



# Novas Formas de Desenvolvimento do Projeto Públicos

Prof. Dr. Flávio Maranhão  
Prof. MSc. Vitor Aly

# Parcerias Público Privadas

O que é uma Parceria Publico Privada?

- Contrato de prestação de obras ou serviços
- Valor não inferior a R\$ 20 milhões
- Duração de entre 5 e 35 anos
- Firmado entre empresa privada e o poder público



# *Parcerias Público Privadas*

---

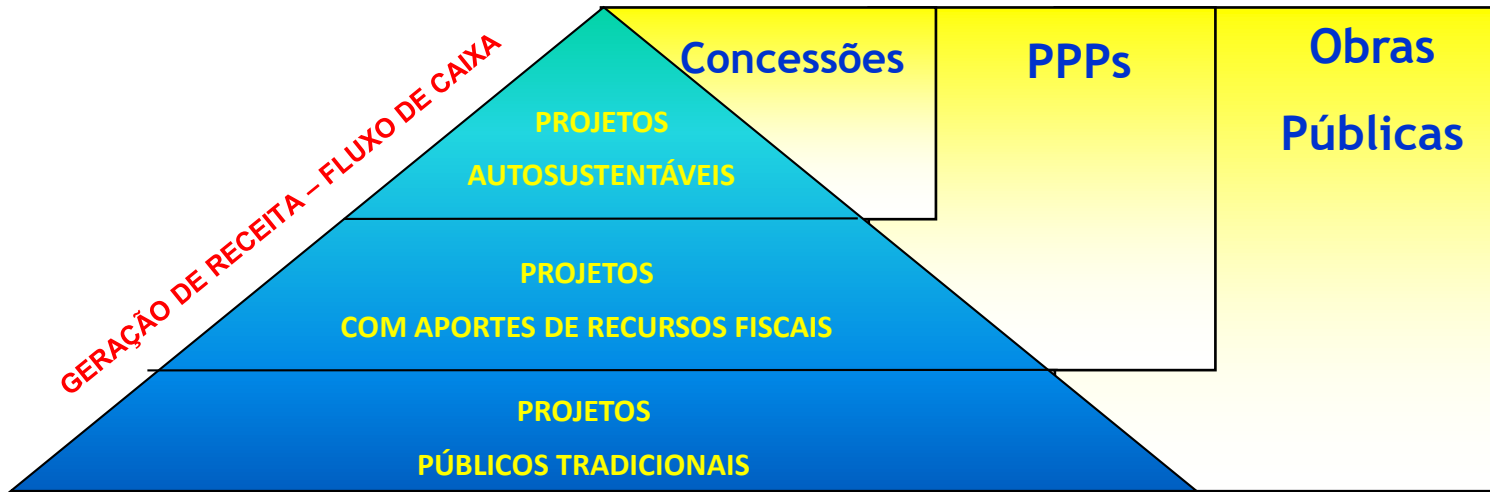
Difere das concessões comuns pela forma de remuneração:

-Na concessão comum, a remuneração é a tarifa cobrada do usuário do serviço.

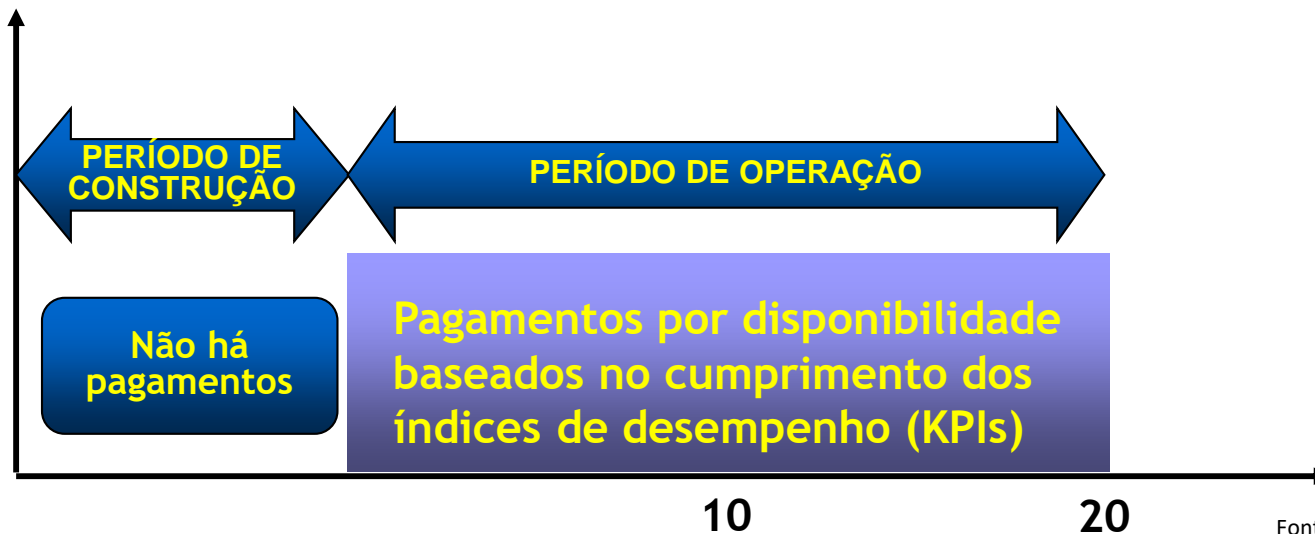
-Nas PPPs o agente privado é remunerado pelo governo ou numa combinação de tarifas cobradas do usuário e recursos públicos.

