



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

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

Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

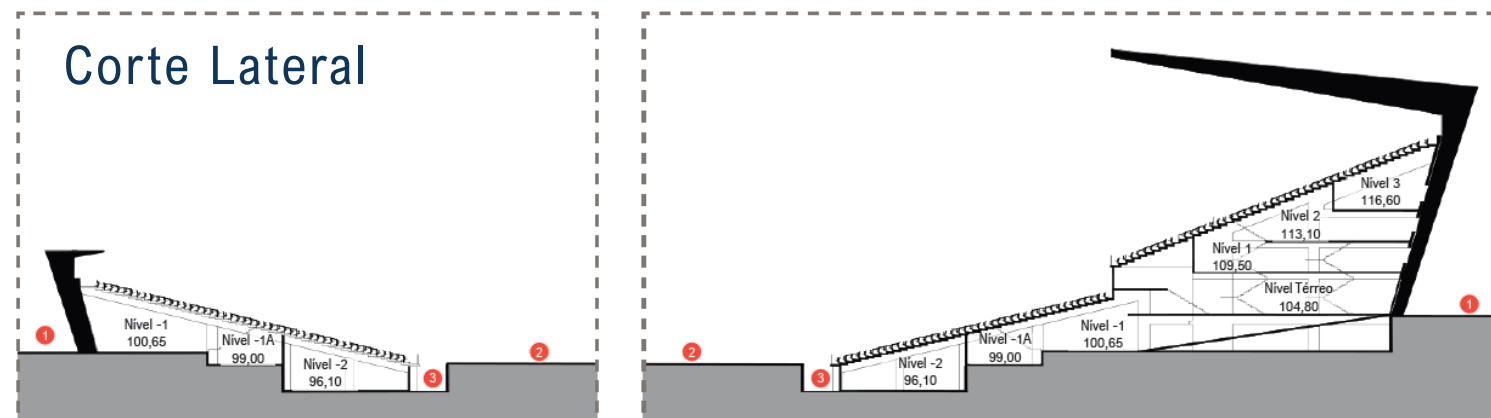
Diagnóstico | Descrição do Albertão



Mapa de Assentos



Corte Lateral



Quadro de Áreas

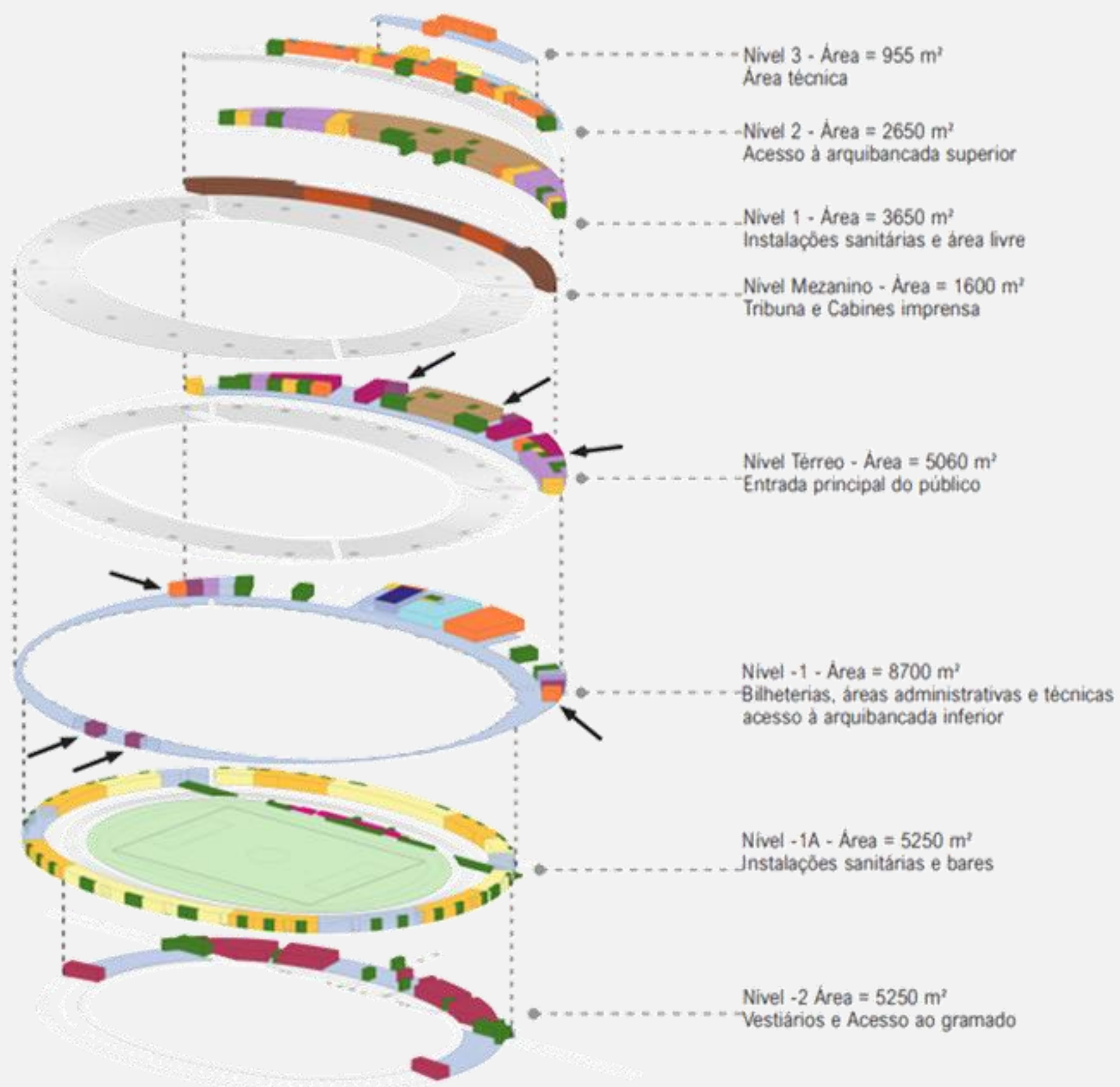
Descrição	Cota (m)	Área Total (m²)	Área Coberta (m²)	Área Descoberta (m²)
COBERTURA	var	7.590		7.590
ARQUIBANCADA	var	23.900		23.900
CAMPO	99,00	16.515		16.515
NIVEL 3	116,60	955	955	-
NIVEL 2	113,10	2.650	2.650	-
NIVEL 1	109,50	3.700	3.700	-
MEZANINO	107,55	1.600	1.600	-
TÉRREO	104,80	5.060	5.060	-
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

