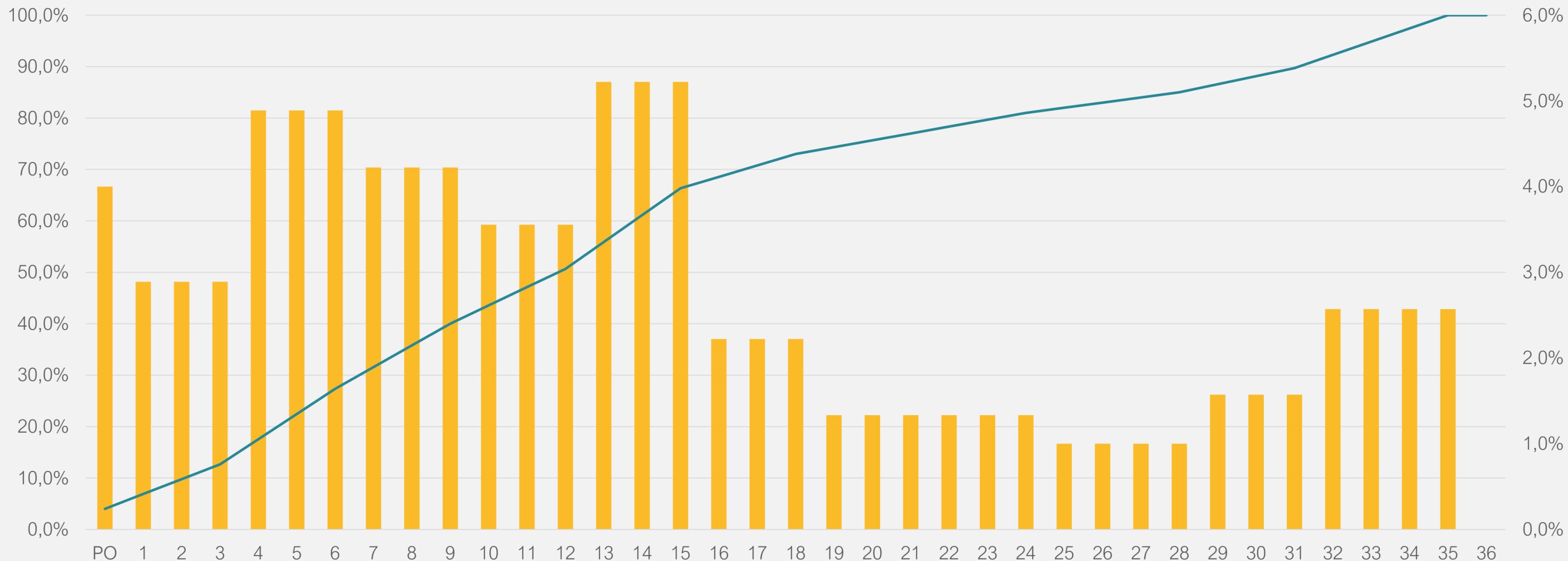
Dada a relevância, elaborou-se estudos preliminares dos sistemas prediais para precisa orçamentação. Tais estudos estão disponíveis para consulta pública e devem apoiar os interessados na elaboração dos seus orçamentos.

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.

