



CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]

Concorrência internacional que tem por finalidade a seleção de proposta mais vantajosa para celebração de contrato de **CONCESSÃO DE USO DO ESTÁDIO JORNALISTA FELIPE DRUMMOND - "MINEIRINHO"**, observadas todas as regras e condições deste EDITAL e seus ANEXOS.

ANEXO III – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL



SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2. DEFINIÇÕES GERAIS	4
2.1. DEFINIÇÃO ESPACIAL	5
2.2. DEFINIÇÃO DE USOS PARA O MINEIRINHO	6
2.2.1. ARENA	8
2.2.2. HALL PRINCIPAL	9
2.2.3. ESTACIONAMENTO	10
2.2.4. MERCADO DO MINEIRINHO	10
2.2.5. SALAS	11
2.2.6. HOSPEDAGEM	12
2.2.7. FEIRA 13	
2.2.8. ESPAÇO ORLA	14
2.2.9. ÁREA PARA ANTENAS	15
2.2.10. PUBLICIDADE E NAMING RIGHTS	16
2.3. DEFINIÇÃO DOS DADOS UTILIZADOS	17
3. INVESTIMENTOS (CAPEX)	17
4. CUSTOS E DESPESAS DE OPERAÇÃO	18
5. RECEITAS OPERACIONAIS ESTIMADAS	19
6. RESULTADOS	22



LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Lista de atividades apontadas pelos diferentes perfis frequentadores do Mineirinho.	7
Tabela 1 – CAPEX, em reais, com a data base de maio/2020.....	17
Tabela 3 – Receitas históricas* alcançadas pelo ESTADO (R\$ em valores nominais).....	21

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Estrutura do MINEIRINHO.....	5
Figura 2 - Arena.....	8
Figura 3 – Hall Principal.....	9
Figura 4 – Visão superior dos platôs do MINEIRINHO.....	10
Figura 5 – Área do Mercado do Mineirinho (sugestionada).....	11
Figura 6 – Salas do nível 4.....	12
Figura 7 – Áreas de Hospedagem.....	13
Figura 8 – Área da Feira.....	14
Figura 9 – Espaço na Orla da Lagoa da Pampulha.....	15
Figura 10 – Espaço para locação de Antenas.....	16

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - CAPEX e reinvestimentos - R\$/Ano.....	18
Gráfico 2 – OPEX - R\$/Ano.....	19
Gráfico 3 - Fluxo de Caixa Livre do projeto R\$/Ano.....	24

LISTA DE APÊNDICES

APÊNDICE II – CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO DO ESTACIONAMENTO	
APÊNDICE III – CONTRATO DE CONCESSÃO ONEROSA DE USO PARA EXPLORAÇÃO DA FEIRA	
APÊNDICE IV – CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO PARA SERVIÇOS DE TELECOMUNICAÇÃO;	
APÊNDICE V – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2020	
APÊNDICE VI – RESOLUÇÃO SEESP Nº 15	



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O Plano de Negócios é uma ferramenta administrativa que permite ter uma visão geral sobre o empreendimento, seja do ponto de vista administrativo, técnico, operacional ou financeiro. Ele permite analisar alguns dos riscos associados à concessão e constitui-se, portanto, como um estudo referencial a interessados. Todavia, não possui nenhum tipo de caráter vinculante, não criando nenhum tipo de obrigação ou direito para a CONCESSIONÁRIA ou para o PODER CONCEDENTE.

Os estudos, informações, pesquisas e demais documentos ou dados e disponibilizados pela SEINFRA-MG foram realizados e obtidos para fins exclusivos de precificação da Concessão, não apresentando, perante as Licitantes, caráter vinculativo ou gerando qualquer responsabilidade por parte da SEINFRA-MG perante as Licitantes ou perante a futura CONCESSIONÁRIA.

Os futuros licitantes têm total liberdade para adotar premissas próprias, desde que as mesmas estejam em conformidade com as exigências da Lei, do EDITAL, do CONTRATO e de seus ANEXOS. Tais premissas são de responsabilidade integral dos LICITANTES.

2. DEFINIÇÕES GERAIS

Este ANEXO III - PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL buscou simular uma empresa fictícia, com um desempenho aderente ao modelo de negócios contido no EDITAL, no CONTRATO e em seus ANEXOS.

Construiu-se um Cenário Base com um **prazo de concessão de 30 anos**, um **período de projetos e obras de recuperação de 2 (dois) anos e 2 (dois) meses** e **não foi considerado a implantação de estruturas de engenharia novas**¹.

Todos os valores apresentados neste relatório estão a preços constantes, com data base de abril de 2020.

¹ A futuro CONCESSIONÁRIA, caso tenha as autorizações, licenças e alvarás necessários e respeite a legislação vigente, poderá propor a construção de novas edificações e/ou intervenções de engenharia, que serão executadas por sua integral e exclusiva conta e risco.

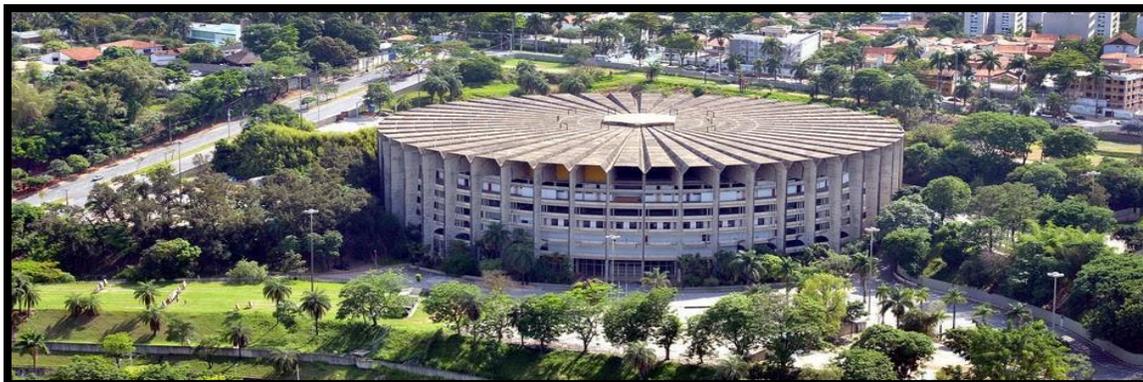


2.1. DEFINIÇÃO ESPACIAL

O MINEIRINHO está em um terreno de 87.189 m², possuindo 56.800 m² de área construída, 9 níveis, 8 portões e 15 principais entradas no edifício. Ele está localizado na Pampulha, uma das regiões mais nobres de Belo Horizonte, próximo de grandes empresas, como a FEMSA, da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) e de diversos pontos turísticos famosos de Belo Horizonte. A região é dotada de um conjunto de centros de lazer e educação de grande porte como Jardim Zoológico, Parque Lagoa do Nado, Praça de Esportes do Rotor e Ginásio do Mineirão, além de fazer parte do conjunto de obras de Oscar Niemeyer na região da Pampulha, conjunto este tombado pelo patrimônio histórico estadual e municipal.

Ele está localizado a cerca de 3 km do Aeroporto da Pampulha e a 2 km da Avenida Antônio Carlos, uma das principais de Belo Horizonte. Adicionalmente, de acordo com pesquisa realizada pela FGV², Belo Horizonte apresenta forte potencial para desenvolver atividades de turismo e lazer.

Figura 1 - Estrutura do MINEIRINHO



Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

² “Estudo de Competitividade dos 65 Destinos Indutores de Desenvolvimento Turístico Regional”, realizado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) em parceria com o SEBRAE e o Ministério do Turismo, foram analisadas 65 cidades turísticas de acordo com padrão de qualidade internacional.



2.2. DEFINIÇÃO DE USOS PARA O MINEIRINHO

Para definir possíveis usos do MINEIRINHO foi realizado uma pesquisa junto aos principais produtores de eventos no local, conforme observado no documento “Apresentação do Mineirinho”³. Além desta pesquisa, o presente plano de negócios referencial também utilizou-se do estudo⁴ realizado pela IPSOS, em 2010, para confirmar as impressões aqui inicialmente levantadas. Apesar de já ter se passado cerca de 10 anos desta pesquisa, acredita-se que o perfil dos possíveis frequentadores não tenha mudado significativamente.

Tal estudo apontou a existência de 3 segmentos distintos frequentando o MINEIRINHO: o público com perfil convencional, seletivo e personalizado⁵. A IPSOS (2010) também realizou pesquisas com pessoas jurídicas e fez os seguintes apontamentos: as empresas demonstram grande interesse nos camarotes, pois possibilitam relacionamento com seus interessados; as empresas confirmaram a necessidade de um centro de serviços onde restaurantes e lojas mais se destacariam para o aumento do tráfego e do valor dos produtos (seja eles diretos ou indiretos, como comunicação e exposição); todas as empresas indicaram demanda por locais de locação em Belo Horizonte para realização de eventos corporativos que podem ir de 100 a 3000 pessoas; patrocínios de setores também levantaram interesse nas empresas.

