

CONCESSÃO DE USO DO MINEIRINHO

– Estádio Jornalista Felipe Drummond –

APRESENTAÇÃO PARA REUNIÕES
DE *ROAD SHOW*

SECRETARIA DE ESTADO
DE INFRAESTRUTURA E
MOBILIDADE
SEINFRA . MG

Estádio Jornalista Felipe Drummond – Mineirinho



Unidade PPP
Minas Gerais
Concessões e Parcerias



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- O conteúdo deste documento inclui ideias, conceitos e material de propriedade da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Mobilidade de Minas Gerais (SEINFRA-MG) devendo ser usado **exclusivamente para subsidiar a discussão** sobre o tema proposto.
- É estritamente **proibida a reprodução deste documento** por qualquer meio ou uso para quaisquer outros fins que não estejam relacionados com a discussão sobre aspectos de mercado que possam subsidiar a modelagem de concessão em questão.
- Não fazem parte do escopo desta discussão quaisquer considerações, definições ou interpretações legais, regulatórias, fiscais ou contábeis, cabendo à SEINFRA-MG avaliar e validar as sugestões e recomendações discutidas durante a reunião com seus especialistas em tais áreas. Este trabalho não constitui, sob nenhuma hipótese, oferta de qualquer vantagem no processo licitatório que venha resultar do projeto de modelagem de concessão.
- Este material pode fazer referência a nomes, marcas e logos que podem ser de propriedade de terceiros. O uso de tais marcas comerciais aqui não é uma afirmação de propriedade de tais marcas pela SEINFRA-MG e não se destina a representar ou sugerir a existência de uma associação entre a SEINFRA-MG e os legítimos proprietários de tais marcas comerciais.
- A presente apresentação tem o objetivo de sumarizar as informações disponibilizadas para Consulta Pública e facilitar entendimento.
- Esta apresentação não substitui a necessidade de leitura integral dos documentos do Edital e da Consulta Pública.
- As informações aqui apresentadas estão sintetizadas e, portanto, podem conter imprecisões. Em caso de divergência entre esta apresentação e a minuta do Edital, prevalecerá sempre o conteúdo da minuta do Edital e anexos.

AGENDA

1

INTRODUÇÃO SEINFRA – MG

Abertura da Sessão



10 min

2

APRESENTAÇÃO DO PROJETO

Síntese das premissas do edital e contrato



20 min

3

QUESTIONAMENTOS E DÚVIDAS

Esclarecimentos e comentários às questões apresentadas



30 min

A sessão de *road show* será gravada, constituindo registro de fase interna do processo licitatório.

Todos as sugestões e comentários deverão ser formalmente enviadas ao e-mail concessaomineirinho@infraestrutura.mg.gov.br , no período da consulta pública, até 20 de maio de 2021.



CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICA

Para capturar contribuições da sociedade, foi iniciado o processo de Consulta Pública e a disponibilização dos documentos editalícios e os estudos que embasaram a modelagem do projeto.

infraestrutura.mg.gov.br

Cidadão Município|Empresa Servidor A Secretaria Tran

Consulta Pública para a Concessão de Uso do Estádio Jornalista Felipe Drummond - "MINEIRINHO"

20 de Abril de 2021 , 9:40
Atualizado em 27 de Abril de 2021 , 11:15

EDITAL E ANEXOS:

- [Minuta de Edital](#) | arquivo formato .pdf
- [Anexo II do Edital - Área do Mineirinho](#) | arquivo formato .pdf
- [Anexo III do Edital - Plano de Negócios Referencial](#) | arquivo formato .pdf
- [Anexo IV do Edital - Modelo de Declarações](#) | arquivo formato .pdf
- [Anexo V do Edital - Modelo de Proposta Econômica](#) | arquivo formato .pdf
- [Edital de Licitação - Anexo I - Minuta do Contrato](#) | arquivo formato .pdf
- [Minuta do Contrato - Anexo II - Caderno de Encargos](#) | arquivo formato .pdf
- [Minuta do Contrato - Anexo III - Caderno de Penalidades](#) | arquivo formato .p