# Parcerias Público Privadas

FLUXO DE CAIXA: RECEITAS BASEADAS EM TARIFAS E/OU CONTRAPRESTAÇÕES

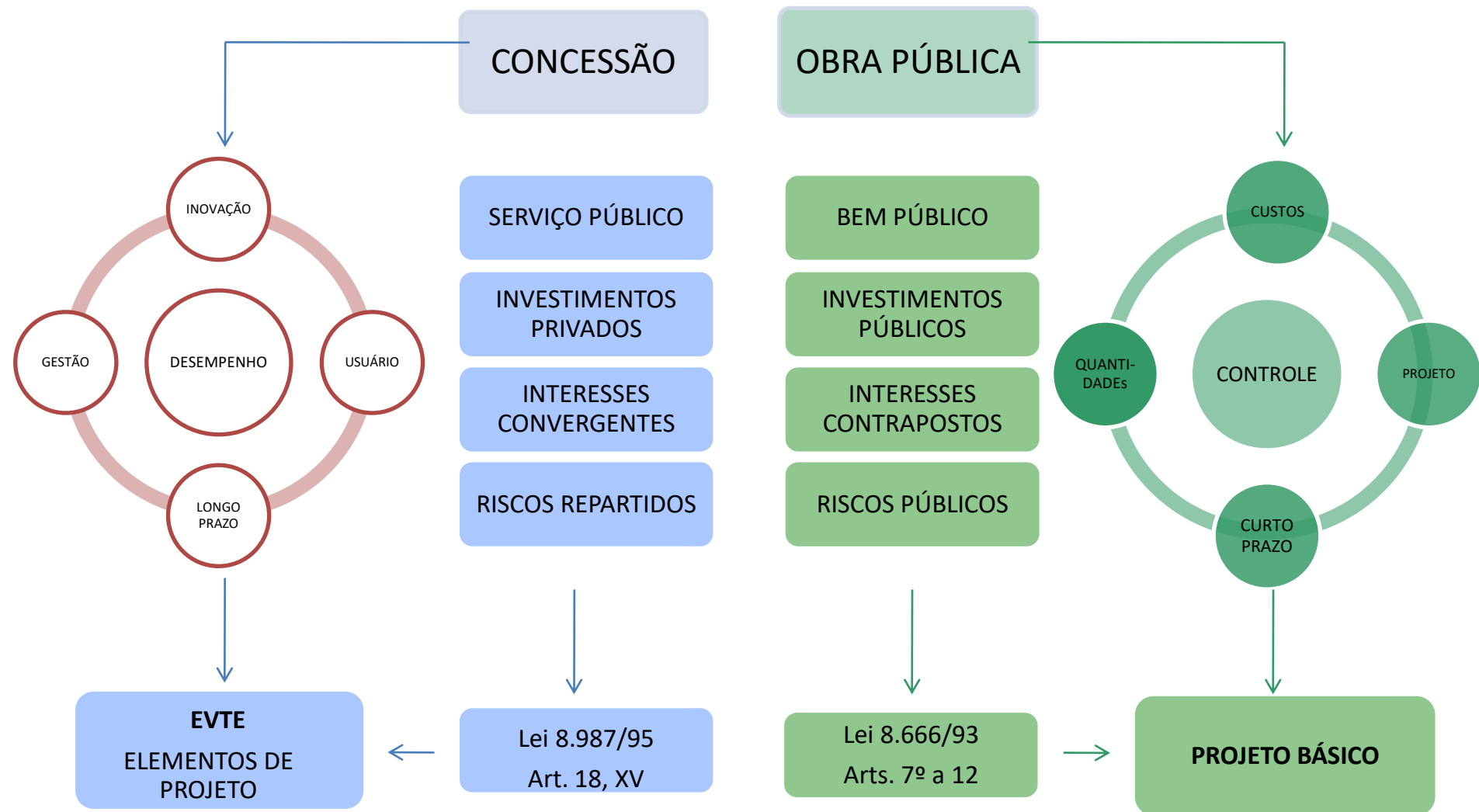


PPPs PODEM ENVOLVER OU NÃO A CONSTRUÇÃO DA INFRAESTRUTURA

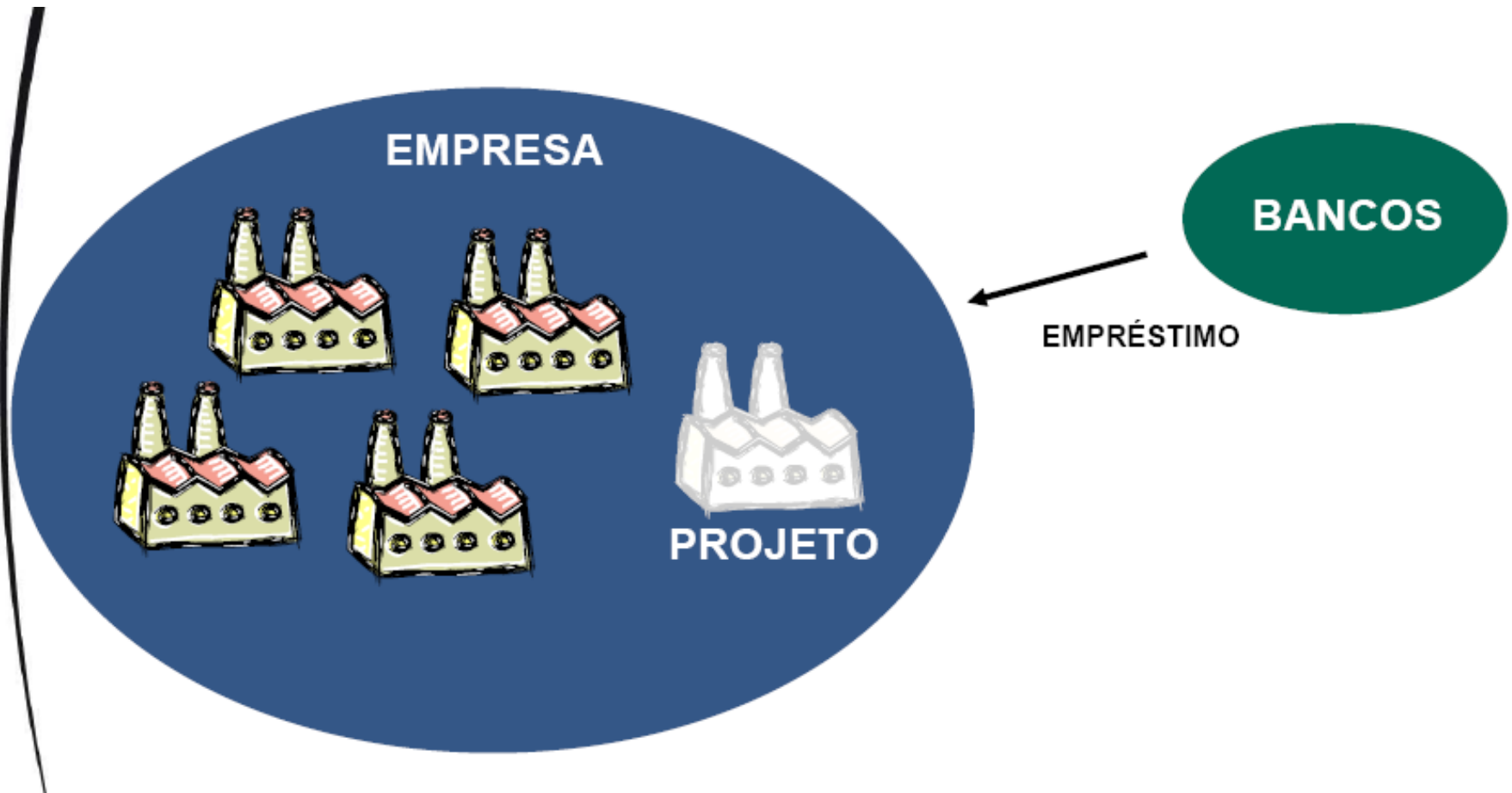


# Parcerias Público Privadas

## ESTRUTURAÇÃO DE CONCESSÕES/PPPs vs. OBRAS PÚBLICAS



# Parcerias Público Privadas



# *Parcerias Público Privadas*

---

A PPP pode ser:

Concessão Patrocinada: o poder público complementa a remuneração da empresa quando a tarifa cobrada do usuário não é suficiente;

Concessão Administrativa: a remuneração da empresa é integralmente feita por pelo poder público quando não é possível ou conveniente cobrar do usuário.

# Parcerias Público Privadas

Concessão Administrativa: a remuneração da empresa é integralmente feita por pelo poder público quando não é possível ou conveniente cobrar do usuário.

## PPP EDUCAÇÃO - CONCESSÃO ADMINISTRATIVA

---

atualizado em 16/04/2018 | 15:44

Concessão administrativa para a realização de obras e serviços de engenharia e prestação de serviços de apoio, não pedagógicos, a Unidades de Ensino da Rede Municipal de Educação Básica do Município de Belo Horizonte.

Julgamento dos documentos de qualificação

Convocação para Sessão Concorrência 01-2012

Julgamento das propostas Concorrência 01-2012

Comunicado relevante - 3

Comunicado relevante - 2

Resposta aos pedidos de esclarecimentos I - 10/05/2012

Resposta aos pedidos de esclarecimentos II - 10/05/2012

Resposta aos pedidos de esclarecimentos III - 10/05/2012

Resposta aos pedidos de esclarecimentos IV - 10/05/2012

Resposta aos pedidos de esclarecimentos V - 10/05/2012

Carta de conforto BDMG

Carta de conforto IFC

Carta de conforto BNDES

Errata 2

Errata 1 - Anexo 4

Comunicado relevante - Anexo 4

**EDITAL**





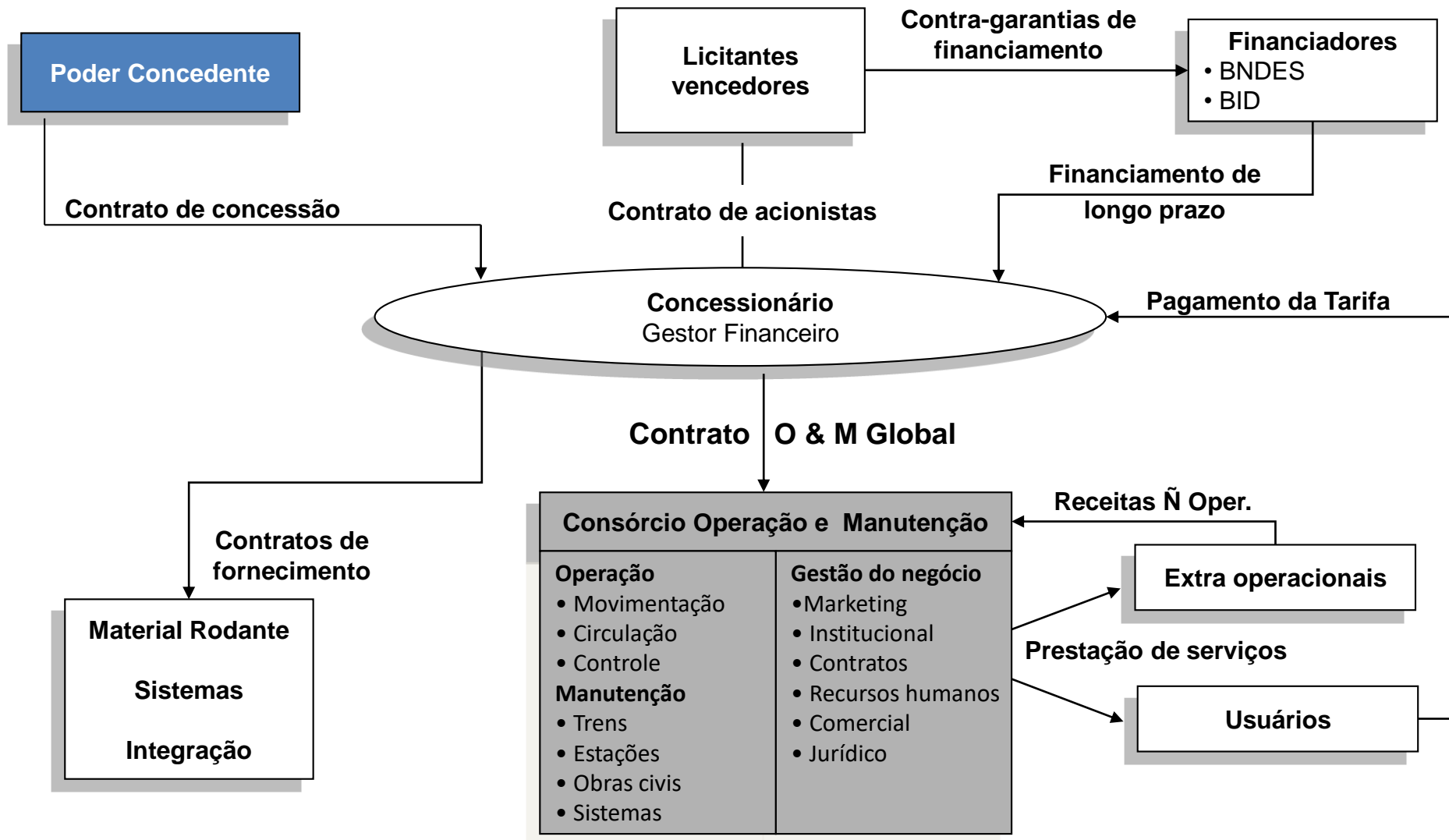
# Parcerias Público Privadas – Linha 4 - amarela

## • A Linha 4 - Amarela

- ✓ Concessão, pelo prazo de 30 anos, para a exploração dos serviços de transporte de passageiros da Linha 4 – Amarela, em toda sua extensão;
- ✓ A linha se estenderá de Luz até Taboão da Serra, sendo operada por metrô e ônibus, mediante cobrança de tarifa única;
- ✓ Na fase II, o concessionário deverá operar o trecho entre a Estação VI. Sônia e Taboão da Serra através de ônibus com cobrança de tarifa única;



