

Tabela 57 – Balanço ano 8 a 14

Ativo (em R\$)	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Ativo Circulante	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885
Caixa e Aplicações	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228
Contas a receber	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057
Contas a Receber de solução comercial	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600
Ativo Permanente	R\$ 243.846.830	R\$ 237.923.530	R\$ 231.869.091	R\$ 225.678.156	R\$ 219.344.912	R\$ 212.863.028	R\$ 206.225.583
Imobilizado Líquido	R\$ 243.846.830	R\$ 237.923.530	R\$ 231.869.091	R\$ 225.678.156	R\$ 219.344.912	R\$ 212.863.028	R\$ 206.225.583
Intangível	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
ATIVO TOTAL	R\$ 250.789.715	R\$ 244.866.415	R\$ 238.811.976	R\$ 232.621.041	R\$ 226.287.797	R\$ 219.805.913	R\$ 213.168.468
Passivo (em R\$)							
Passivo Circulante	R\$ 2.537.692	R\$ 2.762.110	R\$ 2.985.160	R\$ 3.056.021	R\$ 3.107.506	R\$ 3.128.578	R\$ 3.129.561
Contas a pagar	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021
Impostos a Pagar - PIS/COFINS	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528
Impostos a Pagar - IR/CSLL	R\$ 694.143	R\$ 918.561	R\$ 1.141.611	R\$ 1.212.472	R\$ 1.263.958	R\$ 1.285.029	R\$ 1.286.013
Exigível a longo prazo	R\$ 81.831.992	R\$ 58.830.237	R\$ 35.828.482	R\$ 14.872.477	R\$ 3.171.043	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
Financiamento	R\$ 81.831.992	R\$ 58.830.237	R\$ 35.828.482	R\$ 14.872.477	R\$ 3.171.043	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
Outorga a Pagar	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Patrimônio Líquido	R\$ 166.420.031	R\$ 183.274.068	R\$ 199.998.333	R\$ 214.692.543	R\$ 220.099.248	R\$ 216.677.335	R\$ 210.038.907
Capital Social	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758
Ações em tesouraria	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Lucros Acumulados	R\$ 29.691.273	R\$ 46.545.309	R\$ 63.269.575	R\$ 77.963.785	R\$ 83.280.489	R\$ 79.948.577	R\$ 73.310.149
PASSIVO TOTAL	R\$ 250.789.715	R\$ 244.866.415	R\$ 238.811.976	R\$ 232.621.041	R\$ 226.287.797	R\$ 219.805.913	R\$ 213.168.468

Tabela 58 – Balanço ano 15 a 21

Ativo (em R\$)	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21
Ativo Circulante	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885
Caixa e Aplicações	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228
Contas a receber	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057
Contas a Receber de solução comercial	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600
Ativo Permanente	R\$ 199.424.981	R\$ 192.452.842	R\$ 185.299.882	R\$ 177.955.751	R\$ 170.408.844	R\$ 162.646.050	R\$ 154.652.448
Imobilizado Líquido	R\$ 199.424.981	R\$ 192.452.842	R\$ 185.299.882	R\$ 177.955.751	R\$ 170.408.844	R\$ 162.646.050	R\$ 154.652.448
Intangível	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
ATIVO TOTAL	R\$ 206.367.866	R\$ 199.395.727	R\$ 192.242.767	R\$ 184.898.636	R\$ 177.351.729	R\$ 169.588.935	R\$ 161.595.333
Passivo (em R\$)							
Passivo Circulante	R\$ 3.124.939	R\$ 3.120.078	R\$ 3.114.955	R\$ 3.109.539	R\$ 3.103.793	R\$ 3.097.676	R\$ 3.091.137
Contas a pagar	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021
Impostos a Pagar - PIS/COFINS	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528
Impostos a Pagar - IR/CSLL	R\$ 1.281.390	R\$ 1.276.529	R\$ 1.271.406	R\$ 1.265.990	R\$ 1.260.244	R\$ 1.254.128	R\$ 1.247.588
Exigível a longo prazo	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
Financiamento	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
Outorga a Pagar	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Patrimônio Líquido	R\$ 203.242.927	R\$ 196.275.648	R\$ 189.127.812	R\$ 181.789.098	R\$ 174.247.935	R\$ 166.491.259	R\$ 158.504.196
Capital Social	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758
Ações em tesouraria	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Lucros Acumulados	R\$ 66.514.169	R\$ 59.546.890	R\$ 52.399.053	R\$ 45.060.339	R\$ 37.519.177	R\$ 29.762.500	R\$ 21.775.437
PASSIVO TOTAL	R\$ 206.367.866	R\$ 199.395.727	R\$ 192.242.767	R\$ 184.898.636	R\$ 177.351.729	R\$ 169.588.935	R\$ 161.595.333