20/04/2021
Início da Consulta Pública

10/05/2021
Audiência Pública

20/05/2021
Término da Consulta Pública

30 dias



O MINEIRINHO



Projetado em **1972** e inaugurado em **1980**



Capacidade de público: **19 mil** pessoas



Área construída: **54 mil m²**



Área total: **91 mil m²**



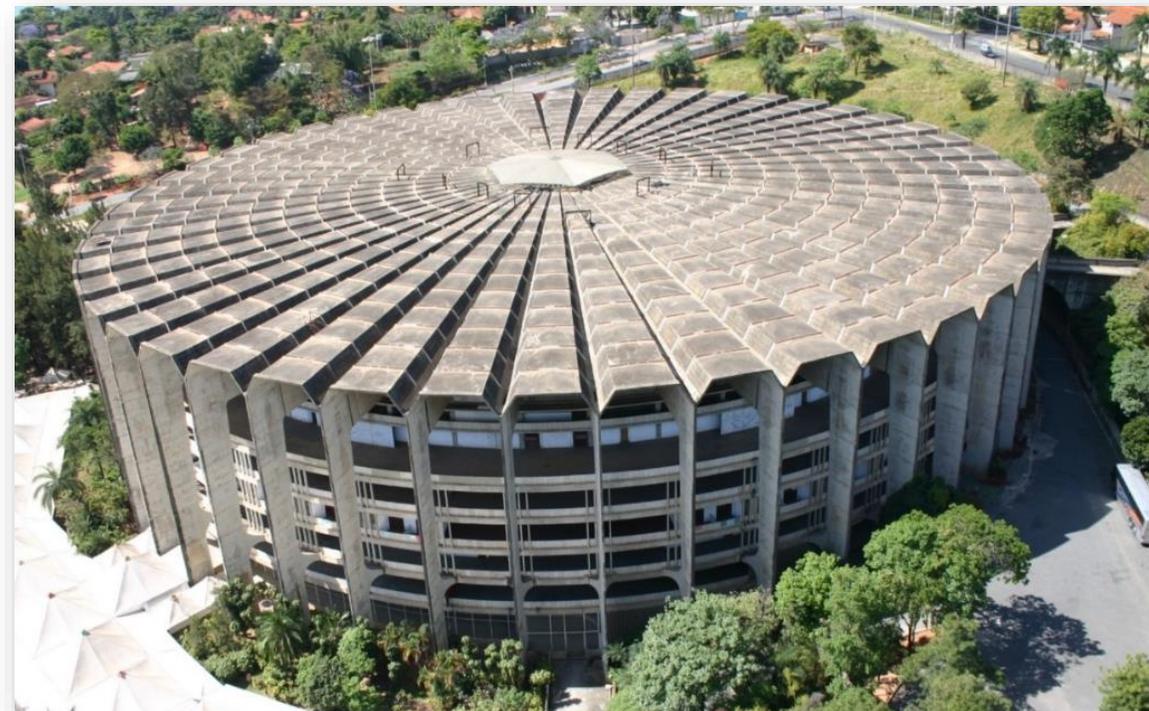
Dimensões:
144 m de diâmetro X 35,8m de altura