# Parcerias Público Privadas – Linha 4 - amarela



# Parcerias Público Privadas – Linha 4 - amarela

<b>Fluxo de Caixa - Síntese</b>	2006 - 08	2009	2010	2011	2012	%	2013	2014	2015	2020	%
<b>Receita Operacional Bruta</b>	0	147.199	230.406	233.148	235.925	100,0%	330.749	334.178	337.649	355.652	100,0%
Contra-Prestação PPP	0	0	0	0	0	0,0%	0	0	0	0	0,0%
Tributos Diretos	0	6.179	9.985	9.837	9.636	4,1%	13.604	14.194	14.315	15.017	4,2%
Receita Operacional Líquida	0	141.021	220.420	223.311	226.289	95,9%	317.146	319.984	323.334	340.636	95,8%
<b>Despesa Operacional</b>	<b>51.427</b>	<b>123.696</b>	<b>122.710</b>	<b>139.948</b>	<b>160.838</b>	<b>68,2%</b>	<b>244.299</b>	<b>218.028</b>	<b>221.301</b>	<b>249.773</b>	<b>70,2%</b>
Operação	51.427	54.856	55.185	55.448	76.338	32,4%	78.413	78.771	79.137	80.468	22,6%
Manutenção	0	36.375	36.375	53.349	53.349	22,6%	98.938	72.246	75.153	86.319	24,3%
Contratos Diretos	0	32.465	31.151	31.151	31.151	13,2%	66.948	67.011	67.011	82.986	23,3%
<b>Despesas SPC</b>	<b>34.735</b>	<b>16.079</b>	<b>21.680</b>	<b>21.929</b>	<b>21.944</b>	<b>9,3%</b>	<b>27.752</b>	<b>27.839</b>	<b>28.047</b>	<b>29.128</b>	<b>8,2%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>-86.161</b>	<b>1.246</b>	<b>76.030</b>	<b>61.434</b>	<b>43.508</b>	<b>18,4%</b>	<b>45.095</b>	<b>74.117</b>	<b>73.985</b>	<b>61.735</b>	<b>17,4%</b>
<b>Investimentos</b>	<b>578.599</b>	<b>0</b>	<b>164.460</b>	<b>320.982</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Fluxo de Caixa Antes do I.R.	-664.761	1.246	-88.430	-259.549	43.508	18,4%	45.095	74.117	73.985	61.735	17,4%
I.R & Contribuição Social.	0	-13.754	-8.083	-13.046	-19.140	-8,1%	-36.382	-5.475	-5.520	7.175	2,0%
<b>Fluxo de Caixa Operação</b>	<b>-664.761</b>	<b>15.000</b>	<b>-80.347</b>	<b>-246.503</b>	<b>62.648</b>	<b>26,6%</b>	<b>81.477</b>	<b>79.592</b>	<b>79.506</b>	<b>54.560</b>	<b>15,3%</b>
Fluxo Caixa Extra Operacional	0	2.934	3.912	3.912	3.912	1,7%	5.920	6.353	6.353	6.353	1,8%
<b>Fluxo de Caixa Livre</b>	<b>-664.761</b>	<b>17.934</b>	<b>-76.436</b>	<b>-242.592</b>	<b>66.560</b>	<b>28,2%</b>	<b>87.397</b>	<b>85.945</b>	<b>85.858</b>	<b>60.913</b>	<b>17,1%</b>
<b>Fluxo de Caixa Acumulado</b>	<b>-664.761</b>	<b>-646.827</b>	<b>-723.262</b>	<b>-965.854</b>	<b>-899.294</b>		<b>-811.897</b>	<b>-725.952</b>	<b>-640.093</b>	<b>-275.419</b>	

# *Parcerias Público Privadas*

---

Há regulamentações de PPP nos três níveis federativos:

## Nacional:

Lei 8.666/93 – Lei de Obras Públicas

Lei 8.987/95 – Lei Geral de Concessões

Lei 11.079/04 – Lei Geral de PPP

## Estadual:

Lei 11.688/04 – Lei estadual de PPP

Decreto 48.867/04 – Regulamento Estadual de PPP

Decretos 57.289/11 e 61.371/15 – Procedimentos de Iniciativas de PPP

## Municipal:

Decretos 57.289/11 e 57.678/17 – Regulamentação Municipal de PPP's

# *Parcerias Público Privadas*

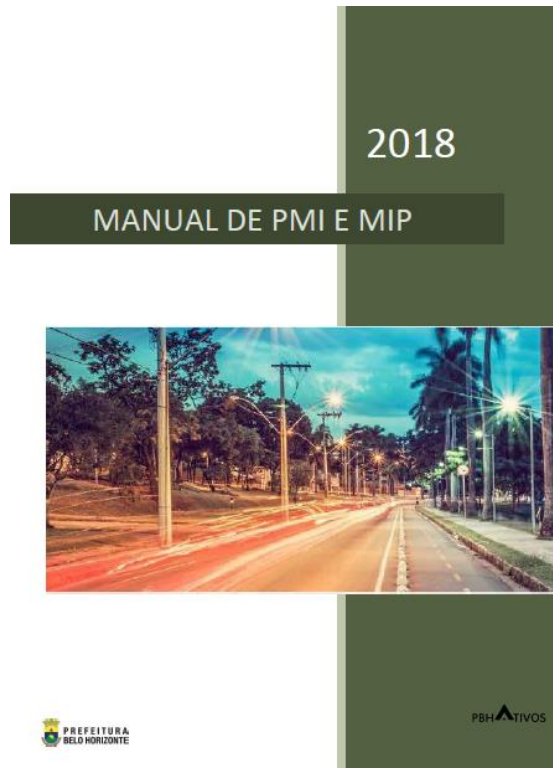
---

Apesar da lei não ser específica, a jurisprudência não admite a PPP como locação de ativos ou compra de obras, que são reguladas pela lei 8.666/93.

***Uma PPP deve necessariamente incluir uma prestação de serviço continuado por parte da concessionária.***

# Parcerias Público Privadas

As PPP's podem ser estimuladas (de iniciativa privada) ou espontâneas (de iniciativa da Autoridade Publica).



O envolvimento da iniciativa privada no desenvolvimento de projetos pela Administração Pública pode se dar de várias formas, especialmente as que serão tratadas aqui, quais sejam:

Por solicitação do próprio Poder Público, ou seja, uma manifestação interna.

Por motivação de interessados privados. Nesse caso, uma manifestação externa.

# *Parcerias Público Privadas*

---

A PPP estimulada inicia com uma **Manifestação de Interesse Privado (MIP)**, na qual o privado manifesta interesse em desenvolver um projeto em parceria com a Autoridade Pública, em benefício de interesses privados e públicos.

Se a Autoridade Pública considera o projeto de potencial interesse público, o manifestará ao privado, que por sua conta e risco, sem garantias de aceitação pela autoridade Pública, desenvolve seu projeto conceitual, e o submete à Autoridade para avaliação.

# *Requisitos para uma MIP*

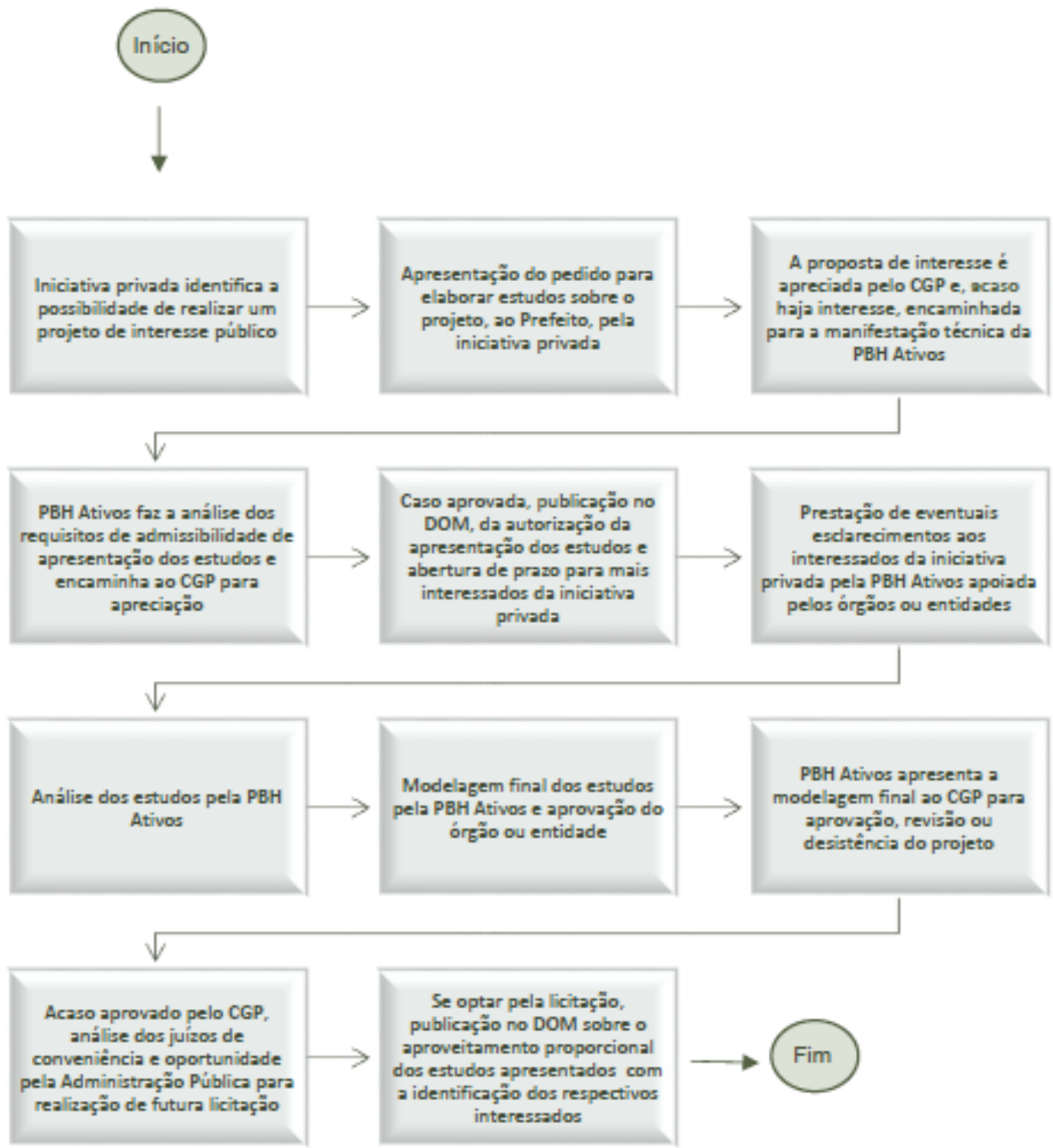
---

- descrição do objeto, sua relevância e os respectivos benefícios econômicos e sociais;
- descrição das experiências prévias em projetos similares;
- descrição detalhada das etapas do estudo que se pretende realizar e respectivos prazos de execução;
- composição das equipes e identificação dos eventuais parceiros técnicos envolvidos;
- identificação do valor a ser eventualmente ressarcido em caso de uma licitação futura, contendo descrição dos custos previstos para elaboração dos estudos.



# Parcerias Público Privadas

# Roteiro para uma MIP



# *Parcerias Público Privadas*

---

Recebida a idéia de projeto, a Autoridade Pública poderá declará-la de interesse público, tornando-a um **Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI)**, disponibilizando-a para conhecimento geral, e convocando abertamente o aporte de idéias complementares por parte de qualquer outro interessado.

Se houver outras ideias oferecidas, a Autoridade Pública poderá livremente escolher a que melhor se encaixar em seu propósitos, podendo também combinar partes de diferentes iniciativas, gerando a **PMI** final.

# Parcerias Público Privadas

Esta PMI é levada à consulta pública, eventualmente ajustada, e posteriormente é levada à licitação pública de PPP, onde a melhor oferta obtém a outorga da Concessão em regime de PPP.



# *Parcerias Público Privadas*

---

A vantagem reside no fato de que as empresas que elaboraram os estudos estão, em teoria, aptas a participar de uma eventual e futura licitação. Caso tenham seus estudos aproveitados pelo poder público, as proponentes poderão ser ressarcidas pelo vencedor do certame dos gastos incorridos pela elaboração dos estudos. Do ponto de vista da Administração Pública, a vantagem é o uso da capacidade técnica da iniciativa privada para lançar licitações baseadas em projetos arrojados, inovadores e mais próximos da realidade do mercado<sup>13</sup>.