Com estes dados, identificou-se quais novos produtos deveriam oferecidos aos clientes e à população. O resultado confirmou a necessidade de **ofertas relacionadas à alimentação, seguidas de um mini shopping e feiras de artesanato**. Veja a Tabela 1 – Lista de atividades apontadas pelos diferentes perfis frequentadores do Mineirinho.

³ Vide link:

<http://www.parcerias.mg.gov.br/images/2020/Mineirinho/Caderno%20de%20Apresenta%C3%A7%C3%A3o%20-%20Mineirinho.pdf>

⁴ Pesquisa quantitativa realizada pela IPSOS entre 3/jan/2010 e 20/fev/2010 com a população da cidade de Belo Horizonte. A amostra foi composta por: 54% Homens e 46% Mulheres; 13% Classe A, 32% Classe B, 42% Classe C e 13% Classe D; Residência próxima ao Mineirão: 25% até 5 km e 75% acima de 5 km; Faixa Etária: 28% Mais de 50 anos, 22% de 40 a 50 anos, 15% de 33 a 39 anos, 15% de 26 a 32 anos e 20% de 17 a 25 anos.

⁵ O perfil convencional possui a seguintes característica: o atributo “preço” é de grande importância; composto por composto pelas classes AB - 30% e pelas classes CD 70%; 77% frequentam arquibancadas e 8% assentos Premium; hábito de comprar ingressos diretamente na bilheteria; maior insatisfação com os preços de ingressos praticados atualmente. O perfil seletivo busca preço e conforto para a decisão de compra; é composto pelas classes AB - 48% e CD - 52%; 24% moram próximo ao Mineirão; 71% frequentam arquibancadas e 16% assentos Premium; hábito de comprar na bilheteria, e apresenta maior utilização na compra através de outros canais (34%); é o mais insatisfeito com segurança externa existente atualmente. Por fim, o perfil personalizado considera a “Experiência” requisito fundamental para o sucesso; é composto por: 70% Classe AB, 30% Classe CD; 15% moram próximo ao Mineirão; 52% frequentam arquibancadas e 38% assentos *premium*; tem a tendência de utilização de novos canais para aquisição de ingressos (40%), internet e lojas autorizadas; é mais insatisfeito com infraestrutura e experiência apresentadas atualmente.



Tabela 1 – Lista de atividades apontadas pelos diferentes perfis frequentadores do Mineirinho

Convencional		Seletivo		Personalizado	
Restaurantes	55%	Bares	55%	Praça de alimentação	58%
Praça de alimentação	52%	Praça de alimentação	49%	Restaurantes	58%
Bares	47%	Restaurantes	46%	Bares	54%
<i>Minishopping</i>	34	Espaço para esportes	29%	Cursos para o esporte	32%
Feiras de artesanato	30	Feiras de artesanato	29%	Apresentação cultural	30%
Espaço para esportes	27%	<i>Minishopping</i>	29%	<i>Minishopping</i>	29%
Centro cultural	26%	Apresentações culturais	28%	Feiras de artesanato	23%
Apresentação cultural	23%	Centro cultural	25%	Centro cultural	22%
Museu	22%	Cursos para o esporte	24%	Parque	21%
Cursos para esporte	20%	Pontos de vendas	23%	Espaço para esportes	20%
Parque	19	Parque	22%	Pontos de vendas	12%
Pontos de vendas	17%	Museu	19%	Museu	9%
Academia	10%	Academia	9%	Academia	3%
Sanitários	0%	Mais segurança	0%	Sanitários	1%
Mais segurança	0%	Estacionamento	0%	Mais segurança	1%
Nada/Nenhum	0%	Nada / Nenhum	0%	Nada / Nenhum	0%
Estacionamento	0%	Sanitários	0%	Estacioname	0%

Fonte: IPSOS (2010).

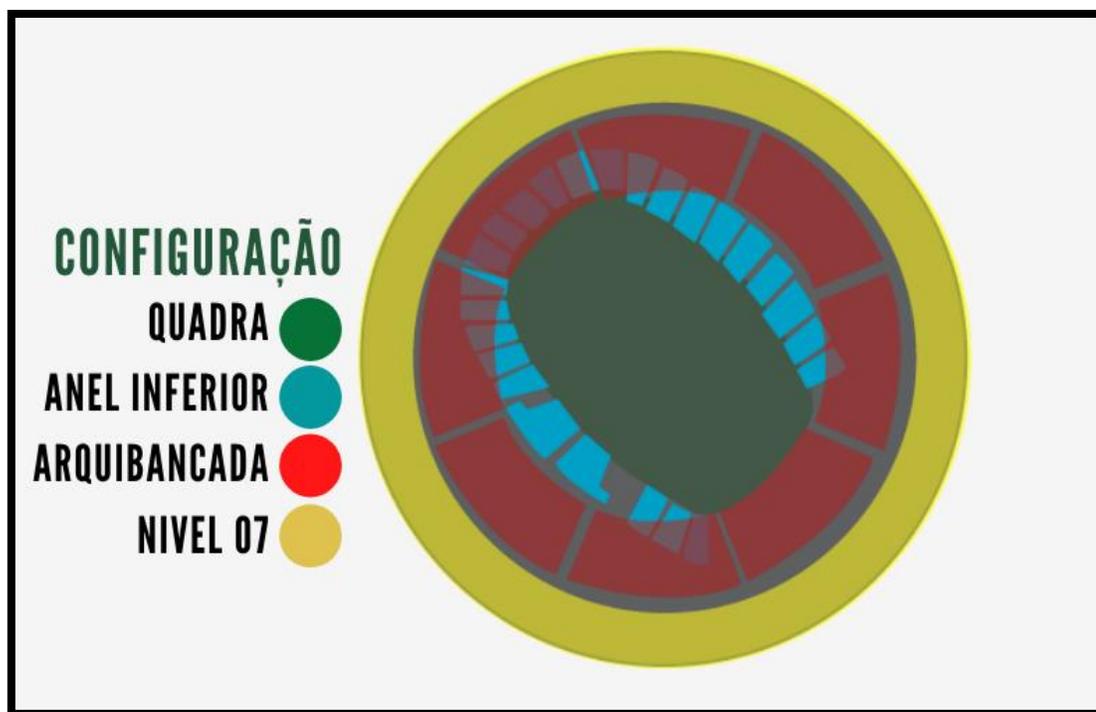
Elaborou-se, então, um rol de atividades que poderiam ser exploradas nos diversos espaços atualmente ociosos do MINEIRINHO.



2.2.1. ARENA

A arena pode ser classificada em duas categorias: arena Completa, que compreende a quadra, o anel inferior, os vestiários, a arquibancada, além de bares e outras instalações; e a arena Parcial, composta somente pela quadra e pelo anel inferior (como disposto na próxima figura). Foram considerados os seguintes espaços: nível 2, nível 3, nível 4 e nível 7 (arquibancada), totalizando cerca de 23.000 m².

