



Concessão de Uso dos serviços de Administração, Operação, Manutenção, Exploração e Modernização do Parque de Exposição Dirceu Arcoverde

Consulta Pública

Janeiro de 2025

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	Concessão de Uso
Escopo	Administração, operação, manutenção, exploração e modernização do Parque de Exposição Dirceu Arcoverde
Prazo	30 anos
Investimento estimado (CAPEX)	R\$ 37.473.256,31
Custos e despesas da Concessão (média anual)	R\$ 6.688.054,64
Outorga Variável	0,25% da receita
Subsídio da Obra Pública	R\$ 5.555.719,11
TIR (Taxa Interna de Retorno) do Projeto	11,01% a.a.
Critério de seleção	Maior percentual de outorga
Licitação	Concorrência



Benefícios do Projeto

Projeto desenvolvido com base nas necessidades da sociedade



POPULAÇÃO GERAL

- Valorização cultural e social
- Mais opções de entretenimento de qualidade
- Aumento da sustentabilidade e inovação
- Expansão de um espaço multiuso, de exposição agropecuária à eventos culturais e educacionais



USUÁRIOS

- **Melhoria no conforto:** estacionamento, visibilidade, e comodidades
- Atendimento às demandas de **qualidade para atividades culturais**
- Facilitação da eficiência operacional



GOVERNO DO ESTADO

- **Redução de despesas** administrativas
- Cumprimento de compromissos assumidos
- Maior uso dos **espaços públicos para Cultura**



COMUNIDADE

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

PPP PARQUE DE EXPOSIÇÃO



ELEVAÇÃO DO PADRÃO DE CONFORTO



RACIONALIDADE NOS CUSTOS E INVESTIMENTOS



MELHORIA NOS ACESSOS E SEGURANÇA



CENTRO DE ENCONTRO E CONVIVÊNCIA

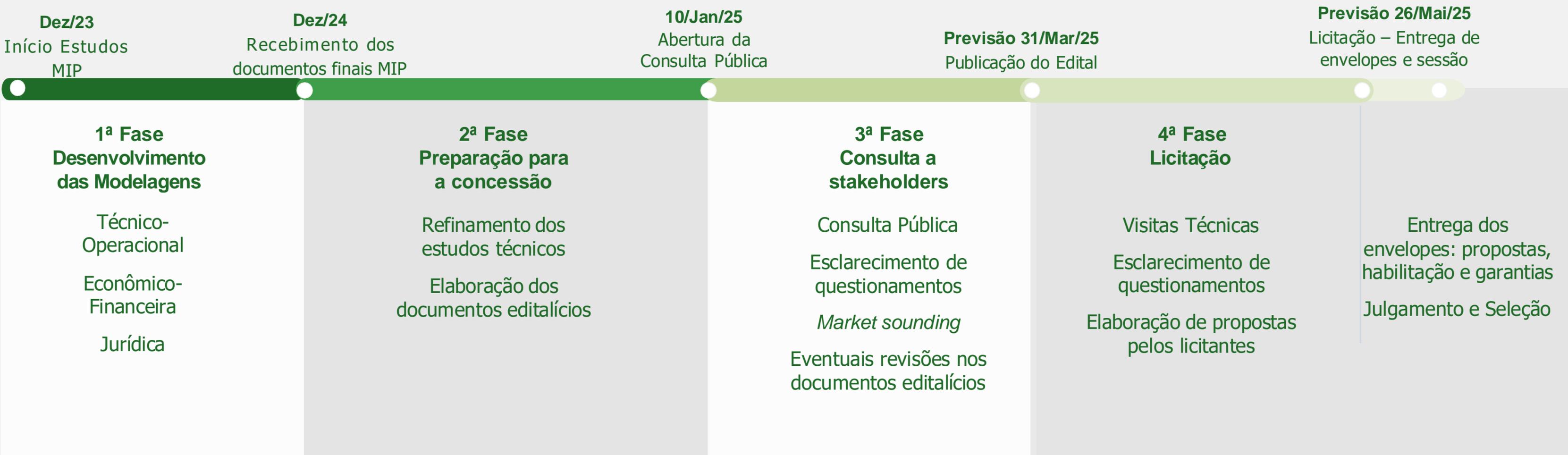


MULTIFUNCIONALIDADE DO EQUIPAMENTO



DEMANDAS DA COMUNIDADE LOCAL

Cronograma do Projeto e Envolvidos na Estruturação



Principais Aspectos do Edital

MODALIDADE



Concorrência

CRITÉRIO DE
 JULGAMENTO



Maior percentual da outorga

FASES



Avaliação da **proposta comercial**, seguido pela **avaliação do envelope de habilitação**