Tabela 59 – Balanço ano 22 a 28

Ativo (em R\$)	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28
Ativo Circulante	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885
Caixa e Aplicações	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228
Contas a receber	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057
Contas a Receber de solução comercial	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600
Ativo Permanente	R\$ 146.410.894	R\$ 137.901.492	R\$ 129.100.865	R\$ 119.981.157	R\$ 110.508.604	R\$ 100.641.420	R\$ 90.326.547
Imobilizado Líquido	R\$ 146.410.894	R\$ 137.901.492	R\$ 129.100.865	R\$ 119.981.157	R\$ 110.508.604	R\$ 100.641.420	R\$ 90.326.547
Intangível	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
ATIVO TOTAL	R\$ 153.353.779	R\$ 144.844.377	R\$ 136.043.750	R\$ 126.924.042	R\$ 117.451.489	R\$ 107.584.305	R\$ 97.269.432
Passivo (em R\$)							
Passivo Circulante	R\$ 3.084.112	R\$ 3.076.523	R\$ 3.068.271	R\$ 3.059.231	R\$ 3.049.233	R\$ 3.038.052	R\$ 3.025.368
Contas a pagar	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021
Impostos a Pagar - PIS/COFINS	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528
Impostos a Pagar - IR/CSLL	R\$ 1.240.563	R\$ 1.232.974	R\$ 1.224.722	R\$ 1.215.682	R\$ 1.205.684	R\$ 1.194.503	R\$ 1.181.819
Exigível a longo prazo	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
Financiamento	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
Outorga a Pagar	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Patrimônio Líquido	R\$ 150.269.667	R\$ 141.767.854	R\$ 132.975.479	R\$ 123.864.812	R\$ 114.402.256	R\$ 104.546.253	R\$ 94.244.064
Capital Social	R\$ 136.728.758	R\$ 136.728.758	R\$ 129.100.865	R\$ 119.981.157	R\$ 110.508.604	R\$ 100.641.420	R\$ 90.326.547
Ações em tesouraria							
Lucros Acumulados	R\$ 13.540.909	R\$ 5.039.096	R\$ 3.874.614	R\$ 3.883.654	R\$ 3.893.652	R\$ 3.904.833	R\$ 3.917.517
PASSIVO TOTAL	R\$ 153.353.779	R\$ 144.844.377	R\$ 136.043.750	R\$ 126.924.042	R\$ 117.451.489	R\$ 107.584.305	R\$ 97.269.432

Tabela 60 – Balanço ano 29 a 35

Ativo (em R\$)	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Ativo Circulante	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 6.942.885	R\$ 1.943.262
Caixa e Aplicações	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 895.228	R\$ 1.943.262
Contas a receber	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 1.865.057	R\$ 0
Contas a Receber de solução comercial	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 4.182.600	R\$ 0
Ativo Permanente	R\$ 79.494.343	R\$ 68.049.301	R\$ 55.852.141	R\$ 42.680.012	R\$ 28.115.070	R\$ 11.043.065	(-R\$ 0)
Imobilizado Líquido	R\$ 79.494.343	R\$ 68.049.301	R\$ 55.852.141	R\$ 42.680.012	R\$ 28.115.070	R\$ 11.043.065	(-R\$ 0)
Intangível	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
ATIVO TOTAL	R\$ 86.437.228	R\$ 74.992.186	R\$ 62.795.026	R\$ 49.622.897	R\$ 35.057.955	R\$ 17.985.950	R\$ 1.943.262
Passivo (em R\$)							
Passivo Circulante	R\$ 3.010.710	R\$ 2.993.346	R\$ 2.972.036	R\$ 2.944.412	R\$ 2.904.949	R\$ 2.833.916	R\$ 1.969.497
Contas a pagar	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 1.037.021	R\$ 0
Impostos a Pagar - PIS/COFINS	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528	R\$ 806.528
Impostos a Pagar - IR/CSLL	R\$ 1.167.161	R\$ 1.149.797	R\$ 1.128.487	R\$ 1.100.863	R\$ 1.061.400	R\$ 990.367	R\$ 1.162.968
Exigível a longo prazo	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
Financiamento	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
Outorga a Pagar	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Patrimônio Líquido	R\$ 83.426.518	R\$ 71.998.840	R\$ 59.822.990	R\$ 46.678.485	R\$ 32.153.006	R\$ 15.152.035	(-R\$ 26.235)
Capital Social	R\$ 79.494.343	R\$ 68.049.301	R\$ 55.852.141	R\$ 42.680.012	R\$ 28.115.070	R\$ 11.043.065	(-R\$ 0)
Ações em tesouraria							
Lucros Acumulados	R\$ 3.932.175	R\$ 3.949.539	R\$ 3.970.849	R\$ 3.998.473	R\$ 4.037.936	R\$ 4.108.969	(-R\$ 26.235)
PASSIVO TOTAL	R\$ 86.437.228	R\$ 74.992.186	R\$ 62.795.026	R\$ 49.622.897	R\$ 35.057.955	R\$ 17.985.950	R\$ 1.943.262

6.8. Taxa de retorno

A taxa interna de retorno deste projeto é de 11,51%.

6.9. Valor presente Líquido do Negócio

Para o cálculo do valor presente líquido foi utilizado um intervalo de taxas de desconto descritas na tabela abaixo.

Tabela 61 - VPL Estimado do Negócio

Valor Presente Líquido do Negócio	
8%	R\$73.942.493,37
9%	R\$46.851.312,73
10%	R\$25.118.135,01
11%	R\$7.625.615,52

6.10. Estimativa de Faturamento Mensal

A proporção mensal da receita bruta foi estimada a partir do faturamento do Estádio Nacional e do Ginásio Nilson Nelson no ano de 2015, com base nos dados fornecidos pela Terracap.