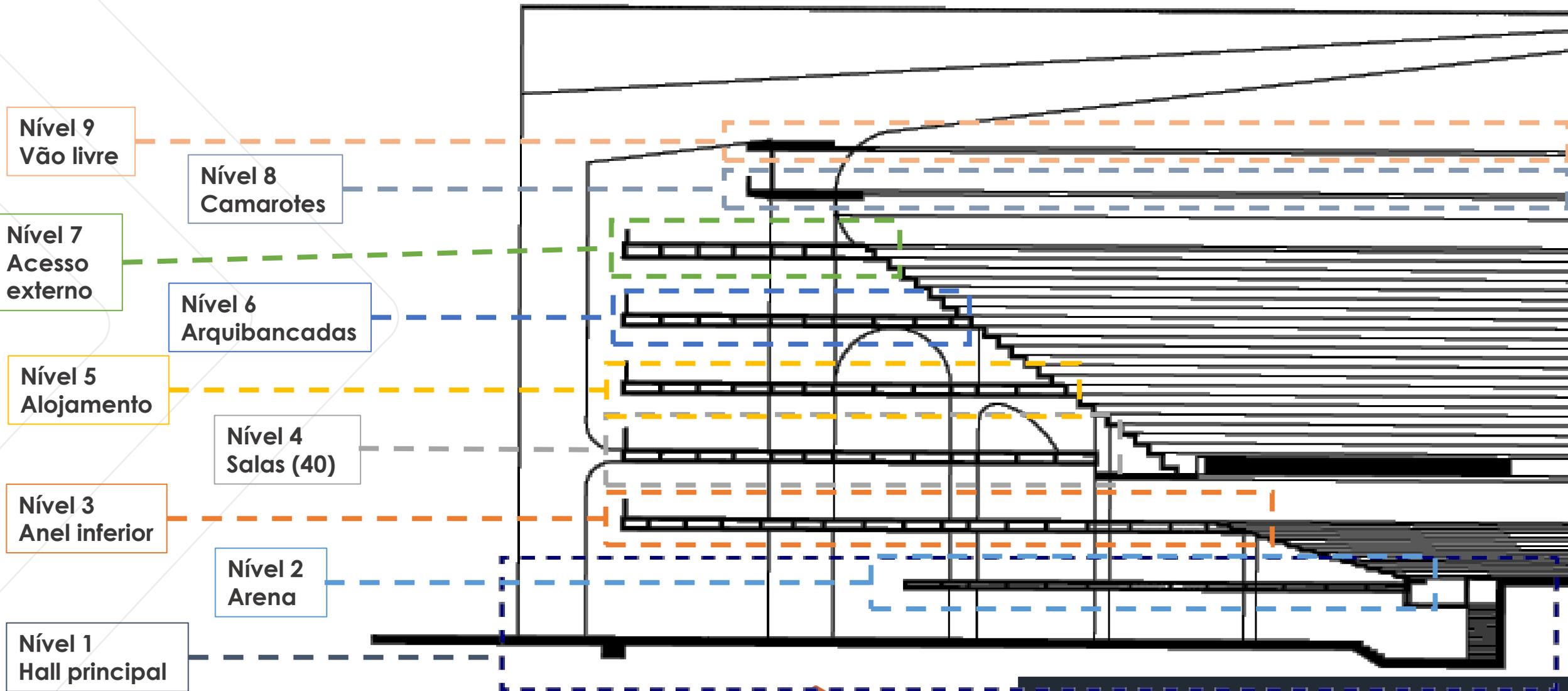
Formato arquitetônico **arredondado**



Acesso por **8 portões**

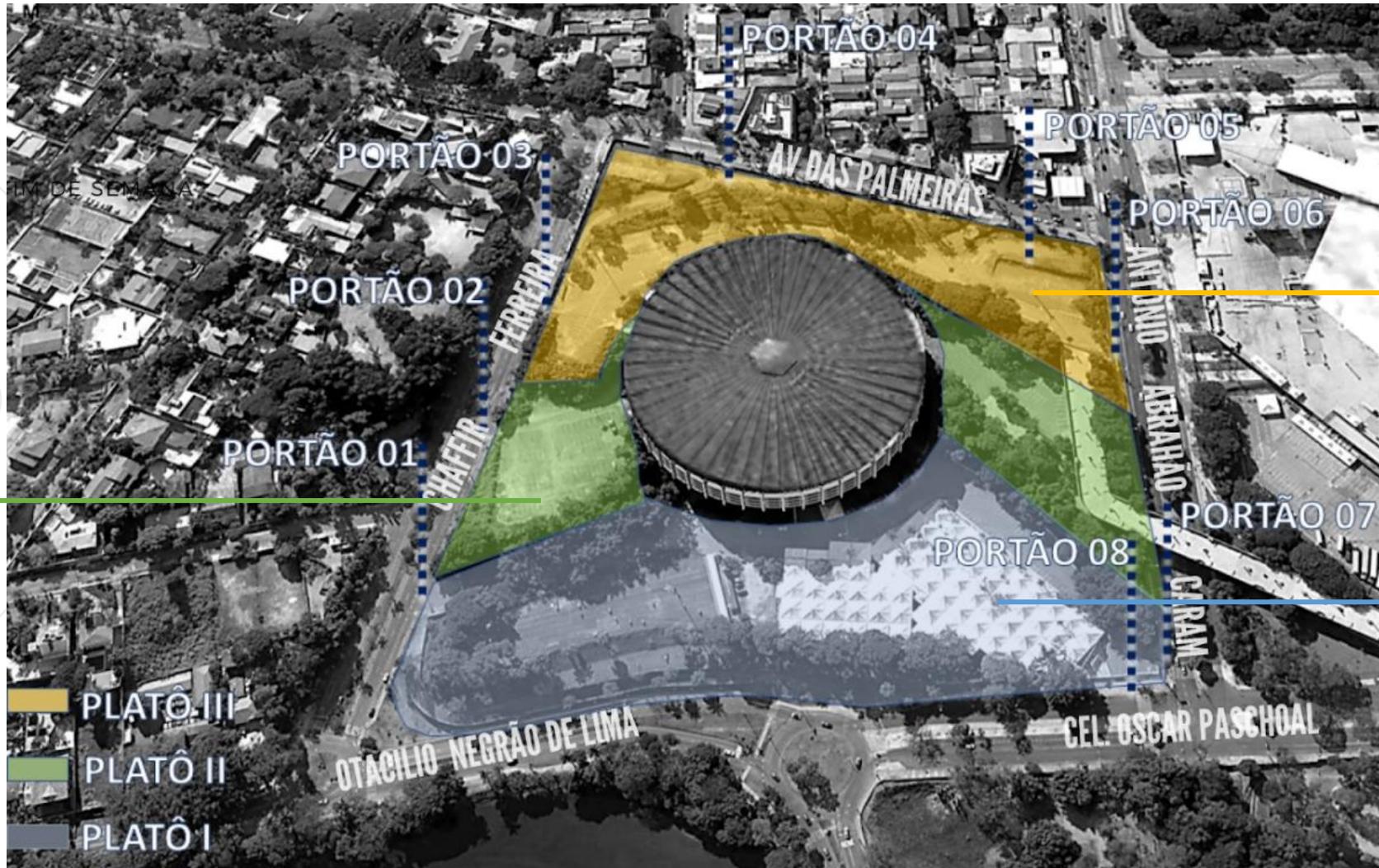


ESTRUTURA INTERNA



Estádio Jornalista Felipe Drummond – Mineirinho

ÁREA EXTERNA



Platô II

- Área: 20.000m²
- Atualmente comporta 3 estacionamentos

Platô III

- Área: 25.000m²
- Atualmente comporta 4 estacionamentos

Platô I

- Área: 30.500m²
- 100% planejado

POTENCIALIDADES

- ✓ Oferecimento de **mais opções de lazer** e entretenimento
- ✓ **Infraestrutura de qualidade para o esporte**
- ✓ **Arena para eventos multipropósitos**
- ✓ **Uso criativo** dos diversos espaços
- ✓ **Salas**
- ✓ Infraestrutura de **bares e lanchonetes**
- ✓ **Estacionamento**
- ✓ **Acesso de veículos** ao interior do equipamento
- ✓ **61 apartamentos** – com sala, três camas individuais, banheiro e varanda



SÍNTESE DO PROJETO

Objeto	Concessão de Uso do Estádio Jornalista Felipe Drummond – “Mineirinho”
Prazo do Contrato	30 anos
Outorga fixa (<i>upfront</i>)	R\$ 13.132.192,00
Outorga Variável Máxima	4% do faturamento bruto, passível de redução em função do desempenho
Outorga Variável Mínima	2% do faturamento bruto
Valor do Contrato	R\$ 97.435.485,02, correspondente ao valor dos investimentos obrigatórios e das despesas e custos operacionais estimados para a execução das obrigações do CONTRATO, somados aos valores estimados de OUTORGA FIXA e OUTORGA VARIÁVEL, trazidos a valor presente
CAPEX Estimado	R\$ 41 milhões (com BDI)
OPEX (30 anos)	R\$ 134,35 milhões
TIR do Projeto	9,49%
<i>Payback</i>	13 anos

ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

Intervenções estruturais obrigatórias

- Recuperação estrutural
- Investimentos na Arena central

Manutenção

- Predial
- Preditiva

Operação e Exploração

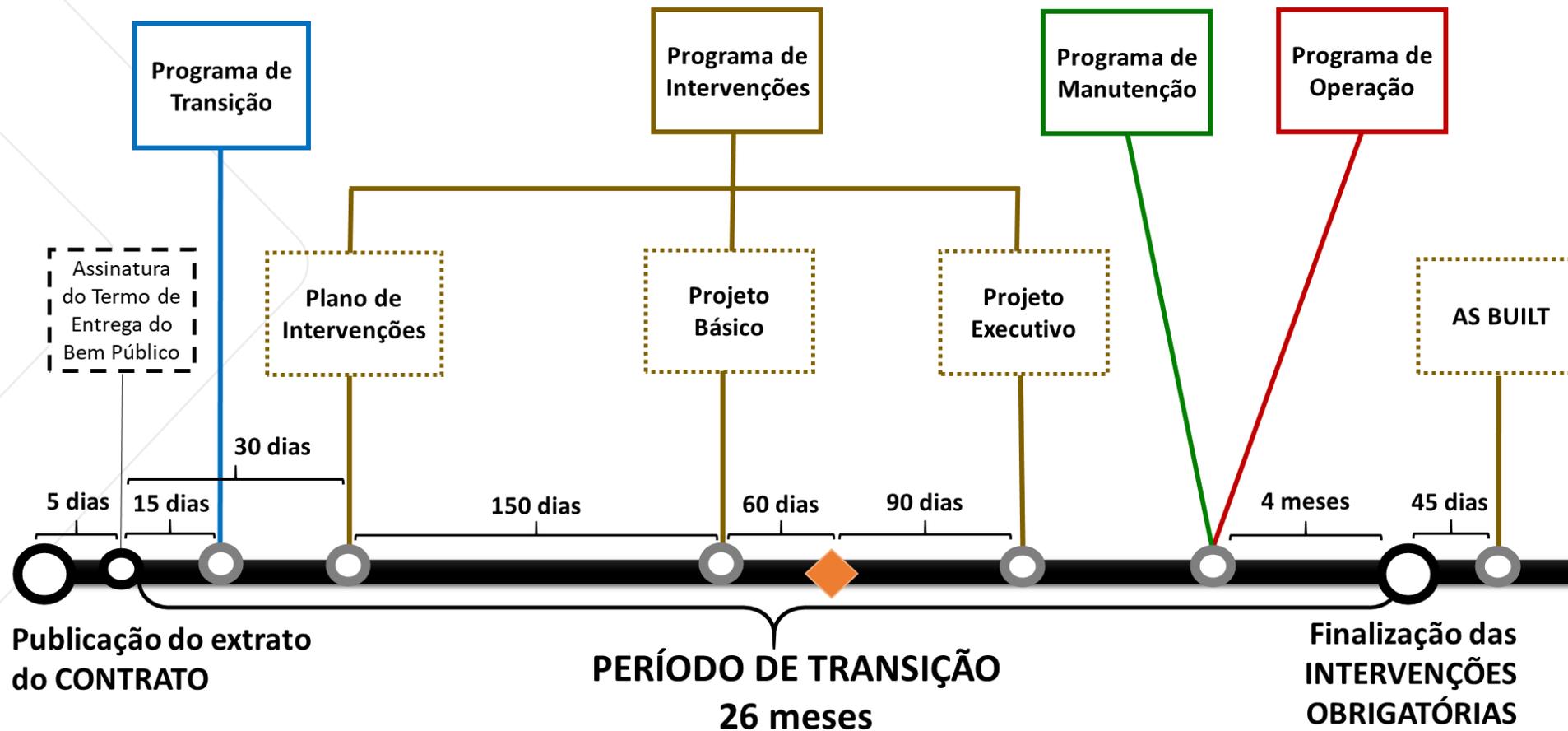
- Otimização do uso e aproveitamento de espaços
- Exploração multipropósitos



ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

○ Elaboração e entrega de documento pela Concessionária

◆ Manifestação de “Não Objeção” pelo Poder Concedente



OUTRAS OBRIGAÇÕES DA SPE

Garantia de Execução do Contrato	<ul style="list-style-type: none">▪ R\$ 1.502.843,78 nos anos 01 e 02▪ R\$ 2.319.757,15 dos anos 03 a 25▪ R\$ 4.639.514,31 dos anos 26 a 30
Seguros, durante todo período contratual	<ul style="list-style-type: none">▪ Seguro contra risco de engenharia incluindo a cobertura básica para obras civis em construção e instalação de montagem, com vigência mínima correspondente à duração das INTERVENÇÕES planejadas no PROGRAMA DE INTERVENÇÕES, devendo ser recontratado em caso de intervenções intermitentes ao longo da duração do CONTRATO▪ Seguro contra risco operacional incluindo a cobertura de serviços de instalação, montagem, desmontagem, assistência técnica e/ou manutenção de máquinas ou equipamentos em locais de terceiros, danos causados por inundação e/ou alagamento, guarda de veículos de terceiros, prestação de serviços de limpeza e manutenção geral de imóveis, promoção de eventos artísticos, esportivos e similares, danos ao conteúdo de lojas por incêndio e/ou explosão, poluição, contaminação e/ou vazamentos súbitos e inesperados, com vigência durante todo o prazo da CONCESSÃO▪ Os seguros previstos deverão incluir cobertura de danos causados por evento de caso fortuito ou força maior, sempre que forem seguráveis