PARTICIPAÇÃO



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

QUALIFICAÇÃO
 TÉCNICA



Experiência mínima de **12 meses** na gestão, administração ou manutenção de ativo de infraestrutura, cujo **valor mínimo** de investimento aportado tenha sido de **R\$ 18.000.000,00**

GARANTIA DE
 PROPOSTA



R\$ 374.732,56
 (1% do valor do contrato)

Principais Aspectos do Contrato



PRAZO

- 30 anos



CONDIÇÕES PARA ASSINATURA

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



PERÍODO DE PLANEJAMENTO

- Até 120 dias da data de assinatura do CONTRATO



REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

- Charrete
- Ecoterapia
- Núcleo aventura
- Camp Infantil
- Receptivo de visitantes
- Estacionamento
- Mall de Convivências
- Eventos



MECANISMOS DE INCENTIVO

- Indicadores de Desempenho com impacto e metas que, se não atendidas, impactam o percentual de outorga



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

Modelagem Técnica-Operacional Masterplan – Proposta MIP

Planta de Situação

- FRENTE DO TERRENO**
Novos usos
- BOLSÕES DE ESTACIONAMENTO**
Área aberta multiuso
- FUNDO DO TERRENO**
Parque de Exposições existente
- Área com cessão para SSP-PI



Infraestrutura Necessária:

- Sistema de abastecimento de **água interligado à rede pública;**
- Sistema de **esgotamento sanitário interligado à rede pública ou à ETE própria;**
- Sistema de **drenagem para escoamento** das águas pluviais;
- Adequação da **rede elétrica** para aumento da demanda;
- Obtenção das **Licenças e Alvarás** necessários.

Serviços propostos:

- Mall de convivências
- Parque molhado
- Fazendinha e atrativos temáticos
 - Passeio de charrete
 - Ecoterapia
 - Núcleo de aventura
 - Camp infantil
- Restaurante de alto padrão
- Receptivo e espaço para eventos
- Espaço multiuso

- O Parque de Exposição necessita de modernização da infraestrutura.

- Área da Concessão de aproximadamente 37 hectares.

Orçamento Capex

Controle dos investimentos	Escopo	Total/R\$ Mil	Reinvestimento
Execução de ETE	Sim	R\$ 3.439,08	R\$ 2.063,45
Reforma Parque de Exposições	Sim	R\$ 3.371,67	R\$ 2.335,05
Estacionamento	Sim	R\$ 2.390,19	R\$ 1.823,04
Open Mall	Sim	R\$ 3.312,19	R\$ 714,00
Fazendinha e Aventura	Sim	R\$ 901,10	R\$ 357,00
Parque Molhado	Sim	R\$ 1.637,45	R\$ 801,00
Receptivo e espaço para eventos	Sim	R\$ 12.068,71	R\$ -
Elaboração de Projeto	Sim	R\$ 929,21	R\$ -
Estudos de Campo	Sim	R\$ 37,10	R\$ -
BONIFICAÇÃO E DESPESAS INDIRETAS	Sim	R\$ 9.386,57	R\$ -
Total dos investimentos		R\$ 37.473,26	R\$ 9.209,11

CAPEX de **37,5 milhões** de reais para as intervenções no Parque de Exposição.

