



# Roadshow

---

SERRARIA SOUZA PINTO

Fevereiro | 2024

Fundação  
Clóvis  
Salgado



INFRAESTRUTURA,  
MOBILIDADE E  
PARCERIAS



MINAS  
GERAIS

GOVERNO  
DIFERENTE.  
ESTADO  
EFICIENTE.

# CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- O conteúdo deste documento inclui ideias, conceitos e material de propriedade da Fundação Clóvis Salgado – FCS, 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 promoção do projeto de concessão em questão;
- Não fazem parte do escopo desta discussão quaisquer considerações, definições ou interpretações legais, regulatórias, fiscais ou contábeis, de modo que eventuais esclarecimentos podem ser solicitados à Comissão de Contratação, nos termos do Edital de Concorrência 01/2023;
- Este trabalho não constitui, sob nenhuma hipótese, oferta de qualquer vantagem no processo licitatório;
- A sessão de roadshow será gravada e registra em ata;
- As visitas técnicas a Serraria Souza Pinto poderão ser solicitadas nos termos previstos no Edital de Concorrência 01/2023.

# A SERRARIA SOUZA PINTO



Edificação remanescente dos primeiros tempos da cidade de Belo Horizonte, a Serraria Souza Pinto foi restaurada em 1997 para se transformar em um dos espaços culturais mais emblemáticos da capital mineira;



Está localizada na região central de BH, junto ao Parque Municipal, à Avenida dos Andradas e ao Viaduto Santa Tereza;



Integra o conjunto paisagístico e arquitetônico da Praça Rui Barbosa - Praça da Estação, tombado pelo IEPHA/MG e PBH nas décadas de 1980 e 1990, respectivamente, em nível de fachada e volumetria;



Empreendimento versátil, capaz de receber eventos artísticos, culturais e empresariais, como grandes feiras, exposições, congressos, shows e festivais;



Capacidade total da área interna (salão): 5.200 pessoas em pé / 2.500 pessoas sentadas.

# A SERRARIA SOUZA PINTO

ÁREA TOTAL: 8.489 m<sup>2</sup>\*

Salão/Mezanino - 3.826 m<sup>2</sup>

Área externa - 4.320 m<sup>2</sup>

1º Sanitários/Lanchonete - 142 m<sup>2</sup>

Área administrativa - 201 m<sup>2</sup>



\* Medidas referenciais.

# INFRAESTRUTURA ATUAL

FACHADA



FACHADA



# INFRAESTRUTURA ATUAL

SALÃO



MEZANINO



LANCHONETE



CALÇADA



ÁREA EXTERNA



# EVENTOS

EVENTOS SOCIAIS



EXPOSIÇÕES



EVENTOS CULTURAIS



# OBJETIVOS



# VISÃO GERAL

## Objeto:

- Concessão de uso da Serraria Souza Pinto - Sesop
- Gestão direta ou indireta do ativo → produtos, serviços e eventos em geral
- Exploração de outras atividades econômicas → bares, lanchonetes, restaurantes etc.

## Não é objeto da Concessão:

- Exploração de outros ativos da FCS, como o Palácio das Artes e o CEFART;
- A venda ou transferência permanente da Serraria Souza Pinto ao parceiro privado;
- Controle na fiscalização das atividades artísticas, culturais e turísticas em Minas Gerais → FCS

