



PARECER TÉCNICO

1. INTRODUÇÃO:

1.1. Este parecer apresenta a análise, sob o aspecto técnico, para o julgamento das novas Propostas de Preços relativas à Concorrência nº 004/DALC/SBBR/2010, que tem como objeto a “*Concessão de uso de áreas destinadas à implantação das atividades comerciais vinculadas ao ramo de centro de hospedagem, sendo uma área (área 1) de 7,5 m² destinada a balcão de recepção e reserva de hóspedes e outra (área 2) de 3.306,58 m² destinada a construção e exploração comercial de Hotel no Aeroporto Internacional Juscelino Kubitschek, em Brasília/DF*”.

2. RELAÇÃO DAS LICITANTES COM SEUS RESPECTIVOS PREÇOS MENSAIS, PERCENTUAIS SOBRE O FATURAMENTO BRUTO E VALOR PARA O INVESTIMENTO:

2.1. REBOTE SERVIÇOS EVENTOS E TURISMO LTDA – EPP - R\$ 151.200,00 (cento e cinquenta e um mil e duzentos reais); sendo R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais) para a área 01 e R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) para a área 02; percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial de 4% durante o período de amortização do investimento e de 7% quando da exploração dos serviços e R\$ 32.580.161,16 (trinta e dois milhões, quinhentos e oitenta mil e centos e sessenta e um reais e dezesseis centavos) de investimento (*fls. 880/901*);

2.2. GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA. - R\$ 143.500,00 (cento e quarenta e três mil e quinhentos reais); sendo R\$ 16.402,05 (dezesseis mil e quatrocentos e dois reais e cinco centavos) para a área 01 e R\$ 127.097,95 (cento e vinte e sete mil e noventa e sete reais e noventa e cinco centavos) para a área 02; percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial de 4% durante o período de amortização do investimento e de 7% quando da exploração dos serviços e R\$ 29.433.698,76 (vinte e nove milhões, quatrocentos e trinta e três mil, seiscentos e noventa e oito reais e setenta e seis centavos) de investimento (*fls. 864/879*).

2.3. FJ PRODUÇÕES LTDA. - R\$ 76.222,00 (setenta e seis mil duzentos e vinte e dois reais), sendo R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) para a área 01 e R\$ 71.722,00 (setenta e um mil, setecentos e vinte e dois reais) para a área 02; percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial de 4% durante o período de amortização do investimento e de 7% quando da exploração dos serviços e R\$ 28.989.328,00 (vinte e oito milhões e novecentos e oitenta e nove mil e trezentos e vinte e oito reais) de investimento (*fls. 854/863*);



2.4. WINDSOR ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS E SERVIÇOS LTDA. - R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sendo R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para a área 01 e R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) para a área 02; percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial de 4% durante o período de amortização do investimento e de 7% quando da exploração dos serviços e R\$ 29.750.000,00 (vinte e nove milhões, setecentos e cinquenta mil reais) de investimento (fls. 902/911).

3. EXIGÊNCIAS EDITALÍCIAS:

3.1. O subitem 7.3 do instrumento convocatório estabeleceu que o Invólucro contendo a proposta das licitantes deveria conter, entre outros, os seguintes elementos:

“[...]

a) Carta de apresentação da proposta comercial..., assinada obrigatoriamente pelo representante legal da licitante,... com as seguintes informações:

a.1) Preço mínimo mensal em Real para a concessão de uso da área, cujo valor não poderá ser inferior a R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), sendo:

a.1.1) Área 01: R\$ 1.000,00 (hum mil reais);

a.1.2) Área 02: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

a.2) O percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial, correspondente ao valor mensal que será pago à INFRAERO pela concessão ora licitada durante o período de amortização do investimento será de 4% (quatro por cento);

...