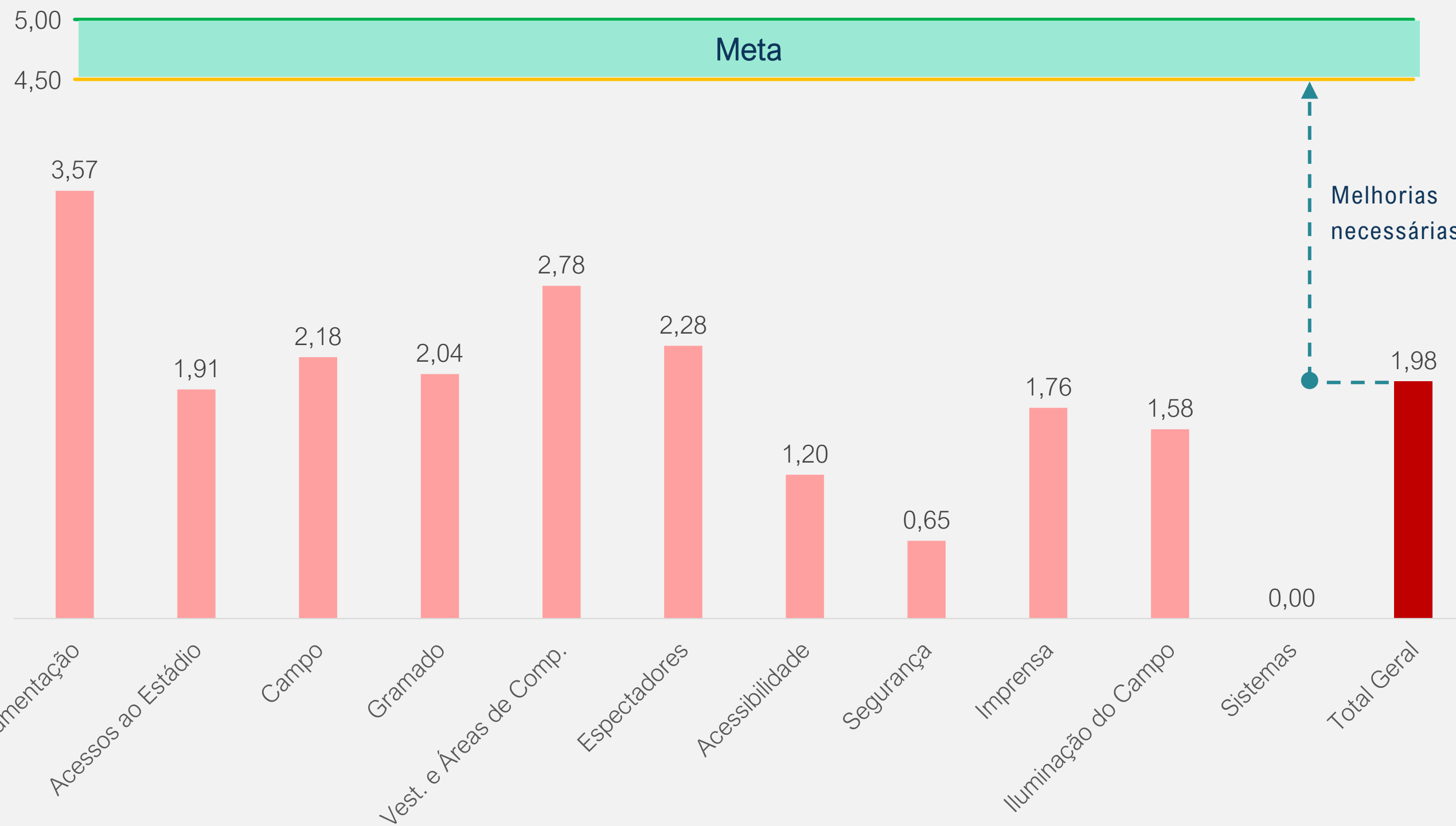
Ambientes com área total a ser construída	
	Áreas médicas - 200m ²
	Segurança e policiamento - 220m ²

→ 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

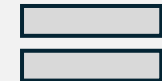
- **Estudo de Vocaçào**
- Exigências órgãos de futebol (CBF, Conmenbol e Fifa)
- Restrições demais exigências órgãos (Iphan, CB, SMA, etc)
- Normas técnicas e boas práticas

Solução de Referência

Planilha de Quantitativos (PQ)



Custos Unitários



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

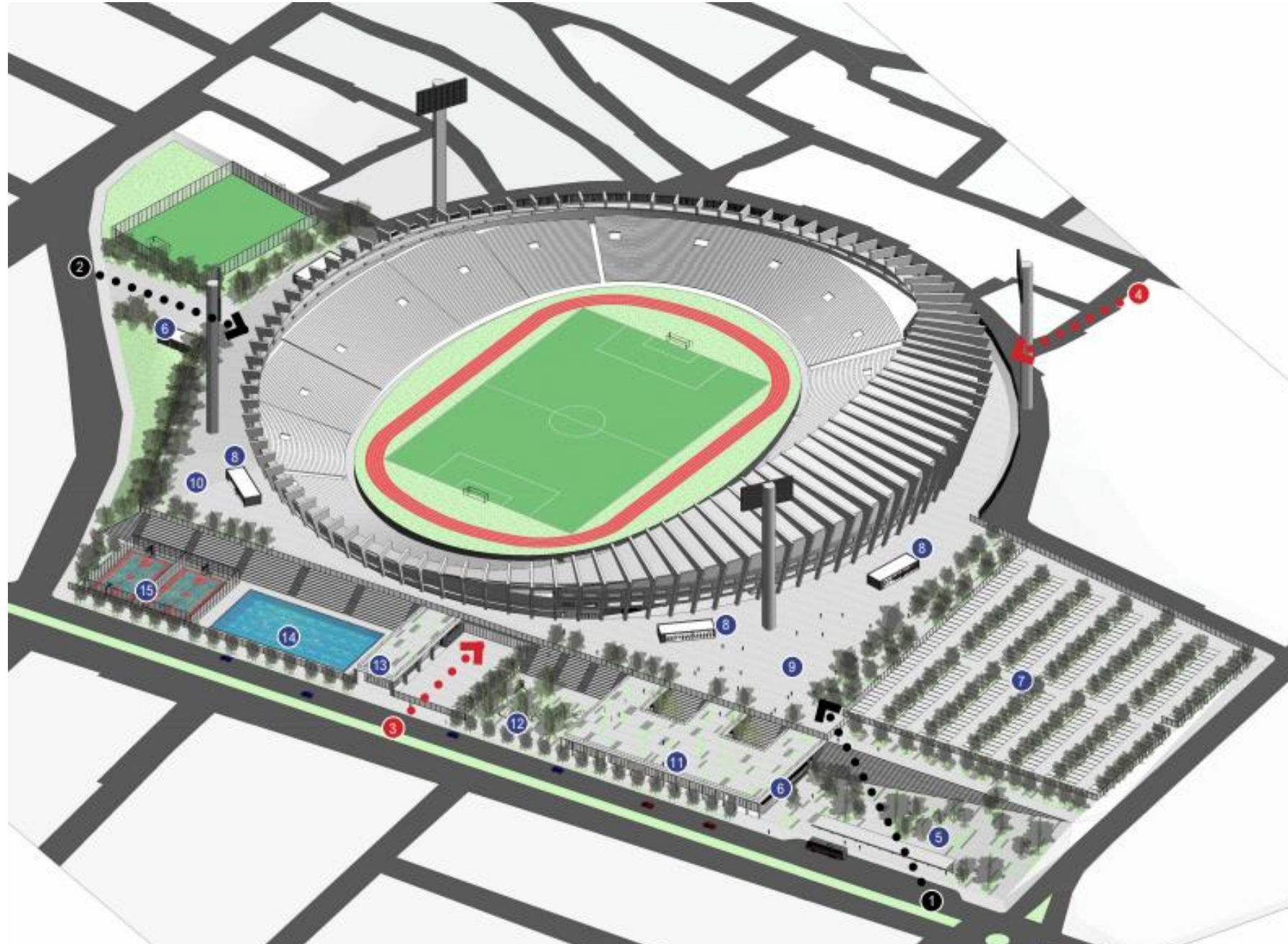
CENTRO DE ENCONTRO E CONVIVÊNCIA

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 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 (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	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.

