



DESPACHO N°. 073 /DCNC/2010

Brasília, 16 de dezembro de 2010.

Do: Superintendente de Negócios Comerciais/DCNC  
Para: Presidente da Comissão de Licitação  
Assunto: Análise das Propostas de Preços  
Ref.: Concorrência Internacional nº 004/DALC/SBBR/2010  
Objeto: 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 m<sup>2</sup> destinada a balcão de recepção e reserva de hóspedes e outra (área 2) de 3.306,58 m<sup>2</sup> destinada a construção e exploração comercial de Hotel no Aeroporto Internacional Juscelino Kubitschek, em Brasília/DF.

Reportando-nos ao Despacho nº. 1493/LCLI/2010, de 16/09/2010 (*fls.* 663), em cumprimento ao disposto na alínea “a” do subitem 11.4 da NI 6.01/D (LCT) de 13/07/2007, apresentamos em anexo o parecer exarado pelos técnicos desta Superintendência acerca da análise das Propostas de Preços obtidas no certame em referência.

CLAITON RESENDE FARIA  
Superintendente de Negócios Comerciais



## ***PARECER TÉCNICO CONSOLIDADO***

### **1. INTRODUÇÃO:**

1.1. Este parecer apresenta a análise, sob o aspecto técnico, para o julgamento das 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 m<sup>2</sup> destinada a balcão de recepção e reserva de hóspedes e outra (área 2) de 3.306,58 m<sup>2</sup> 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. REOBOTE SERVIÇOS EVENTOS E TURISMO LTDA – EPP - R\$ 101.050,00 (cento e um mil e cinquenta reais); sendo R\$ 6.050,00 (seis mil e cinquenta reais) para a área 01 e R\$ 95.000,00 (noventa e cinco 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\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais) de investimento (fls. 630/633);

2.2. 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\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) de investimento (fls. 643/644);

2.3. WINDSOR ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS E SERVIÇOS LTDA. - R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sendo R\$ 3.947,32 (três mil, novecentos e quarenta e sete reais e trinta e dois centavos) para a área 01 e R\$ 71.052,68 (setenta e um mil, cinquenta e dois reais e sessenta e oito 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\$ 29.750.000,00 (vinte e nove milhões, setecentos e cinquenta mil reais) de investimento (fls. 634/642);

2.4. GJP HOTÉIS & RESORTS LTDA. - R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais); sendo R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) para a área 01 e R\$ 31.000,00 (trinta e um mil reais) para a área 02; percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração comercial de 8% durante o período de amortização do investimento e de 10% 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.* 645/662).

### **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 Financeiro apresentado pelas licitantes para comprovação da viabilidade do negócio – 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 o estudo 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 elementos apresentados pelas licitantes foram submetidos ao exame da Superintendência de Controladoria - DFCT, para assessoramento na análise dos estudos de viabilidade econômico integrantes das propostas comerciais das licitantes participantes dos processos de concessão de uso de áreas aeroportuárias, em especial a concessão do objeto do presente certame, cujos pareceres serão citados e/ou transcritos (em partes) e integram o presente compêndio.

a) Análise da DFCT (Parecer expedido em 24/09/10 – fls. 674/680) quanto ao EVE apresentado pela licitante REOBOTE SERVIÇOS E EVENTOS E TURISMO LTDA:

A DFCT informa que o Estudo de Viabilidade Econômico apresentado pela licitante não descreve as premissas básicas utilizadas na modelagem financeira, sendo elas: a) o número de unidades habitacionais do hotel; b) a taxa de ocupação média do empreendimento; e c) a diária média praticada. Afirma que a ausência de tais informações impossibilita uma análise crítica no que diz respeito aos valores constantes do fluxo de caixa apresentado, tanto de receitas, custos, despesas operacionais e investimento. Exemplifica que não é possível analisar se o investimento projetado pela licitante está dentro de valores de mercado, visto que não foi apresentado o número de unidades habitacionais do hotel e completa: “*faltam ferramentas para analisarmos se o projeto imobiliário é exequível em termos de investimento*”. Na mesma linha, informa que a taxa de ocupação e diária média projetadas para o empreendimento são de extrema importância para que se possa analisar se as projeções de receitas, custos e despesas apresentadas no fluxo de caixa são exequíveis em termos operacionais.

De acordo com o parecer nas premissas globais e regionais a licitante destaca os seguintes itens:

- a) *o aquecimento da economia brasileira nos últimos anos e a expectativa de crescimento do PIB acima da média mundial, somando-se a grande movimentação derivada dos grandes eventos esportivos que ocorrerão no Brasil (Olimpíadas e Copa do Mundo), nos fornece subsídios para construir um cenário muito positivo para o setor hoteleiro;*
- b) *O fator da crescente economia do Distrito Federal, que vem se consolidando como uma região de grandes investimentos na área de serviços varejo.*
- c) *A escolha de Brasília para sediar alguns jogos da Copa do Mundo.*
- d) *O diferencial competitivo em ser o hotel de um dos aeroportos mais importantes do país.*

Segundo entendimento da DFCT as premissas conjunturais apresentadas estão corretas, entretanto, quando é analisado o fluxo de caixa apresentado percebe-se que não são projetados aumento das receitas do hotel. Considerando que o modelo tem a inflação como uma variável exógena, supõe-se que não são consideradas variações na taxa de ocupação do hotel, ou seja, o hotel não passaria por uma fase de crescimento e consolidação.

