



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS

imobiliária);

Além das atividades previstas no escopo do Edital de Concorrência, foram realizadas pesquisas adicionais para que fosse possível um melhor entendimento do contexto da relação existente entre cidades-sede, arenas e complexos multiuso, e os grandes eventos esportivos:

- Identificar e descrever as variações no mercado imobiliário de Manaus e o seu potencial após a realização da Copa do Mundo;
- Identificar e descrever experiências de investimentos nos aeroportos de países realizadores da Copa do Mundo e o fluxo de aeronaves e passageiros;
- Realização de benchmarking adicional de outros estádios a pedido da SEPLAN/AM.

Produto III – Plano de Negócios

O resultado do **Produto III** é o Plano de Negócios, que é composto pela descrição das principais premissas econômico-financeiras, avaliação dos principais indicadores financeiros (TIR, VPL, Valor de Outorga e Contraprestação Pública), simulação de diversos cenários de concessão, análise de sensibilidades e elaboração do respectivo mapa de riscos do modelo de concessão proposto.

Para sua elaboração foram realizadas as seguintes atividades:

- Levantamento detalhado da situação atual das diversas edificações / estruturas existentes no entorno da Arena da Amazônia;
- Identificar e descrever experiências de exploração de Arenas no Brasil e no mundo;
- Identificar e descrever experiências de concessão da gestão, operação e manutenção de Arenas pelo Poder Público à iniciativa privada;
- Identificar e descrever experiências aplicáveis à concessão da Arena da Amazônia e entorno;
- Levantamento dos dados / informações necessárias à formulação do Plano de Negócios;
- Compilação dos dados, análise, cálculos e projeções dos dados e indicadores;
- Estudo de Mercado, estimando a oferta e demanda de curto e longo prazo para o Complexo da Amazônia;
- Elaboração de modelo econômico-financeiro do "Complexo da Amazônia" e estudo de viabilidade econômico-financeira contemplando a determinação de indicadores financeiros: Taxa Interna de Retorno (TIR), Valor Presente Líquido (VPL), Valor de Outorga e Contraprestação Pública;
- Definição dos cenários de concessão comum e Parceria Público-Privada (PPP) e elaboração do plano, apresentando as vantagens e desvantagens de cada cenário

CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA
DA 2ª REGIÃO

Documento apresentado para efeito da Lei
8.666/93, ficando cópia arquivada neste
conselho.

J. Gomes
17 09 2014 Márcia Gomes Godoy Sá
Data Chefe do Deptº de Registro



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS

	proposto, com projeções para 25 anos; • Análise de sensibilidade (dos fatores que podem interferir no sucesso dos resultados operacionais do "Complexo da Amazônia") e análise tornado; • Elaboração de mapa que reflete os principais riscos (Matriz de Riscos), por tipo, relacionados à implementação do projeto além dos respectivos mecanismos previstos para a sua mitigação; • Elaboração do plano econômico-financeiro contendo: Receita, Tributos (diretos e indiretos), Depreciação, Custos e Despesas, Investimentos, Demonstrativos de Resultados, Balanço Patrimonial e Fluxo de Caixa, com simulações num período projetivo de 25 anos. Na elaboração do modelo econômico-financeiro, para os cenários em que foi estimada a construção de novos empreendimentos e/ou modernização de empreendimentos existentes no complexo ou a remoção de algum já existente, a EY desempenhou as seguintes atividades: • Avaliação das instalações existentes no "Complexo da Amazônia"; • Avaliação dos demais espaços do entorno do "Complexo da Amazônia"; • Recomendações de especificações técnicas necessárias à modernização do Ginásio Amadeu Teixeira e revitalização do Sambódromo; • Sugestão de novas configurações do "Complexo da Amazônia", de forma a fornecer a visão global do empreendimento e a identificação de seus elementos; • Avaliação de restrições ambientais e outras relacionadas ao Plano Diretor do município de Manaus e da região onde está situada a Arena; • Definição de um cronograma de obras de empreendimentos no entorno da Arena da Amazônia, incluindo Shopping Center, Torres Comerciais, Estacionamentos e modernização da Vila Olímpica, Ginásio Amadeu Teixeira e Sambódromo; • Custo estimado das obras propostas no entorno da Arena da Amazônia: Shopping Center, Torres Comerciais, Estacionamentos e modernização da Vila Olímpica, Ginásio Amadeu Teixeira e Sambódromo. Também foram previstos custos de reinvestimentos para esses equipamentos bem como para a Arena da Amazônia e o Centro de Convenções do Amazonas (CCA). Foram estimados valores de investimentos de R\$ 210.000.000,00 (Duzentos e Dez Milhões de Reais) para o empreendimento.	
QUANTIDADE DE HORAS ENVOLVIDAS	2.200 horas	
PERÍODO DE EXECUÇÃO	O trabalho se iniciou em 13 de Janeiro de 2014 e foi concluído em 10 de Junho de 2014.	
EQUIPE DA EY NO SERVIÇO	NOME E Nº DO REGISTRO NO CONSELHO DE CLASSE	FUNÇÃO NO PROJETO
	Luiz Cláudio S. Campos (CORECON: 22.128-7)	Coordenador Geral
	Gustavo Adolfo Leite de Gusmão	Coordenador Executivo

CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA
DA 2ª REGIÃO

Documento apresentado para efeito da Lei
8.666/93, ficando cópia arquivada neste
conselho

17/07/2014

Data


Márcia Gomes Godoy Sá
Chefe do Deptº de Registro



GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS

	Marcos Nicolas de Mesquita	Revisor de Qualidade
	Gustavo Hazan	Gerente Sênior Especialista em Gestão de Projetos
	Marcus Vinicius Monteiro Maione	Preposto/Consultor Sênior
	Lucas de Aguiar Colpo	Consultor Econômico-Financeiro
	Carolina Ribeiro	Especialista em Gestão de Projetos

VALOR DO CONTRATO:

R\$ 1.050.000,00 (Um milhão e cinquenta mil reais).

Atestamos que tais serviços foram executados de acordo com os parâmetros técnicos de qualidade exigidos e no prazo pactuado.

Manaus, 10 de Julho de 2014.

Atenciosamente,



Airton Ângelo Claudino
Secretário de Estado

Nome: Airton Ângelo Claudino

Cargo: Secretário de Estado

e-mail: airton.claudino@seplan.am.gov.br

Telefone: (92) 2126-1260

Endereço: Rua Major Gabriel, 1870 - Praça 14 de Janeiro - CEP: 69020-060 Manaus - AM

CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA
DA 2ª REGIÃO

Documento apresentado para efeito da Lei
8.666/93, ficando cópia arquivada neste
conselho.

17/09/2014

Data


Márcia Gomes Godoy Sá
Chefe do Deptº de Registro

CERTIDÃO DE ACERVO TÉCNICO

Certificamos para todos os fins de direito que a empresa ERNST & YOUNG ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA., CNPJ 59.527.788/0001-31, com capital de R\$ 72.253.681,00 e endereço à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 - Torre II 6º andar - Vila Nova Conceição - São Paulo/SP está regularmente registrada no CORECON-SP sob número RE/4.194 desde 21/07/1999, e quite com suas anuidades até o exercício de 2014 tendo como Economista Responsável a Sra. Tatiana da Ponte, registrado no CORECON-SP sob nº 29.588, gozando assim, de todos os direitos e prerrogativas conferidas pela Lei Nº 1.411 de 13 de Agosto de 1951, regulamentada pelo Decreto Nº 31.794 de 17 de Novembro de 1952, com modificações dadas pela Lei Nº 6.021 de 03 de Janeiro de 1974 e Lei Nº 6.537 de 19 de Junho de 1978, a executar atividades técnicas de Economia e Finanças inerentes ao campo profissional privativo do ECONOMISTA. Certificamos ainda que a empresa SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SEPLAN, CNPJ 04.503.421/0001-96 conforme Atestado emitido em 10 de julho de 2014; atesta que a empresa ERNST & YOUNG ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA., realizou de 13 de janeiro de 2014 a 10 de junho de 2014 serviços técnicos profissionais para modelagem da solução de concessão da gestão, operação e manutenção da ARENA DA AMAZÔNIA E ENTORNO, definido também como COMPLEXO DA AMAZÔNIA. O Complexo da Amazônia foi composto por pelos seguintes empreendimentos, conforme os diferentes cenários analisados: Arena da Amazônia; Centro de Convenções do Amazonas (CCA); Ginásio Amadeu Teixeira; Sambódromo; Vila Olímpica; Hotel; Torres Comerciais; Shopping Center; Estacionamentos. As atividades desenvolvidas foram: Descrição dos principais objetivos do trabalho, baseado em pesquisas internas e externas de benchmarking, obtenção de informações através do SEPLAN/AM e outras entidades do Governo do Estado do Amazonas, aplicando-se metodologias da EY que resultarão na Modelagem de Concessão do "Complexo da Amazônia"; Metodologia proposta baseada nas entregas por produto sendo estes compostos pelo planejamento do trabalho, pela descrição das experiências identificadas e aplicáveis à concessão do "Complexo da Amazônia" e elaboração do plano de negócios; Apresentação do organograma do projeto contendo a equipe da EY responsável, descrevendo os cargos de cada membro e disponibilização dos respectivos contatos; Estrutura contendo o cronograma de execução do projeto, demonstrando as etapas de cada produto; Planos de gerenciamento do projeto (plano de risco, gerenciamento de requisitos, qualidade, protocolo de comunicações, mudanças e integração); Identificação de arenas e complexos nacionais e internacionais comparáveis; Levantamento e análise de dados quantitativos e qualitativos das arenas e complexos selecionados; Estruturação dos dados e modelos aplicados a projetos semelhantes e/ou que possam ser utilizados como base para o planejamento da concessão do "Complexo da Amazônia"; Identificação de fontes de receitas alternativas que pudessem ser relevantes (Naming Rights, realização de eventos, exploração comercial, exploração imobiliária); Identificar e descrever as variações no mercado imobiliário de Manaus e o seu potencial após a realização da Copa do Mundo; Identificar e descrever experiências de investimento nos aeroportos de países realizadores da Copa do Mundo e o fluxo de aeronaves e passageiros; Realização de benchmarking adicional de outros estádios a pedido da SEPLAN/AM; Levantamento detalhado da situação atual das diversas edificações/ estruturas existentes no entorno da Arena da Amazônia; Identificar e descrever experiências de exploração de Arenas no Brasil e no mundo; Identificar e descrever experiências de concessão da gestão, operação e manutenção de Arenas pelo Poder Público à