Cronograma Físico

DESCRIÇÃO	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18
REFORMA PARQUE																		
Projeto																		
Mobilização, desmobilização e instalação de canteiro																		
Execução dos serviços																		
CONSTRUÇÃO DA ETE																		
Estudos de Campo																		
Projeto																		
Mobilização, desmobilização e instalação de canteiro																		
Execução dos serviços																		
BOLSÕES ESTACIONAMENTO																		
Estudos de Campo																		
Projeto																		
Mobilização e instalação de canteiro																		
Execução dos serviços																		
OPEN MALL																		
Estudos de Campo																		
Projeto																		
Mobilização, desmobilização e instalação de canteiro																		
Execução dos serviços																		
PARQUE MOLHADO																		
Estudos de Campo																		
Projeto																		
Mobilização, desmobilização e instalação de canteiro																		
Execução dos serviços																		
FAZENDINHA E ATRATIVOS																		
Estudos de Campo																		
Projeto																		
Mobilização, desmobilização e instalação de canteiro																		
Execução dos serviços																		
RECEPTIVO E ESPAÇO PARA EVENTOS																		
Estudos de Campo																		
Projeto																		
Mobilização, desmobilização e instalação de canteiro																		
Execução dos serviços																		

O Contrato permitirá ao Concessionário realizar as intervenções em até 1 ano e 6 meses, desde que respeitando entregas intermediárias por setor/sistema. Com isso, elaborou-se o cronograma executivo de referência.

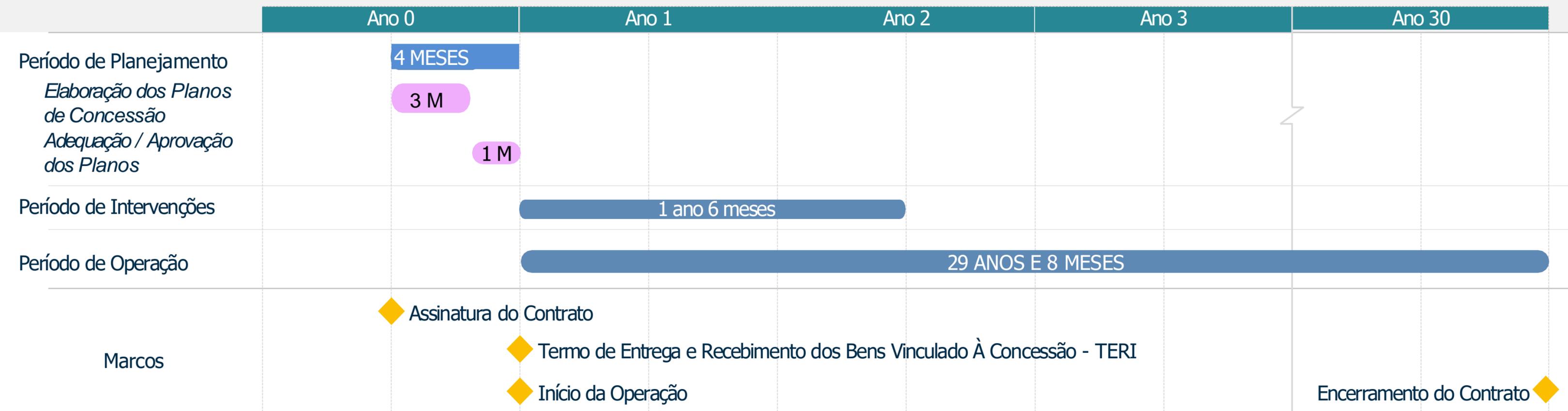
Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

Cronograma do Contrato



O Contrato prevê 4 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 a operação dos serviços.

Encargos do Parceiro Privado

Intervenções Obrigatórias

- Reforma do Parque de Exposição;
- Construção de ETE;
- Bolsões de Estacionamento;
- Open Mall;
- Parque Molhado;
- Fazendinha e Atrativos;
- Receptivo e Espaço para Eventos.