O parecer informa que faltou indicar no estudo também a linha de financiamento aplicada, bem como a taxa de juros, prazos de carência e amortização, bem como as alíquotas de impostos adotadas. Desta forma, julga a DFCT que a proposta apresentada deveria apresentar as premissas consideradas no modelo, sendo estas fundamentais para uma análise crítica.

Ao conferir os valores apresentados na planilha financeira apresentada pela licitante a DFCT verificou alguns equívocos, sendo eles:

**Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária**  
SCS - Q. 03 - BL. A – Lotes 17/18 – Edifício Oscar Alvarenga Fone: (0xx) (61) 3312-3507  
CEP 70313-915 - BRASÍLIA - DF - BRASIL Fax: (0xx) (61) 3312-3507 / 3296  
HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>



- *Na proposta ofertada o interessado garante um preço mínimo mensal de R\$ 101.050,00 (Cento e um mil e cinquenta reais), entretanto no fluxo de caixa é apresentado o valor anual de ônus de concessão no valor de R\$ 1.218.000,00 \*(Um milhão, duzentos e dezoito mil reais).*
- *Aparentemente, pelas alíquotas apresentadas, o estudo considerou a tributação pelo lucro real. Desta forma, o estudo deveria abrir os créditos de PIS/COFINS considerados.*
- *No Ano 1 (um) foi considerado um crédito de IRPJ e CSLL no valor de R\$ 739.846,78. Acredita-se que tal valor seja equivocado, fazendo que o resultado final do fluxo de caixa seja diferente do apresentado.*
- *A depreciação considerada foi dividida linearmente em 25 anos. Tal premissa é equivocada, visto que a depreciação do investimento não é linear. Tal depreciação incide sobre a apuração do IRPJ e CSLL e, desta forma, no fluxo de caixa do empreendimento.*
- *O financiamento contratado considera um prazo de amortização do empreendimento de 17 anos. A linha de financiamento do BNDES para hotéis (ProCopa), considera como prazo máximo de amortização o período de 13 anos, mais um período de carência limitado a 2 anos. Pelo nosso conhecimento de mercado esta é a melhor linha de financiamento disponível no mercado, desta forma, solicita-se esclarecimento quanto a linha adotada no estudo.*
- *O calendário de investimento apresentado na proposta considera um investimento no primeiro ano de R\$ 5.575.000,00 (Cinco milhões quinhentos e setenta e cinco mil reais) e no segundo ano de R\$ 8.425.000,00 (oito milhões quatrocentos e vinte e cinco mil reais). Este calendário é diferente do apresentado no fluxo que considera o aporte de capital no primeiro ano de R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e vinte e cinco mil reais) e a contratação de um financiamento no valor de R\$ 5.430.000,00 (Cinco milhões, quatrocentos e trinta mil reais), os quais totalizam R\$ 5.855.000,00 (Cinco milhões oitocentos e cinquenta e cinco mil reais). No segundo ano o fluxo de caixa considera a contratação do financiamento no valor de R\$ 8.145.000,00 (Oito milhões cento e quarenta e cinco mil reais).*
- *A DFCT solicita o esclarecimento quanto a forma que foi calculada a TIR do empreendimento, visto que a TIR apresentada não é resultante de nenhum dos vetores de fluxo de caixa apresentado no estudo.*
- *Com relação ao VPL do empreendimento, é necessário que seja indicada a taxa de desconto utilizada para o cálculo, e de qual vetor do Fluxo de Caixa é proveniente.*
- *Por fim, com relação ao Payback, também não é encontrado nenhum vetor de fluxo de caixa que se chegue a tal resultado.*

Diante de tais circunstâncias, a DFCT informou necessitar que a empresa REOBOTE SERVIÇOS E EVENTOS E TURISMO LTDA apresentasse o complemento dos dados necessários do estudo, bem como esclarecimentos acerca dos equívocos apontados no parecer.

De posse do parecer da DFCT, por meio do Despacho nº 105/DCNC/NCDM/2010 (fls. 705/707), de 27/10/2010 a Superintendência de Negócios Comerciais – DCNC solicitou à Superintendência de Licitações/DALC que fosse encaminhado à licitante pedido de esclarecimento acerca dos equívocos apontados no parecer exarado pela DFCT.

A DALC, por intermédio do Presidente da Comissão de Licitação, com fulcro no art. 43, § 3º da Lei 8.666/93 c/c o subitem 17.4 do ato convocatório expediu a CF nº 27639/LCLI/2010 (fls. 708/709), de 03/11/2010 solicitou os esclarecimentos junto à licitante, oportunidade em que fixou o prazo de 72 (setenta e duas) horas para o recebimento das informações.

**Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária**  
SCS - Q. 03 - BL. A – Lotes 17/18 – Edifício Oscar Alvarenga Fone: (0xx) (61) 3312-3507  
CEP 70313-915 - BRASÍLIA - DF - BRASIL Fax: (0xx) (61) 3312-3507 / 3296  
HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>



A licitante se manifestou por meio do documento inserto às fls. 712/714, cujo teor segue reproduzido:

“...

*REOBOTE SERVIÇOS EVENTOS E TURISMO LTDA., já qualificada no processo acima referido, por seu representante legal abaixo assinado, vem à Vossa Ilustre presença, respeitosamente, esclarecer os questionamentos apresentados a seguir:*

- (i) 150 unidades, 80% de taxa de ocupação e R\$ 223,57 Como valor da tarifa.*
- (ii) As premissas econômicas globais e regionais são as seguintes: Acreditamos na estabilidade econômica do país, embora exista ainda um índice de inflação. Índice este que não foi considerado nem para o faturamento, como também para as despesas, pois por se tratar de uma eleitoral ficaria difícil de prever alguma alteração mais brusca na economia. Não obstante, a cidade de Brasília por se tratar da sede do governo tem uma economia muito aquecida, chegando a ficar acima da média do Brasil. E por se tratar de um hotel interligado ao Aeroporto acreditamos numa taxa de ocupação de 80%. Outro fator importante a ser considerado para o alcance desta taxa de ocupação seria o alto índice de hospedagens Day use, pela proximidade do aeroporto, possibilitando em dias mais movimentados taxas de ocupação de 110% a 120%, por ser possível a utilização de um mesmo apartamento para mais de uma diária. Por exemplo, hóspedes que chegam de manhã para saírem a tarde, sendo possível alugar o mesmo quarto para hóspedes que chegam a noite.*
- (iii) A linha de financiamento é a Pro-Copa Turismo (BNDES) – taxa final de 10,47% ao ano com 1 de carência e 17 anos para amortização do principal. Já estão considerados os impostos normais dos financiamentos bancários.*
- (iv) Não é que seja uma divergência, é que no Fluxo deixamos uma margem de segurança, caso haja alguma taxa bancária para transferência do valor, ou até mesmo alguma despesa administrativa ligada a essa taxa de ocupação. De qualquer forma esse perfil conservador não altera a consistência do estudo.*
- (v) O estudo foi realizado com critério do Lucro Presumido.*
- (vi) Para o primeiro ano esses valores são apenas de referência, não devem ser considerados, existe uma diferença em relação aos regimes de caixa e competência para o desembolso dos valores. Deve ser considerado que o primeiro ano não possui faturamento. (Estão colocados na Planilha, embora não prejudiquem a viabilidade do investimento). CASO SEJA NECESSÁRIO ENVIAREMOS UMA DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE DO PROJETO, EXCLUINDO ESSES VALORES DE REFERÊNCIA.*
- (vii) A metodologia utilizada para a depreciação foi apenas de projeção, pois como se trata de um fluxo projetado para 25 anos, vários itens do empreendimento sofrerão depreciação de modo diferente. Para fins de viabilidade foi considerado que o prédio retornará a união após o contrato.*
- (viii) A maioria das divergências apresentadas se refere à diferença de nosso modelo próprio de projeção com o modelo da planilha apresentada. O desembolso da maioria dos gastos não se dá no mesmo período, mas ao somarmos os valores encontraremos em ambos os casos R\$ 14.000.000,00.*
- (ix) O cálculo da TIR foi calculada com o investimento de R\$ 14.000.000,00 e os sucessivos projeções de fluxo de caixa do ano 1 ao ano 25.*
- (x) O VPL foi calculado com a taxa de 6% (TJLP) sugerida pelo BNDES no caso de benefício Pró-Copa Turismo. Além de ser uma taxa aceitável para os sócios da empresa.*
- (xi) O Payback foi calculado com a fórmula tradicional, se utilizando o valor do investimento e o fluxo de caixa descontado dos anos seguintes.*

**Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária**

SCS - Q. 03 - BL. A – Lotes 17/18 – Edifício Oscar Alvarenga Fone: (0xx) (61) 3312-3507

CEP 70313-915 - BRASÍLIA - DF - BRASIL Fax: (0xx) (61) 3312-3507 / 3296

HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>



*OBS: CONSIDERAÇÕES GERAIS: Gostaríamos de salientar que com as bases apresentadas o projeto é de viabilidade positiva, mesmo levando em consideração as divergências metodológicas observadas, nos colocando à inteira disposição para uma reunião na qual apresentaremos o nosso projeto com maiores detalhes”.*

A manifestação da licitante foi submetida ao exame da DFCT que se pronunciou por meio do parecer acostado às fls. 718/720, reproduzido a seguir:

“...