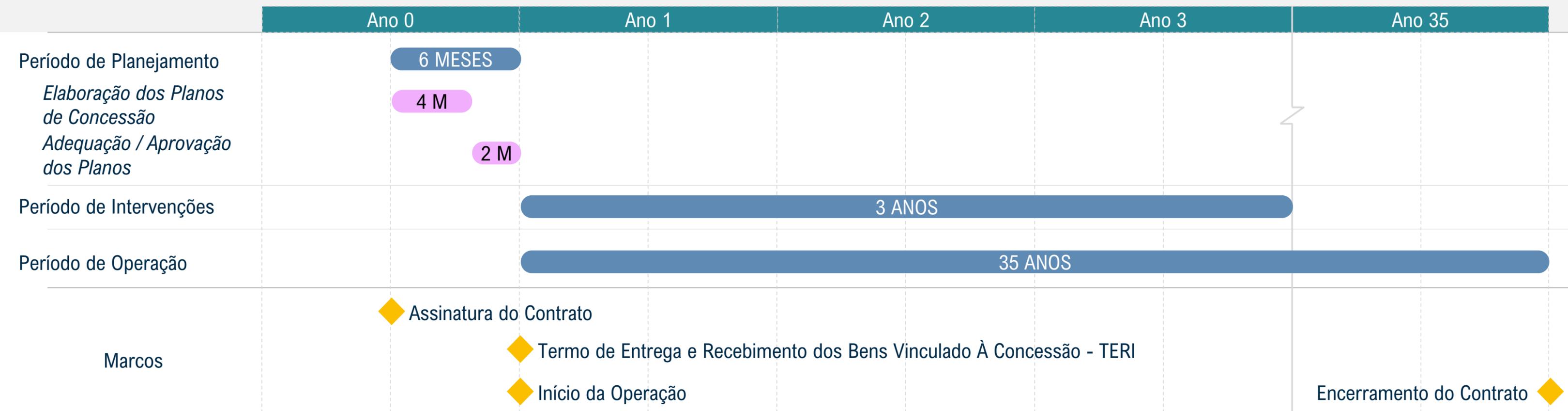
Visão Geral do Projeto

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

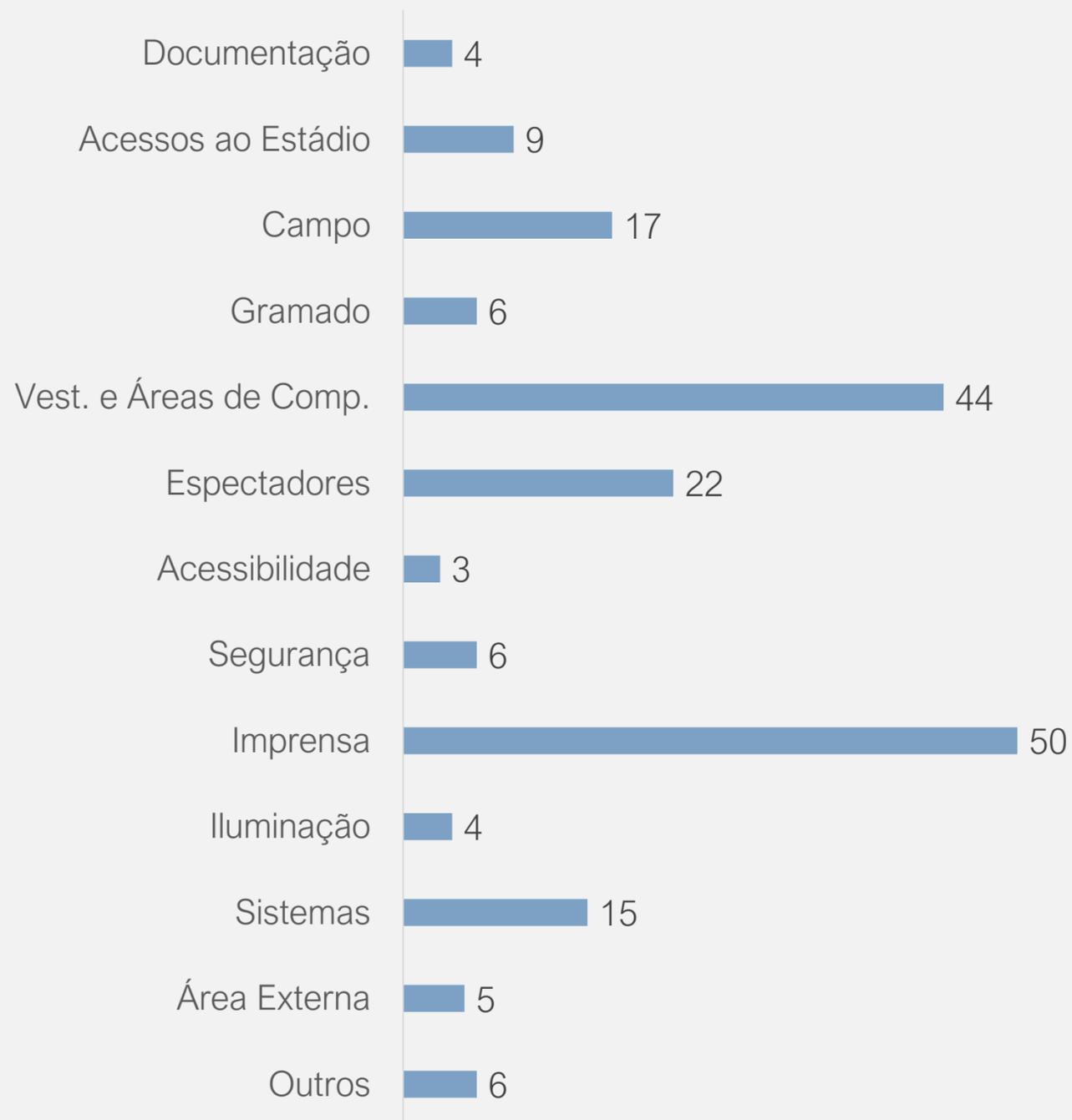
- Organograma de profissionais da Concessionária incluindo funcionários próprios e terceirizados e suas atribuições;
- Manual de procedimentos e rotina de manutenção e conservação;
- Plano de segurança patrimonial e vigilância;
- Estratégia para promoção, fomento e captação de jogos de futebol;
- Estratégia 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