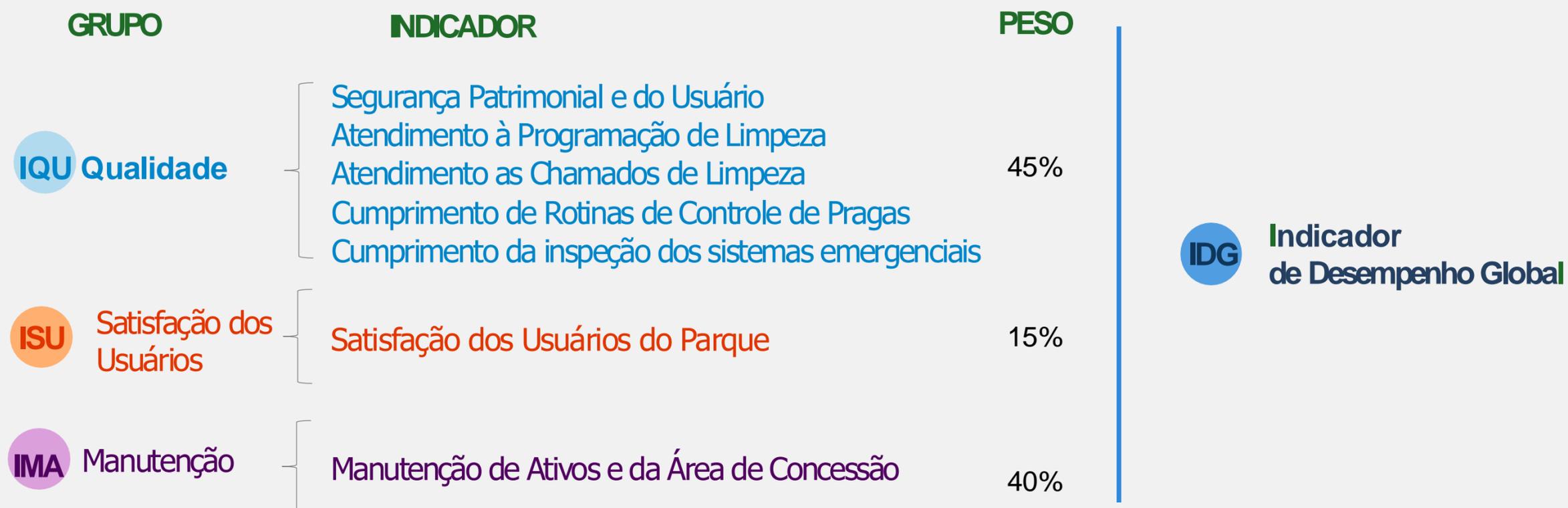


Encargos Operacionais

- Serviços de Gestão Administrativo-Financeira, Contratual e Operacional;
- Atendimento ao público;
- Arrecadação de bilhetagem (se aplicável);
- Segurança Patrimonial;
- Controle de Acesso;
- Serviços de Prevenção e Combate a Incêndio;
- Serviços de Limpeza;
- Controle de Pragas;
- Serviços de Manutenção.



Indicadores de Desempenho



O IDG é apurado anualmente, a partir dos resultados obtidos entre o 13º e o 24º mês contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO

A tabela apresenta a relação entre o IDG calculado e o adicional de OVD atribuído (percentual), o qual será utilizado na fórmula de cálculo da OUTORGA VARIÁVEL (OV).

Os adicionais aos valores percentuais de OUTORGA VARIÁVEL serão aplicados sobre o faturamento regular da CONTRATADA

IDG CALCULADO	ADICIONAL DE OUTORGA VARIÁVEL DEVIDA (OVD %)
$90\% \leq IDG \leq 100\%$	0,00%
$75\% \leq IDG < 90\%$	0,50%
$60\% \leq IDG < 75\%$	1,00%
$45\% \leq IDG < 60\%$	1,50%
$00 \leq IDG < 45\%$	2,00%

Receitas do Projeto

PRINCIPAIS RECETAS PROJETADAS



Charrete



Núcleo de
Aventura



Camp Infantil



Receptivo de
Visitantes



Mall de
Convivências



Estacionamento



Ecoterapia



Eventos



Outros

MECANISMO DE COMPARTILHAMENTO: Outorga variável: mínimo de 0,25% da receita bruta (critério da licitação).