# *Parcerias Público Privadas*

---

Outros fatores:

-A PMI pode ser outorgada diretamente a um interessado em desenvolvê-la, mas este fica impedido de participar no processo de concessão posterior.

-O oferente da PPP não recebe nenhuma remuneração da Autoridade Pública, sua remuneração está atrelada ao sucesso do processo de PPP, quando o concessionário ganhador da concessão faz o pagamento devido pelo desenvolvimento do projeto.

# *Parcerias Público Privadas*

---

Fatores chave para o sucesso de um PMI:

-Atender a uma demanda real da Autoridade Publica.

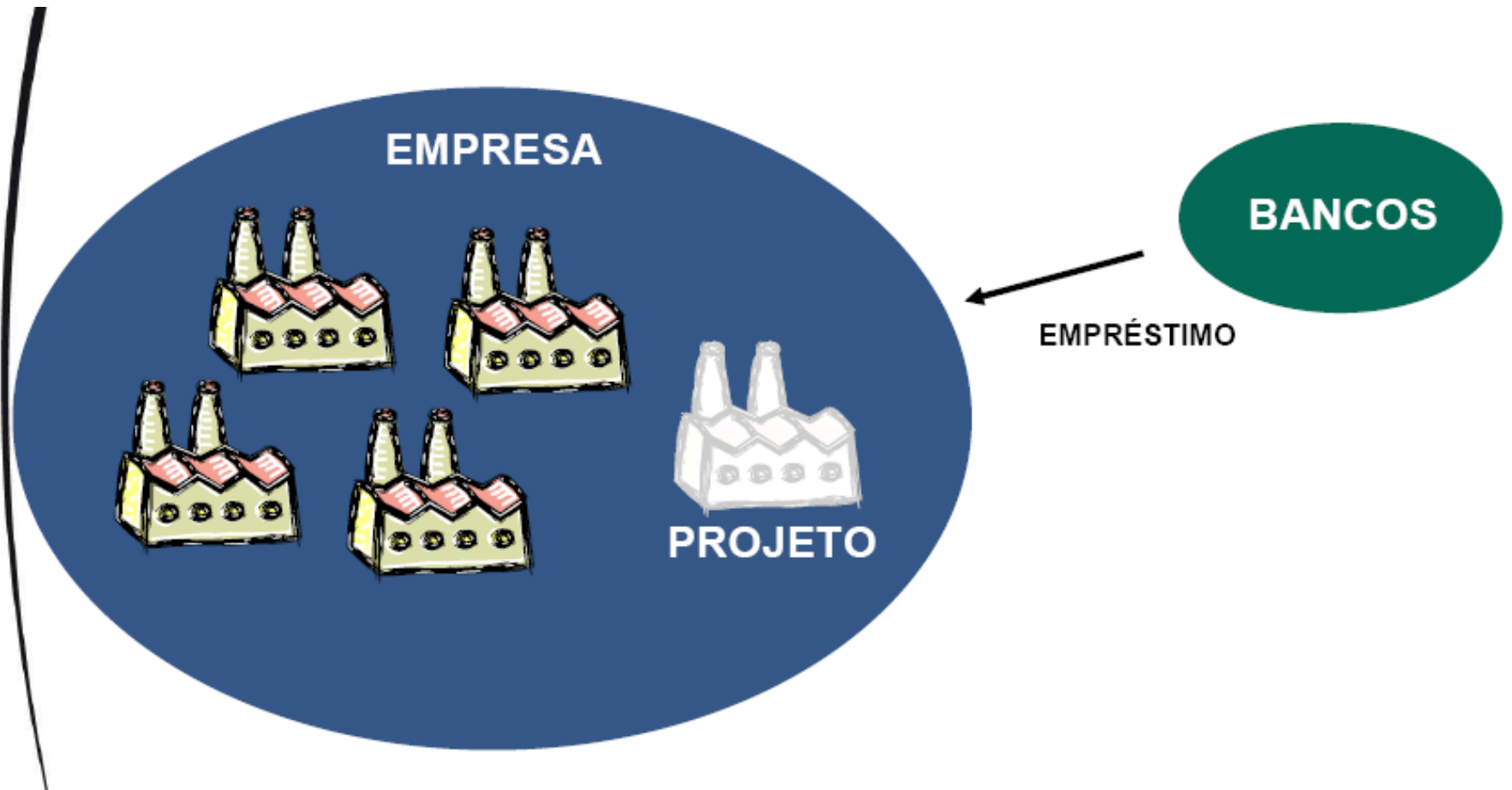
-Desenvolver os estudos em plena concordância com as expectativas e necessidades da Autoridade Pública.

# Parcerias Públicas Privadas

## Roteiro para uma PMI



# *Mas como Financiar esses projetos?*



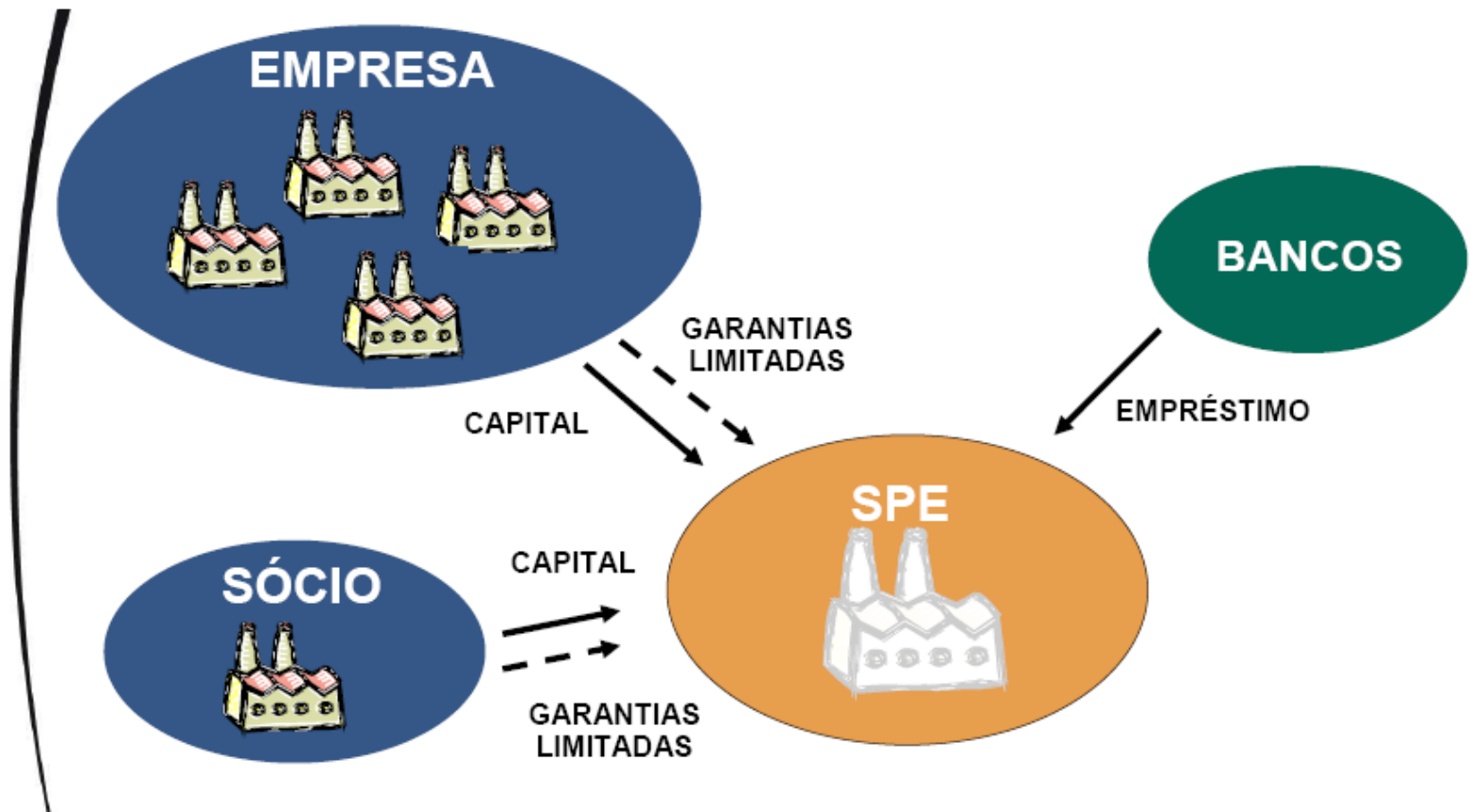


# *Project Finance*

---

- Chance (1991: 5)
  - “project finance é o termo utilizado para referir-se a diversos tipos de projetos. Contudo, tais projetos possuem uma característica em comum – o fato do financiamento não ser diretamente dependente dos sponsors ou do valor dos ativos fixos envolvidos na estruturação do empreendimento. Em project finance, os agentes provedores do financiamento principal possuem um alto grau de confiança na performance do projeto”
- Monteiro e Castro (2000: 110)
  - “project finance é a captação de recursos para financiar um projeto economicamente separável (isto é, cujos ativos possam passar a pertencer a uma empresa criada com o propósito específico de implantar o projeto)”
- Duas visões sobre o problema:
  - aspectos contratuais, traduzidos em características diferenciadas na posição dos principais agentes quando comparada a outras modalidades de financiamento;
  - aspectos econômicos, traduzidos em um foco diferenciado de análise, estando este centrado no projeto em si, e não na situação dos sponsors do projeto.