OUTRAS OBRIGAÇÕES DA SPE

Capital Social Mínimo Subscrito	R\$ 44.074.501,10
Integralização na assinatura do Contrato	R\$ 4.407.450,11
Integralização em até 2 anos a contar da publicação do extrato do Contrato	R\$ 39.667.050,99

OUTROS PARÂMETROS CONTRATUAIS

Eficácia Contratual	Na assinatura do Contrato
Receitas	Serão consideradas RECEITAS todos os valores auferidos pela CONCESSIONÁRIA e por quaisquer subsidiárias mediante a EXPLORAÇÃO direta ou indireta do MINEIRINHO, observadas as disposições previstas neste CONTRATO e seus ANEXOS e na legislação aplicável (Cl. 17.1 do Contrato)
Cobrança dos Usuários e de Espaços	A CONCESSIONÁRIA terá assegurada autonomia para a regulação e cobrança do acesso ao MINEIRINHO e demais preços praticados no âmbito da CONCESSÃO, respeitadas as políticas de isenções e de meia-entrada previstas na legislação aplicável (Cl. 17.2 do Contrato)
Reequilíbrio Econômico-Financeiro	Fluxo de Caixa Marginal, conforme metodologia estabelecida no Capítulo VIII – Do Equilíbrio Econômico-Financeiro do Contrato
Exploração	A exploração do Mineirinho poderá ser feita pela Concessionária a partir da assinatura do Contrato, inclusive durante o período de transição e período de realização de intervenções obrigatórias (Cl. 2.12 e 2.13 do Anexo II – Caderno de Encargos)

SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

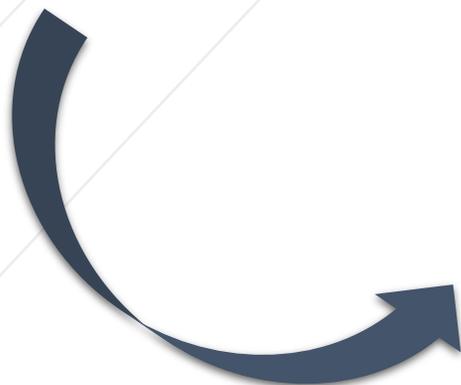
Quadro de Indicadores de Desempenho – QID

ID1	Indicador relativo à manutenção	60
ID2	Indicador relativo à conformidade	15
ID3	Indicador relativo à operação	25

$$ND = PID1 + PID2 + PID3$$

Indicadores entram em vigor no primeiro ano civil subsequente à finalização das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

↳ Outorga Variável durante o período de INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, caso iniciada a exploração: **4%** (Cl. 19.2.1 do Contrato)



Nota de Desempenho (ND)	Valor da Outorga Variável
ND ≥ 90	VALOR BASE, com desconto de 50% = 2% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
80 ≤ ND < 90	VALOR BASE, com desconto de 37,5% = 2,5% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
70 ≤ ND < 80	VALOR BASE, com desconto de 25% = 3% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
ND < 70	VALOR BASE = 4% da receita bruta anual

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL



PREMISSAS DO PROJETO



MANUTENÇÃO DA VOCAÇÃO ESPORTIVA

- Denominado de “Palácio dos Esportes”, o Mineirinho é um dos principais palcos da atividade esportiva em Minas Gerais e no Brasil e a vocação esportiva deverá ser aperfeiçoada durante todo período da Concessão;
- Investimentos obrigatórios em recuperação da quadra e arena;

MAXIMIZAÇÃO DAS POTENCIALIDADES DO MINEIRINHO

- Exploração, ao máximo, das potencialidades do Mineirinho, para a realização de eventos esportivos, culturais e de entretenimento, realizados em sintonia com diversas outras atividades de lazer, como gastronomia, feiras, artesanato, o que reforça a característica multipropósito do equipamento;
- Projeção de demanda a partir de receitas históricas do Mineirinho;
- Valor de manutenção ideais para a operação do equipamento;
- Investimentos obrigatórios para a recuperação estrutural do equipamento.



AUTOSSUFICIÊNCIA DO PROJETO

- Adoção de um modelo de concessão que não implique em quaisquer aportes de recursos pelo Estado.



PREMISSAS DO PROJETO

LIMITES À EXPLORAÇÃO DO EQUIPAMENTO

- A utilização de *Naming Rights* deverá respeitar o nome oficial do Mineirinho - Estádio Jornalista Felipe Drummond;
 - 5.13.1. A CONCESSIONÁRIA poderá comercializar os *naming rights* do empreendimento, desde que respeitada a denominação oficial do MINEIRINHO, “Estádio Jornalista Felipe Drummond”, conferida pela Lei Estadual nº 7.674 de 31 de março de 1980.
 - 5.13.2. No caso de comercialização dos *naming rights*, o nome fantasia do empreendimento deverá, impreterivelmente, incluir o termo “Mineirinho”.
- Respeito às diretrizes urbanísticas, em especial, aos contornos impostos pelo tombamento;
- Preservação da Arena.



