

ROTEIRO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE INVESTIMENTO

ORIENTAÇÕES

Senhores empresários e parceiros,

Com o presente roteiro, A AFEAM pretende oferecer-lhes instrumento simplificado e adequado para verificar a viabilidade econômico-financeira do seu projeto. Trata-se de uma ferramenta que a Agência disponibiliza para norteá-lo em relação aos parâmetros de análise utilizados internamente.

É importante que tenhamos atenção aos seguintes aspectos:

- A. O projeto de viabilidade é utilizado para evidenciar a viabilidade econômico-financeira do investimento, servindo como um guia a ser seguido por profissional experiente na área de projetos, podendo ser adaptado a cada caso, com enriquecimento de informações ou supressão de dados.
- B. A AFEAM não indica consultores, pessoas físicas ou jurídicas como intermediários para facilitar, agilizar ou aprovar operações de crédito. A escolha de pessoas habilitadas para a elaboração de projetos é de inteira responsabilidade do empresário, bem como as conclusões a que chegar com o uso deste roteiro.
- C. A participação da AFEAM nos investimentos pode ser total ou parcial. Se parcial, os clientes deverão responsabilizarem-se pela complementação do projeto com recursos próprios, devidamente comprovados.
- D. A AFEAM não analisa projetos sem que haja comprovação prévia da capacidade de aportar recursos próprios, uma vez que a ausência desses recursos inviabiliza qualquer projeto de investimento.
- E. A análise do projeto se fundamenta na verificação da consistência das informações nele contidas. Assim, todos os valores que são informados quando da elaboração das planilhas devem, necessariamente, ser acompanhados das respectivas memórias de cálculo, detalhando e fundamentando as premissas adotadas, sem as quais todo o trabalho fica comprometido.
- F. A decisão de conceder, ou não, o crédito se baseia em diversos fatores que vão além da capacidade de pagamento, tais como: regularidade fiscal, restrições cadastrais, política econômica do governo, mercado de atuação, disponibilidade de recursos na linha de crédito pretendida e política de crédito da AFEAM.
- G. Quanto à regularidade fiscal, todas as certidões exigidas devem estar válidas nas fases de enquadramento, deliberações, contratação e liberação de recursos.
- H. O projeto deve ser entregue à AFEAM na forma física e sob a forma de arquivos eletrônicos (projeto, planilhas e outros anexos). É imprescindível que o projeto esteja assinado pelos representantes da empresa e pelo(s) responsável (eis) técnico(s) pela sua elaboração.
- I. Salientamos que o eventual ENQUADRAMENTO da solicitação não implica na APROVAÇÃO do pedido.
- J. Importante frisar, também, que a liberação de recursos é feita mediante comprovação física, fiscal e liquidação financeira. **Não se aceita recibo como comprovação de investimentos.**

A concessão do financiamento ficará condicionada à apresentação e avaliação das informações e documentos a seguir.

DOCUMENTOS A ANEXAR

A. RELACIONADOS AO PROJETO DE ENGENHARIA

- Projeto Arquitetônico (situação, locação, cobertura, planta baixa, cortes e fachadas) devidamente registrado no CREA-AM ou CAU-AM e contendo as assinaturas do proprietário e autor dos projetos. Todos os projetos devem estar em escala de fácil visualização.
- Memorial Descritivo de Especificações Técnicas e Acabamentos de Empreendimento, devidamente registrado no CREA-AM ou CAU-AM e contendo carimbo e assinatura do autor.
- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) de autoria dos projetos, do profissional habilitado pelo CREA-AM ou pelo CAU-AM, respectivamente;
- Planilha Orçamentária Analítica (não poderá exceder a 60 dias) elaborada com a utilização das Tabelas do Sistema Nacional de Pesquisas de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI com a inclusão do Benefícios e Despesas Indiretas – BDI aplicados no Estado do Amazonas, devidamente carimbada e assinada pelo orçamentista. Não aceitamos itens especificados como verba.
- Cronograma Físico-Financeiro (não poderá exceder a 60 dias), carimbado e assinado pelo orçamentista.
- Se for construção ou ampliação de edificações existentes apresentar Alvará de Construção, documento que aprova e licencia a obra, emitido pela Prefeitura Municipal do Município. A área construída aprovada deverá englobar as construções civis do projeto a ser financiado. (caso o Alvará de Construção ainda não tenha sido emitido pela Prefeitura, a apresentação do mesmo passará a ser condição pré-contratual).
- No caso de reformas/modificações ou ampliações de edificações existentes, os projetos arquitetônicos deverão apresentar as seguintes convenções: partes a conservar na cor PRETA, partes a demolir na cor AMARELA e partes a construir na cor VERMELHA, conforme art. 22 da Lei 673 de 04/11/2002 que Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Manaus com a indicação de todas as áreas.
- Sondagem do solo, para projetos de implantação e/ou projetos de ampliação em áreas de grande extensão.