Tabela 62 - Faturamento dos Equipamento 2015

	Faturamento 2015	
	Faturamento Mensal	Proporção
Janeiro	R\$ 390.996,00	16,3%
Fevereiro	R\$ 70.756,00	3,0%
Março	R\$ 80.350,91	3,4%
Abril	R\$ 54.813,87	2,3%
Maio	R\$ 365.900,74	15,3%
Junho	R\$ 27.120,00	1,1%
Julho	R\$ 97.711,37	4,1%
Agosto	R\$ 171.999,88	7,2%
Setembro	R\$ 460.367,00	19,2%
Outubro	R\$ 110.510,00	4,6%
Novembro	R\$ 298.173,00	12,5%
Dezembro	R\$ 266.054,74	11,1%
Total	R\$ 2.394.753,51	100,0%

Esse faturamento possui diversas distorções, portanto optou-se por utilizar uma sazonalidade típica da indústria, com quebra trimestral nas seguintes proporções:

- 1º trimestre: 20% do faturamento anual
- 2º e 3º trimestre: 25% do faturamento anual
- 4º trimestre: 30% do faturamento anual

A partir desta proporção de faturamento, foi estimada a receita bruta operacional trimestral do Centro Esportivo de Brasília, tendo como base a receita bruta obtida a partir do 7º ano de operação (ano em que o projeto atinge sua maturidade).

Tabela 63 - Estimativa de faturamento mensal do Complexo

	Faturamento Operacional Mensal	Faturamento Solução Comercial Mensal	Faturamento Total	Proporção Faturamento Total
1º trimestre	R\$ 8.952.275,75	R\$ 10.038.240,00	R\$ 18.990.515,75	20%
2º trimestre	R\$ 11.190.344,69	R\$ 12.547.800,00	R\$ 23.738.144,69	25%
3º trimestre	R\$ 11.190.344,69	R\$ 12.547.800,00	R\$ 23.738.144,69	25%
4º trimestre	R\$ 13.428.413,62	R\$ 15.057.360,00	R\$ 28.485.773,62	30%
Total	R\$ 44.761.378,74	R\$ 50.191.200,00	R\$ 94.952.578,74	100,0%

6.11. Fontes de Financiamento

Tabela 64 - Fontes de Financiamento

Fonte	Banco Privado
Tipo de Amortização	PMT
Participação no investimento total	65%
Taxa Efetiva a.a.	12%
Prazo (anos)	10
Carência (anos)	2

FOLHA 2523
 PROC. 11100168212015
 RUB. A MAT: 1730-2

6.12. Rentabilidade do Projeto

A rentabilidade do Projeto pode ser calculada utilizando a Taxa Interna de Retorno e o Valor Presente Líquido do projeto, de acordo com a taxa de desconto do concessionário, que estão demonstradas nos itens 6.8 e 6.9 acima.

FOLHA *2524*
PROC. 11100168212015
RUB. *A* MAT:1730-2

7. Modelo Jurídico Institucional

7.1. Detalhamento do modelo jurídico para o empreendimento

O modelo escolhido foi a CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO. O detalhamento deste modelo está no Anexo I do Estudo de Viabilidade Econômico Financeira.

7.2. Definição do modelo de governança da parceria

O modelo de governança das concessões é regido pela Lei 8.987/1995. O Anexo II do Estudo de Viabilidade Econômico Financeiro, Modelo de Contrato, detalha:

- Mecanismo de Comunicação Entre as Partes, cláusula 35;
- Modelo de Governança da Concessionária, cláusula 9, 29 e 33;
- Vigência e Eficácia do Contrato, cláusula 11, 25, 26, 27, 28, 29 e 30;
- Medição da Performance da Concessionária, cláusula 15, 16 e 22;
- Pagamento de Outorga, cláusula 5 e 15;
- Escopo dos Serviços do Concessionário, cláusula 3, 4, 8 e 34;
- Reformas e Obras, cláusula 4 e 12;

7.3. Definição da gestão do contrato

Para o poder concedente, o mecanismo de gestão deste contrato deverá ser definido pela Terracap e demais órgãos distritais e federais.

Para a Concessionária, os principais mecanismos são descritos abaixo:

- A Concessionária deverá enviar ao poder concedente, em até 30 (dias) contados do encerramento do ano contratual, relatório anual de conformidade, que contenha:
 - Descrição das atividades realizadas;
 - Detalhamento dos resultados alcançados;