*No item “i” a empresa informa que o hotel proposto é composto por 150 unidades habitacionais, operados com uma taxa de ocupação de 80%, e uma diária média de R\$ 223,57. Ao aplicarmos estes indicadores em um ano cheio, chegaremos a uma receita bruta total, proveniente de hospedagem, de R\$ 9.762.366,00, valor este diferente daquele apresentado no fluxo de caixa do empreendimento, o qual para todos os anos (com exceção do primeiro, onde se supõem que em alguns meses o hotel ainda está em fase de construção) é de R\$ 10.503.385,71.*

*No item “iii” a empresa informa que foi considerado a linha de financiamento Pro-Copa Turismo (BNDES) – taxa final de 10,47% ao ano, com um ano de carência e dezessete anos para amortização do principal. Tal informação difere da apresentada no site da instituição financeira. ([HTTP://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/bned/bndes\\_pt/institucional/Apoio\\_Financeiro/Programas\\_e\\_Fundos/ProCopaTurismo/hotel\\_eficienciaenergetica.html](http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/bned/bndes_pt/institucional/Apoio_Financeiro/Programas_e_Fundos/ProCopaTurismo/hotel_eficienciaenergetica.html)).*

*Onde a melhor das linhas disponíveis (BNDES – Procopa – Turismo – Hotel eficiência energética) possui um prazo total (já contado o prazo de carência) de quinze anos.*

*No item “v” é informado que o estudo foi realizado com o critério de Lucro Presumido. Tal informação é contraditória com os valores apresentados no Fluxo de Caixa do Empreendimento, conforme verifica-se na tabela abaixo:*

Fluxo de Caixa	Receitas Operacionais	Lucro (Prejuízo Tributável) - Apresentado no estudo	Lucro Presumido - Alíquota de 32%
Ano 1	0,00	-2.105.431,71	-
Ano 2	6.151.692,86	222.747,16	1.968.541,72
Ano 3	11.583.385,71	2.606.235,27	3.706.683,43
Ano 4	11.583.385,71	2.689.841,30	3.706.683,43
Ano 5	11.583.385,71	2.773.447,33	3.706.683,43
Ano 6	11.583.385,71	2.857.053,36	3.706.683,43
Ano 7	11.583.385,71	2.940.659,39	3.706.683,43
Ano 8	11.583.385,71	3.024.265,42	3.706.683,43
Ano 9	11.583.385,71	3.107.871,45	3.706.683,43
Ano 10	11.583.385,71	3.191.477,48	3.706.683,43
Ano 11	11.583.385,71	3.275.083,51	3.706.683,43
Ano 12	11.583.385,71	3.358.689,54	3.706.683,43
Ano 13	11.583.385,71	3.442.295,56	3.706.683,43
Ano 14	11.583.385,71	3.525.901,59	3.706.683,43
Ano 15	11.583.385,71	3.609.507,62	3.706.683,43
Ano 16	11.583.385,71	3.693.113,65	3.706.683,43

**Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária**

SCS - Q. 03 - BL. A – Lotes 17/18 – Edifício Oscar Alvarenga Fone: (0xx) (61) 3312-3507

CEP 70313-915 - BRASÍLIA - DF - BRASIL Fax: (0xx) (61) 3312-3507 / 3296

HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>





Ano 17	11.583.385,71	3.776.719,68	3.706.683,43
Ano 18	11.583.385,71	3.860.325,71	3.706.683,43
Ano 19	11.583.385,71	3.928.603,97	3.706.683,43
Ano 20	11.583.385,71	3.955.775,93	3.706.683,43
Ano 21	11.583.385,71	3.955.775,93	3.706.683,43
Ano 22	11.583.385,71	3.955.775,93	3.706.683,43
Ano 23	11.583.385,71	3.955.775,93	3.706.683,43
Ano 24	11.583.385,71	3.955.775,93	3.706.683,43
Ano 25	11.583.385,71	3.955.775,93	3.706.683,43

*Além disso, a empresa não esclarece o fato de no Ano 1 (um) ter sido considerado um crédito de IRPJ e CSLL no valor de R\$ 739.846,78. Acredita-se que tal valor seja equivocado, fazendo que o resultado final do fluxo de caixa seja diferente do apresentado.*

*No item “vii” a empresa informa que a metodologia utilizada para depreciação foi apenas de projeção, pois como se trata de um fluxo projetado para 25 anos, vários itens do empreendimento sofrerão depreciação de modo diferente. Tal leitura, para um modelo de negócio tributado pelo lucro operacional do empreendimento, e desta forma, na apuração do IRPJ e CSLL e, por fim, no fluxo de caixa do empreendimento.*

*As explicações contidas nos itens “ix”, “x”, “xi” não indicam de qual vetor são provenientes os indicadores “TIR”, “VPL” e “Payback”, visto que os resultados apresentados não serem resultantes de nenhum dos vetores de fluxo de caixa apresentado no estudo.*