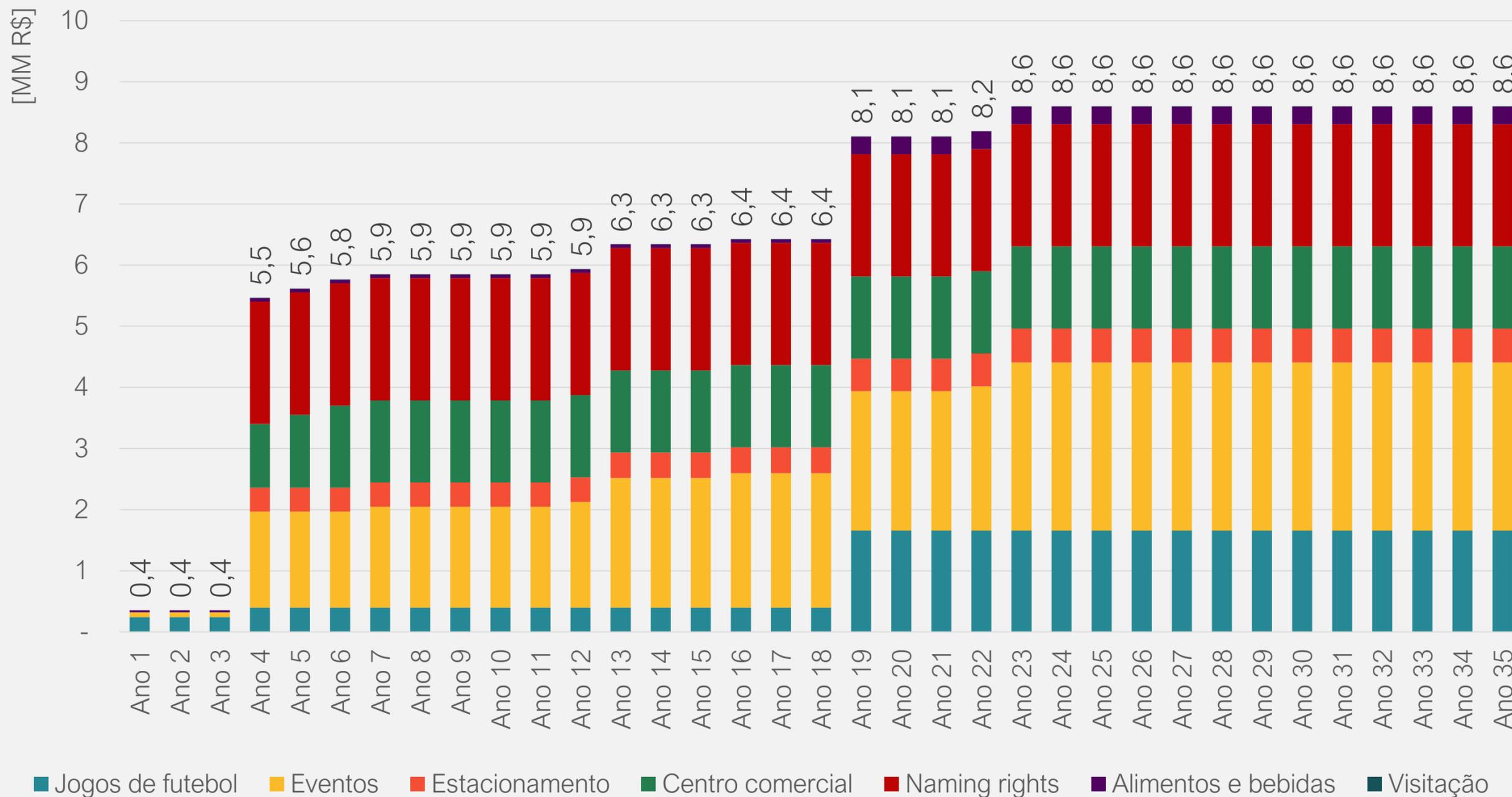
Investimentos | Capex e reembolsos



PREMISSAS:

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

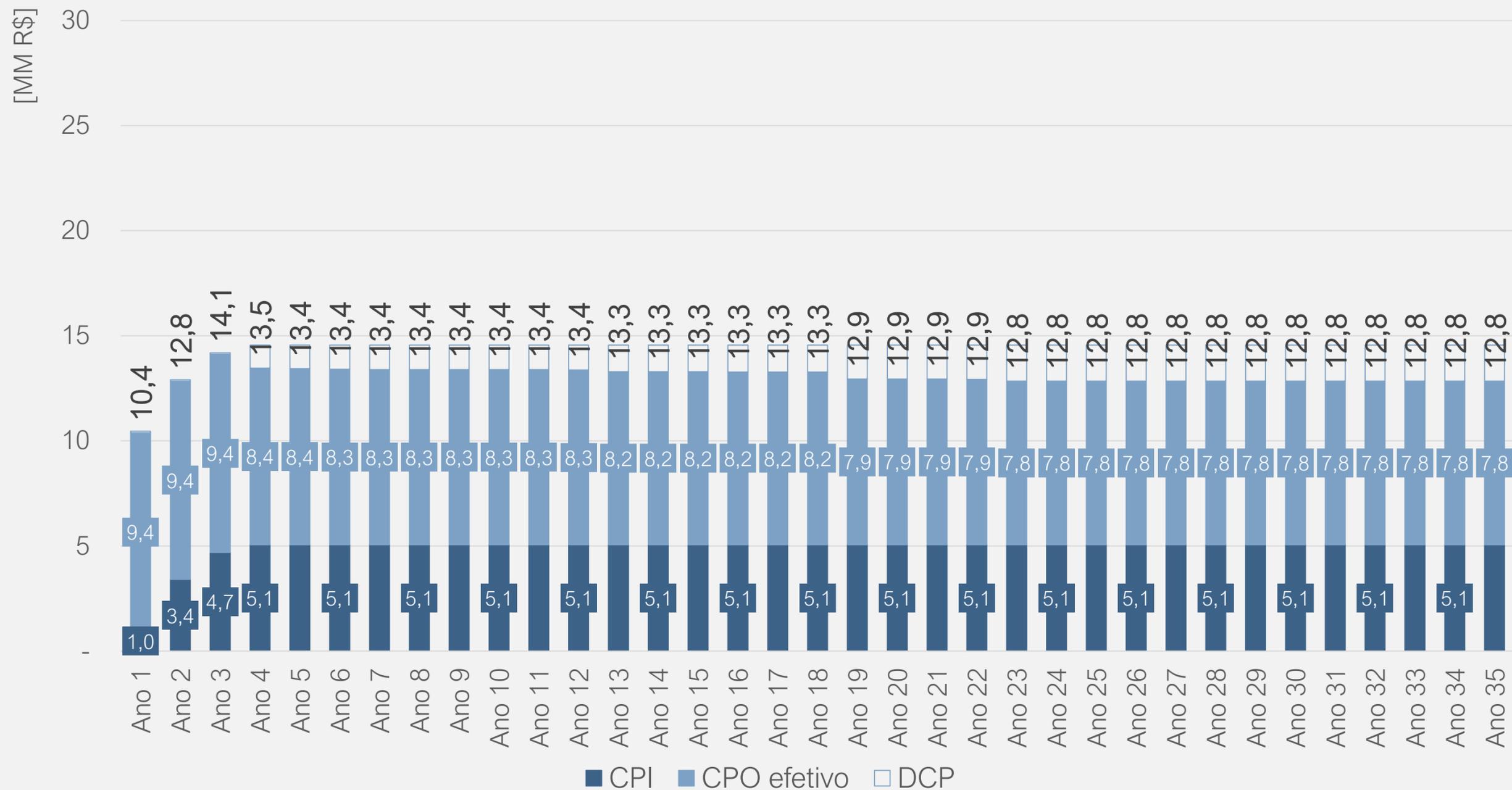
Receitas | Receitas acessórias



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 m² e preço de locação média de R\$60/m²
- Naming Rights: R\$2mi/ano