iniciativa privada; Identificar e descrever experiências aplicáveis a concessão da Arena da Amazônia e entorno; Levantamento dos dados/ informações necessárias à formulação do Plano de Negócios; Compilação dos dados, análise, cálculos e projeções dos dados e indicadores; Estudo de Mercado, estimando a oferta e demanda de curto e longo prazo para o Complexo da Amazônia; Elaboração de modelo econômico-financeiro do "Complexo da Amazônia" e estudo de viabilidade econômico-financeira contemplando a determinação de indicadores financeiros: Taxa Interna de Retorno (TIR), Valor Presente Líquido (VPL), Valor de Outorga e Contraprestação Pública; Definição dos cenários de concessão comum e Parceria Público-Privada (PPP) e elaboração do plano, apresentando as vantagens e desvantagens de cada cenário proposto, com projeções para 25 anos; Análise de sensibilidade (dos fatores que podem interferir no sucesso dos resultados operacionais do "Complexo da Amazônia", e análise tornado; Elaboração de mapa que reflete os principais riscos (Matriz de Riscos), por tipo, relacionados à implementação do projeto além dos respectivos mecanismos previstos para a sua mitigação; Elaboração do plano econômico-financeiro contendo: Receita, Tributos (diretos e indiretos), Depreciação, Custos e Despesas, Investimentos, Demonstrativos de Resultados, Balanço Patrimonial e Fluxo de Caixa, com simulações num período projetivo de 25 anos; Avaliação das instalações existentes no "Complexo da Amazônia" Avaliação dos demais espaços do entorno do "Complexo da Amazônia"; Recomendações de especificações técnicas necessárias à modernização do Ginásio Amadeu Teixeira e revitalização do Sambódromo; Sugestão de novas configurações do "Complexo da Amazônia", de forma a fornecer a visão global do empreendimento e a identificação de seus elementos; Avaliação de restrições ambientais e outras relacionadas ao Plano Diretor do município de Manaus e da região onde está situada a Arena; Definição de um cronograma de obras de empreendimentos no entorno da Arena da Amazônia, incluindo Shopping Center, Torres Comerciais, Estacionamentos e modernização da Vila Olímpica, Ginásio Amadeu Teixeira e Sambódromo; Custo estimado das obras propostas no entorno da Arena da Amazônia: Shopping Center, Torres Comerciais, Estacionamentos e modernização da Vila Olímpica, Ginásio Amadeu Teixeira e Sambódromo. Também foram previstos custos de reinvestimentos para esses equipamentos bem como para a Arena da Amazônia e o Centro de Convenções do Amazonas (CCA). Foram estimados valores de investimentos de R\$ 210.000.000,00 (Duzentos e Dez Milhões de Reais) para o empreendimento. O economista Antonio Carlos de Souza CORECON-SP N° 22.128 participou da execução do projeto. Eu Amarílis Marques Lamin , Auxiliar Administrativo I, digitei e Márcia Gomes Godoy Sá, Chefe do Depto. de Registro, conferiu e certificou. Conselho Regional de Economia da 2ª Região, em São Paulo, 17 de setembro de 2014.