- Em caso de imóvel alugado, autorização do locador para a realização das obras (poderá ficar como condição pré-contratual)
- Inscrição da obra no INSS (poderá ficar como condição pré-contratual).

Caso o projeto envolva aquisição de outros investimentos:

- Relação de móveis e utensílios, instalações e outros itens discriminando quantidade, preço unitário e preço total anexando respectivos orçamentos.

Licenciamento do empreendimento (específico para o tipo de atividade da empresa):

- Regularização junto aos órgãos ambientais, com a autorização de desmatamento ou supressão vegetal, se for o caso.
- Regularização junto à vigilância sanitária, para empreendimentos das áreas de saúde, alimentação, hotelaria, estética e educação; em caso de implantação, ficará como condição especial, a ser apresentada quando da conclusão do investimento.
- **Regularização junto à ADAF (Agência de Defesa Agropecuária e Florestal) e/ou SIF (Serviço de Inspeção Federal).**
- Regularização junto à ANP (Agência Nacional do Petróleo).
- Licença para extração e lavra de jazidas minerais concedidas pelo DNPM.
- Outorga de uso da água, quando o fornecimento de água não for exclusivo da concessionária.
- Contrato de coleta de lixo hospitalar.

B. RELACIONADOS A PROJETO QUE ENVOLVA AQUISIÇÃO DE MÁQUINAS/EQUIPAMENTOS:

- Relação de máquinas e equipamentos discriminando quantidade, preço unitário e preço total, anexando respectivos orçamentos assinados pelo fornecedor e com o “De Acordo” da empresa (em caso de equipamento cadastrado no BNDES FINAME, incluir o código).
- Orçamento de frete e montagem dos equipamentos, caso necessário.
- Descrição dos processos produtivos com fluxogramas, identificando as máquinas em cada etapa dos processos com as suas respectivas capacidades instaladas, incluindo produção atual e após a realização dos investimentos (em caso de modernização e/ou aquisição de nova linha de produção).
- Planta de layout das máquinas e equipamentos.
- Em caso de máquinas/equipamentos adquiridos diretamente no exterior, cálculo dos tributos incidentes para fins de desembaraço alfandegário (II, IPI, ICMS, PIS/PASEP-IMPORTAÇÃO, COFINS-IMPORTAÇÃO).

C. RELACIONADOS À ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA ((Conforme “CHECK-LIST DE DOCUMENTOS”)

Apresentar demonstrações contábeis (Balanço Patrimonial e DRE) dos três últimos exercícios assinados pela empresa e pelo contador, balancete de abertura e balancete mais recente. Se fizer parte de grupo econômico, apresentar também demonstrações contábeis das outras empresas.

D. RELACIONADOS ÀS GARANTIAS APRESENTADAS (Conforme “CHECK-LIST DE DOCUMENTOS”)

Do bem Imóvel:

- Certidão Narrativa de Matrícula, Registro e Averbações, atualizada e livre de ônus;
- Certidão Negativa de Débitos Imobiliários-emitida pela Prefeitura do Município, onde está localizado o imóvel, em validade ou Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural – ITR emitida pela Receita Federal do Brasil, em validade;
- Certidão Cível e Criminal do proprietário do imóvel (pessoa física ou jurídica), emitida pelo tribunal de Justiça do Amazonas e Tribunal Regional Federal;
- Certidão de quitação de débitos condominiais expedida pela administradora do empreendimento, se o imóvel estiver situado em condomínio;
- Levantamento topográfico para o imóvel rural e glebas urbanas com área superior a 10mil m2.
- O imóvel oferecido em garantia deve estar livre de ônus e não ser passível de classificação como BEM DE FAMÍLIA;