# Financiamento Tradicional

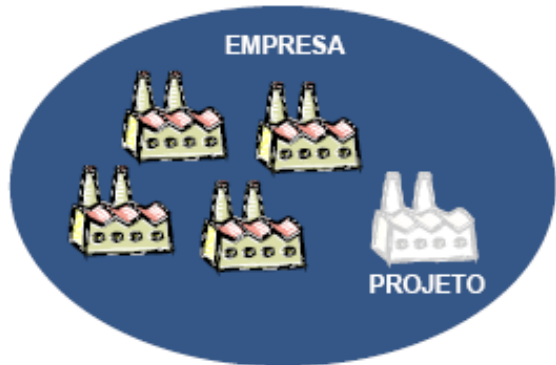


# Project Finance

---

- Hoffman (1998: 4)
  - “o termo project finance é genericamente utilizado para referir-se a uma estrutura de financiamento do tipo no recourse ou limited recourse, na qual dívida, ações e outros mecanismos de crédito são utilizados para a construção e operação, ou refinanciamento, de uma planta em particular em uma indústria capital intensiva, na qual os financiadores baseiam a avaliação de crédito na projeção de receitas da operação da planta, ao invés de basearem-se nos ativos ou no crédito de seus sponsors e tomam por base os ativos da planta, incluindo quaisquer contratos ou outros mecanismos de geração de receitas futuras, como colaterais para os contratos de financiamento

# Financiamento Corporativo x Project Finance

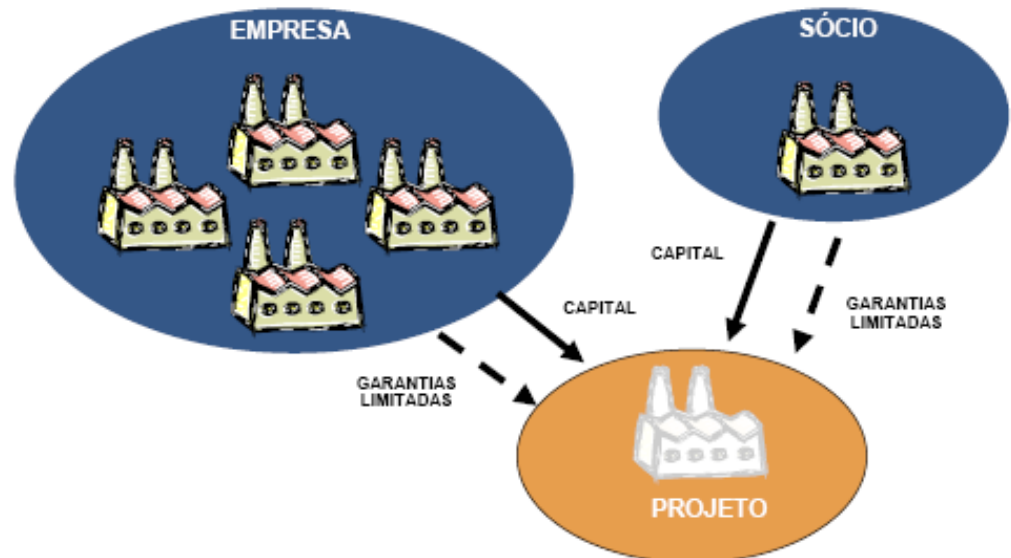


## Financiamento Corporativo

- reembolsado pela empresa
- estruturado e precificado conforme a qualidade de crédito da empresa

## Project Finance

- reembolsado pelo fluxo de caixa do Projeto
- Garantias limitadas do(s) acionista (s)
- estruturado e precificado conforme a qualidade de crédito do Projeto



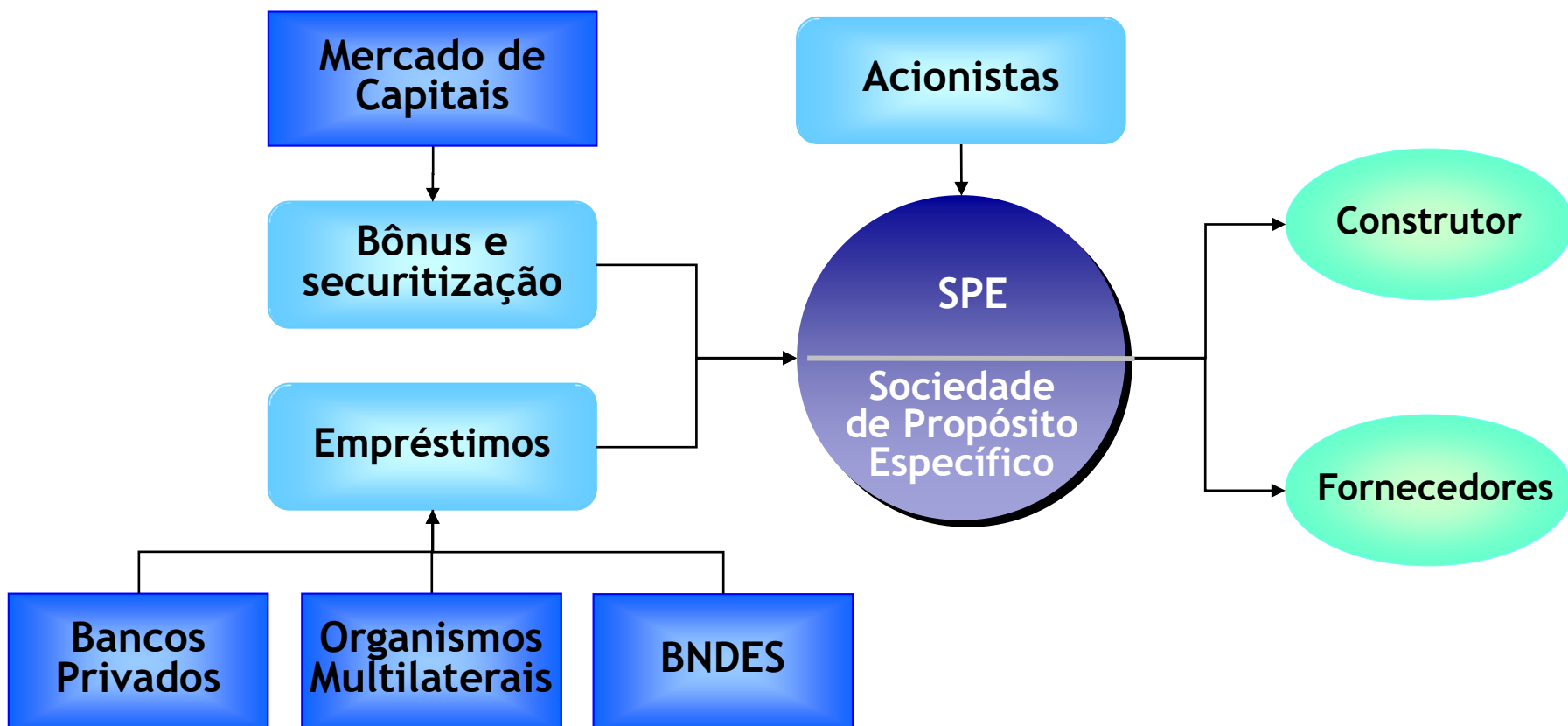
# *Project Finance*

---

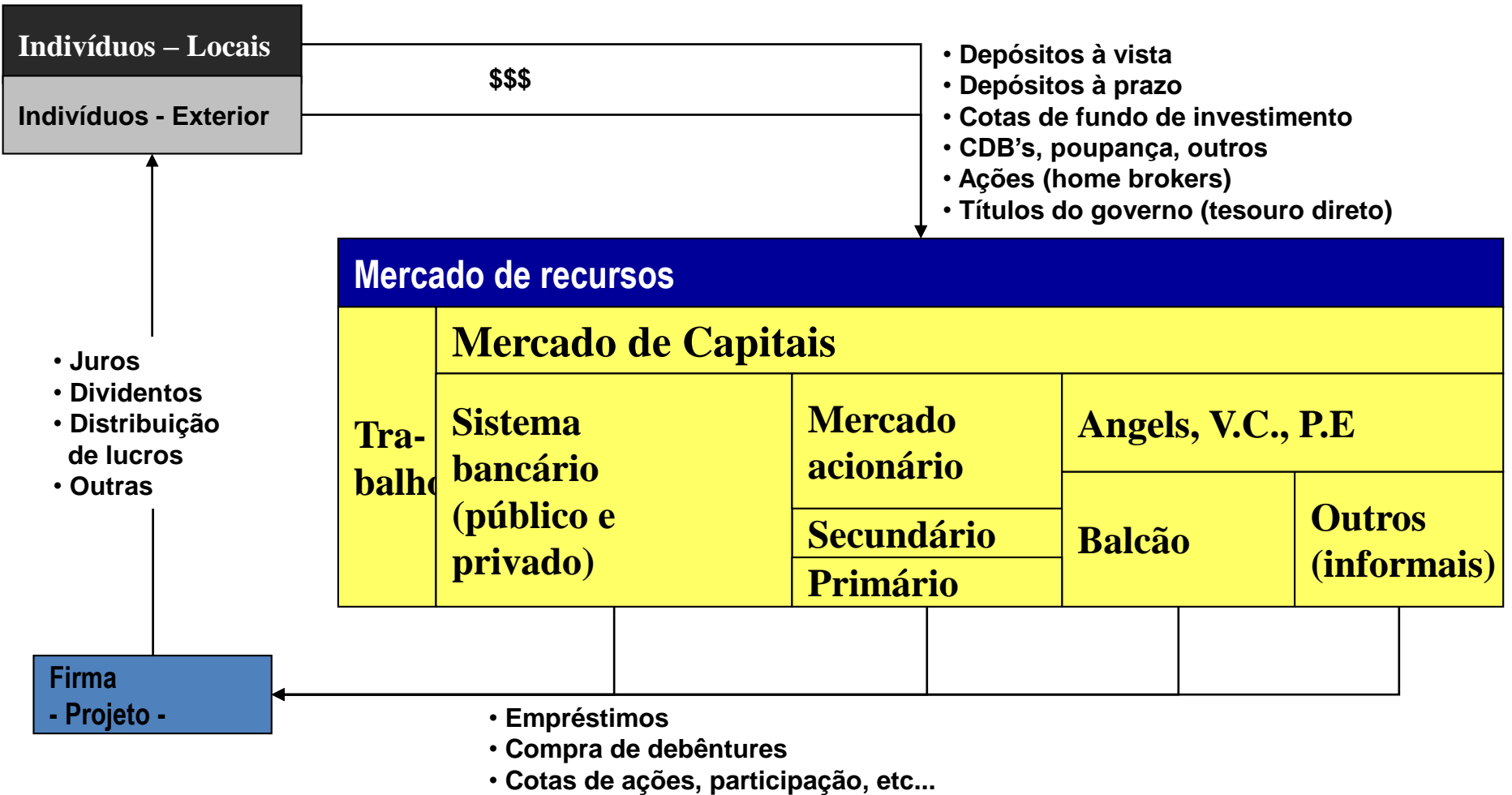
- Envolve a constituição de uma unidade de negócios autônoma (SPE ou EPE)
- A dívida assumida pela SPE não se mistura à dívida dos acionistas (off balance-sheet finance)
- Aplica-se a setores típicos de infra-estrutura