## Modalidade Concorrência

**Prazo da Concessão**  
20 anos

**Investimentos: Capex + Repex**  
R\$ 7 milhões

**Critério de Julgamento**  
Maior outorga fixa

**Prazo para execução do Capex**  
2 anos

**Outorga fixa mínima**  
587 mil

**Opex (estimado)**  
R\$ 34 milhões

**Outorga variável**  
08% a 13% da receita bruta anual

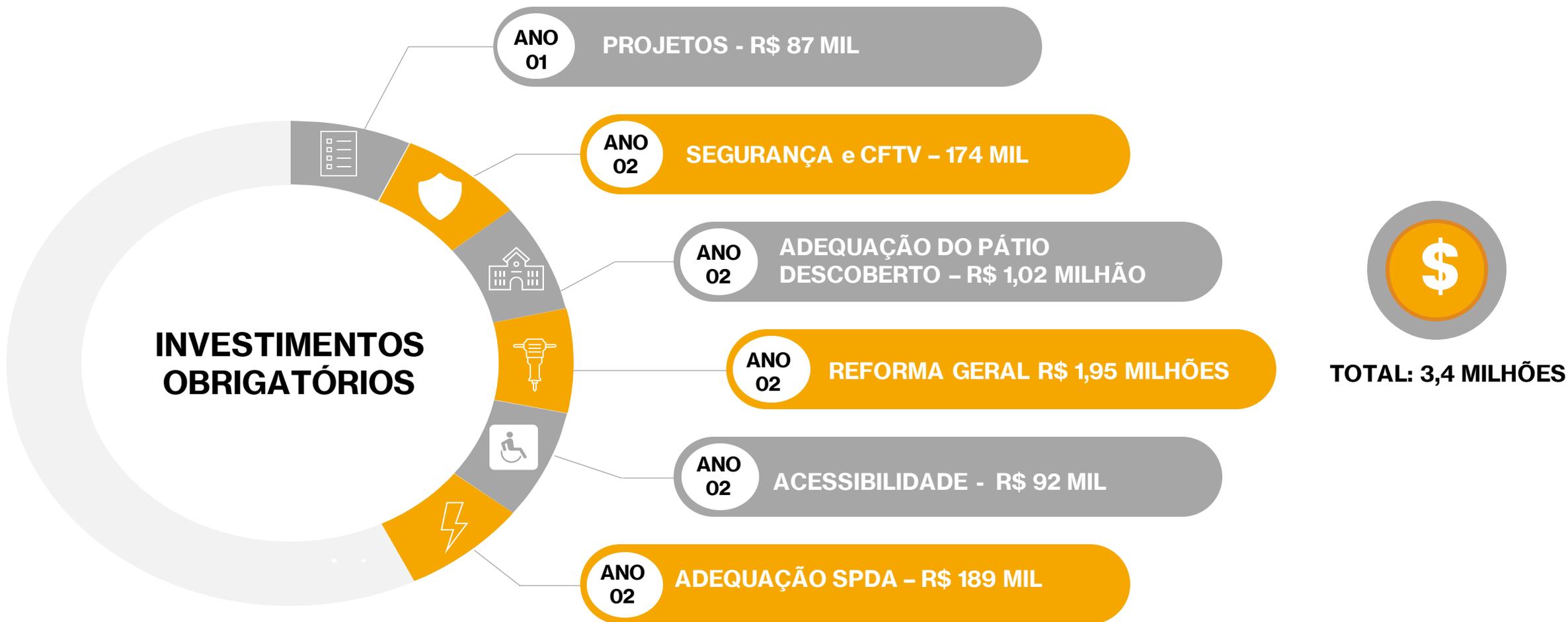
**Receita (estimada)**  
R\$ 64 milhões