- Demonstração do cumprimento de metas e indicadores de performance;
 - Descrição de obras de melhoria, atividades de manutenção preventiva e emergencial, eventuais períodos de interrupção do serviço e suas justificativas;
 - Relatório do estado de conservação do Centro Esportivo;
 - Demais dados relevantes.
- A Concessionária deverá enviar ao poder concedente as alterações contratuais, atas deliberativas e demais documentos societários da Concessionária;
 - A Concessionária deverá solicitar autorização prévia ao Poder Concedente para realizar qualquer modificação nas instalações do Centro Esportivo que não configure simples manutenção.
 - A Concessionária deverá manter estrutura de atendimento pessoal e telefônico (central de atendimento ao usuário) onde serão recebidas e registradas reclamações, queixas e/ou sugestões por parte dos Usuários em relação ao Serviço ou à Concessionária.
 - A Concessionária deverá cumprir todas as normas relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, adotando as medidas e ações necessárias à prevenção e à correção de eventuais danos ambientais.
 - A Concessionária deverá cumprir todas as normas e exigências relativas ao tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília.
 - A Concessionária deverá contratar e manter em vigor, durante todo o prazo de concessão, as apólices de seguro necessárias.
 - A Concessionária deverá indicar por escrito ao Poder Concedente e ao Órgão Fiscalizador o nome e respectivo cargo de representante por ela designado como principal responsável pela gestão do contrato de concessão, aos cuidados do qual deverão ser dirigidas as correspondências e notificações. A Concessionária poderá substituir o Representante da Concessionária, mediante notificação prévia ao Poder Concedente.

FOLHA 2526
PROC. 11100168212015
RUB. A MAT: 1730-2

7.4. Definição dos atores públicos e privados envolvidos, com suas respectivas atribuições;

Os atores públicos são a Terracap e o Governo do Distrito Federal através, principalmente de suas secretarias: Secretaria de Esporte, Cultura e Lazer; Secretaria de Cultura; Secretaria de Economia e Desenvolvimento Sustentável; Secretaria de Gestão de Território e Habitação; Secretaria de Meio Ambiente e Secretaria de Mobilidade. A Terracap e o Governo de Distrito Federal têm a atribuição conjunta de realizar e de fiscalizar a concessão do Centro Esportivo de Brasília.

Os atores privados são o Concessionário, por meio da Sociedade de Propósito Específico constituída para gerir a concessão do equipamento, e seus respectivos prestadores de serviço. Suas atribuições são a operação integral do Centro Esportivo e a execução de projeto de requalificação e uso social da área.

7.5. Elaboração da Matriz de Risco associada ao empreendimento, com definição da alocação e gestão dos riscos de todos os parâmetros jurídicos necessários, inclusive o modelo de garantias

A matriz de risco foi apresentada na seção 3.4 - Identificação de riscos e plano de resposta aos riscos - deste documento. O modelo de garantia é descrito no Anexo II – Minuta de Contrato - do Estudo de Viabilidade econômica, na cláusula 19.

7.6. Elaboração de memorando legal descrevendo os instrumentos legais e a justificativa para a escolha.

As justificativas legais, assim como os respectivos instrumentos legais utilizados, são descritas no Anexo I do Estudo de Viabilidade Econômica - Análise Jurídica Realizada pelo Escritório Jacoby Fernandes & Reolon.

7.7. Apresentação de minutas de instrumentos licitatórios e demais documentos necessários à implementação do projeto.

A Minuta de Contrato e demais documentos necessários à implementação do projeto constam no Anexo II do Estudo de Viabilidade Econômico Financeira – Minuta de Contrato.

FOLHA 2528
PRDC. 11100168212015
RUB. A MAT: 1730-2

8. Construção de Cenários

O cenário adotado no projeto de negócio foi descrito na Seção 6 Plano Financeiro. Esse cenário é hipotético e não vinculativo, ou seja, cada licitante deve elaborar seu próprio Plano de Negócios, utilizando suas próprias premissas. Não obstante, os licitantes deverão demonstrar a viabilidade do negócio proposto, assim como o entendimento da situação do Centro Esportivo de Brasília e o contexto em que ele se insere.

Os cenários detalhados a seguir representam variações do cenário adotado no projeto de negócio.

8.1. Cenário Alternativo 1 – Sem Estacionamento e Naming Rights

O primeiro cenário alternativo foi projetado excluindo a cobrança de estacionamento na área do Complexo, tanto no espaço destinado aos jogos e eventos, quanto na área segregada para a solução comercial. Esse cenário também não considera a comercialização de *Naming Rights*. O risco de esse cenário se concretizar é alto caso o concessionário não tenha controle sobre a área pública adjacente ao lote do Complexo, o que dificulta o controle de acesso de veículos e ambulantes, a execução de um projeto paisagístico integrado do Centro Esportivo, e, portanto, diminui drasticamente o potencial de marketing do espaço. Os demais parâmetros do modelo não são alterados.

A perda dessas fontes de receita gera um impacto significativo na rentabilidade do Complexo e diminui sua atratividade para possíveis investidores. A TIR deste cenário é de 8,63%. O demonstrativo de resultado e o fluxo de caixa desse cenário são descritos nos quadros abaixo.