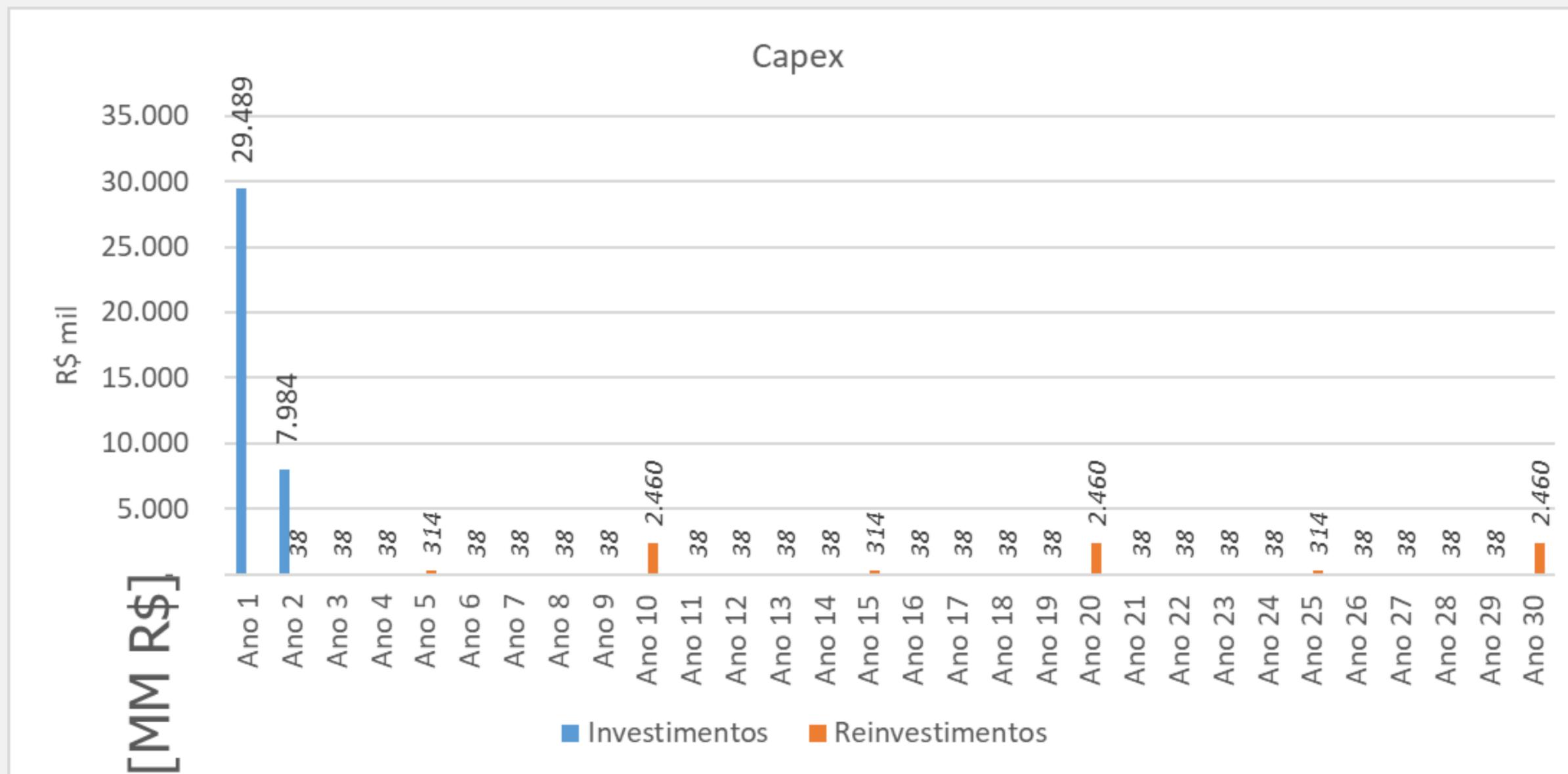
Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

Investimentos | Capex e reembolsos



PREMISSA:

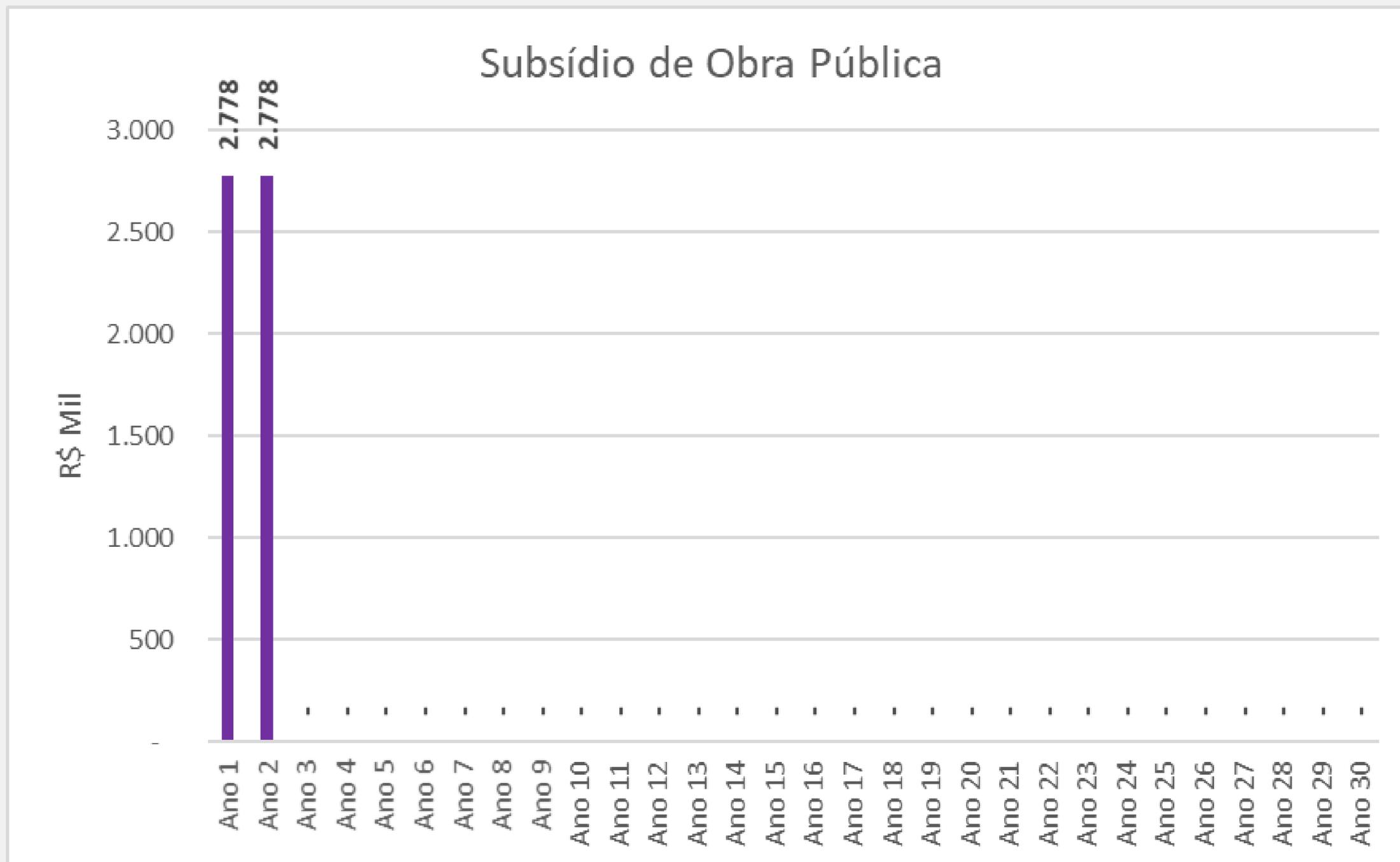
- CAPEX: R\$ 37,5 MM com conclusão das obras no ano 2