*Os demais itens não apresentam relevância ou esclarecem as dúvidas preliminarmente levantadas por esta DFCT.*

*Diante de tais circunstâncias, a DFCT julga que os esclarecimentos apresentados pela empresa REOBOTE SERVIÇOS E EVENTOS E TURISMO LTDA são contraditórios e equivocados, não estando alinhados com o estudo apresentado na proposta, motivo pelo qual não alteram a situação de não atendimento ao edital”.*

**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., não foi apresentado de acordo com o comando da alínea “b” do subitem 7.3 do edital, porquanto os dados apresentados não foram suficientes para comprovar a viabilidade do negócio proposto, estando sujeita a desclassificação com fundamento nas alíneas “a” e “b” do subitem 9.4 do ato convocatório.**

b) Análise da DFCT (Parecer expedido em 15/10/2010 – fls. 667/668.) quanto ao EVE apresentado pela licitante FJ PRODUÇÕES LTDA:

O parecer da DFCT consignou (grifos inexistentes no original):

*“Conforme apresentado no Estudo de Viabilidade Econômica o hotel proposto possuirá 400 unidades habitacionais transitórias (UHT). Se confrontarmos o número de apartamentos propostos com o volume de investimento projetado verificar-se-á que o investimento por UHT é de R\$ 50.000,00. Conforme nossa experiência em projetos hoteleiros, o orçamento projetado é inexequível. De acordo com proxys de investimentos, o volume médio, em projetos similares ao exposto no edital de referência é de R\$ 90.000,00 por UHT. Desta forma, o investimento estimado*



deveria estar próximo a R\$ 36.000.000,00, valor este bastante discrepante ao apresentado no estudo.

Verifica-se no estudo a **ausência de premissas** econômicas globais e regionais. Assim, não é possível fazer nenhum tipo de análise quanto às projeções de taxas de ocupação projetadas.

Na conferência dos valores apresentados na planilha financeira apresentada em anexo, constatamos o que segue:

- **Ausência de critérios** utilizados na aplicação das alíquotas de PIS/COFINS;
- No primeiro e segundo ano **não há previsão** de despesas administrativas e de propaganda e promoção;

O estudo econômico-financeiro considera o horizonte temporal de três anos. Para que pudéssemos fazer uma análise de investimento propriamente dita este período **deveria obrigatoriamente ser expandido**.

O estudo **não calculou o fluxo de caixa** do empreendimento, assim não é possível calcular a Taxa Interna de Retorno e o Valor Presente Líquido do empreendimento.

Desta forma, a DFCT julga que a proposta apresentada deveria apresentar as premissas consideradas no modelo, sendo estas fundamentais para uma análise crítica. Além destas informações é fundamental que seja apresentado um fluxo de caixa do empreendimento.

**Consubstanciado no parecer exarado pela Superintendência de Controladoria – DFCT, consideramos que o estudo de viabilidade econômico financeiro apresentado pela licitante FJ PRODUÇÕES LTDA., não foi apresentado de acordo com o comando da alínea “b” do subitem 7.3 do edital, uma vez que no documento apresentado não constam informações relativas às alíneas “b.1, b.2, b.3, b.6 e b.7” do subitem 7.3 do Edital. Neste caso, inclusive, resta prejudicada a faculdade adstrita ao art. 43, § 3º da Lei 8.666/93 c/c o subitem 17.4 do ato convocatório, estando sujeita a desclassificação com fundamento nas alíneas “a” e “b” do subitem 9.4 do ato convocatório.**

c) Análise da DFCT (Parecer expedido em 15/10/2010 – fls. 669/671) quanto ao EVE apresentado pela licitante WINDSOR ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS E SERVIÇOS LTDA:

A DFCT frisa que o Estudo de Viabilidade Econômico apresentado pela licitante não descreve as premissas básicas utilizadas na modelagem financeira, sendo elas: a) o número de unidades habitacionais do hotel; b) a taxa de ocupação média do empreendimento; e c) a diária média praticada. Afirma que a ausência de tais informações impossibilita uma análise crítica no que diz respeito aos valores constantes do fluxo de caixa apresentado, tanto de receitas, custos, despesas operacionais e investimento. Exemplifica que não é possível analisar se o investimento projetado pela licitante está dentro de valores de mercado, visto que não foi apresentado o número de unidades habitacionais do hotel e completa: “*faltam ferramentas para analisarmos se o projeto imobiliário é exequível em termos de investimento*”. Na mesma linha, informa que a taxa de ocupação e diária média projetadas para o empreendimento são de extrema importância para que se possa analisar se as projeções de receitas, custos e despesas apresentadas no fluxo de caixa são exequíveis em termos operacionais.

Informa ainda, que verifica-se a ausência de premissas econômicas globais e regionais, de forma que não é possível fazer nenhum tipo de análise conjuntural do estudo.

