

Estudo Preliminar de Viabilidade Econômico Financeira da PPP UAI da Praça Sete

1. Introdução

O presente estudo tem como objetivo apresentar as principais premissas e fontes de informação que subsidiaram a construção do modelo econômico-financeiro para a exploração por meio de CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, para implantação, gerenciamento, manutenção e operação da Unidade de Atendimento Integrado – UAI Praça Sete. O prazo da concessão é de 15 (quinze) anos, e as projeções foram feitas em moeda real com data-base de dezembro/2013.

É importante ressaltar que a UAI Praça Sete possui mais de três anos de operação, com um histórico bem documentado de atendimentos realizados, custos operacionais e investimentos executados. Estes dados subsidiaram a modelagem econômico-financeira que foi desenvolvida pelo Governo de Minas Gerais.

O trabalho também busca identificar a projeção de demanda, que será usada como elemento de compartilhamento de risco com o parceiro privado.

As próximas seções abordam os aspectos operacionais do negócio, seguido das premissas econômico-financeiras que subsidiaram o Governo de Minas a estipular o máximo do Valor Padrão por Atendimento (VPA) necessário para implementação da PPP. Por fim, são apresentadas as tabelas com as projeções de demanda, receita, custos operacionais e investimentos.

As informações constantes neste documento são referenciais, e não criam obrigações ou direitos para a CONCESSIONÁRIA ou para o PODER CONCEDENTE.

2. Aspectos Operacionais

Este estudo contempla a análise de um projeto de PPP para a prestação de serviços de atendimento presencial aos cidadãos, realizados em guichês de atendimentos ocupados pelos atendentes dispostos na unidade ou em outra estação de trabalho definida pelos fluxos e padrões de operacionalização informados pelo Poder Concedente para cada serviço.

Na UAI existem cinco macro áreas que abrangem o atendimento ao cidadão desde sua entrada na unidade até a confecção de seu documento ou conclusão do serviço solicitado. São elas: Entrada da Unidade, Recepção/Triagem, Saguão de Espera, Guichês de Atendimento, e estações de trabalho na retaguarda, conforme representado na figura abaixo:



Figura 1: Resumo dos Setores de uma UAI

A UAI da Praça Sete, em função da estrutura da edificação, apresenta uma construção da estruturação da UAI fragmentada, porém composta pela mesma estrutura básica. Pode-se dizer que a unidade é composta por mais de um conjunto de setores retratados na **Erro! A origem da referência não foi encontrada.** o que modifica a estruturação dos sistemas de gerenciamento da unidade mas mantém o mesmo conceito adotado para as demais UAI.

3. Premissas econômico-financeiras

As principais premissas do estudo de Viabilidade da PPP UAI da Praça Sete estão relacionadas à demanda por atendimentos, custos e despesas operacionais e investimentos necessários à sua operacionalização.

A projeção da demanda foi realizada com base no histórico de atendimentos da UAI Praça Sete no período de janeiro de 2009 a setembro de 2013, com crescimento baseado na estimativa de crescimento vegetativo da população de Belo Horizonte¹. A Tabela 1 a seguir retrata o histórico anual de atendimentos na UAI Praça Sete:

Tabela 1 - Histórico de Atendimentos UAI Praça Sete

| UAJ Praça Sete | | | |
|----------------|--------------|-----------------|------------------------|
| Ano | Atendimentos | Área disponível | % de crescimento anual |
| 2010 | 936.662 | 5.780 | - |
| 2011 | 1.009.877 | 5.780 | 7,8% |
| 2012 | 1.069.227 | 5.780 | 5,9% |
| 2013 | 1.157.486 | 5.780 | 8,3% |

Além disso, a quantidade de atendimentos nos três primeiros anos é proporcional à área disponível para operação, conforme cronograma previsto. Atualmente, a área líquida do imóvel da UAI é de 5.780m², que consiste no Prédio Histórico UAI Praça Sete e no prédio anexo. Com a transferência para o modelo PPP é previsto a ampliação dessa área em mais 1.300m² resultando em um total de 7.080m² de área líquida total.

A primeira etapa consiste na mobilização, execução de obra e implantação do Edifício Anexo, cuja área disponível é de 3.609m², enquanto a segunda etapa envolve a mobilização, realização de obra e implantação do Edifício Sede, que retrata a área disponível remanescente de 3.471m². O cronograma de implantação previsto pode ser verificado através da Tabela 2:

¹ Fonte: "PROJEÇÃO DE POPULAÇÃO PARA OS MUNICÍPIOS DE MINAS GERAIS - 2009-2020", Fundação João Pinheiro. Disponível em: http://www.fjp.gov.br/index.php/component/docman/doc_download/90-projecao-da-populacao-municipal-de-minas-gerais-2009-2020 e Projeção da População por Sexo e Idade para o Período 1980 - 2050, IBGE. <ftp://ftp.ibge.gov.br/Estimativas_Projecoes_Populacao/Revisao_2008_Projecoes_1980_2050/Estimativas_1980_2050.zip>

Tabela 2 - Cronograma de Implantação

| | 1ª etapa | 2ª etapa |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Implantação | Edifício Anexo | Edifício Sede |
| Área disponível (m²) | 3.609,00 | 3.471,00 |
| Cronograma | Ação | |
| Até o 6º mês | Mobilização | Mobilização |
| Do 7º ao 12º mês | Execução da obra e implantação | |
| Do 13º ao 18º mês | Início da operação | Execução da obra e implantação |
| 19º mês | Em operação | |

A projeção de receitas é realizada considerando a receita operacional de cada ano, composta pela projeção da quantidade de atendimentos e o VPA.