# SPE no Project Finance

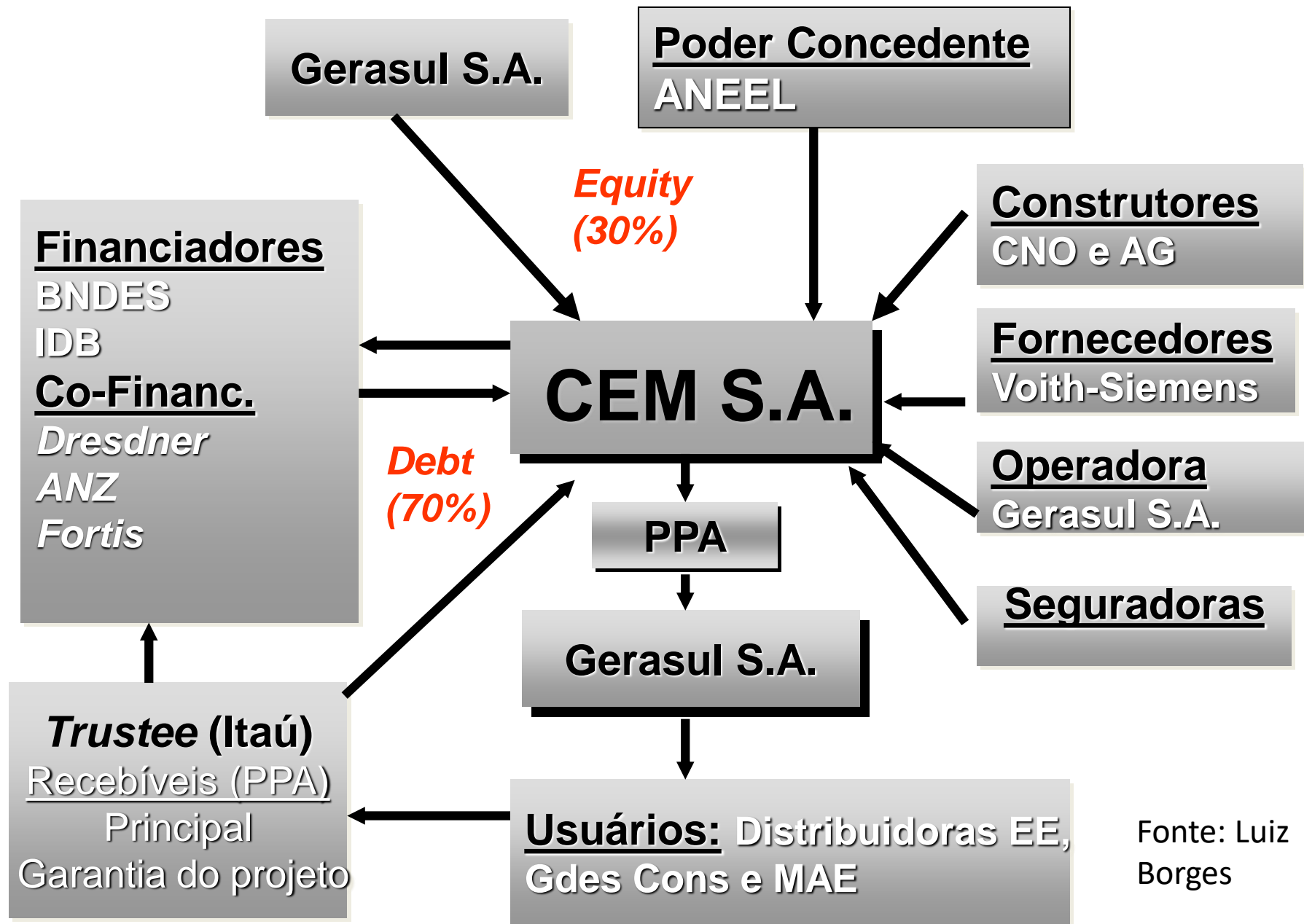
## Modelo Básico de Financiamento *Project Finance*



# Project Finance



# Estrutura UHE Cana Brava

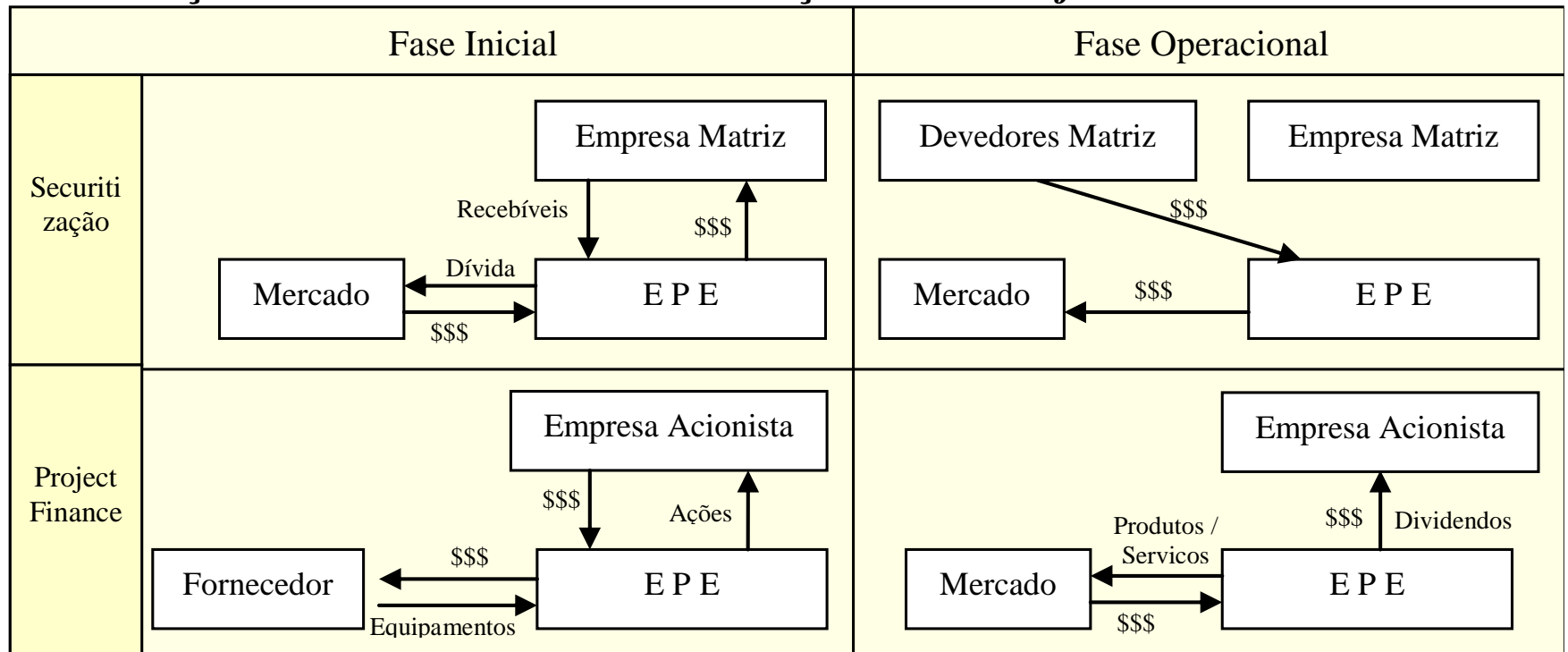


Fonte: Luiz Borges



# Operacionalização de *Project Finance*

## Diferenças entre uma Empresa de Propósito Específico no Processo de Securitização de Recebíveis e na Estruturação de um *Project Finance*



# Riscos de *Project Finance*

## IMPACTOS DA ESTRUTURAÇÃO NA FINANCIABILIDADE E RISCO DE CRÉDITO

### ESTRUTURAÇÃO

- **Alocação adequada de riscos**
  - ☞ Construção (pré-operação)
  - ☞ Demanda
- **Estabilidade das receitas**
- **Estrutura de garantias e seguros**
  - ☞ Fundos Garantidores (FGs)
  - ☞ Seguros garantia
- **Estrutura contratual e institucional**
  - ☞ Reequilíbrio econ.financeiro
  - ☞ Regulador independente

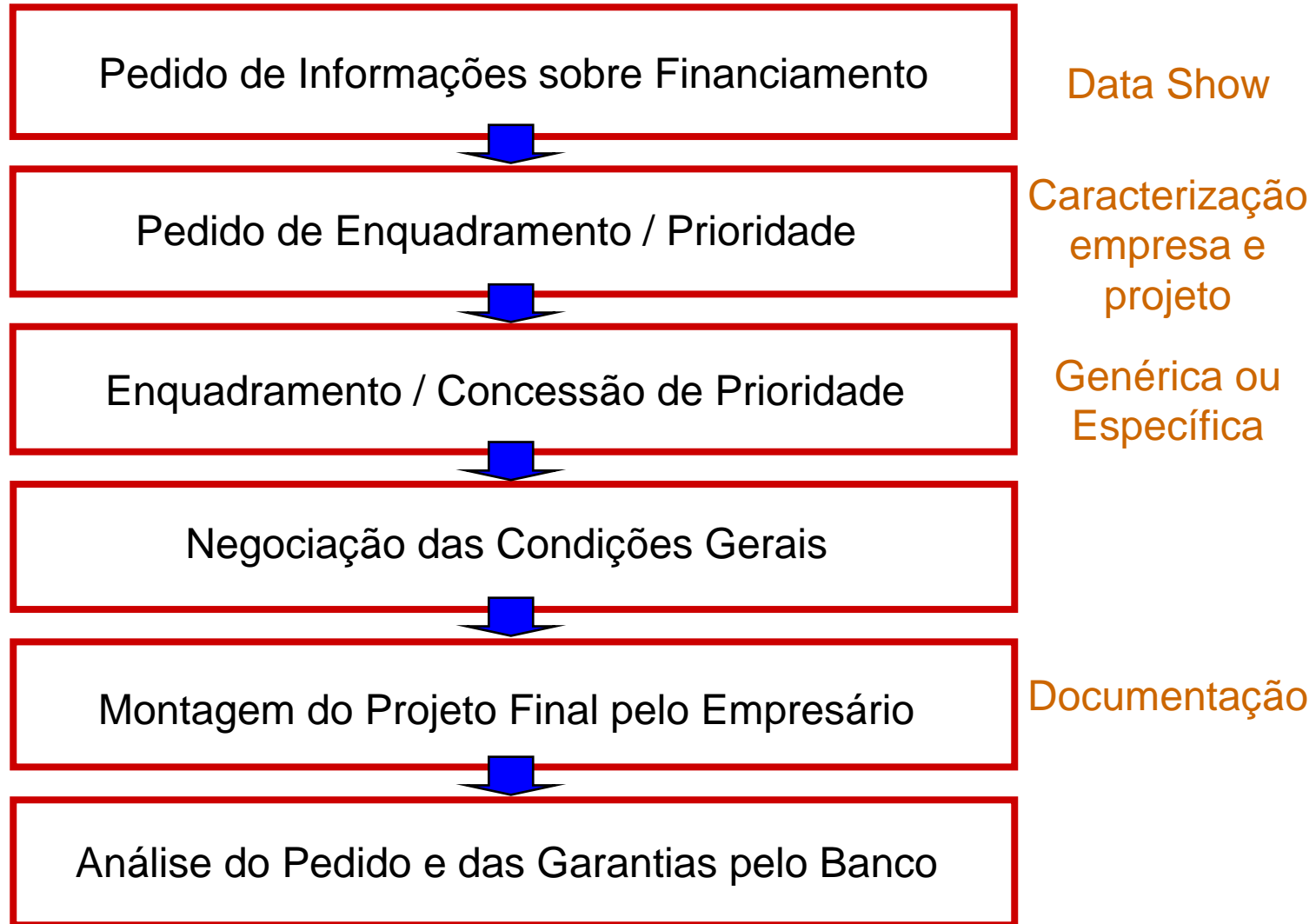
### PROBLEMAS

- **Riscos indevidamente alocados**
  - ☞ *Riscos excessivos para o público*
  - ☞ *Demanda volátil*
- **Capacidade do ente público e vulnerabilidade das receitas**
- **Necessidade de garantias adicionais**
  - ☞ Ausência de FGs
  - ☞ Aperfeiçoamento seguradoras
- **Contratos mal formulados e ausência de regulador**