Ao conferir os valores apresentados na planilha financeira apresentada a DFCT informa que seriam necessários os seguintes esclarecimentos:

**Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária**  
SCS - Q. 03 - BL. A – Lotes 17/18 – Edifício Oscar Alvarenga Fone: (0xx) (61) 3312-3507  
CEP 70313-915 - BRASÍLIA - DF - BRASIL Fax: (0xx) (61) 3312-3507 / 3296  
HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>



- *Valor da alíquota do ICMS e critérios de incidência;*
- *O IRPJ aplicou a alíquota máxima de 35% em todo o lucro presumido, ou seja, 32% da Receita Operacional Bruta. Desta forma, o IRPJ está superestimado, visto que a alíquota adicional de 10% é aplicada apenas sobre o lucro presumido que ultrapassar o montante de R\$ 240.000,00.*
- *Os critérios adotados para depreciação aparentemente estão equivocados, visto que todo o imóvel é depreciado no prazo de 14 anos. Solicitamos esclarecimentos sobre os critérios utilizados. É importante frisar, que como a tributação adotada no estudo é a do lucro presumido, a depreciação não tem impacto no fluxo de caixa do empreendimento.*
- *Premissas utilizadas no cálculo do VPL (faltou a informação referente a taxa de desconto utilizada).*
- *Premissas utilizadas no cálculo do Payback Econômico (que pelas informações do fluxo de caixa do empreendimento está equivocado).*

Registra que a Taxa Interna de Retorno (TIR) apresentada no estudo está correta, ou seja, é aquela resultante do fluxo de caixa do estudo.

Conclui: “*Desta forma, a DFCT julga que a proposta apresentada deveria apresentar as premissas consideradas no modelo, sendo estas fundamentais para uma análise crítica*”.

A DALC, por intermédio do Presidente da Comissão de Licitação, com fulcro no art. 43, § 3º da Lei 8.666/93 c/c o subitem 17.4 do ato convocatório expediu a CF nº 29697/LCLI/2010 (fls.723), de 23/11/2010 solicitando os esclarecimentos junto à licitante, oportunidade em que fixou o prazo de 72 (setenta e duas) horas para o recebimento das informações.

A licitante se manifestou por meio do documento inserto às fls. 728/729, cujo teor segue reproduzido:

“Em atenção à correspondência encaminhada a esta empresa, licitante da concorrência 004/DALC/SBBR/2010 realizada pela INFRAERO, seguem os esclarecimentos abaixo:

**(i) número de Unidades Habitacionais (UH) do hotel, taxa de ocupação média do empreendimento e o valor da diária média considerados no estudo;**

- *O número de unidades habitacionais total do hotel é de 348 (trezentas e quarenta e oito);*
- *A taxa de ocupação média calculada é de 40% (quarenta por cento), da segunda metade do ano 2 ao término do ano 5, de 60% (sessenta por cento) do ano 6 ao término do ano 7 e de 80% do ano 8 até o ano 25.*
- *O valor da diária calculado é de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais).*

**(ii) premissas econômicas globais e regionais que embasaram as projeções;**

*As projeções apresentadas foram embasadas nas seguintes premissas econômicas:*

- *IPCA/IBGE: 3,00% a.a*
- *Crescimento do PIB: 2,75% a.a*



**(iii) o valor aplicado para a alíquota do ICMS e critérios de incidência;**

*Foi considerada uma alíquota de 12% (doze por cento) para o ICMS. Da receita proveniente dos serviços, consideramos que 25% (vinte e cinco por cento) vêm da comercialização de mercadorias e sobre este montante incidirá o ICMS.*

**(iv) o valor aplicado ao IRPJ, uma vez que foi superestimada a alíquota de 35% sendo que a alíquota adicional de 10% é aplicada apenas sobre o lucro presumido que ultrapassar o montante de R\$ 240.000,00;**

*O percentual utilizado de presunção do lucro sobre a receita bruta foi de 32% (trinta e dois por cento). Sobre o valor resultante aplicou-se a alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) referente ao IRPJ.*

**(v) Os critérios utilizados para que a depreciação de todo o empreendimento ocorra no prazo de 14 anos;**

*Chegamos ao prazo de 14 anos, com base em experiência passadas e presentes que tivemos em outros empreendimentos hoteleiros por nós administrados.*

**(vi) indicar a taxa de desconto utilizada para o cálculo do VPL do empreendimento e de qual vetor do fluxo de caixa é proveniente;**

*Taxa de desconto de 8% (oito por cento) ao ano aplicado sobre os fluxos futuros projetados.*

**(vii) demonstrar a metodologia utilizada para cálculo do Payback, pois das informações do fluxo de caixa não se alcança o estipulado.**

*Do fluxo de caixa do empreendimento foi calculado o valor presente de cada ano descontando pela taxa de desconto de 8% ao ano. Fazendo o fluxo acumulado ano a ano, percebe-se que o investimento passa a apresentar um fluxo de caixa positivo entre o ano 17 e o ano 18. Através da fórmula do payback ( $=17 + (0 - \text{Fluxo de Caixa do ano 17} / \text{Fluxo de Caixa do ano 18} - \text{Fluxo de Caixa do ano 17})$ ) encontramos o valor de 17,57 anos, que é o prazo em que o investimento é recuperado financeiramente.”.*