MODELO DE NEGÓCIO

- Plano de Negócios **referencial**
- Listagem de um rol de atividades que poderiam ser exploradas no Mineirinho, de acordo com o perfil de público apontado*, nos diversos espaços disponíveis:
 - Eventos na Arena
 - Eventos no Hall Principal
 - Estacionamento
 - Lojas, restaurantes, bares
 - Salas
 - Hospedagem
 - Feira
 - Espaço Orla
 - Área para Antenas
 - Publicidade e *Naming Rights*



*Fonte: Pesquisa realizada pela IPSOS (2010)

Estádio Jornalista Felipe Drummond – Mineirinho



Unidade PPP
Minas Gerais
Concessões e Parcerias

INFRAESTRUTURA
E MOBILIDADE



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

RECEITAS

Receita Estimada Para o Período da Concessão	R\$ 407.953.843,00
Arena	Foi considerado uma capacidade de atração de eventos similar a uma gestão de arena delegada à iniciativa privada. Considerou-se o preço por evento da Res. SEESP Nº 15, 27 DE MAIO DE 2019.
Salas, Hospedagem, Feira e Estacionamento	Receitas do ano base (Vide Tabela 3 – Receitas históricas).
Hall Principal e Espaço Orla	Utilizou-se o valor de locação do m ² da feira. 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).
Área para Antenas	Partiu do pressuposto de haver interesse de 3 principais operadoras de telefonia de Minas Gerais, com o valor do contrato de 2013, atualizado pelo IPCA.
Publicidade e <i>Naming Rights</i>	Estimativas de receita de arenas similares, conforme pesquisa da BDO RCS Auditores Independentes, 2012.

CAPEX

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

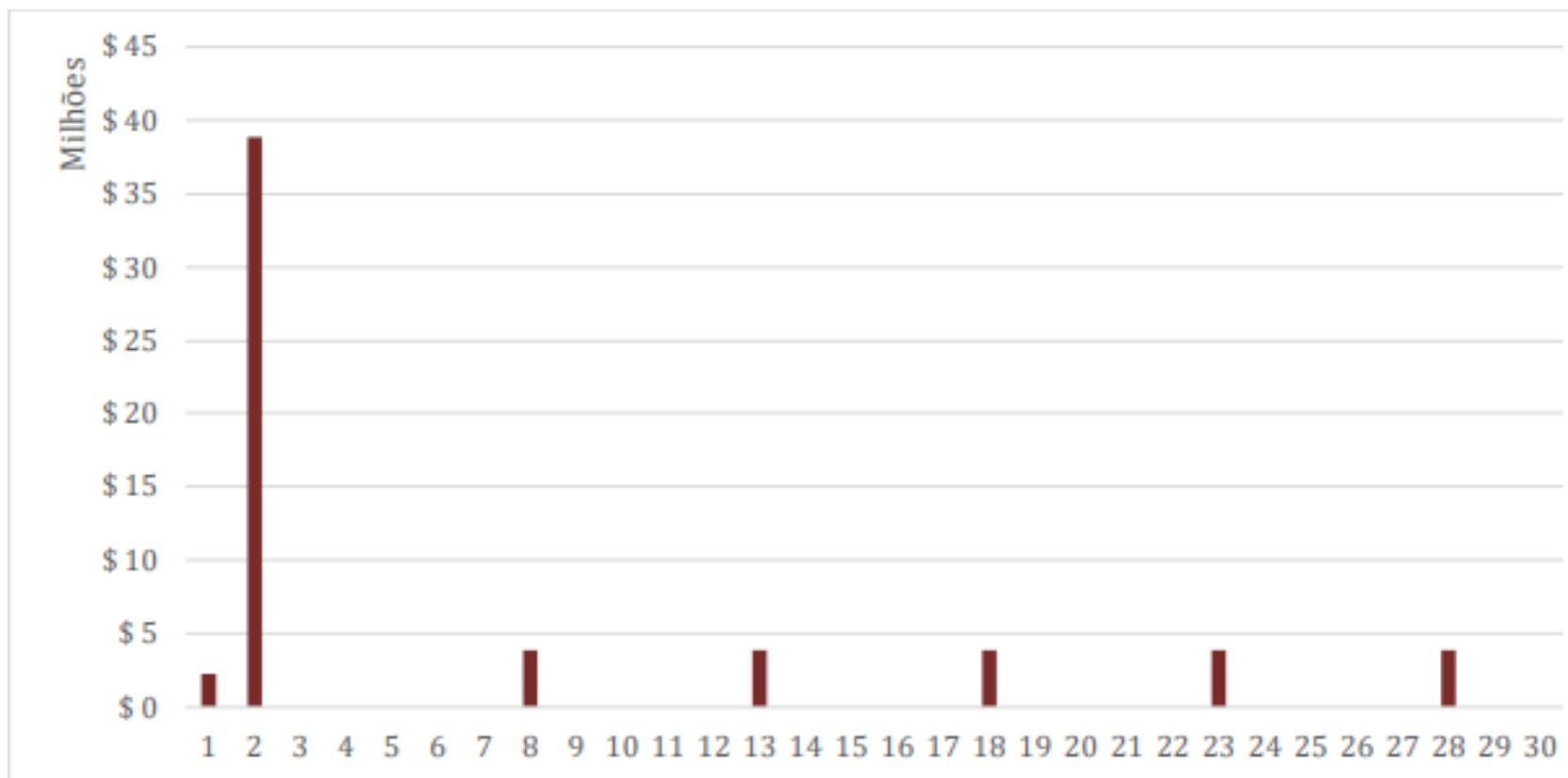
Investimentos	Ano 01	Ano 02
Modernização de subestação elétrica	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,00
Modernização de instalações PCIP	R\$ 480.000,00	R\$ 0,00
(Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico)		
Recuperação estruturas	R\$ 0,00	R\$ 38.870.316,22
Projetos complementares	R\$ 786.275,02	R\$ 0,00
Total	R\$ 2.266.275,02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