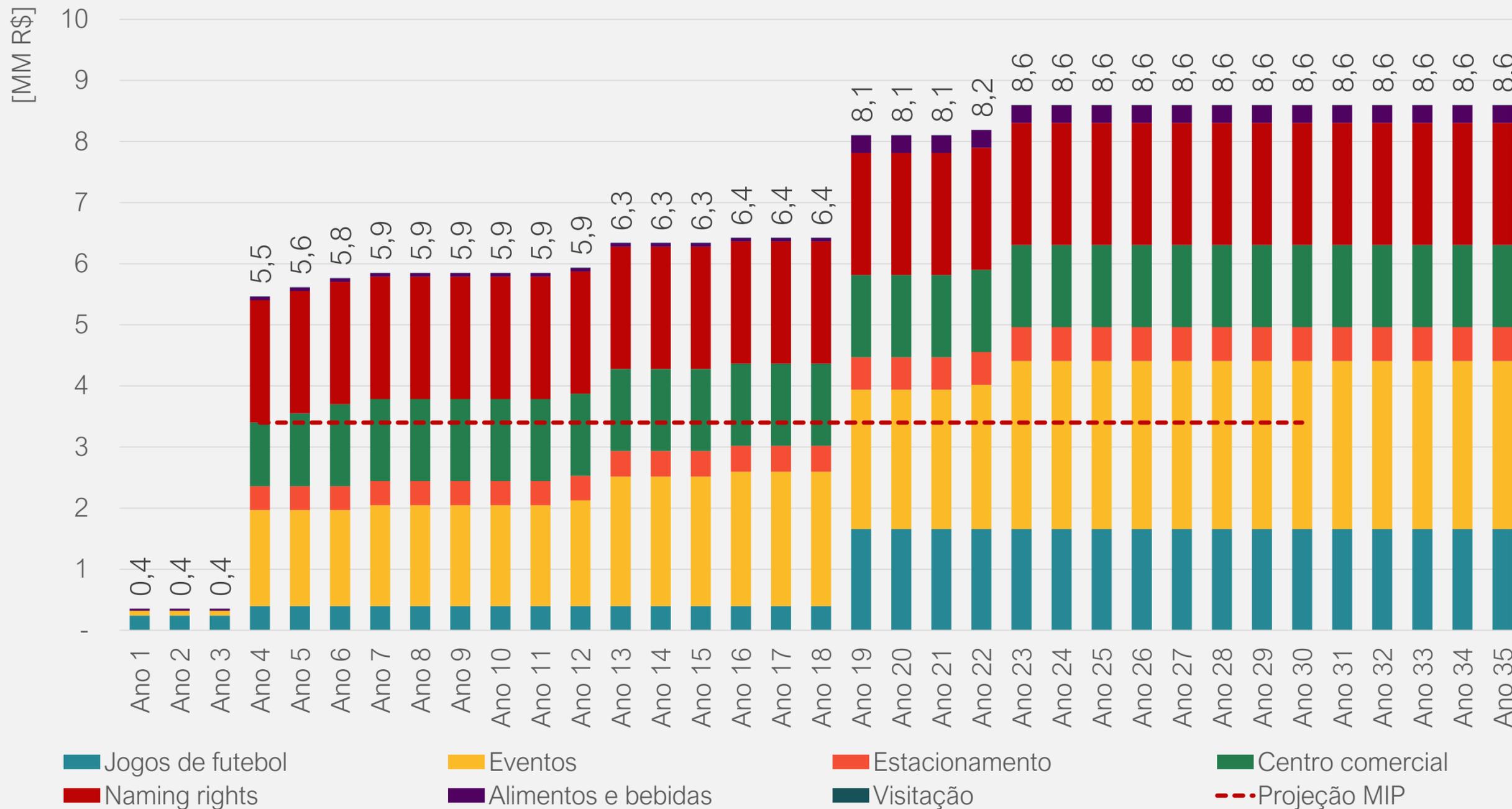
Receitas | Receitas de contraprestação



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

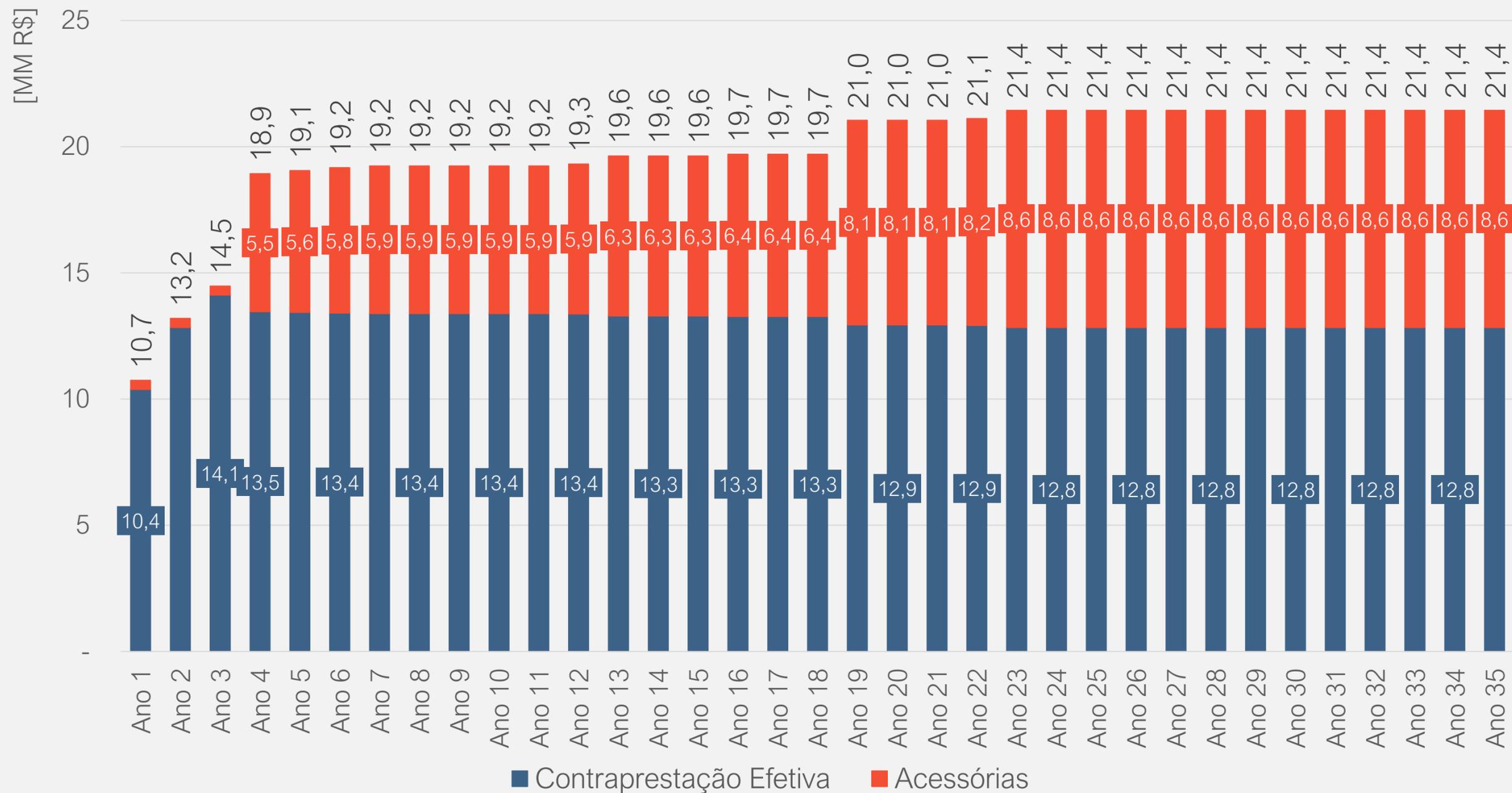
Receitas | Receitas acessórias



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 m² e preço de locação média de R\$60/m²
- Naming Rights: R\$2mi/ano

Receitas | Receitas totais



INSIGHTS:

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

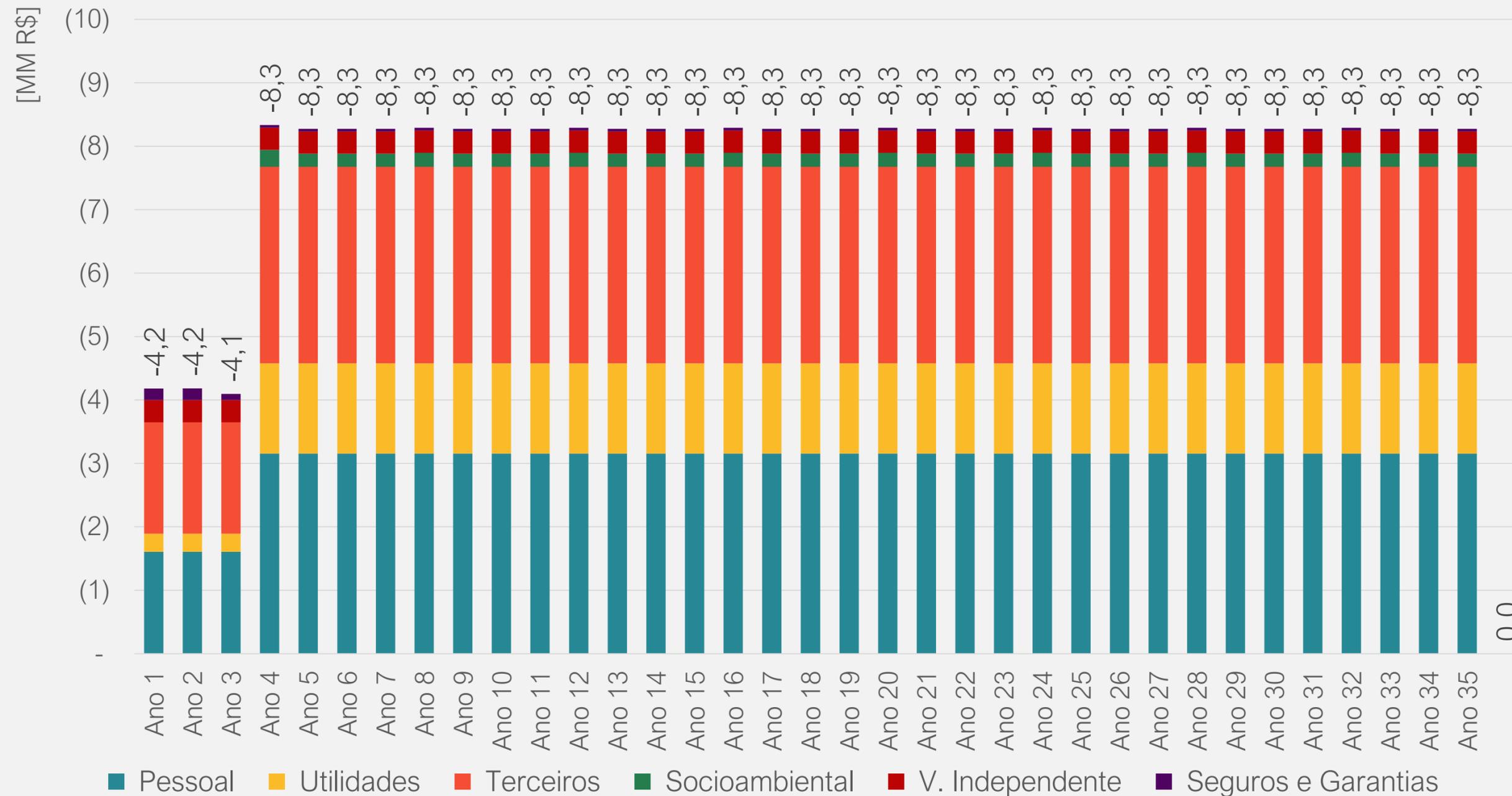
Aporte Público



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

 Tributos	 Depreciação e Amortização:	 Capital de Giro
<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)

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

VALUATION (@jul/24)