Figura 2 - Arena



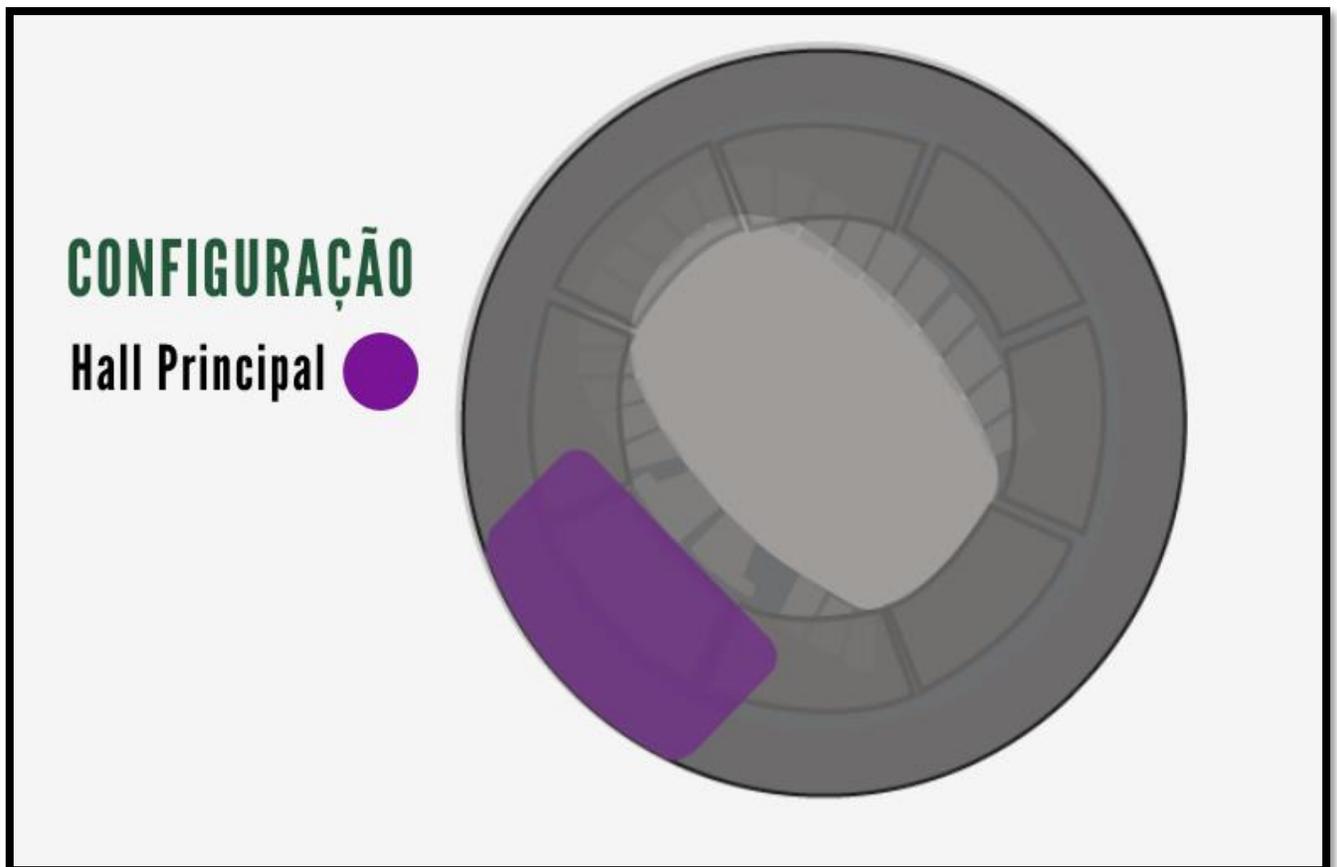
Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.



2.2.2. HALL PRINCIPAL

Receitas advindas de aluguel de espaços disponíveis no MINEIRINHO para a realização de eventos. Ao contrário da exploração comercial, os contratos são de curto prazo, para fins como, por exemplo: shows, festas, formaturas, etc. Foram considerados os seguintes espaços para aproveitamento concedido: nível 1 e nível 2 (parcial), totalizando 3.800 m².

Figura 3 – Hall Principal



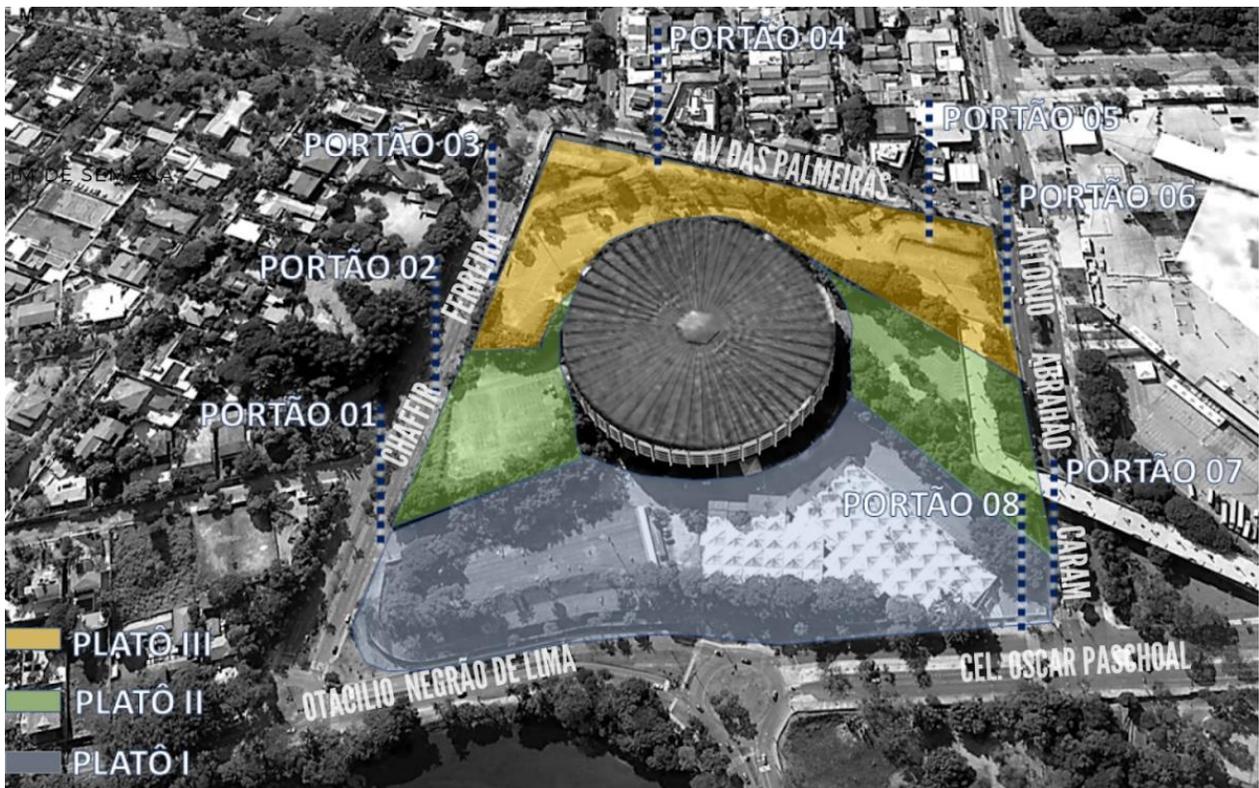
Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.



2.2.3. ESTACIONAMENTO

Receitas advindas de aluguel de espaços disponíveis no MINEIRINHO para estacionamento. Na atual estrutura, existem 349 vagas (platô I), 389 vagas (platô II) e 460 vagas (platô III).

Figura 4 – Visão superior dos platôs do MINEIRINHO



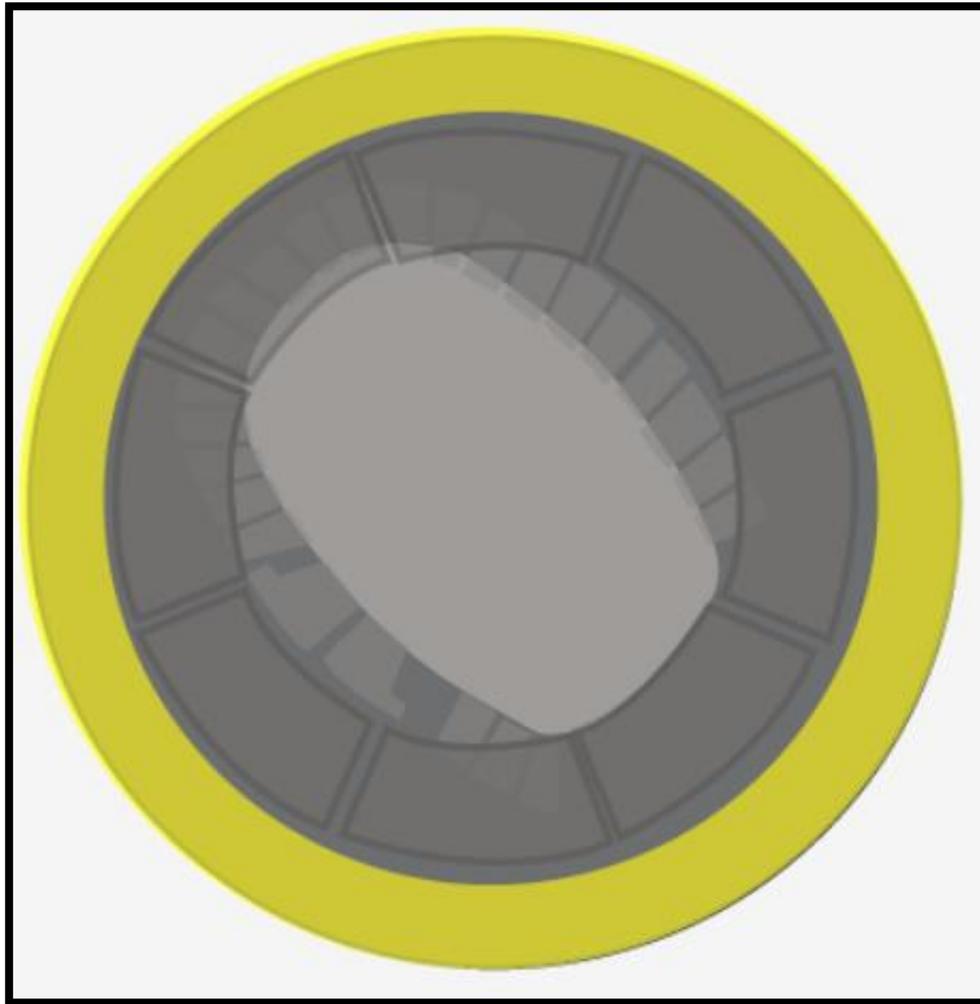
Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

2.2.4. MERCADO DO MINEIRINHO

Receitas advindas de aluguel de espaços concedidos para fins comerciais por meio de contratos de média e longa duração. Para a elaboração do Plano de Negócios Referencial foram considerados os seguintes espaços: nível 6 (anel) e 7 (anel) do MINEIRINHO, sendo possível acessar, em um mesmo nível, o sétimo andar pelos portões 701, 702, 703 e 704. Tais andares totalizam aproximadamente 12.000 metros, sendo que 3.010m² chegaram a ser licitados (contrato não mais vigente), conforme pode ser visto no apêndice.