a.3) Percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal da atividade concedida a terceiros, quando da exploração dos serviços mencionados no subitem 1.4.5. Este percentual deverá ser de 7% (sete por cento);

a.4) Declaração do valor do investimento total previsto (VI) para o desenvolvimento dos projetos e construção do empreendimento;

a.5) Prazo de validade da proposta de, no mínimo, 120 (cento) dias corridos,...;

a.6) Indicação do(s) Representante(s) Legal(is) da Empresa,... para assinatura do Contrato.

b) Estudo de viabilidade econômico-financeiro do empreendimento que comprove a viabilidade do negócio, baseado na Proposta Comercial ofertada e dentro do prazo estabelecido no subitem 10.1 deste Edital, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

b.1) Valor do investimento, indicando separadamente os valores relativos à edificação, equipamentos e móveis;

b.2) Cronograma de desembolso do investimento;

b.3) Premissas econômicas globais e regionais que embasaram as projeções;

b.4) Projeção detalhada, por natureza, das diversas fontes de receita do empreendimento, sendo:

b.4.1) De exploração comercial própria ou participação em receitas de terceiros;

b.4.2) Outras receitas decorrentes do empreendimento.



- b.5) *Projeção detalhada dos itens de custos, por natureza, com indicação clara dos valores a serem repassados à INFRAERO durante a vigência do Contrato de Concessão de Uso de Área, conforme modelo predefinido;*
- b.6) *Fluxo de Caixa do Empreendimento durante a vigência do Contrato de Concessão de área (anexo VI);*
- b.7) *Deverão ser calculados os seguintes indicadores econômicos:*
 - b.7.1) *Valor Presente Líquido – VPL;*
 - b.7.2) *Taxa Interna de Retorno – TIR;*
 - b.7.3) *Payback Econômico – PBE*
 - b.7.4) *O estudo deverá ser apresentado por todos os Licitantes e somente serão admitidos aqueles cujo VPL apresentar valor positivo e o tempo necessário à recuperação do investimento, representado pelo Payback, inferior ao da vigência contratual estipulado no Edital.”*

4. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO:

4.1. Consoante subitem 9.4 do ato convocatório serão desclassificadas:

“[...]

- a) *as propostas que não atendam às exigências do ato convocatório da licitação;*
- b) *as propostas que apresentem valor mensal inferior ao preço mínimo estabelecido no Edital ou com valor manifestamente inexecutável, assim considerado aquele que, em comparação aos preços de mercado, não venha a ter demonstrada sua viabilidade ou não comprove, através de documentação, que o preço proposto é aplicável à execução do objeto licitado, durante o prazo de vigência contratual.*
 - b.1) *para os efeitos do disposto na alínea “b”, será analisado o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro da concessão.”*

5. ANÁLISE DAS PROPOSTAS:

5.1. Verificado que as propostas obtidas, em relação às exigências constantes na alínea “a” e suas subalíneas do subitem 7.3 do Edital, foram apresentadas em conformidade com o ato convocatório.

5.2. No que concerne ao Estudo de Viabilidade Econômico – EVE apresentado pelas licitantes – exigência presente na alínea “b” e suas subalíneas do subitem 7.3 do Edital, por tratar-se de análise eminentemente técnica (engenharia econômica), na medida em que busca identificar quais são os benefícios esperados em dado investimento para colocá-los em comparação com os investimentos e custos associados ao mesmo, a fim de verificar a sua viabilidade de implementação os estudos apresentados pelas licitantes foram submetidos ao exame da Superintendência de Controladoria – DFCT, cujos pareceres serão transcritos (em partes) e integram o presente compêndio.

Pareceres expedidos em 29/03/2011 – fls. 918/919 e 06/04/2011 – fls. 922/923:

Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária
SCS - Q. 04 - BL. A - Nº 58 - ED. INFRAERO Fone: (0xx)(61) 3312-3311
CEP 70304-902 - BRASÍLIA - DF - BRASIL Fax: (0xx)(61) 3312-3214
HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>



a) Análise da DFCT (quanto ao EVE apresentado pela licitante REOBOTE SERVIÇOS E EVENTOS E TURISMO LTDA):

“ ...

O Indicador Payback, de 8,1 anos, informado no Estudo de Viabilidade Econômico Financeira, fl. 882 da PEC 20470/03 não é o Payback Econômico e sim o Simples, ...”