**WACC/TIR**  
13,69%

**Valor do contrato (estimado)\***  
R\$ 23 mi

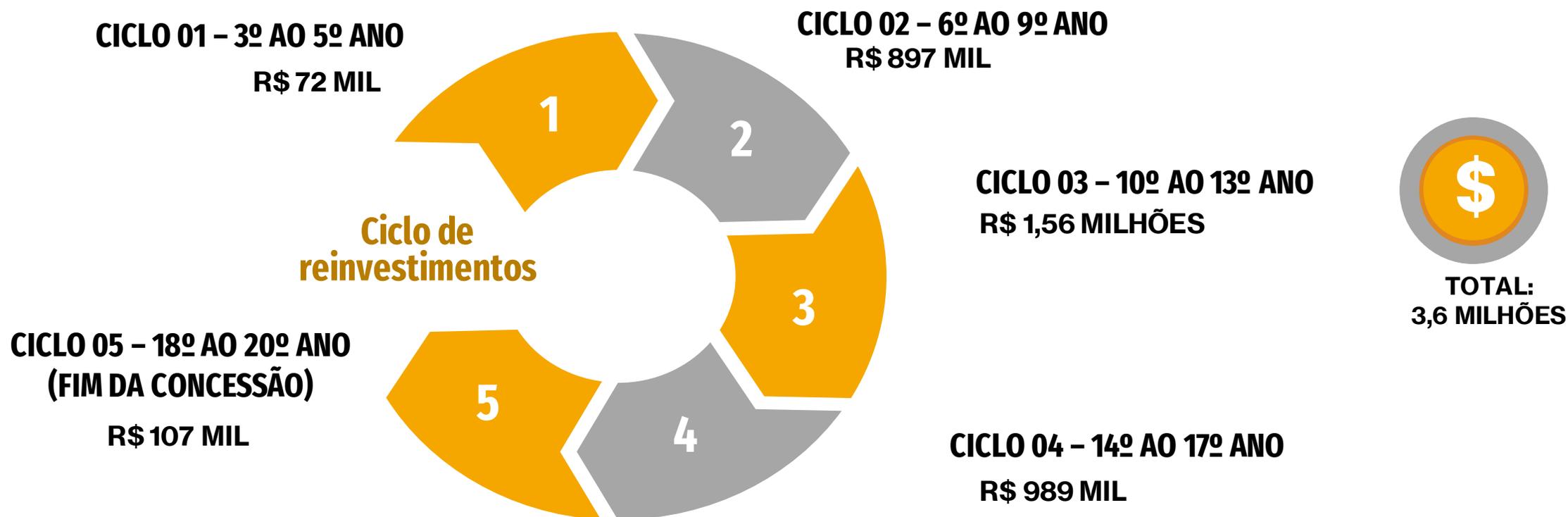
\* Referência: VPL da Receita Bruta

# INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS - CAPEX



# REINVESTIMENTOS - REPEX

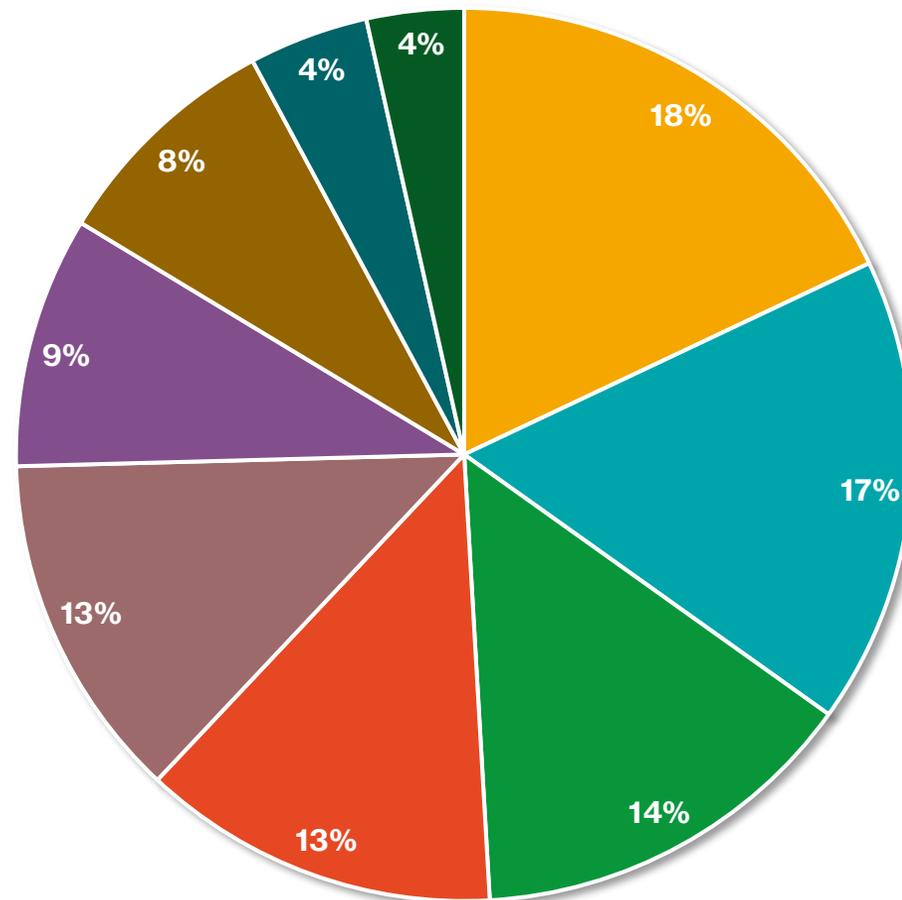
- Investimentos de forma consistente e constante são essenciais para garantir que a Serraria esteja sempre bem cuidada!