Tabela 65 - Fluxo de Caixa - Cenário Alternativo 1

(R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Atividades Operacionais						
(+/-) Resultado do Exercício	(-R\$ 11.250.239)	(-R\$ 8.828.144)	(-R\$ 14.300.305)	(-R\$ 4.445.945)	R\$ 6.662.131	R\$ 20.095.907
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 369.764	R\$ 2.464.692	R\$ 5.829.646	R\$ 8.097.955	R\$ 8.777.083	R\$ 13.475.626
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 5.774)	(-R\$ 312.150)	(-R\$ 375.204)	(-R\$ 1.437.696)	(-R\$ 919.276)	R\$ 3.111.026
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão						R\$ 420.281
(+) Indenização do Ativo Fixo não depreciado						(-R\$ 0)
(-) Pagamento da Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento						
(-) Investimentos	(-R\$ 25.143.968)	(-R\$ 113.860.816)	(-R\$ 104.946.568)	(-R\$ 38.968.172)	(-R\$ 3.036.535)	(-R\$ 3.040.022)
Atividades de Financiamento						
(+) Captação	R\$ 16.343.579	R\$ 74.009.530	R\$ 68.215.269	R\$ 25.329.312	R\$ 0	R\$ 0
(+) Quitação	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 2.042.947)	(-R\$ 11.294.139)	(-R\$ 19.821.047)	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	(-R\$ 19.686.638)	(-R\$ 46.526.886)	(-R\$ 47.620.109)	(-R\$ 22.718.685)	(-R\$ 8.337.645)	R\$ 34.062.818

Tabela 66 - DRE - Cenário Alternativo 1

RS Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Receita Bruta	R\$ 13.463.420	R\$ 20.725.713	R\$ 28.099.986	R\$ 50.129.964	R\$ 65.273.009	R\$ 78.554.440
<i>Receitas Operacionais</i>	R\$ 13.463.420	R\$ 20.725.713	R\$ 28.099.986	R\$ 32.576.364	R\$ 34.554.209	R\$ 34.670.440
<i>Receita Bruta - Solução Comercial</i>	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 17.553.600	R\$ 30.718.800	R\$ 43.884.000
<i>Imposto Sobre Receita</i>	(-R\$ 1.514.635)	(-R\$ 2.331.643)	(-R\$ 3.161.248)	(-R\$ 5.288.549)	(-R\$ 6.728.837)	(-R\$ 7.959.694)
Receita Líquida	R\$ 11.948.785	R\$ 18.394.070	R\$ 24.938.737	R\$ 44.841.415	R\$ 58.544.171	R\$ 70.594.745
Custo Operacional	(-R\$ 9.675.256)	(-R\$ 11.188.314)	(-R\$ 11.614.935)	(-R\$ 14.272.218)	(-R\$ 14.428.633)	(-R\$ 14.429.796)
<i>Custo de Jogos e Eventos</i>	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<i>Custos Diversos</i>	(-R\$ 9.675.256)	(-R\$ 11.188.314)	(-R\$ 11.614.935)	(-R\$ 14.272.218)	(-R\$ 14.428.633)	(-R\$ 14.429.796)
Lucro Bruto	R\$ 2.273.529	R\$ 7.205.756	R\$ 13.323.802	R\$ 30.569.197	R\$ 44.115.538	R\$ 56.164.950
Despesas	(-R\$ 12.189.545)	(-R\$ 7.192.277)	(-R\$ 7.015.469)	(-R\$ 7.331.117)	(-R\$ 7.390.452)	(-R\$ 12.393.939)
<i>(-) Despesas Gerais e Administrativas</i>	(-R\$ 7.082.748)	(-R\$ 7.192.277)	(-R\$ 7.015.469)	(-R\$ 7.331.117)	(-R\$ 7.390.452)	(-R\$ 7.393.939)
<i>(-) Despesas Pré Operacionais</i>	(-R\$ 5.106.797)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<i>(-) Contrapartida para a Terracap</i>	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 5.000.000)
EBITDA	(-R\$ 9.916.017)	R\$ 13.479	R\$ 6.308.334	R\$ 23.238.081	R\$ 36.725.086	R\$ 43.771.011
<i>% Margem EBITDA</i>	0	0%	25%	52%	63%	62%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 369.764)	(-R\$ 2.464.692)	(-R\$ 5.829.646)	(-R\$ 8.097.955)	(-R\$ 8.777.083)	(-R\$ 13.475.626)
<i>(-) Depreciação</i>	(-R\$ 369.764)	(-R\$ 2.464.692)	(-R\$ 5.829.646)	(-R\$ 8.097.955)	(-R\$ 8.777.083)	(-R\$ 13.475.626)
<i>(-) Amortização da Outorga</i>	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
EBIT	(-R\$ 10.285.781)	(-R\$ 2.451.213)	R\$ 478.687	R\$ 15.140.125	R\$ 27.948.002	R\$ 30.295.385
<i>(-) Resultado Financeiro</i>	(-R\$ 964.459)	(-R\$ 6.376.930)	(-R\$ 14.778.992)	(-R\$ 19.586.070)	(-R\$ 19.236.545)	R\$ 116.596
EBT	(-R\$ 11.250.239)	(-R\$ 8.828.144)	(-R\$ 14.300.305)	(-R\$ 4.445.945)	R\$ 8.711.458	R\$ 30.411.980
<i>Imposto de renda e Contribuição social</i>	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 2.049.327)	(-R\$ 10.316.073)
Lucro líquido do exercício	(-R\$ 11.250.239)	(-R\$ 8.828.144)	(-R\$ 14.300.305)	(-R\$ 4.445.945)	R\$ 6.662.131	R\$ 20.095.907

8.2. Cenário Alternativo 2 – Queda no Número de Jogos e Eventos

O segundo cenário alternativo prevê a realização pelo concessionário de um número de jogos e eventos abaixo do previsto no modelo base (30% a menos). Essa ocupação é superior à taxa média de ocupação histórica dos

aparelhos se desconsiderados os eventos da Copa do Mundo FIFA 2014 e das Olimpíadas Rio 2016.