“i) Quanto aos questionamentos sobre o Payback, entendemos ser este um dos métodos mais utilizados para análise de alternativas de investimento. Consiste em quantificar, por meio do fluxo de caixa, em quanto tempo um investimento é coberto pelas entradas e saídas de caixa ocorridas após a data de realização do desembolso inicial. Por definição, o Payback Simples (PBS) é calculado a partir de um fluxo de caixa nominal, ou seja, sem considerar o valor do dinheiro no tempo. Em contrapartida o Payback Econômico (PBE) considera a dimensão tempo do dinheiro por intermédio da atualização do fluxo de caixa, utilizando-se taxa de desconto apropriada, razão pela qual este indicador é o mais utilizado pelo mercado;

ii) Com base no Fluxo de Caixa apresentado pela licitante REOBOTE em seu EVE, a DFCT calculou PBE de 9,6 anos, ou seja, a REOBOTE deverá recuperar o seu investimento entre o 9º e o 10º ano de operação.”

Consubstanciado no parecer exarado pela Superintendência de Controladoria – DFCT, consideramos que o estudo de viabilidade econômico financeiro apresentado pela licitante REOBOTE SERVIÇOS E EVENTOS E TURISMO LTDA está em consonância com os requisitos exigidos no Edital.

b) Análise da DFCT (quanto ao EVE apresentado pela licitante GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA):

“ ...

O EVE apresentado atende aos requisitos especificados no edital de licitação.”

Consubstanciado no parecer exarado pela Superintendência de Controladoria – DFCT, consideramos que o estudo de viabilidade econômico financeiro apresentado pela licitante GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA está em consonância com os requisitos exigidos no Edital.

c) Análise da DFCT (quanto ao EVE apresentado pela licitante FJ PRODUÇÕES LTDA):

“ ...

Não foi possível validar os cálculos do Valor Presente Líquido e do Payback informados no fluxo de caixa do Estudo de Viabilidade Econômico Financeira, fl. 57 da PEC 20470/03.

Não foi apresentado o valor total dos investimento de forma segregada, de acordo com o subitem b.1 do Edital, fl. 77 da PEC 20470/01.”

Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária
SCS - Q. 04 - BL. A - Nº 58 - ED. INFRAERO Fone: (0xx)(61) 3312-3311
CEP 70304-902 - BRASÍLIA - DF - BRASIL Fax: (0xx)(61) 3312-3214
HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>



“iii) Analisando o cálculo do VPL apresentado pela licitante FJ PRODUÇÕES em seu EVE, verificamos que o valor informado não confere com o valor calculado por esta Superintendência. A licitante informa um VPL de R\$ 30,9 milhões para o projeto, sendo que pelo cálculo desta DFCT encontra-se R\$ 19,3 milhões. Quanto ao cálculo do PBE também foram encontradas divergências, o valor informado de 8,8 anos diverge dos 11,4 anos calculados por esta DFCT.”

Consubstanciado no parecer exarado pela Superintendência de Controladoria – DFCT, considerando os cálculos efetuados, entendemos que o estudo de viabilidade econômico financeiro apresentado pela licitante FJ PRODUÇÕES LTDA não foi apresentado de acordo com o comando da subalínea “b.1” do subitem 7.3 do Edital, uma vez que o valor total do investimento não foi apresentado de forma segregada.

d) Análise da DFCT (quanto ao EVE apresentado pela licitante WINDSOR ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS E SERVIÇOS LTDA):

“... ”

Não foi apresentado o valor total do investimento de forma segregada, de acordo com o subitem b.1 do Edital, fl 77 da PEC/20470/01.”

“iii) ... ”

..., o prazo do PBE do projeto apresentado pela licitante está incorreto, pois, recalculando com base nos resultados gerados no Fluxo de Caixa do projeto apresentado, encontramos o prazo de 18,5 anos, ao invés de 4,4 anos calculados pela Windsor. Neste caso, considerando o cálculo desta Superintendência o Payback ultrapassa o máximo de 14 anos estabelecido no Termo de Referência anexo ao Edital.”