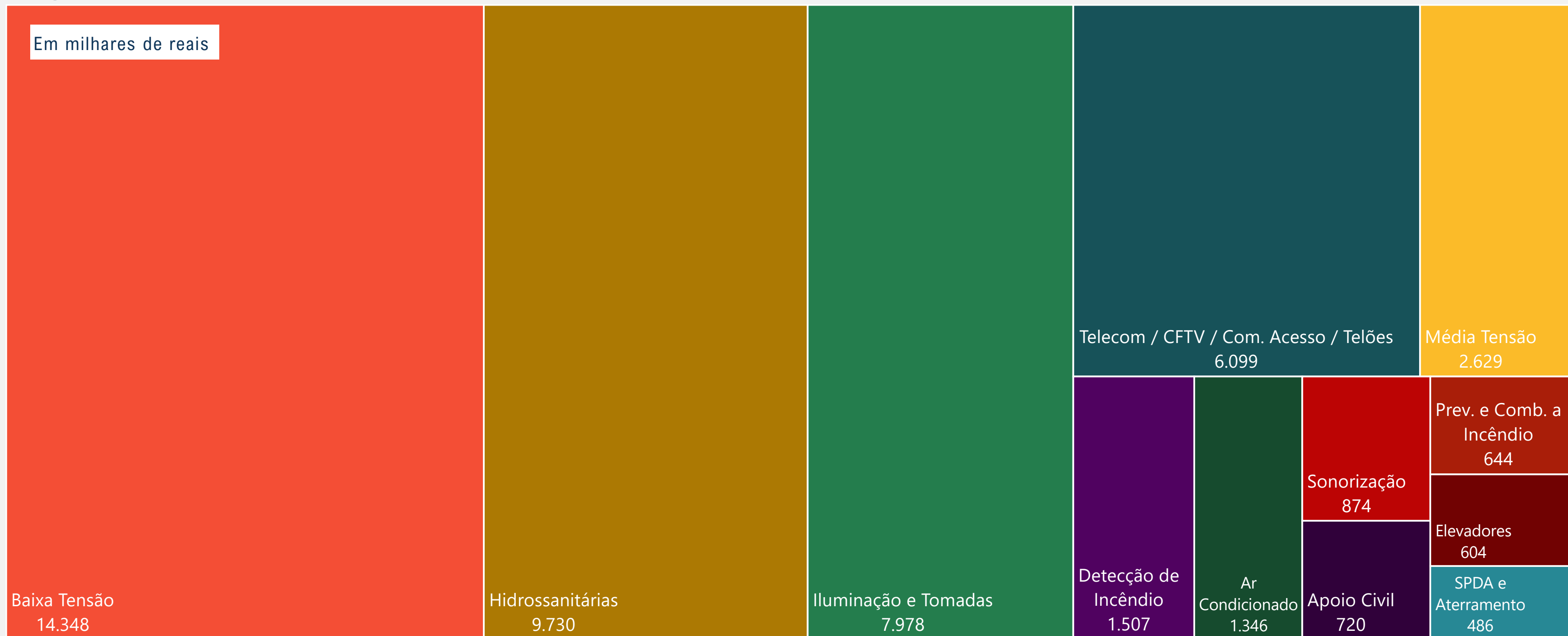
Orçamento Capex

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 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.

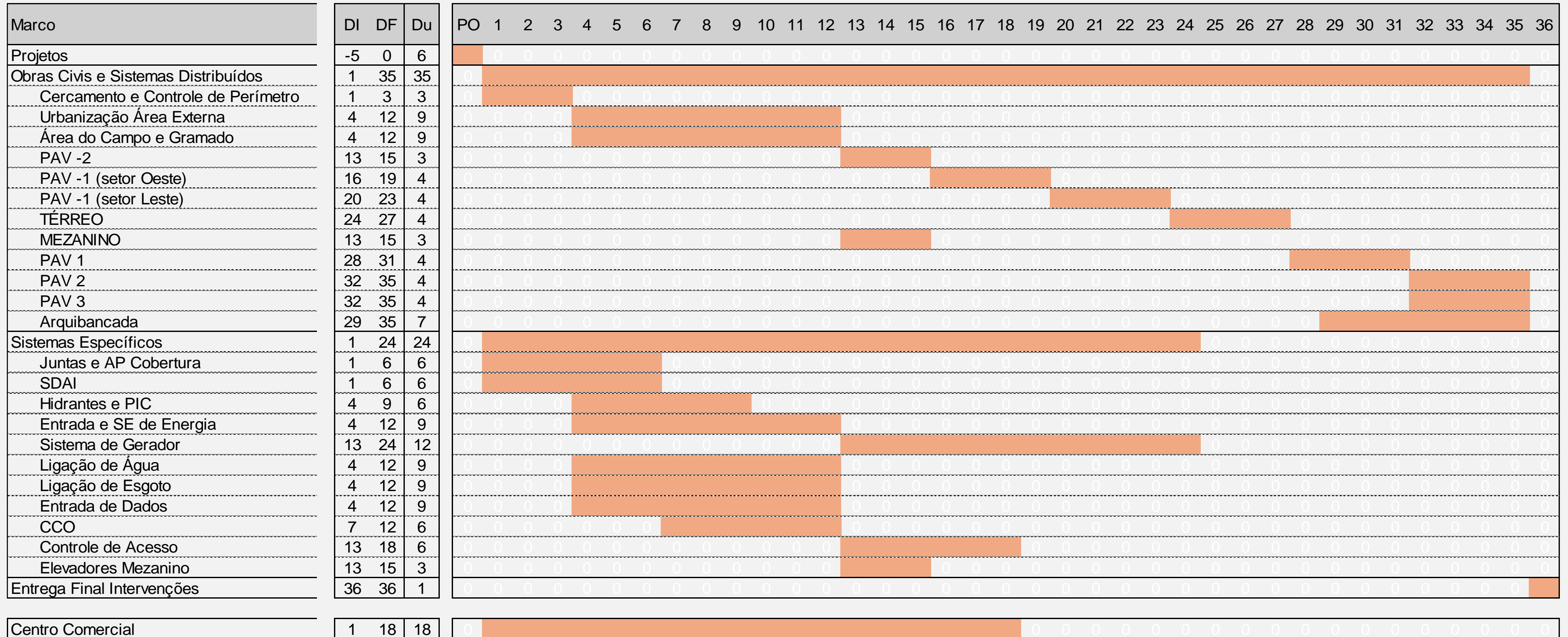
Mais da metade deste investimento é dedicado à sistemas prediais que modernizam o estádio.