As receitas de participação na bilheteria, serviço de estacionamento, concessões alimentícias e camarotes também serão impactadas em proporção similar. Esse fato poderá ocorrer caso o concessionário não consiga desenvolver uma política comercial e de marketing satisfatória e não atraia um número razoável de eventos para o complexo. Além da perda de receita, o concessionário poderá ter que pagar penalidades por descumprimento do SLA em sua performance na atração de eventos.

Essa perda de receita proveniente do número diminuto de eventos faz com que o concessionário dependa fortemente nas receitas da operação comercial. O período de *payback* do projeto irá aumentar, e embora ainda possa ser rentável, a atratividade do investimento será fortemente prejudicada. A fim de evitar a realização deste cenário alternativo, é primordial que o concessionário desenvolva uma política comercial e um plano de marketing compatíveis com suas aspirações. A TIR deste cenário é de 8,53%. O demonstrativo de resultado e o fluxo de caixa desse cenário são descritos nos quadros abaixo.

Tabela 67 - Fluxo de Caixa - Cenário Alternativo 2

(R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Atividades Operacionais						
(+/-) Resultado do Exercício	(-R\$ 14.401.793)	(-R\$ 14.263.043)	(-R\$ 22.317.231)	(-R\$ 11.122.687)	R\$ 7.470.097	R\$ 21.913.824
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 368.385	R\$ 2.459.673	R\$ 5.819.048	R\$ 8.080.232	R\$ 8.755.257	R\$ 13.409.844
(+/-) Variação de Capital de Giro	R\$ 180.635	(-R\$ 195.444)	(-R\$ 234.688)	(-R\$ 1.575.917)	(-R\$ 1.402.832)	R\$ 3.494.512
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão						R\$ 299.358
(-) Indenização do Ativo Fixo não depreciado						R\$ 0
(-) Pagamento da Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento						
(-) Investimentos	(-R\$ 25.050.170)	(-R\$ 113.711.618)	(-R\$ 104.734.213)	(-R\$ 38.732.114)	(-R\$ 3.018.802)	(-R\$ 3.021.665)
Atividades de Financiamento						
(+) Captação	R\$ 16.282.611	R\$ 73.912.552	R\$ 68.077.239	R\$ 25.175.874	R\$ 0	R\$ 0
(+) Quitação	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 2.035.326)	(-R\$ 11.274.395)	(-R\$ 19.784.050)	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	(-R\$ 22.620.333)	(-R\$ 51.797.880)	(-R\$ 55.425.171)	(-R\$ 29.449.007)	(-R\$ 7.980.330)	R\$ 36.095.873

FOLHA 2531
 PROC. 11100168212015
 RUB. MAT: 1730-2

Tabela 68 - DRE - Cenário Alternativo 2

RS Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Receita Bruta	RS 10.336.831	RS 15.752.462	RS 21.021.509	RS 44.784.233	RS 69.096.937	RS 84.249.716
<i>Receitas Operacionais</i>	RS 10.336.831	RS 15.752.462	RS 21.021.509	RS 24.707.753	RS 33.963.097	RS 34.058.516
<i>Receita Bruta - Solução Comercial</i>	RS 0	RS 0	RS 0	RS 20.076.480	RS 35.133.840	RS 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-RS 1.162.893)	(-RS 1.772.152)	(-RS 2.364.920)	(-RS 4.636.697)	(-RS 7.070.729)	(-RS 8.474.269)
Receita Líquida	RS 9.173.937	RS 13.980.310	RS 18.656.589	RS 40.147.536	RS 62.026.208	RS 75.775.447
Custo Operacional	(-RS 10.506.603)	(-RS 12.495.900)	(-RS 13.626.342)	(-RS 16.542.044)	(-RS 16.937.626)	(-RS 16.940.218)
<i>Custo de Jogos e Eventos</i>	(-RS 862.613)	(-RS 1.357.319)	(-RS 2.082.191)	(-RS 2.348.513)	(-RS 2.514.903)	(-RS 2.516.541)
<i>Custos Diversos</i>	(-RS 9.643.990)	(-RS 11.138.581)	(-RS 11.544.150)	(-RS 14.193.532)	(-RS 14.422.722)	(-RS 14.423.677)
Lucro Bruto	(-RS 1.332.666)	RS 1.484.410	RS 5.030.248	RS 23.605.492	RS 45.088.583	RS 58.835.229
Despesas	(-RS 11.736.190)	(-RS 6.918.016)	(-RS 6.767.722)	(-RS 7.095.058)	(-RS 7.372.719)	(-RS 12.375.581)
<i>(-) Despesas Gerais e Administrativas</i>	(-RS 6.801.355)	(-RS 6.918.016)	(-RS 6.767.722)	(-RS 7.095.058)	(-RS 7.372.719)	(-RS 7.375.581)
<i>(-) Despesas Pré Operacionais</i>	(-RS 4.934.835)	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
<i>(-) Contrapartida para a Terracap</i>	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	(-RS 5.000.000)
EBITDA	(-RS 13.068.856)	(-RS 5.433.606)	(-RS 1.737.474)	RS 16.510.434	RS 37.715.864	RS 46.459.648
% Margem EBITDA	0	0	0	41%	61%	61%
Depreciação e Amortização	(-RS 368.385)	(-RS 2.459.673)	(-RS 5.819.048)	(-RS 8.080.232)	(-RS 8.755.257)	(-RS 13.409.844)
<i>(-) Depreciação</i>	(-RS 368.385)	(-RS 2.459.673)	(-RS 5.819.048)	(-RS 8.080.232)	(-RS 8.755.257)	(-RS 13.409.844)
<i>(-) Amortização da Outorga</i>	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
EBIT	(-RS 13.437.241)	(-RS 7.893.279)	(-RS 7.556.522)	RS 8.430.202	RS 28.960.607	RS 33.049.804
<i>(-) Resultado Financeiro</i>	(-RS 964.552)	(-RS 6.369.763)	(-RS 14.760.708)	(-RS 19.552.888)	(-RS 19.188.828)	RS 116.596
EBT	(-RS 14.401.793)	(-RS 14.263.043)	(-RS 22.317.231)	(-RS 11.122.687)	RS 9.771.780	RS 33.166.400
Imposto de renda e Contribuição social	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	(-RS 2.301.683)	(-RS 11.252.576)
Lucro líquido do exercício	(-RS 14.401.793)	(-RS 14.263.043)	(-RS 22.317.231)	(-RS 11.122.687)	RS 7.470.097	RS 21.913.824