A manifestação da licitante foi submetida ao exame da Superintendência de Controladoria – DFCT, que se pronunciou por meio do DESPACHO N° 146/DFCT/2010 acostado às fls. 734/735, reproduzido a seguir:

*“Conforme solicitado encaminho a V.Sa. as ponderações referentes às respostas das empresas, WINDSOR Administração de Hotéis e Serviços Ltda. e GJP Administradora de Hotéis Ltda., às diligências efetuadas pelo Presidente da Comissão de Licitação, por*



*intermédio das CF N° 29697/LCLI/2010 (fls. 723/724) e CF N° 30137/LCLI/2010 (fl. 726), respectivamente.*

***WINDSOR Administração de Hotéis e Serviços LTDA:***

*A Empresa informa que quanto à taxa de ocupação média foram utilizados as taxas de 40% da segunda metade do ano 2 ao término do ano 5, de 60% do ano 6 ao término do ano 7 e de 80% do ano 8 até o ano 25. Conforme dados inFOHB a taxa de ocupação média do mercado de Brasília, no ano de 2009, foi de 59,94%. Desta forma, verifica-se que as projeções de ocupação a partir do ano 8 apresentam nível de ocupação elevado em relação à média de ocupação atual do mercado hoteleiro de Brasília.*

*Quanto a alíquota adicional do IRPJ a Empresa confirma que aplicou a taxa de 10% sobre todo o montante do lucro presumido. Desta forma, o IRPJ está superestimado, visto que a alíquota adicional de 10% é aplicada apenas sobre o lucro presumido que ultrapassar o montante de R\$ 240.000,00. É importante frisar que a correção deste equívoco alterará o fluxo de caixa da proposta dessa Empresa.*

*Em relação à depreciação a Windsor informa que chegou a um prazo de 14 anos, com base em experiências passadas e presentes que tiveram em outros empreendimentos hoteleiros por ela administrado no entanto, julgamos que esse prazo é pequeno em se tratando de um hotel. É importante frisar, que como a tributação adotada no estudo é a do lucro presumido, a depreciação não tem impacto no fluxo de caixa do empreendimento, não interferindo, desta forma, no resultado do estudo.*

*Quanto ao cálculo do Payback a empresa apresenta um novo valor de 17,57 anos, corrigindo o valor anteriormente apresentado, de 4,36 anos, utilizando o mesmo fluxo de caixa da proposta. Porém esse Payback está acima do máximo estipulado no edital, em 14 anos.*

*Todos os demais questionamentos feitos pelo Presidente da Comissão de Licitação foram respondidos a contento.*

*(...)"*

**Consubstanciado no parecer exarado pela Superintendência de Controladoria - DFCT, consideramos que o estudo de viabilidade econômico financeiro apresentado pela licitante WINDSOR ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS E SERVIÇOS LTDA., não foi apresentado de acordo com o comando da alínea “b” do subitem 7.3 do edital, porquanto os dados apresentados não foram suficientes para comprovar a viabilidade do negócio proposto, estando sujeita a desclassificação com fundamento nas alíneas “a” e “b” do subitem 9.4 e por contrariar o estabelecido no subitem 11.1 do edital e 7.1 do Termo de Referência, anexos ao ato convocatório.**

d) Análise da DFCT (Parecer expedido em 15/10/2010 – fls. 672/673) quanto ao EVE apresentado pela licitante GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA:

“De acordo com o estudo apresentado o hotel possuirá 280 unidades Habitacionais Transitórias (UHT). O investimento projetado para o investimento é de R\$ 29.433.698,76. Por apartamento o



investimento projetado é de aproximadamente R\$ 105 mil, estando tal valor dentro dos parâmetros de mercado utilizados para projetos hoteleiros similares ao exposto no edital de referência.

Com relação às premissas utilizadas no estudo, os seguintes comentários são pertinentes:

- O calendário de obras está dentro dos parâmetros utilizados pelo mercado;
- As taxas de ocupação e diárias médias utilizadas pelo estudo estão dentro de parâmetros de hospedagem do mercado de Brasília;
- Os custos/despesas operacionais também estão dentro dos índices utilizados em projetos similares ao proposto.

Os indicadores Taxa Interna de Retorno (TIR), Valor Presente Líquido (VPL) e Payback no estudo estão corretos, ou seja, são aqueles resultantes do fluxo de caixa do estudo.

Importante obter junto à empresa proponente esclarecimentos quanto ao somatório da planilha de orçamento detalhado, visto que a soma dos valores mensais lançados na mesma são diferentes da soma total da planilha. Além disso, a planilha apresenta um somatório de aproximadamente R\$ 23 milhões, valor este discrepante ao total do orçamento projetado de R\$ 29.433.698,76.