Figura 5 – Área do Mercado do Mineirinho (sugestionada)



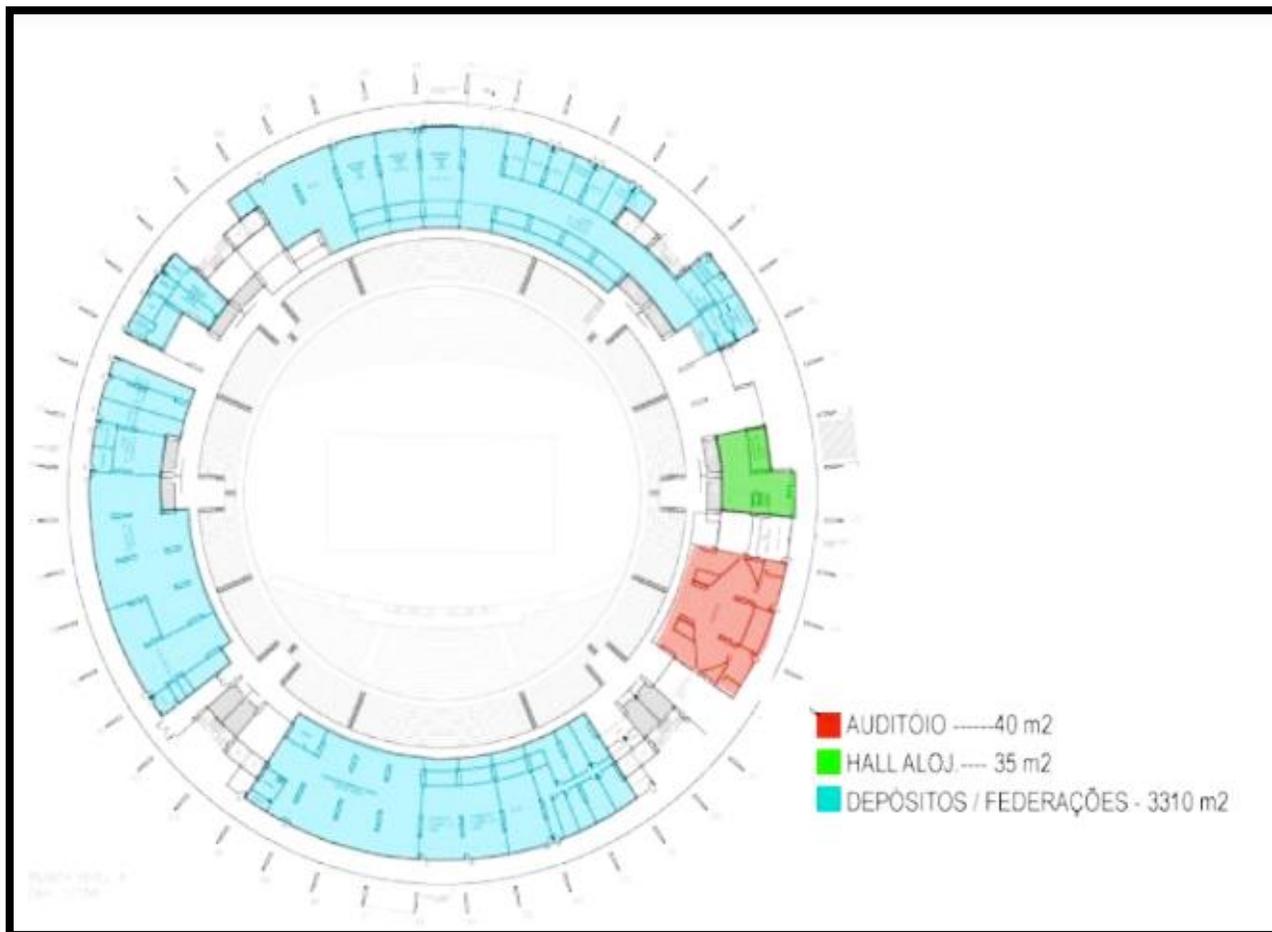
Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

2.2.5. SALAS

Receitas advindas de aluguel de espaços concedidos para fins comerciais por meio de contratos de média e longa duração. Para a elaboração do Plano de Negócios Referencial foram considerados os seguintes espaços: aproximadamente 40 salas, no nível 4 do MINEIRINHO, totalizando 3.310 metros.



Figura 6 – Salas do nível 4



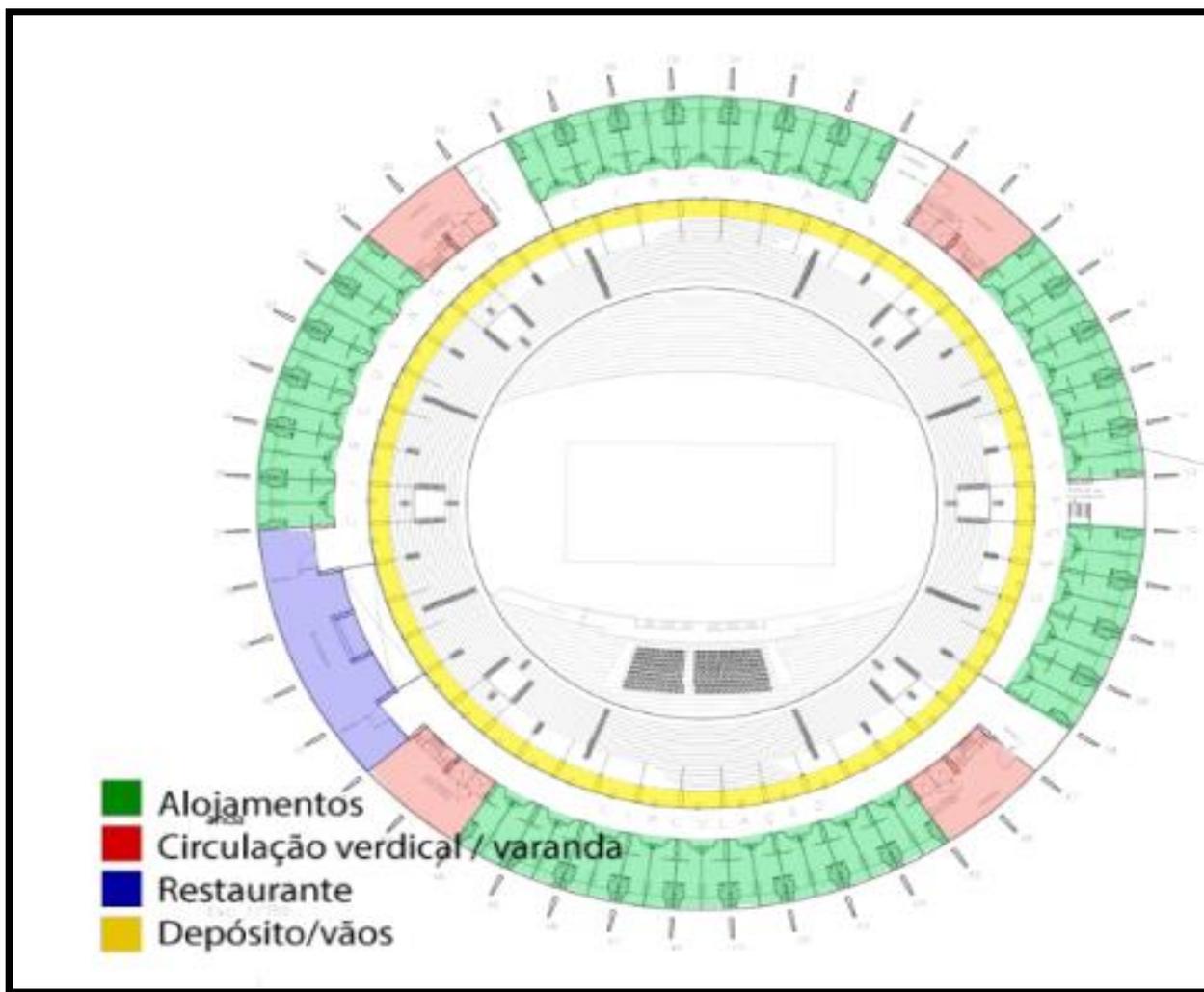
Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

2.2.6. HOSPEDAGEM

Receitas advindas de aluguel de espaços concedidos para fins comerciais por meio de contratos de média e longa duração. Para a elaboração do Plano de Negócios Referencial foram considerados os seguintes espaços: nível 4 (entrada) e nível 5, totalizando 62 quartos de 37m². Alguns são um pouco maiores, com cerca de 60m².