FOLHA 253^a
 PROC. 11100168212015
 RUB. A MAT: 1730-2

9. Impairment

9.1. Introdução

O objetivo do teste de impairment é averiguar o valor recuperável de um ativo, assegurando que este não esteja registrado contabilmente por um valor superior àquele passível de ser recuperado no tempo por uso ou por sua venda. Caso o ativo esteja registrado a um valor não recuperável, faz-se necessário que a entidade reconheça imediatamente a desvalorização por meio da constituição de provisão para perdas, conforme descrito no Pronunciamento Técnico CPC 01.

O Pronunciamento define como valor recuperável o maior valor entre o preço líquido de venda do ativo e seu valor de uso. Os cálculos destes valores para o Estádio Nacional Mané Garrincha são detalhados a seguir, sendo estas estimativas parte integrante dos relatórios entregues no âmbito da PMI 01/2016.

9.2. Cálculo do Valor de Venda

A CPC 01 define o cálculo do Valor de Venda da seguinte maneira:

“A melhor evidência do preço líquido de venda de ativos é obtida a partir de um contrato de venda formalizado. Caso não exista contrato formal, o preço poderá ser obtido a partir do valor de negociação em um mercado ativo, menos as despesas necessárias de venda. Se essas fontes também não estiverem disponíveis, o preço deve ser baseado na melhor informação disponível para refletir o valor que uma entidade possa obter, na data do balanço, para a alienação do ativo em negociação com parte conhecedora, interessada e independente, sem que corresponda a uma transação compulsória ou decorrente de um processo de liquidação, após deduzir as despesas da baixa. Ao determinar esse valor, a entidade pode considerar o resultado de transações recentes para ativos semelhantes, dentro do mesmo setor em que opera.”

As peculiaridades arquitetônicas, operacionais e geográficas do Estádio Nacional Mané Garrincha o tornam um ativo único e pouco comparável. Ademais, ainda que fosse possível a comparação, não há registro de

contrato de venda ou cotação de mercado de aparelho similar em território nacional na última década.

FOLHA 2534
PROC. 11100168212015
RUB. A MAT: 1730-2

9.3. Cálculo do Valor de Uso

A CPC 01 define o cálculo do valor de uso da seguinte maneira:

“O valor em uso de ativos será estimado com base nos fluxos de caixa futuros derivados do uso contínuo dos ativos relacionados, utilizando-se uma taxa de desconto para trazer esses fluxos de caixa a valor presente.”

Foi utilizado o fluxo de caixa projetado da operação do Estádio Nacional, de acordo com o Projeto de Negócio da PMI 01/2016 e assumindo as melhores práticas de mercado, desconsiderando as receitas e custos provenientes dos outros equipamentos do Complexo. O CPC 01 também define que a estimativa do fluxo de caixa futuro deve considerar o estado atual do bem, desconsiderando investimentos em melhorias. As receitas e despesas de atividades financeiras e impostos sobre a renda também devem ser desconsiderados da projeção. Foi utilizada uma projeção de 35 anos, conforme o Projeto de Negócio, e o fluxo de caixa do ano 35 foi perpetuado até o ano 96, vida útil do equipamento estimada pela TERRACAP (100 anos – 2013 a 2112).