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

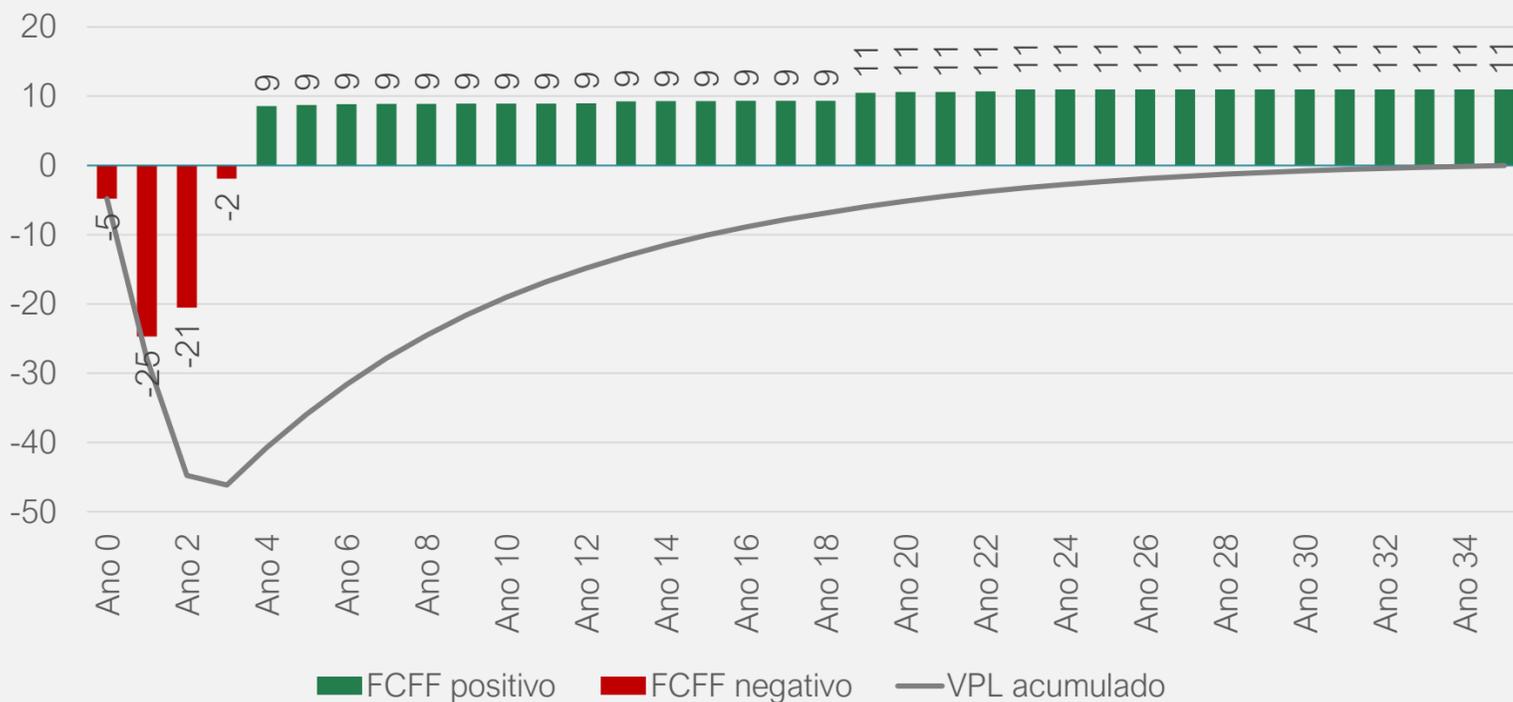
Contrapartida Pública

[MM R\$ @jul/24]



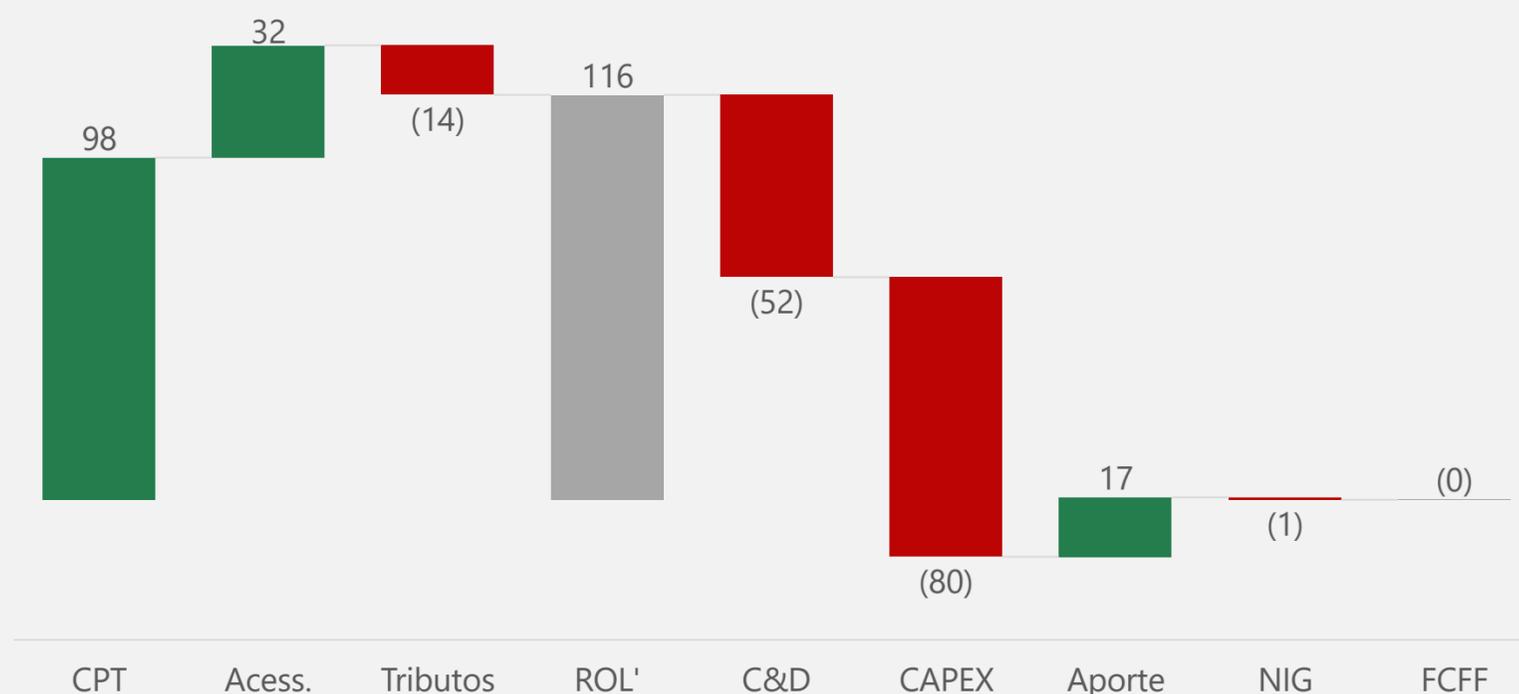
Fluxo de Caixa Livre da Firma

[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
Total	(128,2)	(151,4)	23,2

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