Figura 7 – Áreas de Hospedagem



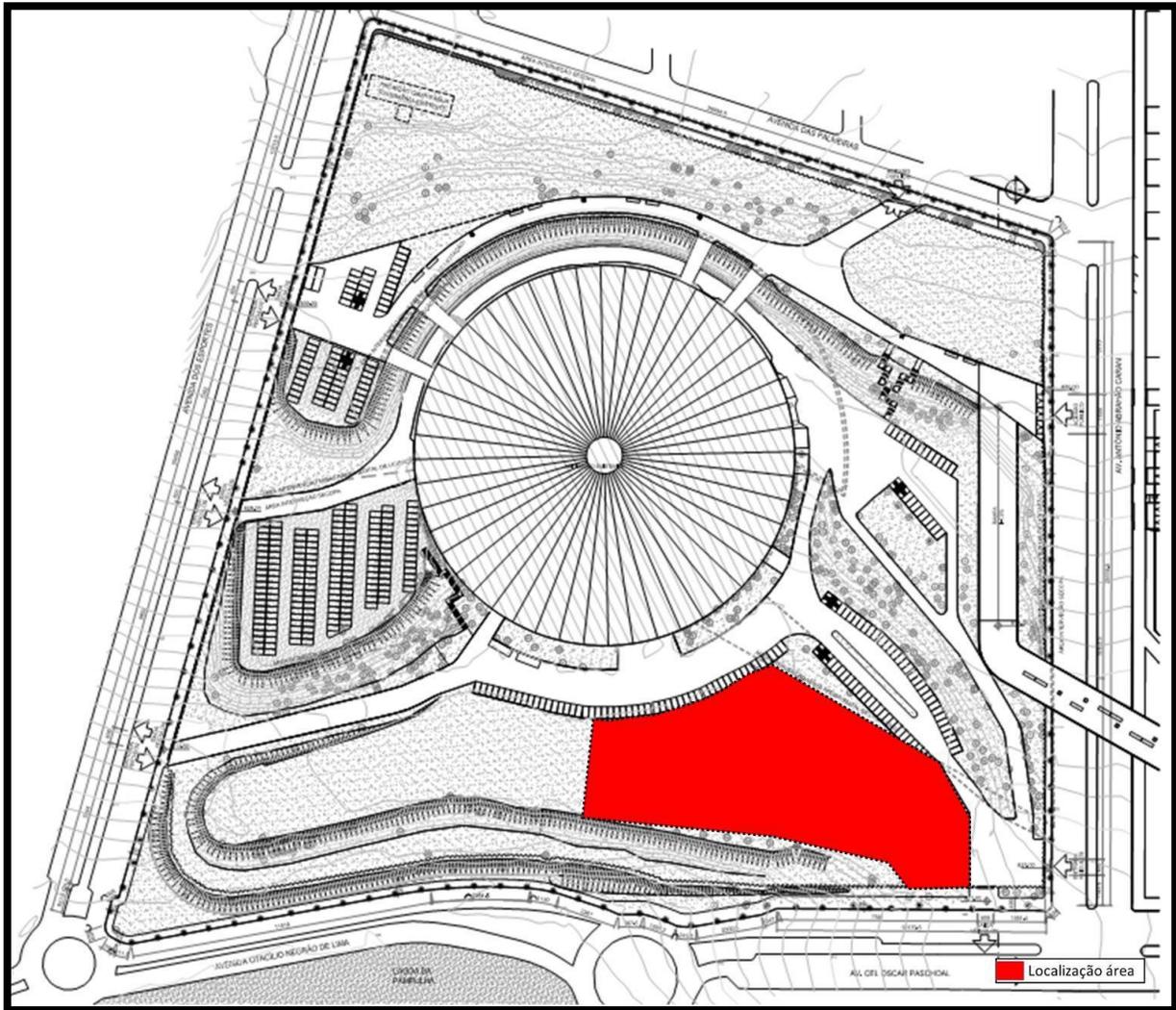
Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

2.2.7. FEIRA

Receitas advindas de aluguel de espaços concedidos para fins comerciais por meio de contratos de média e longa duração. Para a elaboração do Plano de Negócios Referencial foram considerados os seguintes espaços: Área externa, totalizando 7.544m².



Figura 8 – Área da Feira



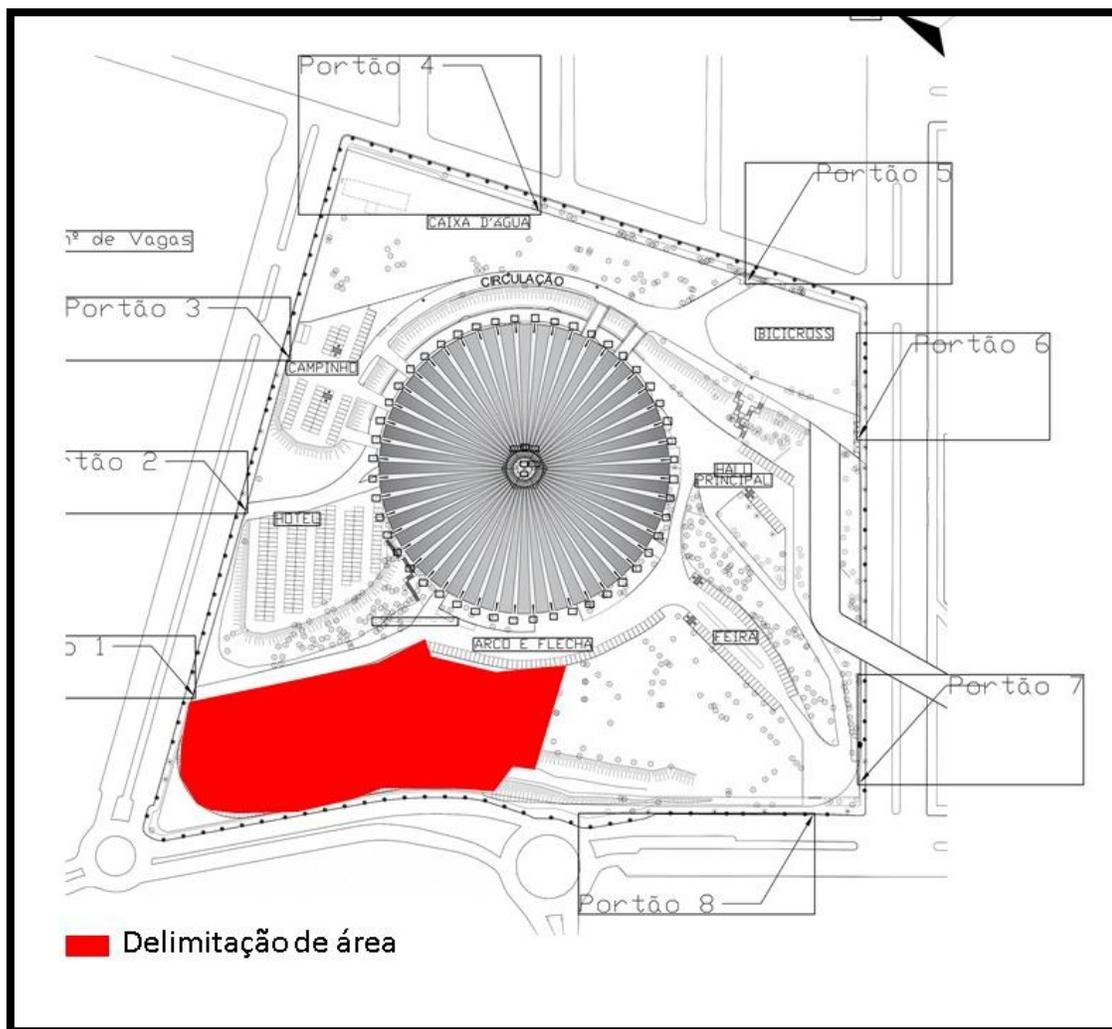
Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

2.2.8. ESPAÇO ORLA

Receitas advindas de aluguel de espaços concedidos para fins comerciais por meio de contratos de média e longa duração. Para a elaboração do Plano de Negócios Referencial foram considerados os seguintes espaços: área externa, totalizando 8.000m².