Receitas | Receitas totais

Receitas



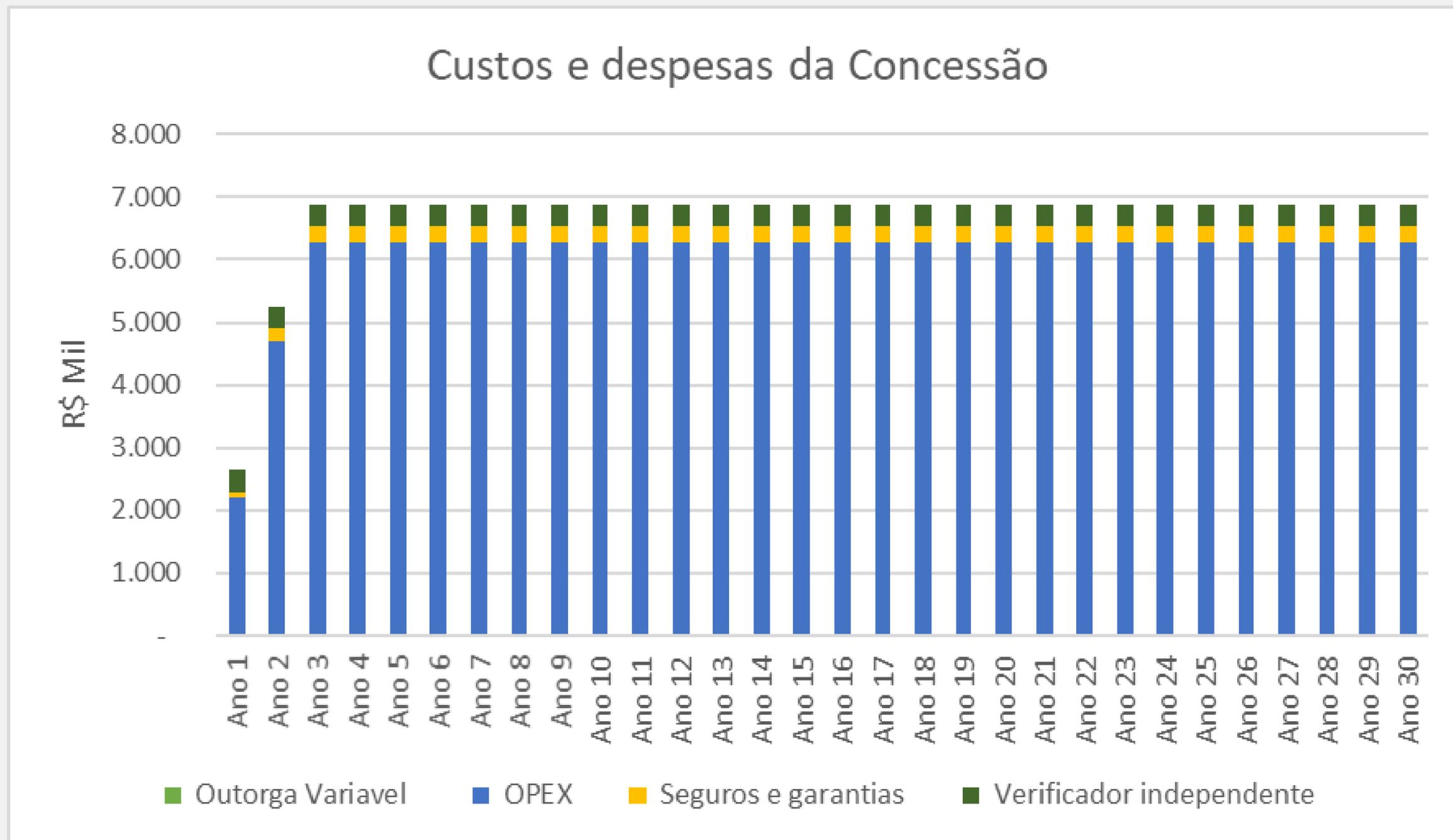
Subsídio de Obra Pública



INSIGHTS:

- Subsídio Público de R\$ 5.555.719,11
- Dividido em duas parcelas iguais.

Custos | Opex e despesas da concessão



Resultados da Avaliação Econômico-Financeira

PRINCIPAIS PREMISSAS (@jul/24)

Prazo da concessão	anos	30
Investimento (CAPEX)	R\$.mi	(37,5)
Custo médio anual	R\$.mi/ano	(6,7)
Subsídio Público	R\$.mi	5,6
WACC	%a.a real	11,01%

VALUATION (@jul/24)

VPL	R\$.mi	(0,0)
TIR do projeto	%a.a real	11,01%
Mg. EBITDA	%	46%
Mg. Líquida	%	26%
Payback	data	Ano 10