Orçamento Capex | Abertura Sistemas Prediais



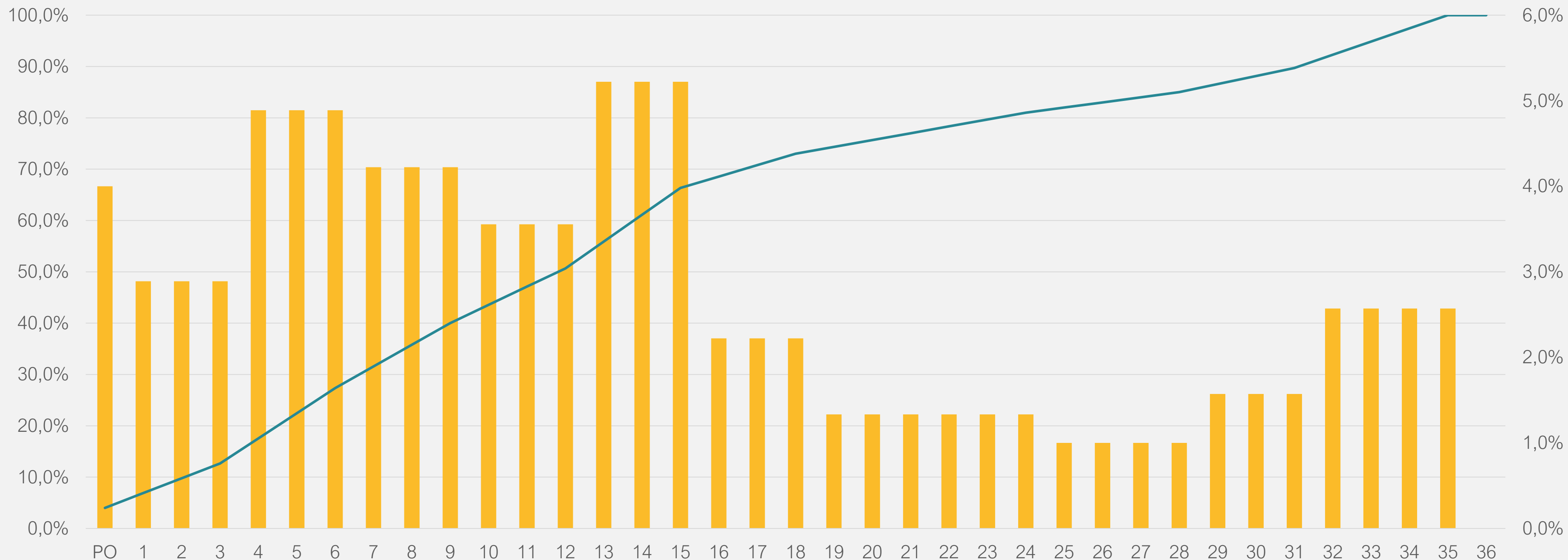
Dada a relevância, elaborou-se estudos preliminares dos sistemas prediais para precisa orçamentação. Tais estudos estão disponíveis para consulta pública e devem apoiar os interessados na elaboração dos seus orçamentos.

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.

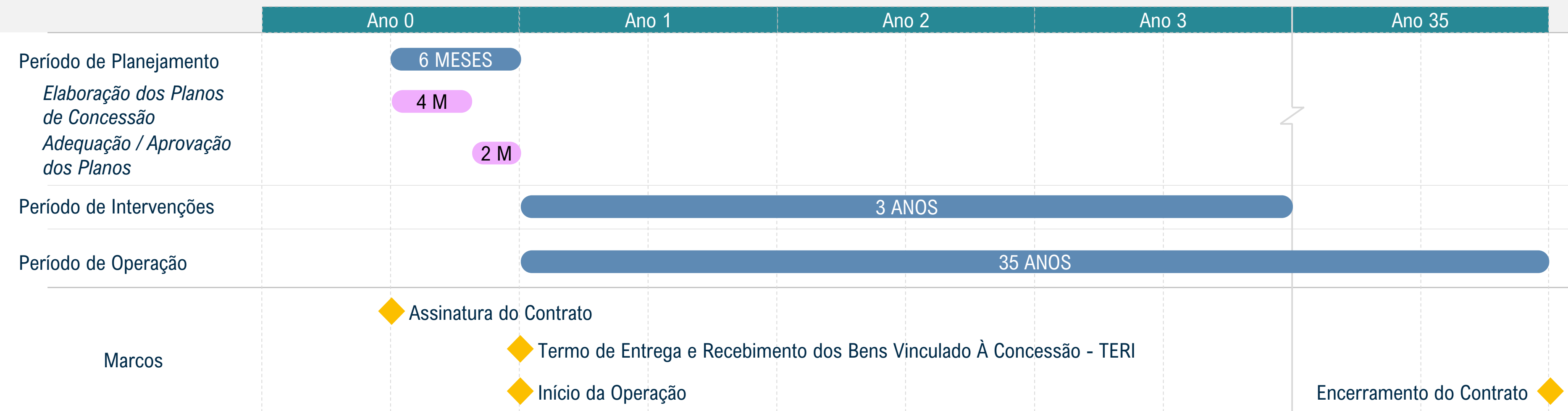
Visão Geral do Projeto

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

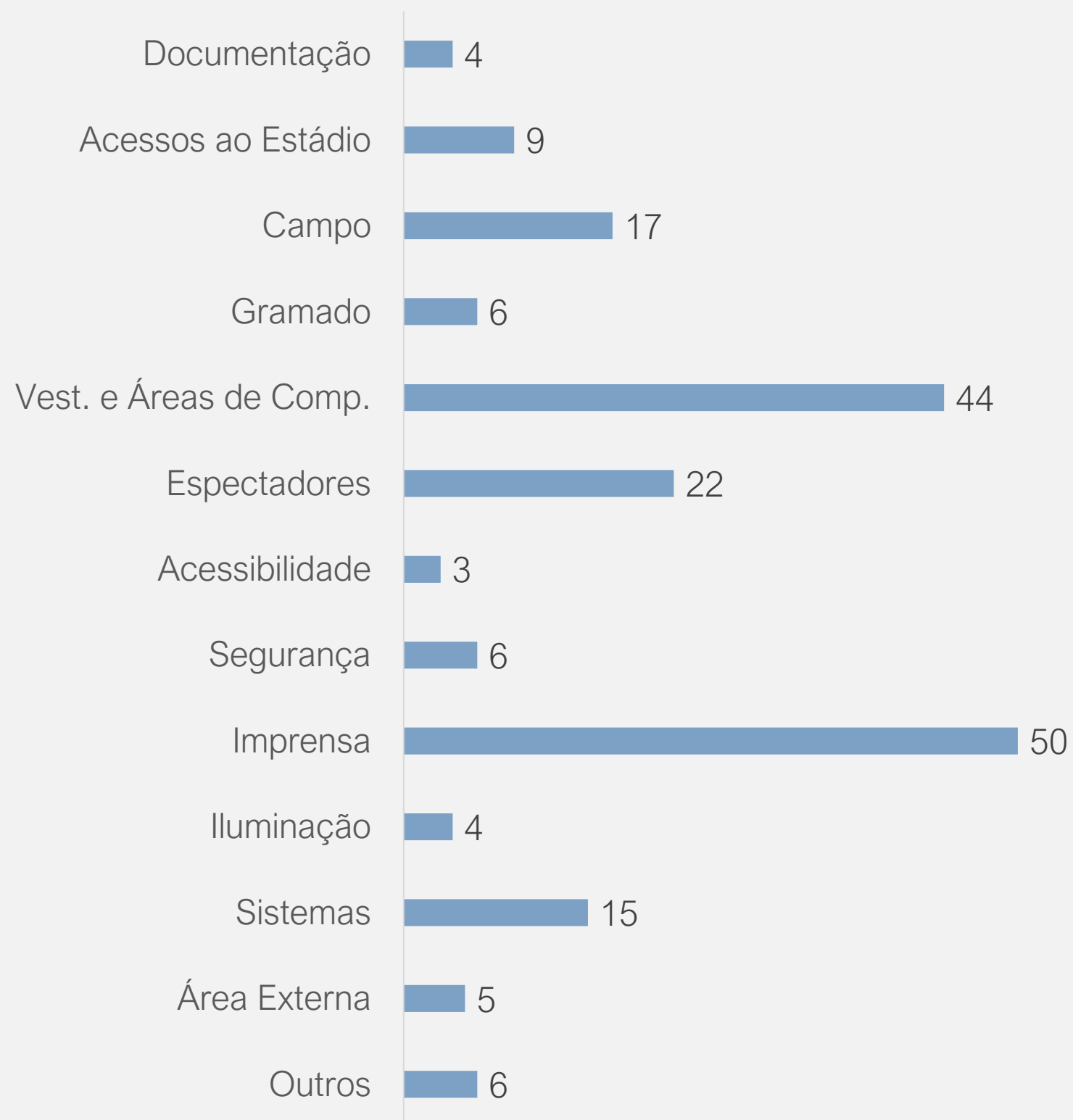
- Organograma de profissionais da Concessionária incluindo funcionários próprios e terceirizados e suas atribuições;
- Manual de procedimentos e rotina de manutenção e conservação;
- Plano de segurança patrimonial e vigilância;
- Estratégia para promoção, fomento e captação de jogos de futebol;
- Estratégia 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%
	Limpeza e controle de pragas	8%
	Segurança	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