Figura 9 – Espaço na Orla da Lagoa da Pampulha



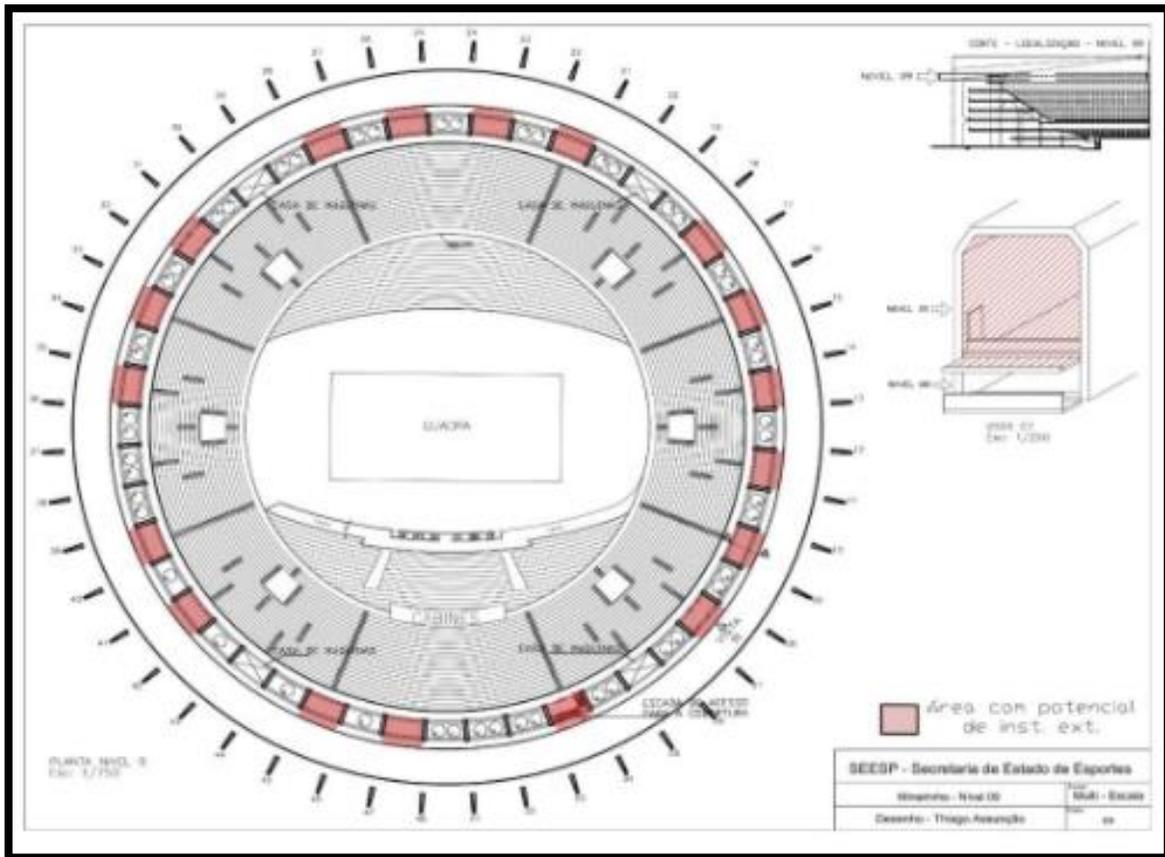
Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

2.2.9. ÁREA PARA ANTENAS

Receitas advindas de aluguel de espaços concedidos para fins comerciais por meio de contratos de média e longa duração. Para a elaboração do Plano de Negócios Referencial foram considerados os seguintes espaços: nível 8, sendo 48 vãos com 40 metros.



Figura 10 – Espaço para locação de Antenas



Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

2.2.10. PUBLICIDADE E NAMING RIGHTS

Receitas advindas da exploração de produtos de propriedade comercial, como cotas de patrocínio, de apoio e *naming rights* (direito de dar nome a um empreendimento ou espaço físico). Os contratos de Publicidade & Patrocínio incluem a disponibilização de mídia e exposição de marca nos diferentes espaços, sendo passível a celebração de contratos de exclusividade de marcas, desde que respeitada a legislação pertinente.



2.3. DEFINIÇÃO DOS DADOS UTILIZADOS

As principais informações acerca da receita histórica do Mineirinho foram obtidas a partir da consolidação do histórico de diferentes órgãos que se sucederam na administração do MINEIRINHO (extinta Secretaria de Estado de Esportes – SEESP, extinta Secretaria de Estado Extraordinária para a Copa do Mundo – SECOPA, extinta Administração de Estádios do Estado de Minas Gerais – ADEMG). Além destes dados, foram utilizadas as referências presentes nos APÊNDICES.

3. INVESTIMENTOS (CAPEX)

Os investimentos obrigatórios necessários para a recuperação do MINEIRINHO se encontram detalhados no APÊNDICE I - DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES E MANUTENÇÃO. Desta forma, a presente secção voltou-se apenas a ilustrar como tais informações se encontram no Plano de Negócios Referencial. Veja a Tabela 2 – CAPEX, em reais, com a data base de maio/2020.

Tabela 2 – CAPEX, em reais, com a data base de maio/2020

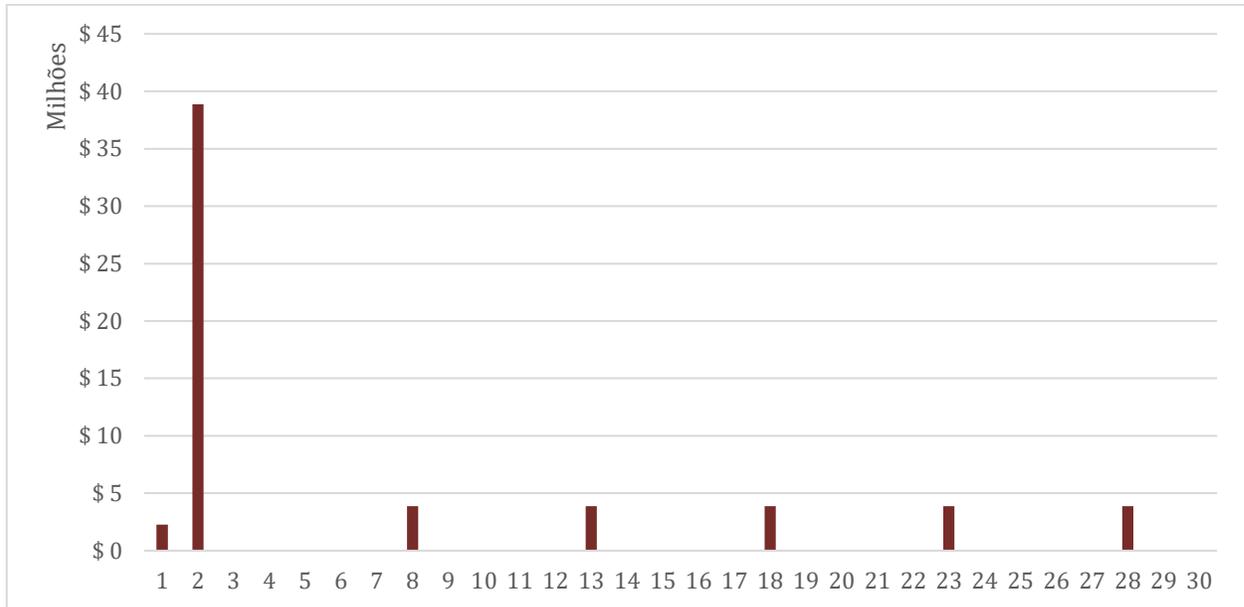
Investimentos	Ano 01	Ano 02
Modernização de subestação elétrica	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00
Modernização de instalações PCIP	R\$ 480.000,00	R\$ 0,00
(Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico)		
Recuperação estruturas	R\$ 0,00	R\$ 38.870.316,22
Projetos complementares	R\$ 786.275,02	R\$ 0,00
Total	R\$ 2.266.275,02	R\$ 38.870.316,22

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

Além destes investimentos concentrados no ano 1 (fase de projetos e licenciamento) e ano 2 (fase de obras), a simulação adotou a premissa de despesas na ordem de 10% do valor da recuperação estrutural com reparos civis gerais nos anos 8, 13, 18, 23 e 28. Veja a