No tocante a oferta da proponente, verifica-se que a leitura do edital levou ao entendimento de uma valor fixo mensal de R\$ 35.000,00 mensais mais um valor percentual de 8% do faturamento bruto, passando este para 10% após o Payback.

Desta forma, a oferta da empresa **GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA** (composta por uma valor fixo mais um percentual sobre o faturamento), se comparada com as demais, representa a oferta de maior valor de outorga para a Infraero, no montante mensal de R\$ 147.332,98 (primeiro ano cheio de operação)”.

A DALC, por intermédio do Presidente da Comissão de Licitação, com fulcro no art. 43, § 3º da Lei 8.666/93 c/c o subitem 17.4 do ato convocatório expediu a CF nº 30147/LCLI/2010 (*fl.* 726), de 23/11/2010 solicitando os esclarecimentos junto à licitante, oportunidade em que fixou o prazo de 72 (setenta e duas) horas para o recebimento das informações.

A licitante se manifestou por meio do documento inserto às *fls.* 730/731, cujo teor segue reproduzido:

*“Conforme solicitação CF nº 30147/LCLI/2010 via fax, segue em anexo a planilha de orçamento corrigida, totalizando R\$ 29.433.698,76”.*

A manifestação da licitante foi submetida ao exame da Superintendência de Controladoria – DFCT, que se pronunciou por meio do DESPACHO Nº 146/DFCT/2010 acostado às *fls.* 734/735, reproduzido a seguir:

*“Conforme solicitado encaminho a V.Sa. as ponderações referentes às respostas das empresas, WINDSOR Administração de Hotéis e Serviços Ltda. e GJP Administradora de Hotéis Ltda., às diligências efetuadas pelo Presidente da Comissão de Licitação, por*



*intermédio das CF N° 29697/LCLI/2010 (fls. 723/724) e CF N° 30137/LCLI/2010 (fl. 726), respectivamente.*

*(...)*

***GJP Administradora de Hotéis LTDA.:***

*A Empresa corrigiu os equívocos de somatório apresentados na primeira versão do orçamento detalhado para a obra. Ressaltamos que no fluxo de caixa do empreendimento já constavam os valores corretos do orçamento da obra.”*

**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 de acordo e atende aos requisitos do subitem 7.3 alínea “b” do instrumento convocatório, no entanto, acusamos que a empresa contrariou a alínea “a” do subitem 7.3, no que concerne ao percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto auferido na exploração comercial durante o período de amortização de 4% e após de 7%, apondo na sua proposta comercial (fls. 645/662) os percentuais 8% e 10%, respectivamente, portanto estando sujeita a desclassificação com fundamento na alínea “a” do subitem 9.4**

## **6. CONCLUSÃO:**

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

a) **DESCCLASSIFICAÇÃO** da proposta da licitante **REOBOTE SERVIÇOS E EVENTOS E TURISMO LTDA.**, por não atendimento ao comando da alínea “b” do subitem 7.3 do edital, porquanto os dados apresentados no estudo de viabilidade econômico financeiro apresentado não foram suficientes para comprovar a viabilidade do negócio proposto. Fundamentação: alíneas “a” e “b” do subitem 9.4 do ato convocatório;

b) **DESCCLASSIFICAÇÃO** da proposta da licitante **FJ PRODUÇÕES LTDA.**, por não atendimento ao comando da alínea “b” do subitem 7.3 do edital, uma vez que no estudo de viabilidade econômico financeiro apresentado não constam informações relativas às alíneas “b.1, b.2, b.3, b.6 e b.7” do subitem 7.3 do Edital. Fundamento: alíneas “a” e “b” do subitem 9.4 do ato convocatório.

c) **DESCCLASSIFICAÇÃO** da proposta da licitante **WINDSOR ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS E SERVIÇOS LTDA.**, por não atendimento ao comando da alínea “b” do subitem 7.3 do edital, porquanto os dados apresentados no estudo de viabilidade econômico financeiro apresentado não foram suficientes para comprovar a viabilidade do negócio proposto e por contrariar o prazo estabelecido no edital máximo de 14 anos para amortização do investimento. Fundamentação: alíneas “a” e “b” do subitem 9.4 do ato convocatório.



d) **DESCCLASSIFICAÇÃO** da proposta da licitante **GJP ADMINISTRADORA DE HOTÉIS LTDA.**, por não atendimento ao comando da alínea “a” do subitem 7.3 do edital, porquanto está estabelecido que o percentual a ser aplicado sobre o faturamento bruto auferido na exploração comercial durante o período de amortização é de 4% e após de 7%. Fundamento: alínea “a” do subitem 9.4 do ato convocatório.

É o parecer.

Brasília, de dezembro de 2010.

LUCIANO SOTERO DA PAIXÃO  
Membro Técnico

HUELINTON RODRIGO WENCESLAU  
Membro Técnico

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

Brasília, de dezembro de 2010.

CLAITON RESENDE FARIA  
Superintendente de Negócios Comerciais