Consubstanciado no parecer exarado pela Superintendência de Controladoria – DFCT, considerando os cálculos efetuados, entendemos que o estudo de viabilidade econômico financeiro apresentado pela licitante WINDSOR ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS LTDA não foi apresentado de acordo com o comando da subalínea “b.1” do subitem 7.3 do Edital, uma vez que o valor total do investimento não foi apresentado de forma segregada. Também não está em consonância com o subitem 11.1 do Edital e 7.1 do Termo de Referência, uma vez que o prazo *payback* econômico encontrado pela DFCT (18,5 anos) ultrapassa o máximo de 14 anos permitido.



6. CONCLUSÃO:

Com base no que foi exposto neste parecer deliberamos pelo que segue:

- a) **DESCCLASSIFICAÇÃO** da proposta da licitante **FJ PRODUÇÕES LTDA.**, por não atendimento ao comando da subalínea “b.1” do subitem 7.3 do Edital, uma vez que o valor total do investimento não foi apresentado de forma segregada. Fundamento Legal: alínea “a” do subitem 9.4 do Edital;
- b) **DESCCLASSIFICAÇÃO** da proposta da licitante **WINDSOR ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS LTDA.**, por não atendimento ao comando da subalínea “b.1” do subitem 7.3 do Edital, uma vez que o valor total do investimento não foi apresentado de forma segregada e, por não ter observado **o subitem 11.1 do Edital e o subitem 7.1 do Termo de Referência, uma vez que o prazo do payback econômico encontrado pela DFTEC (18,5 anos) ultrapassa o máximo de 14 anos permitido.** Fundamento Legal: alíneas “a” e “b” do subitem 9.4 do Edital;
- c) **CLASSIFICAÇÃO** das outras licitantes, obedecida a ordem abaixo, uma vez que atenderam os critérios e demais requisitos de classificação estipulados pelo instrumento convocatório:

1ª Colocada: **REBOTE SERVIÇOS EVENTOS E TURISMO LTDA – EPP**, com a seguinte proposta:

Preço Mínimo Mensal: - R\$ 151.200,00 (cento e cinquenta e um mil e duzentos reais); sendo R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais) para a área 01 e R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) para a área 02;

Percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial de 4% durante o período de amortização do investimento e de 7% quando da exploração dos serviços;

Valor do Investimento total previsto: R\$ 32.580.161,16 (trinta e dois milhões, quinhentos e oitenta mil e centos e sessenta e um reais e dezesseis centavos).

2ª Colocada: **GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA**, com a seguinte proposta:

Preço Mínimo Mensal: - R\$ 143.500,00 (cento e quarenta e três mil e quinhentos reais); sendo R\$ 16.402,05 (dezesseis mil e quatrocentos e dois reais e cinco centavos) para a área 01 e R\$ 127.097,95 (cento e vinte e sete mil e noventa e sete reais e noventa e cinco centavos) para a área 02;

Percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial de 4% durante o período de amortização do investimento e de 7% quando da exploração dos serviços;

Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária
SCS - Q. 04 - BL. A - Nº 58 - ED. INFRAERO Fone: (0xx)(61) 3312-3311
CEP 70304-902 - BRASÍLIA - DF - BRASIL Fax: (0xx)(61) 3312-3214
HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>



Valor do Investimento total previsto: R\$ 29.433.698,76 (vinte e nove milhões, quatrocentos e trinta e três mil, seiscentos e noventa e oito reais e setenta e seis centavos) de investimento (fls. 864/879).

É o parecer.

Brasília, 12 de abril de 2011.

LUCIANO SOTERO DA PAIXÃO
Membro Técnico

HUELINTON RODRIGO WENCESLAU
Membro Técnico

De acordo, encaminhe-se ao Presidente da Comissão de Licitação.

Brasília, 14 de abril de 2011.

CLAITON RESENDE FARIA
Superintendente de Negócios Comerciais