Gráfico 1 - CAPEX e reinvestimentos - R\$/Ano



Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

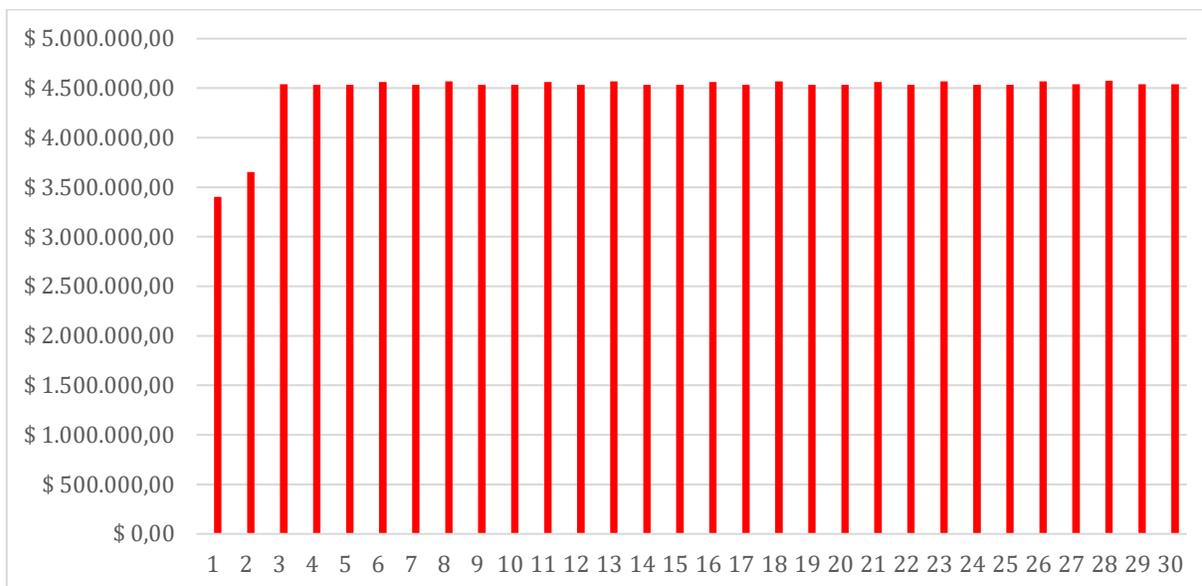
4. CUSTOS E DESPESAS DE OPERAÇÃO

O Cenário Base assume que a CONCESSIONÁRIA não realizará a operação direta das atividades de exploração de estacionamento, eventos, feiras e hospedagem. Este formato reduz sobremaneira os custos diretos. Permanecem a cargo da CONCESSIONÁRIA os custos relacionados às atividades de coleta e destinação de resíduos, manutenção predial, vigilância, controle de incêndio, limpeza periódica, além de gestão, manutenção e jardinagem de toda a área externa.

Como resultado desse modelo operacional, foram estimados ao longo dos 30 anos de projeto, custos e despesas operacionais de R\$ 134,35 milhões.



Gráfico 2 – OPEX - R\$/Ano



Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

O custo operacional foi desenvolvido a partir de estimativas quantitativas de pessoal, equipamentos, insumos e despesas indiretas necessárias para manter a operação do equipamento. Os salários do quadro de pessoal foram baseados nos salários médios de Minas Gerais (Relação Anual de Informação Sociais – RAIS), conforme Classificação Brasileira de Ocupações. Utilizou-se um encargo médio trabalhista de 82,3%. Todos os valores foram corrigidos para a base de abril/2020.

5. RECEITAS OPERACIONAIS ESTIMADAS

Com o objetivo de criar projeções de receitas, adotou-se abordagens metodológicas baseadas em dados históricos, em técnicas econométricas e em alguns pressupostos. Inicialmente, estimou-se as receitas do ano base⁶ e, a partir destes valores, projetou-se um crescimento anual obtido pela multiplicação da projeção de crescimento econômico do BOLETIM FOCUS⁷ e a elasticidade PIB-DEMANDA calculada. Cada tipo de receita foi obtido conforme detalhamento a seguir:

⁶ O “ano base” é um ano referencial hipotético que serve de ponto de partida para as projeções de receita futuras. No caso do presente Plano de Negócio Referencial, foi fixado como “ano base” o mês de abril de 2020.

⁷ Boletim FOCUS de 24 de dezembro de 2020.



- ARENA: como *proxy* para estimar as receitas da ARENA, foi considerado uma capacidade de atração⁸ de eventos similar a uma gestão de arena delegada à iniciativa privada. Em razão da dificuldade de acesso a dados abertos de outras concessões, optou-se por utilizados o quantitativo de eventos da Concessão do Mineirão. Contudo, considerou-se o preço por evento da Res. SEESP Nº 15, 27 DE MAIO DE 2019.

- SALAS, HOSPEDAMG”, FEIRA e ESTACIONAMENTO: as receitas do ano base consideraram uma administração eficiente, capaz alcançar o máximo de receita (corrigidos para os valores de abril/2020) já alcançado pelo ESTADO para as mesmas. Vide Tabela 3 – Receitas históricas** alcançadas pelo ESTADO (R\$ em valores nominais).

- HALL PRINCIPAL e ESPAÇO ORLA: utilizou-se o mesmo valor de locação do m² da feira, vez que as áreas estão praticamente conexas. A estimativa de receita do MERCADO DO MINEIRINHO, por sua vez, foi baseada no valor proposto por uma licitante pelo espaço em 2018 (atualizado pelo IPCA), conforme APÊNDICE.

ÁREA PARA ANTENAS: partiu do pressuposto de haver interesse de 3 principais operadoras de telefonia de Minas Gerais e foi utilizado o valor do contrato de 2013, conforme pode ser observado no APÊNDICE, atualizado pelo IPCA.

- PUBLICIDADE E NAMING RIGHTS: foram baseados em estimativas de receita de arenas similares, conforme pesquisa da BDO⁹ RCS Auditores Independentes, 2012.

⁸ A média de 85 eventos por ano.

⁹ Disponível em: <http://josecruz.blogosfera.uol.com.br/files/2012/06/AmirSomogi1.pdf>.



Tabela 3 – Receitas históricas alcançadas pelo ESTADO (R\$ em valores nominais)**

Ano/ Fonte	Eventos	Feira	Alojamento	Salas	Estacionamento	Outros	TOTAL
2008	R\$0	R\$492.645	R\$208.100	R\$0	R\$0	R\$0	R\$700.745
2009	R\$249.520	R\$545.638	R\$213.756	R\$5.994	R\$0	R\$0	R\$1.014.907
2010	R\$204.500	R\$413.301	R\$0	R\$40.839	R\$26.558	R\$35.100	R\$720.298
2011	R\$307.500	R\$387.831	R\$44.160	R\$65.796	R\$274.350	R\$81.996	R\$1.161.633
2012	R\$238.047	R\$184.250	R\$997.370	R\$148.037	R\$148.037	R\$259.412	R\$1.975.153
2013	R\$311.000	R\$140.000	R\$448.977	R\$116.327	R\$189.824	R\$47.753	R\$1.253.881
2014	R\$169.000	R\$367.961	R\$0	R\$4.777	R\$349.333	R\$52.135	R\$943.206
2015	R\$442.276	R\$1.022.057	R\$0	R\$0	R\$601.148	R\$67.568	R\$2.133.049
2016	R\$217.633	R\$1.094.178	R\$0	R\$0	R\$484.265	R\$82.547	R\$1.878.623
2017	R\$175.000	R\$1.176.122	R\$0	R\$0	R\$400.820	R\$86.273	R\$1.838.216
2018	R\$134.641	R\$1.145.504	R\$0	R\$0	R\$354.305	R\$85.198	R\$1.719.648
2019	R\$126.480	R\$1.258.824	R\$0	R\$0	R\$0	R\$90.341	R\$1.475.644
2020*	R\$56.334	R\$286.051	R\$0	R\$0	R\$0	R\$31.148	R\$373.533

Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.

*Os dados não contemplam todo o ano fiscal;

**Neste histórico, diversos acontecimentos impactaram negativamente a receita do MINEIRINHO. Em 2012, algumas áreas do MINEIRINHO estiveram interditadas em função das obras do MINEIRÃO. Em 2013, além das obras no primeiro semestre, o MINEIRINHO permaneceu interdito por 3 meses em função da Copa das Confederações. Em 2014, o estádio foi fechado no primeiro semestre, voltando seus esforços para fornecer suportes aos jogos da Copa do Mundo. Em 2015, o alojamento foi fechado. Em 2016, o MINEIRINHO foi fechado entre julho e agosto em virtude das Olimpíadas.