DESCRIÇÃO MÍNIMA DO PROJETO DE VIABILIDADE

1. EMPRESA

1.1 CARACTERIZAÇÃO

- Razão Social, Nome Fantasia e CNPJ
- Endereço da Sede
- Setor de Atuação
- Data da Fundação e de início das atividades operacionais
- Número de Funcionários Administrativos e Operacionais
- Capital Social e Composição Acionária
- Gestores

1.2 CONTATOS

- Nome, Cargo, Telefone e E-mail

Caso não seja funcionário da empresa, apresentar autorização para representá-la junto à AFEAM.

1.3 HISTÓRICO DA EMPRESA/GRUPO

Apresentar um breve histórico da empresa detalhando fatos importantes (origem, mudança de sede, abertura de filiais, novos investimentos, ampliações, processos de cisão, fusão, incorporação, sucessão, etc.)

1.4 SITUAÇÃO ADMINISTRATIVA E ORGANIZACIONAL

- Identificar se a empresa adota sistemas de controle e predição informatizados e quais aspectos da governança corporativa foram implantados.
- Identificar se a administração é profissional, familiar ou amadora.
- Apresentar breve curriculum dos sócios e administradores.

2. ESTRATÉGIA E MERCADO

2.1 INVESTIMENTOS

Descrever a estratégia geral de investimento da empresa ou grupo:

- Expansão dentro do próprio setor através de incremento da capacidade produtiva e ampliação da área de atuação geográfica;
- Destacar fatos mais relevantes, incremento da capacidade produtiva e ampliação da área de atuação geográfica, diversificação das atividades, busca de segmentos/setores de maior rentabilidade.

2.2 POSICIONAMENTO

Registrar e justificar as estratégias que a empresa focou na evolução de suas atividades em termos de posicionamento de mercado, inovação, preço de vendas e distribuição.

2.3 ESTRATÉGIA

Quais as suposições em que a empresa se baseia para entrar e crescer neste mercado?

2.4 VANTAGENS COMPETITIVAS

Diferenciais que a empresa possui que são únicos, melhores que a concorrência, difíceis de imitar, sustentáveis a médio/longo prazo e passíveis de adaptação em caso de necessidade.

2.5 FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO

Identificar um pequeno número de fatores (por volta de 5) sobre os quais um resultado satisfatório irá assegurar um grande desempenho de toda a empresa.

- Principais clientes, indicando a participação percentual de cada um nas vendas do último exercício;
- Principais fornecedores de insumos, indicando a participação percentual de cada um nas compras do último exercício;
- Principais concorrentes;
- Sistema de comercialização e canais de distribuição;
- Normas e procedimentos a serem cumpridos junto aos órgãos regulamentadores;
- Impactos do projeto em termos de empregos gerados, geração de ICMS;
- Vantagens da localização.

3. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

3.1 ANÁLISE RETROSPECTIVA

Informar fatos significativos que tenham modificado a estrutura de Balanço/DRE - aumento ou redução nas vendas/faturamento, custos, despesas, resultado do exercício - nos três últimos exercícios e respectivas causas.

3.2 PROJEÇÕES

Detalhar endividamento atual da empresa e/ou grupo econômico, evidenciando as seguintes informações: Instituição financeira, taxa de juros, prazo, número de parcelas a vencer, saldo devedor.

Havendo parcelamento de impostos, detalhar origem, valor total, valor da parcela, nº parcelas a vencer.

Realizar projeções para, no mínimo, cinco anos a partir da implantação do projeto:

- Quadro de Investimentos
- Quadro de Produção
- Capacidade de Pagamento
- Cronograma Financeiro
- Quadro de Receitas/Vendas
- Quadro de Custos
- Fontes e Usos

Os quadros são indicativos, podendo ser adaptados de acordo com as características da empresa principalmente quando se tratar de projetos de infraestrutura, comércio e serviços.