# CAPEX e REPEX – COMPOSIÇÃO

- PINTURA
- OUTROS
- INTALAÇÕES PREDIAIS EMBUTIDAS
- EQUIPAMENTOS FUNCIONAIS MANUTENIVEIS E SUBSTITUÍVEIS - ALTO CUSTO DE MANUTENÇÃO OU DE RELEVÂNCIA PARA O ESPAÇO
- INSTALAÇÕES PREDIAIS APARENTES
- QUIPAMENTOS FUNCIONAIS MANUTENIVEIS E SUBSTITUÍVEIS - MÉDIO CUSTO DE MANUTENÇÃO
- PISOS EXTERNOS
- COBERTURA
- REVESTIMENTOS INTERNOS ADERIDOS

CAPEX E REPEX



# OPERAÇÃO

---

ADMINISTRAÇÃO  
E GESTÃO

PROMOÇÃO DE  
EVENTOS

OUVIDORIA

LICENÇAS E  
ALVARÁS

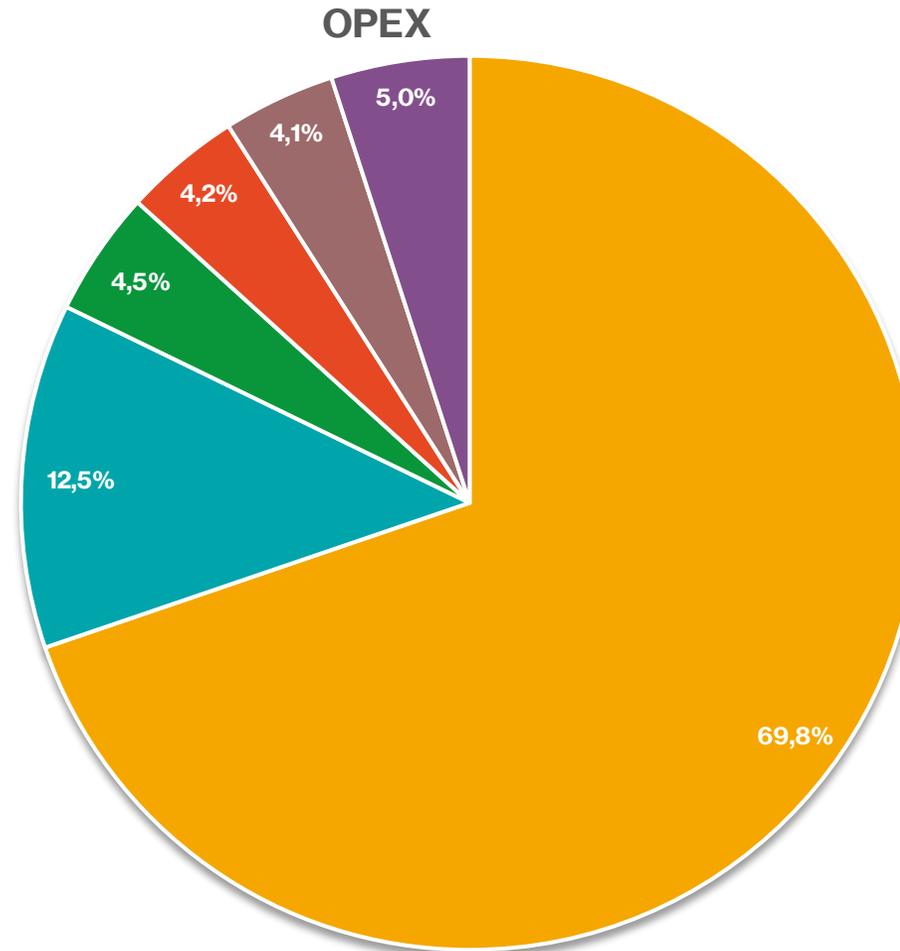
MANUTENÇÃO

CONSERVAÇÃO

SEGURANÇA

# OPEX- COMPOSIÇÃO

- PESSOAL
- CUSTOS ASSOCIADOS À MÃO-DE-OBRA
- TAXAS SEGUROS E GARANTIAS
- SISTEMA DE DETECÇÃO, ALARME E ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA
- MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS
- OUTROS



# PLANOS DE TRANSIÇÃO E OPERAÇÃO

**OPERAÇÃO ASSISTIDA!!!**

## Termo de Transferência de Bens Reversíveis

- Concessionária passa a operar a SESOP de forma integral.