Márcia Gomes Godoy Sá
Chefe do Depto. de Registro



ISENÇÃO do reconhecimento de
FIRMA nos termos do Artigo 1.º
do Decreto Federal nº 63.166
de 26-08-68.



ATESTADO DE CAPACIDADE TÉCNICA

Atestamos para os devidos fins e efeitos que a empresa de consultoria **ERNST & YOUNG ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.527.788/0001-31, com sede em São Paulo - SP, na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.830, Torre 1, 5º e 6º andares, executou de forma satisfatória as condições previstas no Contrato firmado com a **CONSTRUTORA ANDRADE GUTIERREZ S/A**, referente aos serviços de Assessoria Empresarial no processo de estruturação financeira para apresentação de Manifestação de Interesse do Governo do Distrito Federal (GDF), referente ao processo de definição do modelo de Parceria Público-Privada/Concessão para reestruturação institucional e proposição do modelo de negócio do Estádio Mané Garrincha, em Brasília, visando à realização da Copa do Mundo de 2014.

OBJETIVO DO CONTRATO:

Elaboração de estudos técnicos, econômicos e financeiros para analisar o modelo de negócio para a modernização, operação e manutenção do Estádio Mané Garrincha.

PRAZO CONTRATUAL:

Os trabalhos foram realizados de Janeiro de 2009 até Março de 2009.

EMPRESA CONTRATANTE:

CONSTRUTORA ANDRADE GUTIERREZ S/A

SERVIÇOS REALIZADOS:

Análise Preliminar

- Diagnóstico do modelo de gestão e operacional do GDF para o funcionamento do Estádio Mané Garrincha;
- Análise da situação econômico-financeira do Governo do Distrito Federal;
- Levantamento de dados junto ao GDF e à Construtora Andrade Gutierrez referentes às premissas a serem utilizadas na modelagem econômico-financeira;
- Levantamento dos dados financeiros históricos acerca da utilização do Estádio Mané Garrincha;
- Levantamento dos aspectos técnicos e operacionais do Estádio Mané Garrincha;



Business Plan

- Modelagem econômico-financeira contendo uma projeção das receitas, custos, despesas, fluxo de caixa alavancado, fluxo de caixa *full equity*, balanço patrimonial, demonstração de resultados do exercício, capital de giro e dívidas, em bases nominal e real;
- Proposição de estrutura funcional necessária para gestão e operação do Estádio Mané Garrincha;
- Cálculo da taxa de desconto do fluxo de caixa projetado;
- Cálculo da Taxa Interna de Retorno, Taxa de Desconto, Valor Presente Líquido, *Payback* e Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (DSCR);
- Análises de sensibilidade das variáveis mais significativas do modelo econômico-financeiro;
- Construções de cenários viáveis, para análise das possíveis modalidades de interação entre o poder público e o setor privado;
- Elaboração de uma matriz de risco;
- Proposição do plano de negócios para a participação privada na modernização e gestão do Estádio Mané Garrincha;
- Proposição de modelos alternativos para a gestão do Estádio Mané Garrincha, contemplando a participação da iniciativa privada;
- Proposição de Plano Estratégico, contemplando a eventual reestruturação das atividades do GDF na gestão do Estádio Mané Garrincha, incluindo a análise de quadro funcional, folha de pessoal e processos operacionais.

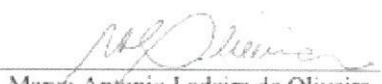
Participaram da execução dos serviços acima descritos os seguintes profissionais:

- Gustavo Adolfo Leite de Gusmão;
- Allan Skuropat;
- Luiz Cláudio de Sousa Campos;
- Marcos de Andrade Gagheggi Ravanini;
- Lúcio Flávio Teixeira Campos;
- Gustavo Vilela Souza Lima.

Cabe ainda destacar que a coordenação geral do trabalho ficou a cargo de Luiz Cláudio de Sousa Campos e a coordenação executiva foi realizada por Gustavo Adolfo Leite de Gusmão.

Os trabalhos executados atenderam plenamente todos os requisitos do serviço contratado.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2009.


Marco Antonio Ladeira de Oliveira
CONSTRUTORA ANDRADE GUTIERREZ