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



CURVA DE DESEMBOLSO

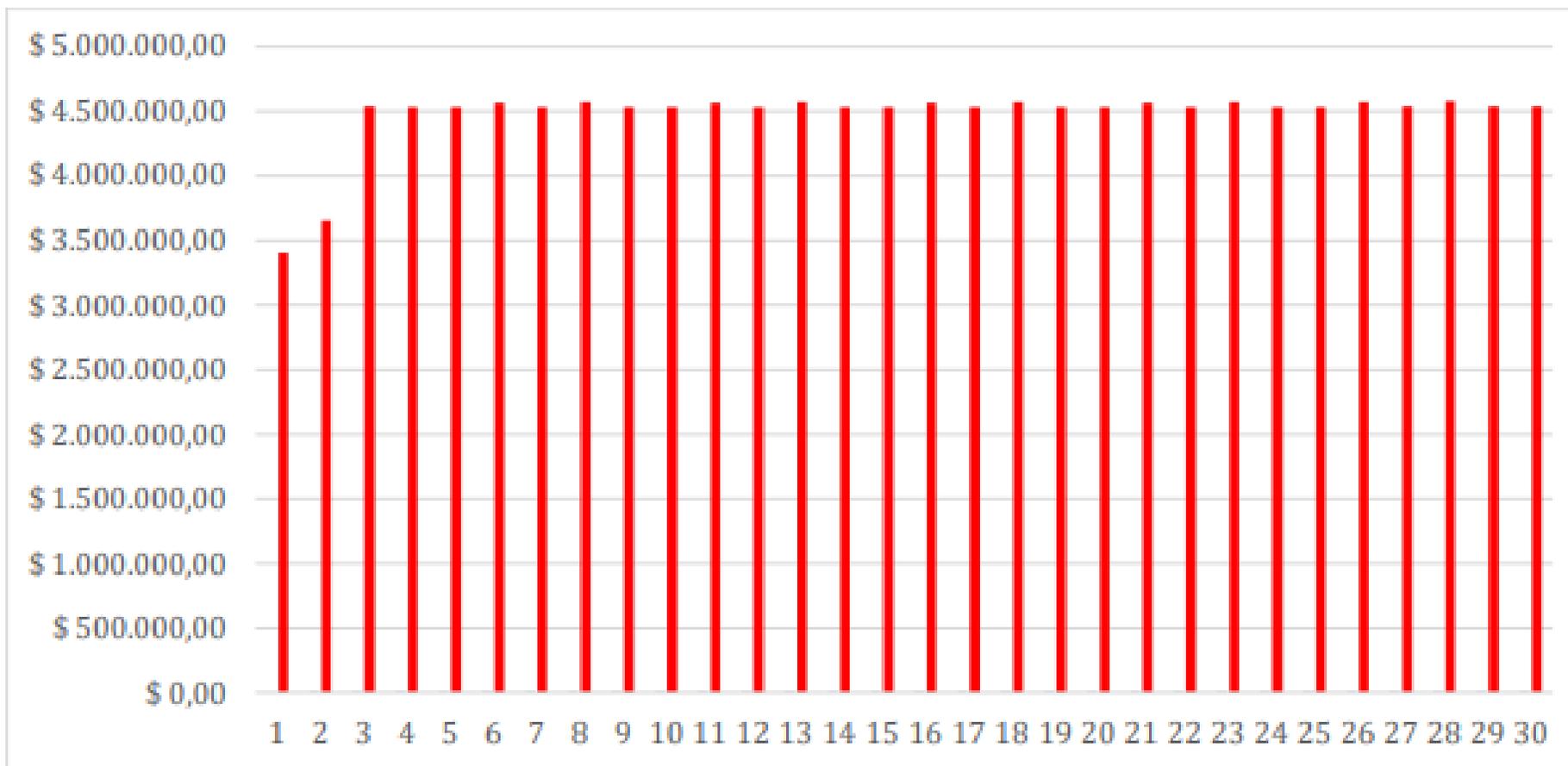
Gráfico 1 - CAPEX e reinvestimentos - R\$/Ano



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

OPEX

Gráfico 2 – OPEX - R\$/Ano



OPEX

- **Cenário Base:** assume que a CONCESSIONÁRIA não realizará a operação direta das atividades de exploração de estacionamento, eventos, feiras e hospedagem → redução dos custos diretos
- **Custos a cargo da Concessionária:** 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
- **Custo operacional:** desenvolvido a partir de estimativas quantitativas de pessoal, equipamentos, insumos e despesas indiretas necessárias para manter a operação do equipamento
- **Salários do quadro de pessoal:** baseados nos salários médios de Minas Gerais (RAIS), conforme Classificação Brasileira de Ocupações
- **Encargo médio trabalhista utilizado:** 82,3% (corrigidos para a base de abril/2020)

RESULTADOS

Receita Estimada	R\$ 407.953.843,00
CAPEX	R\$ 38.870.316,22
OPEX	R\$ 134.349.071
Tributos	R\$ 55.787.988,00
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	R\$ 13.132.192