6. RESULTADOS

A partir das premissas de investimento, custos operacionais, receitas e tributos, foram obtidos os seguintes resultados econômico-financeiros:

- Prazo de projeto, licenciamento e obras de 2 anos e 2 meses;
- Prazo de 30 anos de concessão, contados a partir da assinatura do CONTRATO;
- WACC de 9,49% a.a.;
- Foi considerado o pagamento de IPTU pela CONCESSIONÁRIA;
- Regime de Lucro Real, considerando a alíquota 0,65% de PIS/PASEP, 3% de COFINS, 25% para apuração de IRPJ e 9% para CSLL sobre o LAIR. Como o modelo operacional previsto é de operação indireta, não é considerado o pagamento ISS pelo concessionário (com exceção de *namings rights*/publicidade que considerou 2,5%);
- Investimentos do projeto amortizados/depreciados durante todo o projeto (conforme prazo o restante do tempo de concessão), considerando o efeito da inflação sobre o saldo a ser amortizada/depreciado.

Face as premissas assumidas, obtêm-se um Fluxo de Caixa Livre do Projeto de R\$ 13.132.192, composto da seguinte forma; uma receita estimada de R\$ R\$ 407.953.843, OPEX na ordem de R\$ R\$ 134.349.071 e tributos na ordem de R\$ 55.787.988. O resultado apresentado é compatível com R\$ 13.231.538,00 milhões de outorga a ser paga pelo concessionário ao poder concedente no momento da assinatura do contrato e uma outorga variável estimada em 2% (no caso de obter 100% nos SMD).



GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS
 Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade
 Coordenadoria Especial de Concessões e Parcerias – CECP

Novo Mineirinho											
Fluxo de caixa do projeto				Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5		
Nome da Conta		VPL	SOMA	jan/22	2022	2023	2024	2025	2026		
Regime Tributário				Pré-contrato	Lucro Presumido	Lucro Presumido	Lucro Real	Lucro Real	Lucro Real		
Receita de Operação (entrada de caixa)		R\$ 111.759.972	R\$ 407.953.843	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 10.903.640	R\$ 13.192.073	R\$ 13.300.664		
Tributos sobre a receita pagos		-R\$ 4.730.440	-R\$ 17.267.375	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 461.516	-R\$ 558.378	-R\$ 562.974		
Gastos de Construção		-R\$ 39.122.277	-R\$ 60.571.749	R\$ 0	-R\$ 2.266.275	-R\$ 38.870.316	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		
Gastos de Operação (Opex)		-R\$ 42.945.817	-R\$ 134.349.071	R\$ 0	-R\$ 3.401.075	-R\$ 3.653.291	-R\$ 4.539.394	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.533.908		
Resultado Financeiro (pagamento de juros)		-R\$ 4.391.978	-R\$ 7.390.497	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.343.727	-R\$ 1.209.354	-R\$ 1.074.981		
IRPJ e CSLL		-R\$ 10.319.727	-R\$ 38.520.613	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 632.772	-R\$ 1.198.796	-R\$ 1.266.210		
Captação de Dívidas		R\$ 14.709.809	R\$ 17.634.208	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 17.634.208	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		
Pagamento de Amortização do Empréstimo		-R\$ 9.240.010	-R\$ 17.634.208	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.763.421	-R\$ 1.763.421	-R\$ 1.763.421		
Pagamento de custo da licitação associado ao apoio da B3		-R\$ 352.141	-R\$ 385.559	R\$ 0	-R\$ 385.559	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		
Pagamento da outorga variável		-R\$ 2.235.199	-R\$ 8.159.077	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 218.073	-R\$ 263.841	-R\$ 266.013		
Fluxo de caixa livre do projeto		R\$ 13.132.192	R\$ 141.309.902	R\$ 0	-R\$ 6.052.910	-R\$ 24.889.399	R\$ 1.944.738	R\$ 3.664.375	R\$ 3.833.156		
Fluxo de caixa (considerando OUTORGA)		R\$ 13.132.192	R\$ 141.309.902	-R\$ 13.132.192	-R\$ 6.052.910	-R\$ 24.889.399	R\$ 1.944.738	R\$ 3.664.375	R\$ 3.833.156		

Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17
2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
R\$ 13.410.149	R\$ 13.520.535	R\$ 13.631.830	R\$ 13.744.041	R\$ 13.857.176	R\$ 13.971.242	R\$ 14.086.247	R\$ 14.202.198	R\$ 14.319.104	R\$ 14.436.973	R\$ 14.555.811	R\$ 14.675.628
-R\$ 567.609	-R\$ 572.281	-R\$ 576.992	-R\$ 581.741	-R\$ 586.530	-R\$ 591.358	-R\$ 596.226	-R\$ 601.133	-R\$ 606.082	-R\$ 611.071	-R\$ 616.101	-R\$ 621.172
R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 3.887.032	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 3.887.032	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
-R\$ 4.562.601	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.566.947	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.562.601	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.566.947	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.562.601	-R\$ 4.533.908
-R\$ 940.609	-R\$ 806.236	-R\$ 671.863	-R\$ 537.491	-R\$ 403.118	-R\$ 268.745	-R\$ 134.373	R\$ 0				
-R\$ 1.279.635	-R\$ 1.290.366	-R\$ 1.301.185	-R\$ 1.312.093	-R\$ 1.323.091	-R\$ 1.334.180	-R\$ 1.345.360	-R\$ 1.356.632	-R\$ 1.367.997	-R\$ 1.379.455	-R\$ 1.391.007	-R\$ 1.402.655
R\$ 0											
-R\$ 1.763.421	R\$ 0										
R\$ 0											
-R\$ 268.203	-R\$ 270.411	-R\$ 272.637	-R\$ 274.881	-R\$ 277.144	-R\$ 279.425	-R\$ 281.725	-R\$ 284.044	-R\$ 286.382	-R\$ 288.739	-R\$ 291.116	-R\$ 293.513
R\$ 4.028.072	R\$ 4.283.914	R\$ 591.754	R\$ 4.740.507	R\$ 4.969.965	R\$ 5.171.512	R\$ 5.431.235	R\$ 3.506.410	R\$ 7.524.736	R\$ 7.623.800	R\$ 7.694.985	R\$ 7.824.380
R\$ 4.028.072	R\$ 4.283.914	R\$ 591.754	R\$ 4.740.507	R\$ 4.969.965	R\$ 5.171.512	R\$ 5.431.235	R\$ 3.506.410	R\$ 7.524.736	R\$ 7.623.800	R\$ 7.694.985	R\$ 7.824.380

Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
R\$ 14.796.431	R\$ 14.918.228	R\$ 15.041.029	R\$ 15.164.839	R\$ 15.289.669	R\$ 15.415.527	R\$ 15.542.421	R\$ 15.670.359	R\$ 15.799.350	R\$ 15.929.403	R\$ 16.060.527	R\$ 16.192.730	R\$ 16.326.021
-R\$ 626.285	-R\$ 631.441	-R\$ 636.638	-R\$ 641.879	-R\$ 647.163	-R\$ 652.490	-R\$ 657.861	-R\$ 663.276	-R\$ 668.736	-R\$ 674.240	-R\$ 679.790	-R\$ 685.386	-R\$ 691.028
-R\$ 3.887.032	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 3.887.032	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 3.887.032	R\$ 0	R\$ 0
-R\$ 4.566.947	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.562.601	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.566.947	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.533.908	-R\$ 4.568.829	-R\$ 4.540.135	-R\$ 4.573.175	-R\$ 4.540.135	-R\$ 4.540.135
R\$ 0												
-R\$ 1.414.399	-R\$ 1.426.239	-R\$ 1.438.177	-R\$ 1.450.213	-R\$ 1.462.348	-R\$ 1.474.583	-R\$ 1.486.918	-R\$ 1.499.355	-R\$ 1.511.895	-R\$ 1.524.538	-R\$ 1.537.285	-R\$ 1.550.136	-R\$ 1.563.094
R\$ 0												
R\$ 0												
R\$ 0												
-R\$ 295.929	-R\$ 298.365	-R\$ 300.821	-R\$ 303.297	-R\$ 305.793	-R\$ 308.311	-R\$ 310.848	-R\$ 313.407	-R\$ 315.987	-R\$ 318.588	-R\$ 321.211	-R\$ 323.855	-R\$ 326.520
R\$ 4.005.839	R\$ 8.028.277	R\$ 8.131.485	R\$ 8.206.850	R\$ 8.340.458	R\$ 8.452.165	R\$ 8.552.886	R\$ 8.660.413	R\$ 8.733.904	R\$ 8.871.902	R\$ 5.062.035	R\$ 9.093.217	R\$ 9.205.243
R\$ 4.005.839	R\$ 8.028.277	R\$ 8.131.485	R\$ 8.206.850	R\$ 8.340.458	R\$ 8.452.165	R\$ 8.552.886	R\$ 8.660.413	R\$ 8.733.904	R\$ 8.871.902	R\$ 5.062.035	R\$ 9.093.217	R\$ 9.205.243



Gráfico 3 - Fluxo de Caixa Livre do projeto R\$/Ano



Fonte: Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade – SEINFRA.