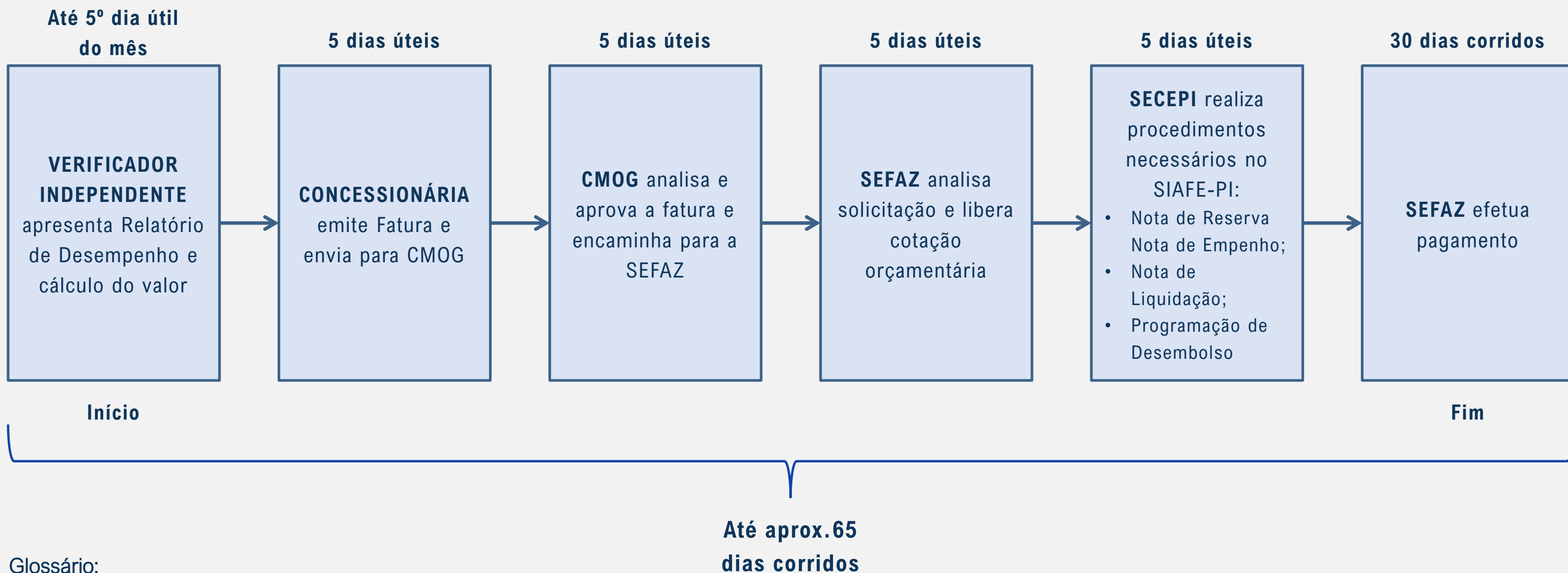
$$CPI = IDG \times \sum FF_i \times CPI_{MÁX}$$

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

Fluxograma para o pagamento da Contraprestação



Glossário:

CMOG: Comitê de Monitoramento e Gestão dos Contratos

SEFAZ; Secretaria de Fazenda do Piauí

SECEPI: Secretária de Estado dos Esportes do Piauí

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



2ª CAMADA

O PODER CONCEDENTE deve manter valores equivalentes a pelo menos **2 meses** de contraprestação em conta vinculada ao contrato

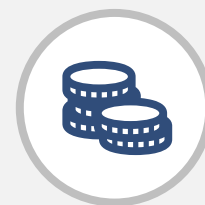


Conta Vinculada



3ª CAMADA

Em caso de inadimplemento fica autorizado à CONCESSIONÁRIA solicitar ao AGENTE DE PAGAMENTO o bloqueio do valor referente do pagamento PD nas contas arrecadatórias



Bloqueio de Conta via Banco



CONCESSIONÁRIA (SPE)

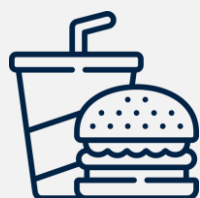
Com o intuito de garantir o pagamento das obrigações pecuniárias assumidas, o ESTADO DO PIAUÍ, através do PODER CONCEDENTE, prevê o oferecimento de garantias em três camadas