EDITAL DE LICITAÇÃO



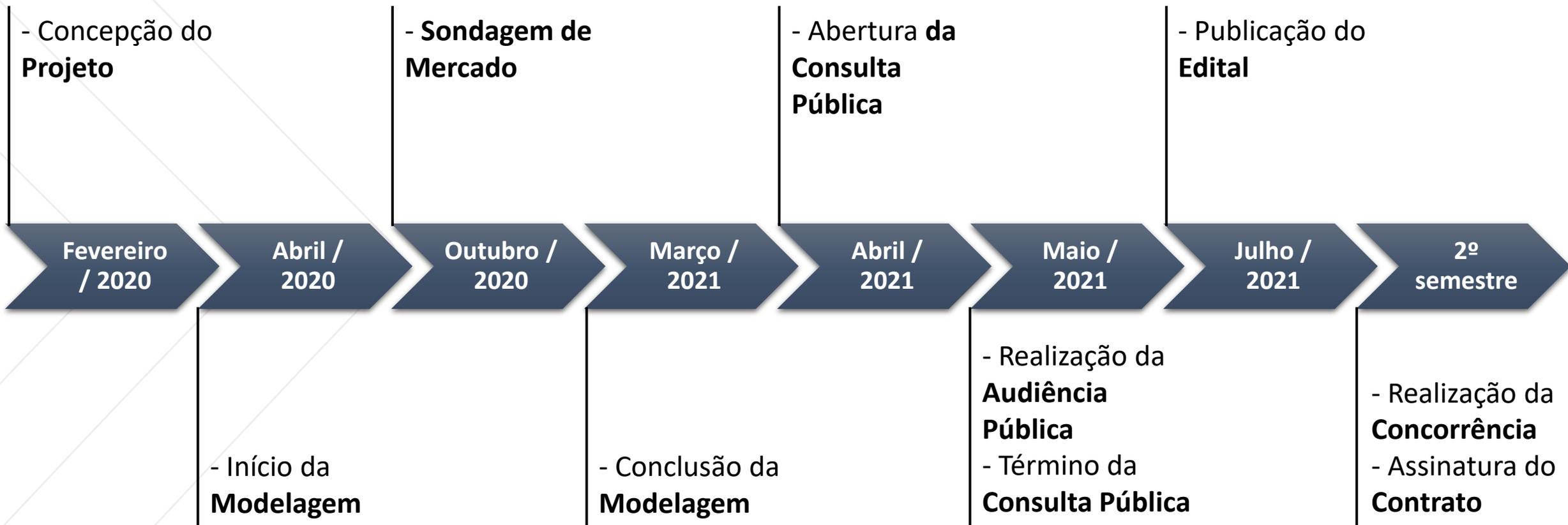
EDITAL DE LICITAÇÃO

Modalidade	Concorrência Internacional
Tipo	Maior outorga
Critério de Julgamento	Maior valor de OUTORGA FIXA Valor mínimo: R\$ 13.132.192,00
Condições de Participação	Pessoas jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, isoladamente ou em CONSÓRCIO, incluindo entidades de previdência complementar e fundos de investimentos
Forma de Apresentação das Propostas	Envelope nº 01 – Garantia de Proposta Envelope nº 02 – Proposta Econômica Envelope nº 03 – Documentos de Habilitação
Processo Licitatório	Com inversão de fases
Garantia de Proposta	R\$ 974.354,85, correspondente a 1% do valor estimado do contrato

EDITAL DE LICITAÇÃO

Qualificação Técnica	<ul style="list-style-type: none">▪ Registro da pessoa jurídica licitante, de subcontratada ou de profissional vinculado no CREA e no CAU;▪ Comprovação de experiência prévia na operação de empreendimento esportivo, turístico, comercial ou de lazer e entretenimento, com capacidade de atendimento de, no mínimo, 6 mil pessoas (30% da capacidade do Mineirinho);▪ Comprovação de realização prévia de investimentos de, no mínimo, R\$20.568.295,62 (50% do valor do CAPEX estimado).
Qualificação Econômico-Financeira	<ul style="list-style-type: none">▪ Garantia de Proposta de R\$ 974.354,85, correspondente a 1% do valor estimado do contrato;▪ Certidão negativa de falência;▪ Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício.
Condições para Assinatura do Contrato	<ul style="list-style-type: none">▪ Constituição da Sociedade de Propósito Específico - SPE;▪ Integralização do capital social da SPE, no valor mínimo de R\$ 4.407.450,11;▪ Pagamento da OUTORGA FIXA, nos exatos termos da PROPOSTA ECONÔMICA da Adjudicatária;▪ Pagamento do valor de R\$ 385.559,24, à título de ressarcimento à Brasil Bolsa Balcão – B3;▪ Prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, no valor de R\$1.502.843,78;▪ Contratação dos seguros necessários para cobrir os riscos relacionados ao primeiro ano da CONCESSÃO;▪ Comprovação da contratação de empresa ou de profissional registrado no CREA e CAU;▪ Manutenção das condições de habilitação exigidas no EDITAL;▪ Indicação do representante legal e da estrutura de governança do CONTRATO.

CRONOGRAMA DO PROJETO



DÚVIDAS, COMENTÁRIOS OU SUGESTÕES?



OBRIGADO!



MINAS GERAIS

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.

Estamos à disposição para sanar todas as dúvidas.

Meio de comunicação para esclarecimento de dúvidas:

Email: concessaomineirinho@infraestrutura.mg.gov.br



Unidade PPP
Minas Gerais
Concessões e Parcerias

INFRAESTRUTURA
E MOBILIDADE



MINAS
GERAIS

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.