## Assinatura do Contrato

## Transição Operacional

- Fase 1 – Planejamento: até 30 dias após assinatura do contrato
- Fase 2 – Execução: até 60 dias após término da fase 1

## Plano de Operação

- Até 60 dias após data de eficácia do contrato
- Substitui o Plano de Transição e deve ser executado durante toda a concessão

- As novas autorizações necessárias aos usos explorados na Sesop devem ser obtidas pela Concessionária;
- Caberá à Concessionária dar continuidade às autorizações atualmente providenciadas pela FCS;
- Vedada a conversão da Sesop em Templo Religioso ou Sede Político/Partidária;
- Autorizada a exploração publicitária e de *Naming Rights*, desde que respeitadas as disposições legais e de patrimônio cultural.

# DIREITOS E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

## DIREITOS

- Autonomia para gestão e operação, respeitados os limites legais e de contrato;
- Uso e exploração da Sesop, nos termos do contrato;
- Obter, aplicar e gerir os recursos financeiros;
- Comercializar os *Naming Rights* do empreendimento.

## ENCARGOS

- Executar as intervenções obrigatórias e reinvestimentos;
- Garantir a segurança, manutenção e conservação do empreendimento;
- Obter e/ou renovar as autorizações, alvarás, licenças e aprovações obrigatórias;
- Efetuar os pagamentos de outorga fixa e variável;
- Arcar com os tributos incidentes sob o imóvel e suas atividades;
- Manter vigentes a Garantia de Execução e demais seguros necessários;
- Adotar mecanismos de ouvidoria, integridade e medidas de controle ambiental;
- Proteger o Patrimônio Histórico, seguindo as deliberações do CDPCM-BH e do IEPHA;
- Garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional.

# PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL: PREMISSAS

Data base: Janeiro/2023;

Valores constantes (não consideram o efeito da inflação);

Intervenções obrigatórias a serem realizadas em até 2 anos;

Considerado o pagamento de IPTU pela concessionária até o ano 02 de concessão;

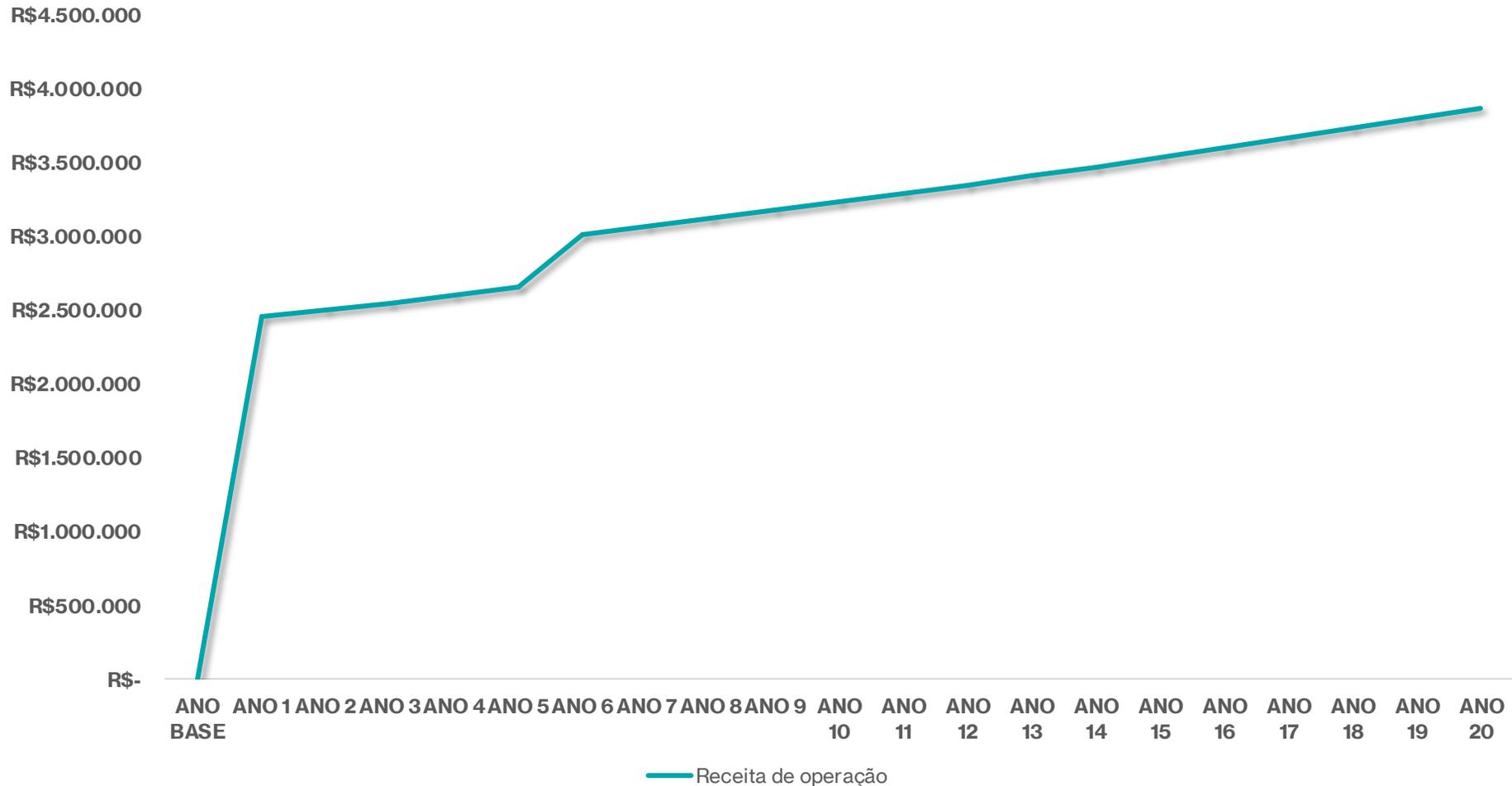
Investimentos amortizados/depreciados pelo prazo da concessão;