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

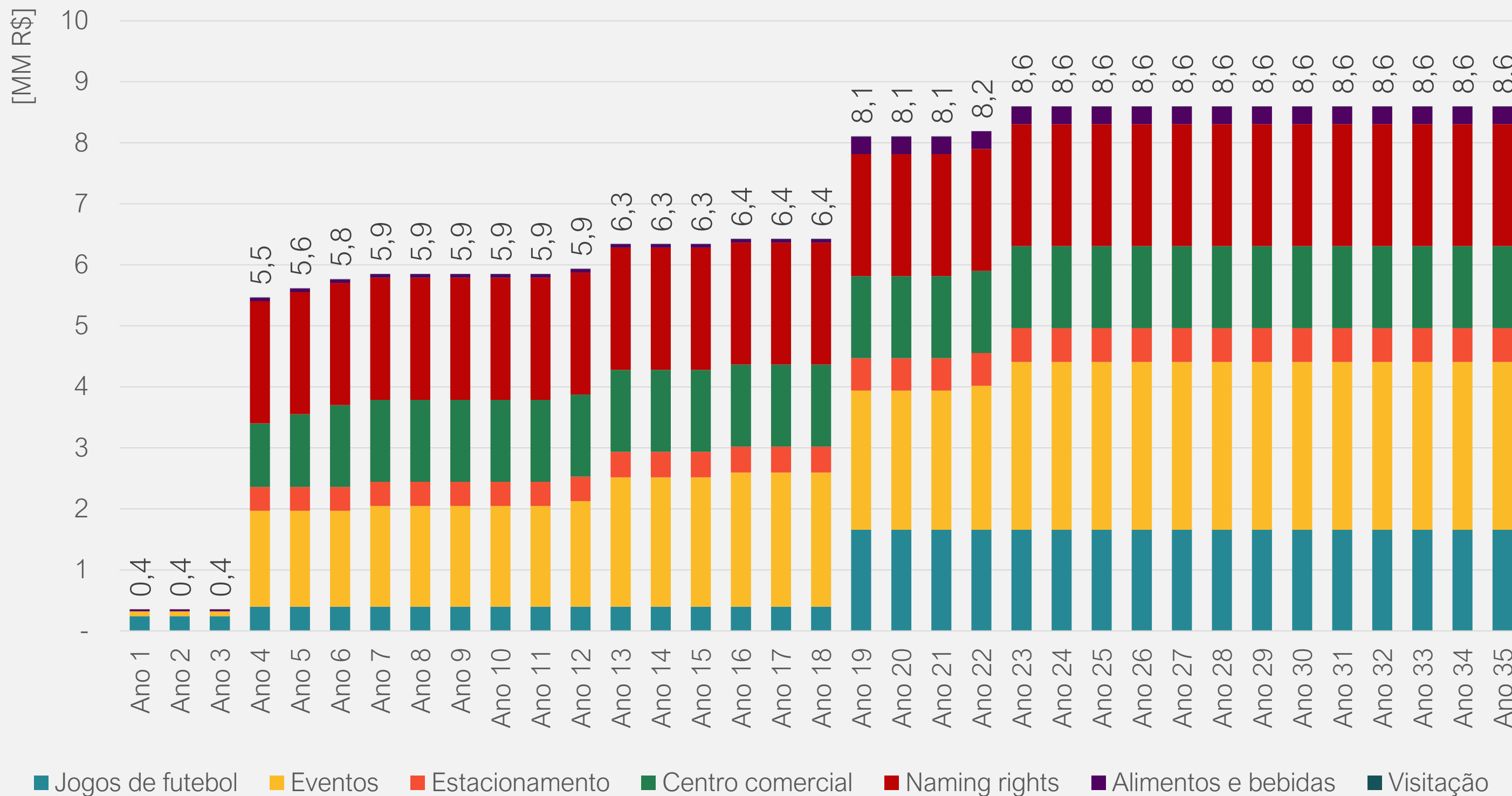
Investimentos | Capex e reembolsos



PREMISSAS:

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

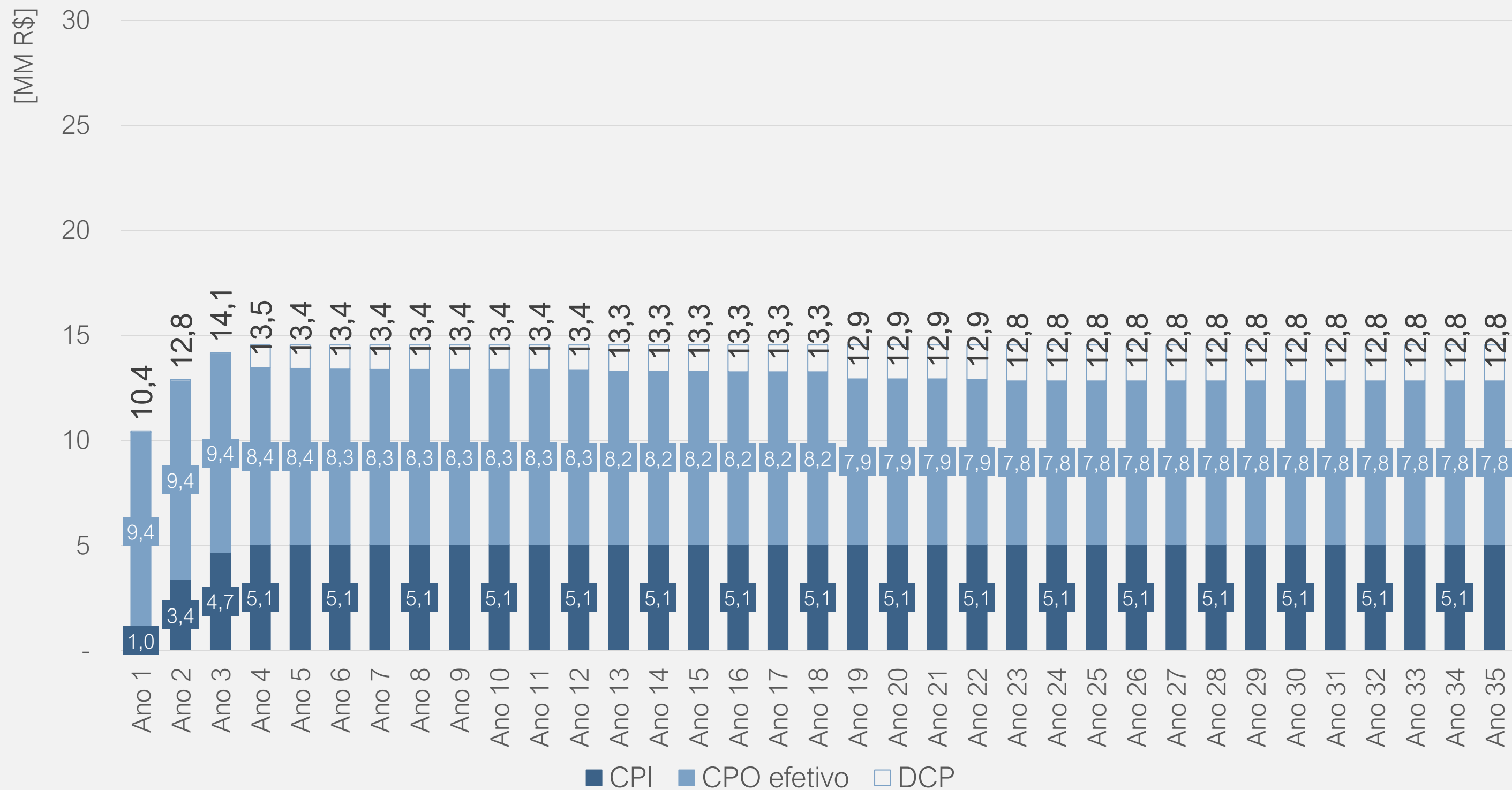
Receitas | Receitas acessórias



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

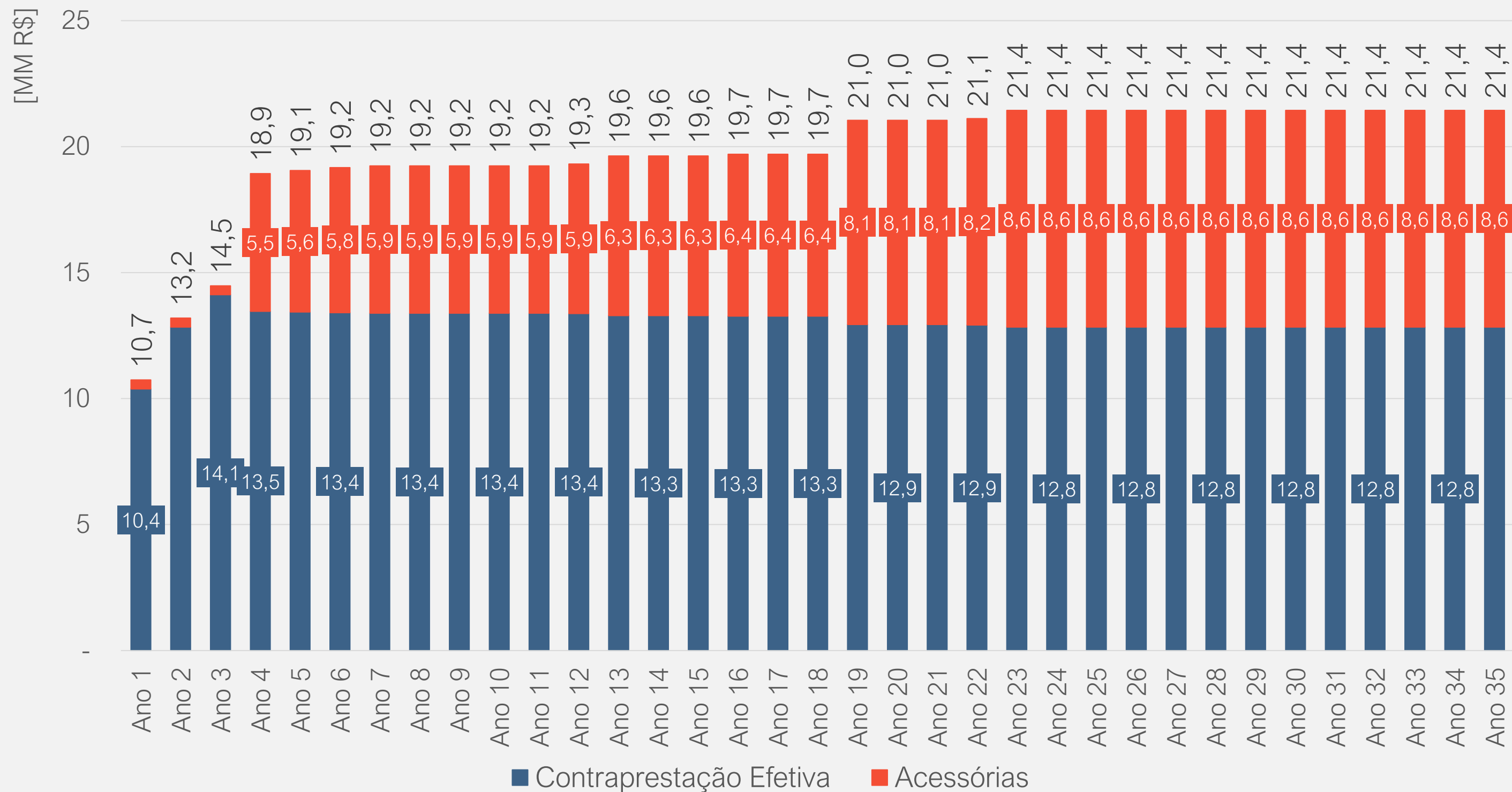
Receitas | Receitas de contraprestação



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 totais



INSIGHTS:

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

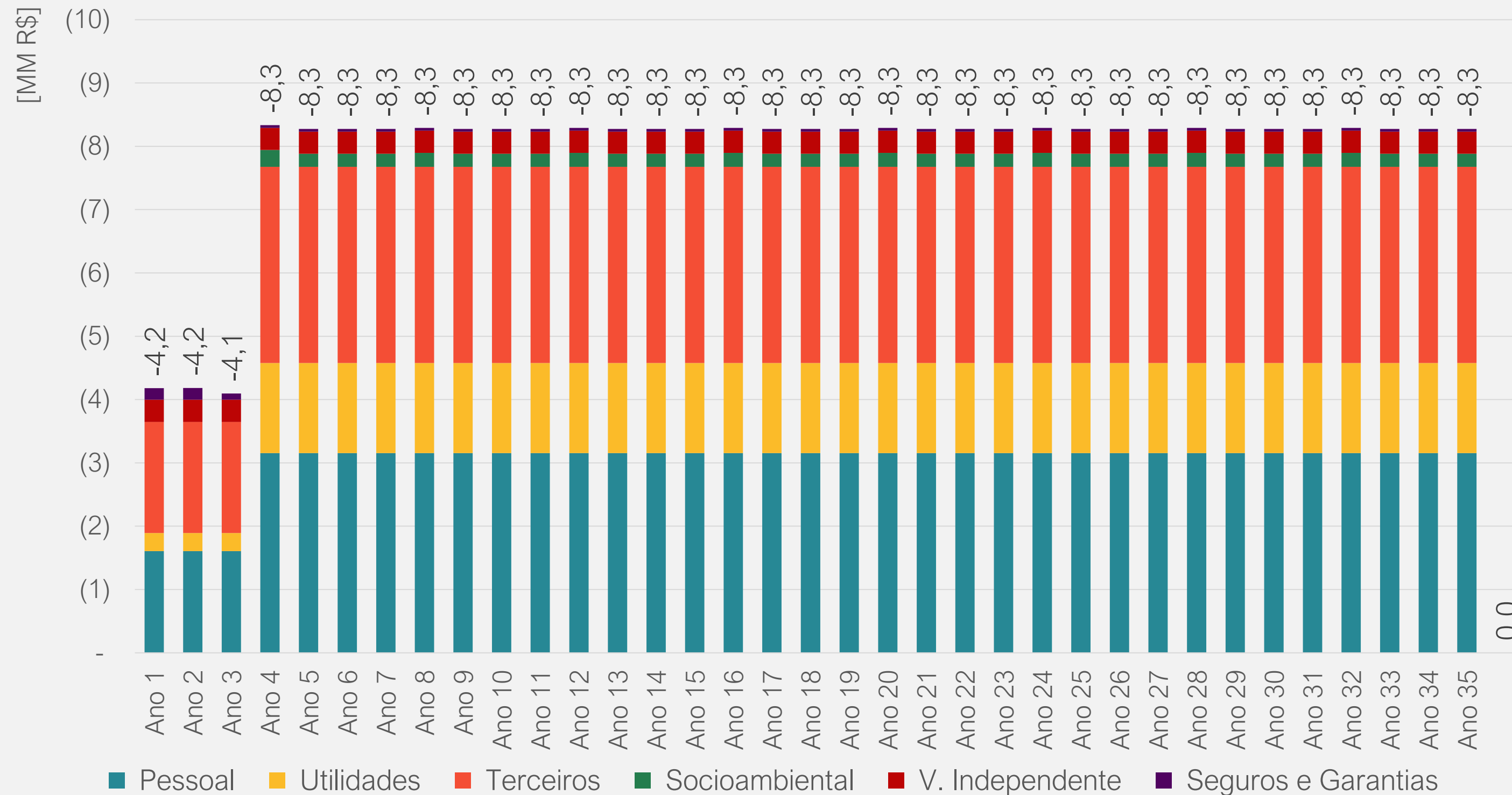
Aporte Público



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

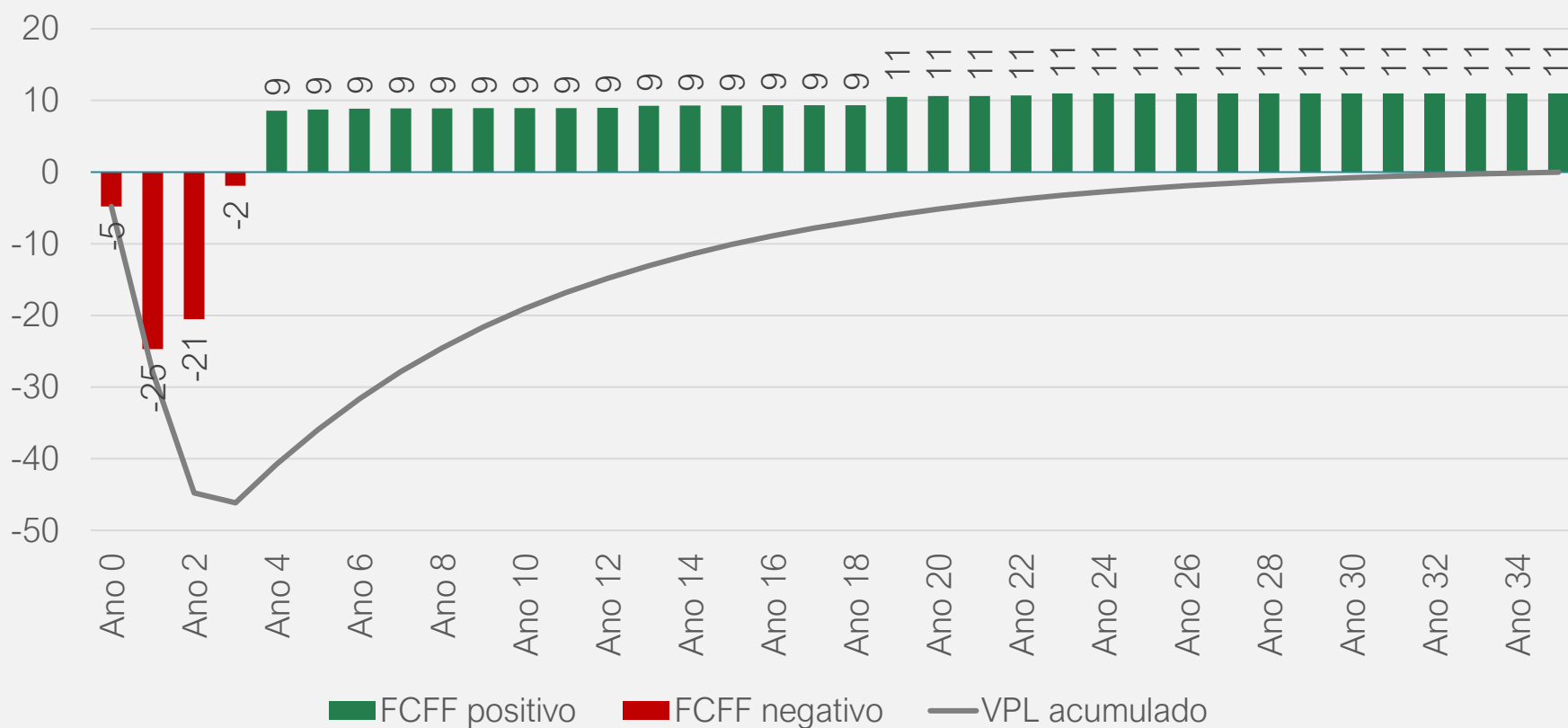
Contrapartida Pública

[MM R\$ @jul/24]



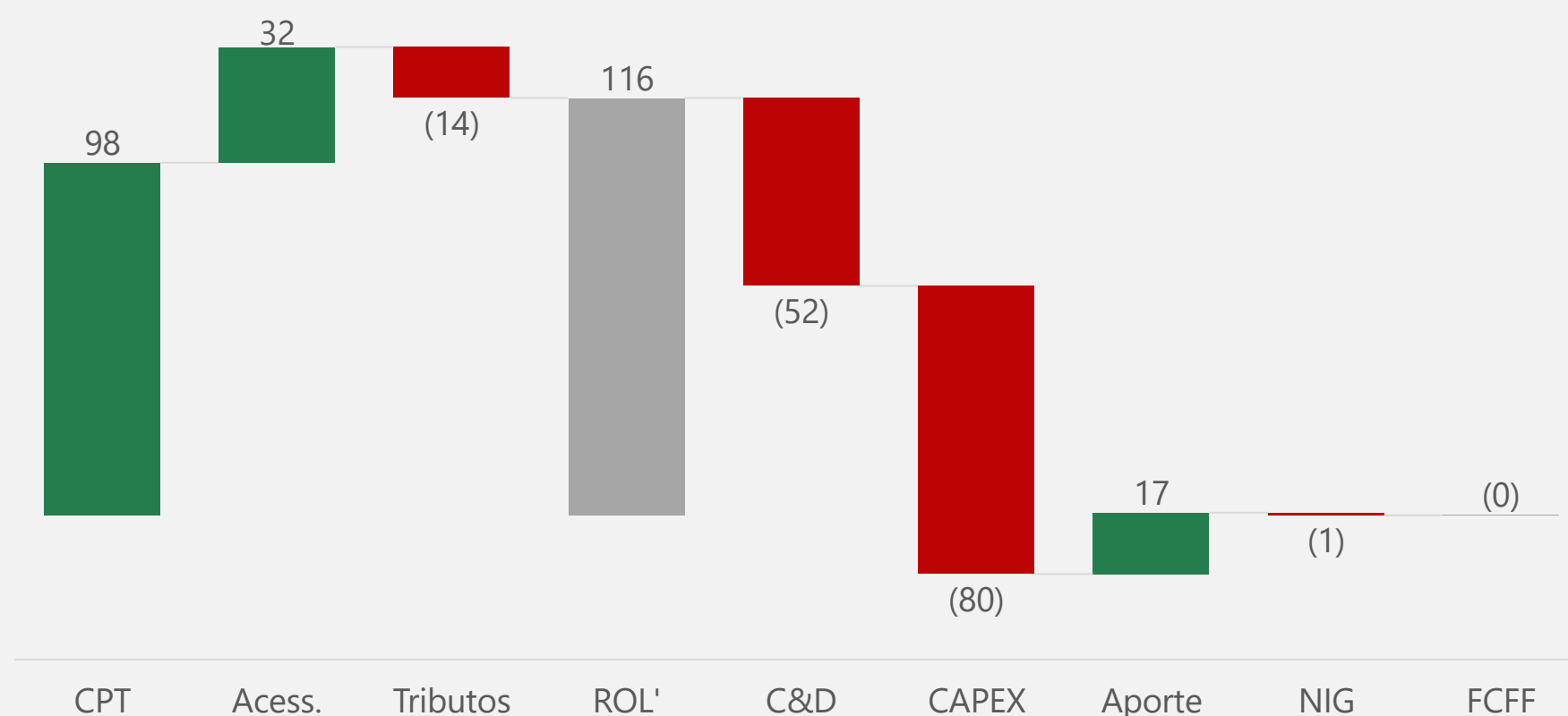
Fluxo de Caixa Livre da Firma

[MM R\$ @jul/24]



Composição VPL*

[MM R\$ @jul/24]



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