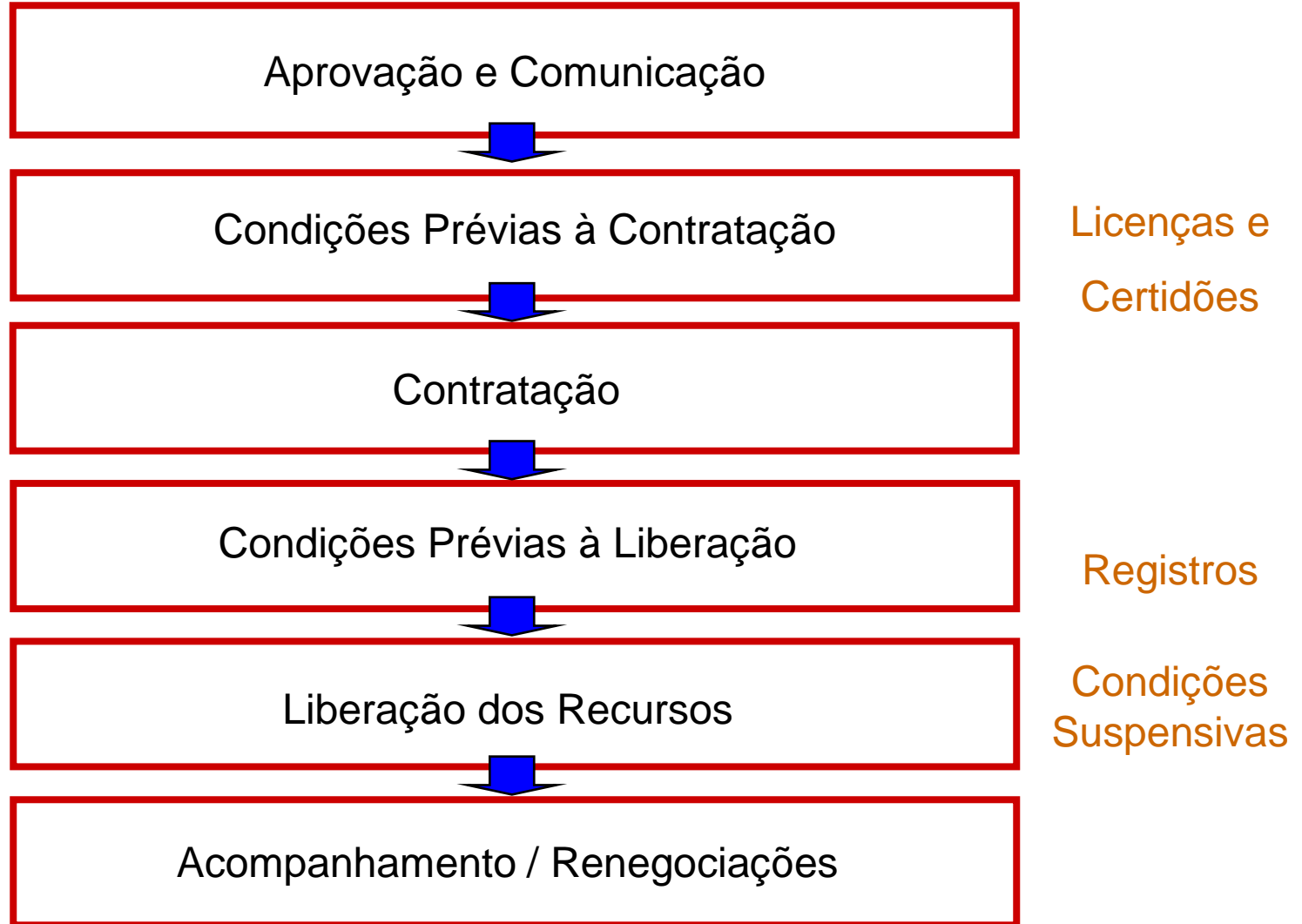
# Passo a Passo (Fluxo) de uma Operação



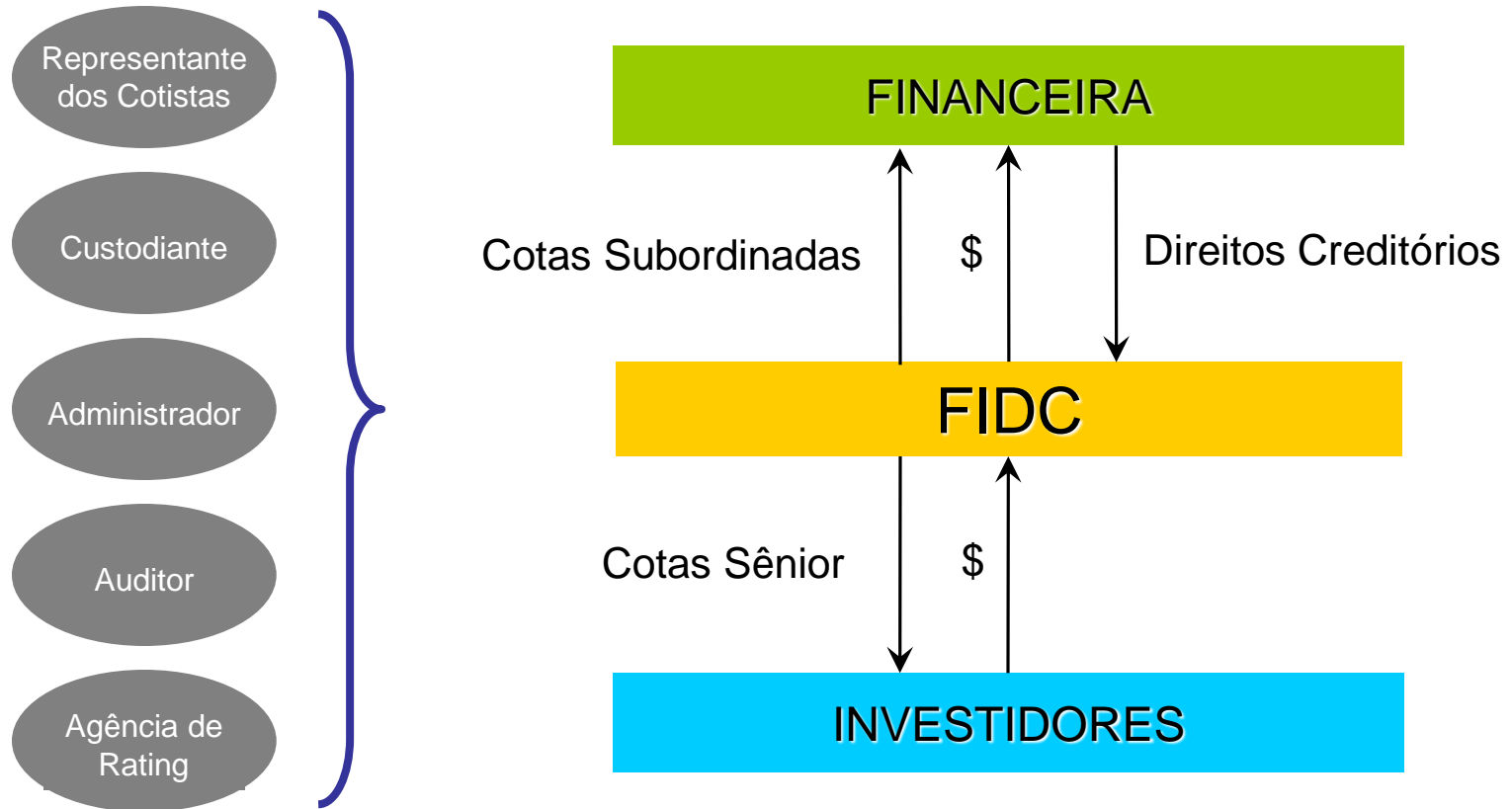
# Passo a Passo (Fluxo) de uma Operação



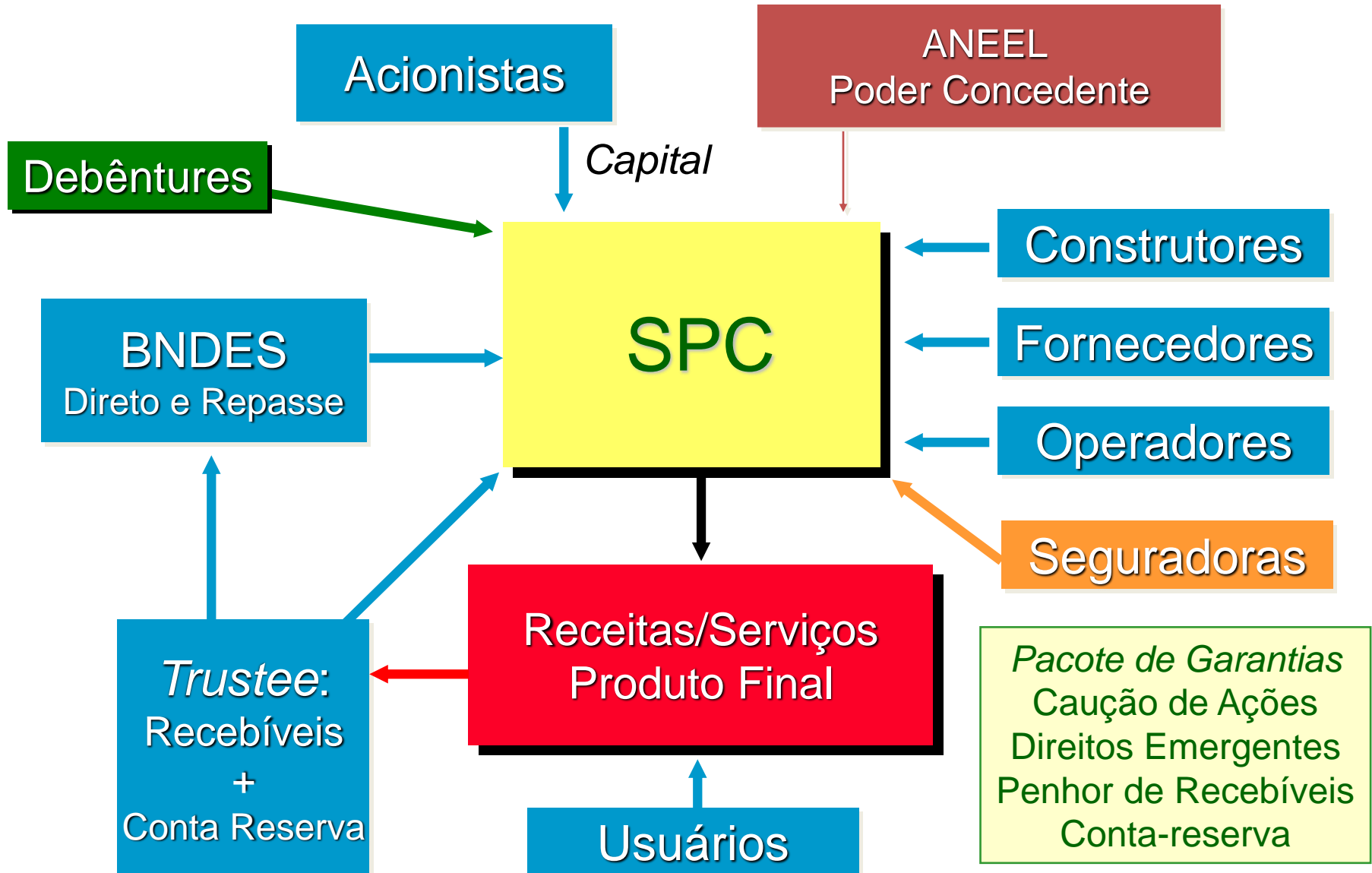
# Passo a Passo (Fluxo) de uma Operação



# ESTRUTURA DE UM FIDC



# Project Finance - Modelagem



## PPPs imobiliárias

A contraprestação pública para uma PPP pode ser permanente ou pontual.

O Aporte público da PPP pode dar-se na forma de transferência de bens ou direitos.

Este é o nicho através do qual é possível explorar outras possibilidades de PPP's habitacionais.



## PPPs imobiliárias

As prefeituras tem demandas por habitação de interesse social, equipamento urbano e outras necessidades de infraestrutura.

Ao mesmo tempo, possuem terrenos de interesse imobiliário, ou ainda o poder de gerar Certificados de Potencial Adicional Construtivo (CEPACs).

A combinação destes fatores propicia às Prefeituras a chance de empreender sem desembolsos de caixa, ou com desembolsos menores, em parceria com a iniciativa privada.

## PPPs imobiliárias

Um exemplo de PPP habitacional é o Projeto Nova Luz, que nasceu sob a administração Serra/Kassab, foi Cancelada pela administração Haddad, e ressurgiu com Doria sob o nome PPP Casa da Família.



**CASA DA**  
**FAMÍLIA**

## PPPs imobiliárias

Para caracterizar o projeto como PPP, o escopo inclui a prestação de serviços: organização da demanda por residências, administração condominial, manutenção de edifícios públicos e áreas verdes.

O Prazo da concessão é de 20 anos, e a remuneração à PPP (Concessão Patrocinada) será a contraprestação mensal paga por parte da Autoridade pela infraestrutura pública; a renda da venda imobiliária das unidades habitacionais; e 80% das eventuais receitas acessórias (empreendimentos comerciais; residências acima da quantidade mínima estipulada na PPP).

## PPPs imobiliárias

A abordagem de uma PPP Imobiliária específica sempre deverá tomar em conta as condicionantes de prestação de serviços e a vinculação com os interesses e compromissos da Administração Pública com as faixas sociais de mais baixa renda.

Por outro lado, a modalidade de PPP que atenda a outros propósitos, e que gere como subproduto o recebimento de terrenos ou certificados de potencial construtivo como pagamento, permite a estruturação de negócios imobiliários livres de amarras de longo prazo com a Administração Pública, em condições de vantagem de mercado.