Já os custos e despesas operacionais (OPEX) foram elaborados a partir do patamar dos gastos históricos do Governo de Minas na operação da UAI, assumindo-se que haverá um ganho de eficiência operacional pelo Concessionário Privado. Dessa forma, os custos projetados neste estudo foram 10% menores em relação ao histórico da operação estatal.

Os custos analisados foram: pessoal, equipamentos, aluguel, condomínio, água, luz e telefone, seguros, e outros. Não foram considerados gastos relativos ao aluguel do imóvel, posto que o mesmo será cedido pelo Governo de Minas. O OPEX nos três primeiros anos, em função da implementação e reforma do imóvel, é proporcional à área disponível para atendimentos.

Os investimentos necessários estão fundamentados em estimativas baseadas no anteprojeto e nas obrigações da concessionária no imóvel, como realização de obras civis, manutenção civil, mobiliário e equipamentos e sua reposição.

4. Valor Padrão por Atendimento (VPA)

A partir das premissas utilizadas na viabilidade econômico-financeira do projeto descritas na seção 3, foi possível identificar o patamar de VPA e, portanto de receita operacional, necessário a criar condições de rentabilidade atrativas para potenciais investidores.

O VPA definido no estudo foi de R\$ 13,27 (treze reais e vinte e sete centavos), e gera por consequência uma receita operacional média de 19 (dezenove) milhões de reais por ano.

As projeções das premissas utilizadas são apresentadas a seguir.

Tabela 3: Projeção da Receita Operacional (em R\$) e volume de atendimentos – UAI Praça Sete

| Ano | Receita Anual | Receita Operacional | Quantidade de atendimentos | VPA |
|-----|---------------|---------------------|----------------------------|-------|
| 1 | - | - | - | 13,27 |
| 2 | 14.356.891 | 14.356.891 | 1.081.909 | 13,27 |
| 3 | 19.115.110 | 19.115.110 | 1.440.480 | 13,27 |
| 4 | 19.208.104 | 19.208.104 | 1.447.488 | 13,27 |
| 5 | 19.298.085 | 19.298.085 | 1.454.269 | 13,27 |
| 6 | 19.385.231 | 19.385.231 | 1.460.836 | 13,27 |
| 7 | 19.469.700 | 19.469.700 | 1.467.201 | 13,27 |
| 8 | 19.551.199 | 19.551.199 | 1.473.343 | 13,27 |
| 9 | 19.629.973 | 19.629.973 | 1.479.279 | 13,27 |
| 10 | 19.705.878 | 19.705.878 | 1.484.999 | 13,27 |
| 11 | 19.778.638 | 19.778.638 | 1.490.482 | 13,27 |
| 12 | 19.847.957 | 19.847.957 | 1.495.706 | 13,27 |
| 13 | 19.913.488 | 19.913.488 | 1.500.644 | 13,27 |
| 14 | 19.974.870 | 19.974.870 | 1.505.270 | 13,27 |
| 15 | 20.031.835 | 20.031.835 | 1.509.563 | 13,27 |

Tabela 4: Projeção do OPEX por tipo (em R\$)

| | Ano | Total OPEX | Pessoal | Equipamentos | Aluguel | Condomínio, água, luz e telefone | Outros | Seguros |
|------|-----|------------|------------|--------------|---------|--|---------|---------|
| 2014 | 1 | 8.100 | - | - | - | - | - | 8.100 |
| 2015 | 2 | 12.058.636 | 10.097.049 | 930.617 | - | 399.708 | 627.463 | 3.799 |
| 2016 | 3 | 15.970.172 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 932 |
| 2017 | 4 | 15.970.100 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 860 |
| 2018 | 5 | 15.970.029 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 788 |
| 2019 | 6 | 15.969.957 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 717 |
| 2020 | 7 | 15.969.885 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 645 |
| 2021 | 8 | 15.969.814 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 573 |
| 2022 | 9 | 15.969.742 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 502 |
| 2023 | 10 | 15.969.670 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 430 |
| 2024 | 11 | 15.969.599 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 358 |
| 2025 | 12 | 15.969.527 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 287 |
| 2026 | 13 | 15.969.455 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 215 |
| 2027 | 14 | 15.969.384 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 143 |
| 2028 | 15 | 15.969.312 | 13.375.726 | 1.232.803 | - | 529.500 | 831.211 | 72 |

Tabela 5: Projeção dos investimentos por tipo (em R\$)

| | Ano | CAPEX inicial | Obras civis | Mobiliário Equipamentos | Manutenção civil | Reposição mobiliário e equipamentos |
|-------|-----|---------------|-------------|----------------------------|------------------|---|
| TOTAL | | 4.049.870 | 2.867.046 | 716.910 | 372.716 | 93.198 |
| 1 | | 2.150.373 | 1.720.228 | 430.146 | | |
| 2 | | 1.433.582 | 1.146.818 | 286.764 | | |
| 3 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 4 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 5 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 6 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 7 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 8 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 9 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 10 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 11 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 12 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 13 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 14 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |
| 15 | | 35.840 | - | - | 28.670 | 7.169 |