Receitas projetadas a partir de série histórica de contratos firmados entre a FCS e produtores culturais;

Receita de *Naming Rights* a partir do ano 06 de concessão (estimada com base em *Benchmarking*);

Custos e despesas operacionais relacionados às atividades de coleta e destinação de resíduos, manutenção predial, vigilância, controle de incêndio, limpeza periódica, gestão, manutenção e jardinagem do espaço, e outros que dizem respeito à manutenção da estrutura física e da capacidade operacional do equipamento.

# PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL: PROJEÇÃO DE RECEITAS



# SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO - SMD

- A mensuração do desempenho se dará pelo cálculo de INDICADORES DE DESEMPENHO e impactará diretamente no valor a ser pago pelo parceiro privado ao Estado, anualmente.

QUADRO DE INDICADORES DE DESEMPENHO – QID		
ID	INDICADORES DE DESEMPENHO	PONTUAÇÃO MÁXIMA
1	Manutenção	60
2	Conformidade	15
3	Operação	25

## Vigência

A partir do 2º ano fiscal da  
CONCESSÃO

## Periodicidade da Aferição

Semestral, por meio de VISTORIA DE  
AFERIÇÃO

## Periodicidade de Avaliação

Anual



# SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO - SMD

Nota de Desempenho (ND)	Valor da Outorga Variável
$ND \geq 90$	8% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
$80 \leq ND < 90$	9% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
$70 \leq ND < 80$	10% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA
$ND < 70$	13% da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA

## NOTA DE DESEMPENHO (ND):

Pontuação (Manutenção)

+

Pontuação (Conformidade)

+

Pontuação (Operação)



**100 pontos!**

# CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

## HABILITAÇÃO JURÍDICA

Empresas brasileiras ou estrangeiras em funcionamento no país, isoladamente ou em CONSÓRCIO, incluindo fundos de investimentos e entidades de previdência complementar

Comprovar regularidade fiscal, social e trabalhista.

## QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Comprovar experiência em gestão de equipamento com, no mínimo 1.000 pessoas concomitantemente; ou produção de 4 eventos por ano com público de, no mínimo 1.000, pessoas

## QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA

Balanço Patrimonial, demonstração de resultado de exercícios e demonstrações contábeis dos dois últimos exercícios sociais;

Certidão Negativa de Falência;

# CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO

Constituição da SPE

Integralização do capital social da SPE → 10% do capital social mínimo a ser subscrito = R\$ 392.697,54

Pagamento da OUTORGA FIXA à FCS via DAE

Prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

- Valor mínimo de R\$ 1.154.937,31 (5% do valor estimado no CONTRATO)

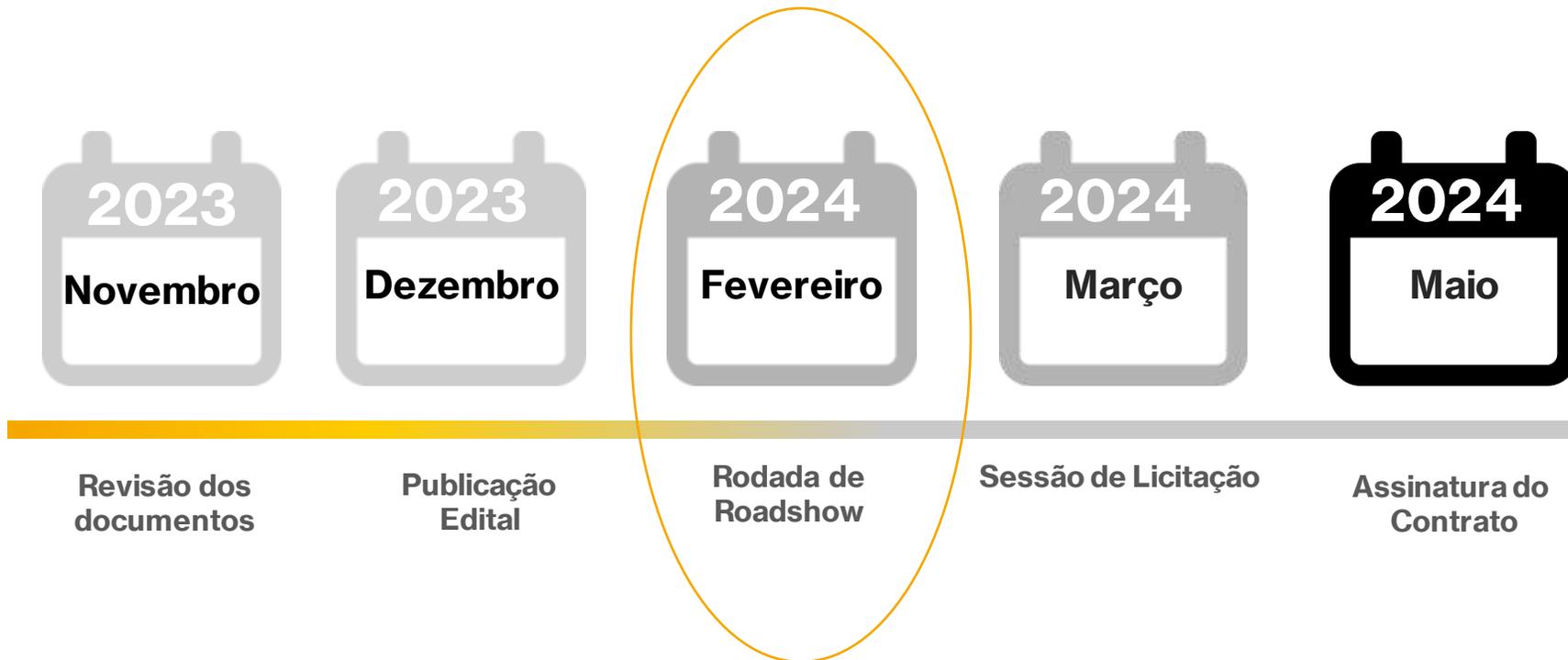
Apresentação do plano de seguros para toda a concessão

- Engenharia
- Risco operacional
- Responsabilidade civil

Manutenção das condições de habilitação exigidas no EDITAL

Indicação do seu representante legal e a estrutura de governança do CONTRATO, contendo a equipe responsável pela interface com o PODER CONCEDENTE.

# PRÓXIMOS PASSOS – PREVISÃO





**OBRIGADO!**

Envie um e-mail para:  
[serrariasesop@fcs.mg.gov.br](mailto:serrariasesop@fcs.mg.gov.br)