## Projeto SPRR

Piscinões são estruturas criadas para reter e controlar potenciais inundações por água de chuva nas áreas urbanas.

Atualmente (2017) há 31 piscinões em operação em São Paulo, e outros 18 em construção ou desenvolvimento.

# Projeto SPRR



## Projeto SPRR

O Projeto SPRR (*São Paulo Rainwater Reservoirs*) propõe uma PPP para a construção de piscinões adicionais e sua operação por um tempo determinado, recebendo como pagamento a propriedade imobiliária dos lotes onde se localizam, com o direito de edificar sobre eles.

A expectativa municipal é viabilizar até 19 piscinões adicionais por meio deste processo.

## Projeto SPRR

### Stakeholders:

- Empresas Privadas:
- Prefeitura de São Paulo (SP Obras)
- Departamento (estadual) de Aguas e Energia (DAEE)
- Outras agências reguladoras



## Projeto SPRR

### Estagio Atual

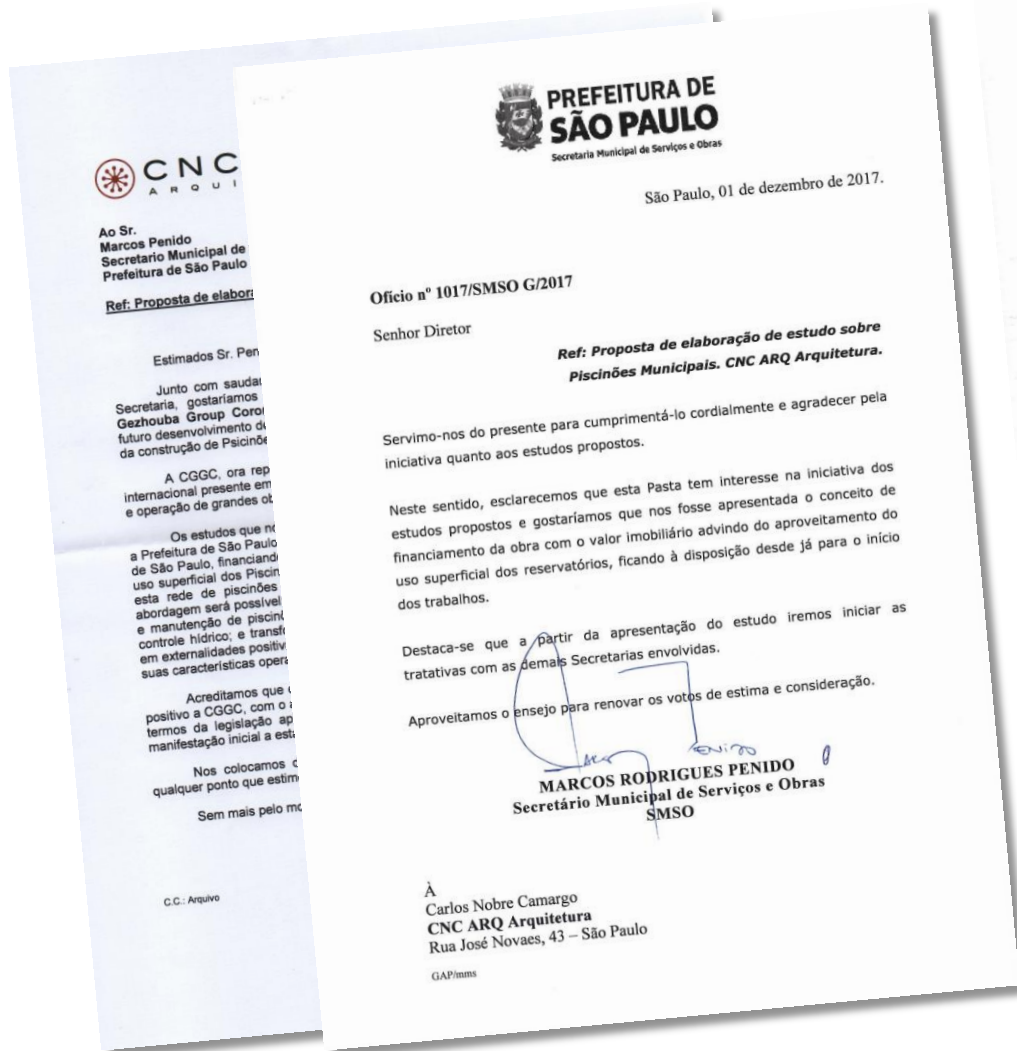
- Projeto autorizado pelo Secretario de Obras e Serviços, Eng. Marcos Penido.
- Projeto apoiado pelo presidente da SP Obras, Eng. Vitor Aly,
- Equipe de engenharia estruturadas com base em profissionais experientes, alguns deles ex colaboradores de organismos públicos relacionados.

## Projeto SPRR

### Estágio atual

- Plano de negócios preliminar estruturado.
- Envolvimento direto de empresas privadas.
- Inventário preliminar de reservatórios existentes e planejados (dados DAEE e PMSP)
- Estimativas de custo preliminares (dados DAEE)
- Avaliações preliminares de valor imobiliário (Método e Passarelli)

# Projeto SPRR



## Projeto SPRR

### Resultados do processo

#### Documentação para a Autoridade Pública: Requisito legal para o desenvolvimento da PPP

- Estudos de demanda;
- Estudos financeiros;
- Engenharia conceitual;
- Parâmetros operacionais conceituais;
- Estudos legais;
- Estudos ambientais.

## Projeto SPRR

### Resultados do processo

#### Documentação para participação na licitação de PPP:

- Estudos de demanda detalhados, negociações com desenvolvedores imobiliários;
- Estudo financeiro detalhado para definir o modelo de negócio e sua análise de riscos;
- Engenharia conceitual, layouts gerais, custos de construção (nível FEL-1);
- Parâmetros operacionais Conceituais, negociações com parceiros de operação;
- Estudos legais, estratégias para a participação na PPP.