Desta forma, a estimativa se baseia nos valores projetados com base nos Estudos de Viabilidade Técnica e Econômico Financeira do Centro Esportivo de Brasília, reproduzidos no Projeto de Negócio, respeitando as premissas do CPC 01, e com algumas alterações para isolar as receitas, custos e investimentos do Estádio Nacional. As modificações estão descritas a seguir:

- Receitas:
 - Participação Bilheteria Jogos: Foram consideradas apenas as receitas de participação na bilheteria de jogos especiais e jogos normais. Não foram consideradas as receitas do Nilson Nelson.

- Participação Bilheteria Eventos: Foram consideradas apenas as receitas de participação na bilheteria de eventos grandes e outros eventos. Não foram consideradas as receitas do Nilson Nelson.
- Participação concessões alimentícias e não alimentícias: foram consideradas a participação nas receitas de concessão apenas nos jogos e evento descritos acima.
- Estacionamento: foram consideradas apenas as receitas de estacionamento nos eventos descritos nos itens anteriores.
- Camarotes: Foram consideradas as receitas integrais desta fonte.
- Naming Rights: Foram consideradas as receitas integrais desta fonte.
- Visitação: Foram consideradas as receitas integrais desta fonte.
- Solução Comercial: Não foram consideradas as receitas da solução comercial.
- Custos:
 - Custos Estacionamento Jogos: Foram considerados apenas os custos de estacionamento dos jogos especiais e Jogos normais. Não foram consideradas os custos do Nilson Nelson.
 - Custos Estacionamento Eventos: Foram considerados apenas os custos de eventos grandes e outros eventos. Não foram consideradas os custos do Nilson Nelson.
 - Custos camarotes: Foi considerado o custo integral dos camarotes.
 - Segurança Patrimonial: foi considerado 80% dos custos de segurança Patrimonial do Complexo.
 - Brigadista: foi considerado 80% dos custos de brigadistas do Complexo.
 - Automação e TI: Foi considerado 80% dos custos de automação e TI do Complexo.
 - Limpeza e Conservação: Foi considerado 80% dos custos de limpeza e conservação do Complexo.

- Manutenção: Foi considerado 80% do custo de manutenção do Complexo.
 - Visitação: Foi considerado o custo integral do serviço de visitação.
 - Energia Elétrica: Foi considerado apenas os custos de energia elétrica do Estádio Nacional.
 - Água e Esgoto: Foi considerado apenas os custos de água e esgoto do Estádio Nacional.
 - Manutenção do Gramado: foi considerado o custo integral de manutenção do gramado.
 - Manutenção de Escadas Rolante e Elevadores: foi considerado o custo integral de manutenção de escadas rolante e elevadores.
 - Material e Despesas Gerais: Estes custos foram rateados anualmente de forma proporcional a receita operacional do estádio.
- Despesas:
 - Despesas de Pessoal (administrativo): Foi considerado 80% da despesa de pessoal administrativo do Complexo.
 - Seguros: Foi considerado 90% da despesa de seguros do Complexo.
 - Marketing e Promoção: Estes custos foram rateados anualmente de forma proporcional as despesas operacionais do estádio.
 - Outras despesas: Estas despesas são proporcionais a receita operacional do Estádio.

O resultado dessa projeção da operação isolada do Estádio Nacional é ilustrado no Demonstrativo de Resultado e no Fluxo de Caixa abaixo.

FOLHA 2536
PROC. 111001682/2015
RUB. A MAT: 1730-2

Tabela 69 - Projeção DRE - Teste de Impairment Estádio Nacional

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
RS Mil						
Receita Bruta	R\$ 12.164.546	R\$ 17.069.640	R\$ 22.508.193	R\$ 24.554.410	R\$ 33.710.048	R\$ 33.710.048
Receitas Operacionais	R\$ 12.164.546	R\$ 17.069.640	R\$ 22.508.193	R\$ 24.554.410	R\$ 33.710.048	R\$ 33.710.048
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 1.368.511)	(-R\$ 1.920.335)	(-R\$ 2.532.172)	(-R\$ 2.762.371)	(-R\$ 3.792.380)	(-R\$ 3.792.380)
Receita Líquida	R\$ 10.796.035	R\$ 15.149.306	R\$ 19.976.021	R\$ 21.792.039	R\$ 29.917.667	R\$ 29.917.667
Custo Operacional	(-R\$ 8.569.040)	(-R\$ 10.308.527)	(-R\$ 11.250.879)	(-R\$ 13.258.076)	(-R\$ 13.584.911)	(-R\$ 13.584.911)
Custo de Jogos e Eventos	(-R\$ 694.780)	(-R\$ 1.046.960)	(-R\$ 1.574.075)	(-R\$ 1.732.893)	(-R\$ 1.831.534)	(-R\$ 1.831.534)
Custos Diversos	(-R\$ 7.874.260)	(-R\$ 9.261.567)	(-R\$ 9.676.804)	(-R\$ 11.525.183)	(-R\$ 11.753.376)	(-R\$ 11.753.376)
Lucro Bruto	R\$ 2.226.995	R\$ 4.840.779	R\$ 8.725.142	R\$ 8.533.963	R\$ 16.332.756	R\$ 16.332.756
Despesas	(-R\$ 5.694.337)	(-R\$ 5.726.942)	(-R\$ 5.516.058)	(-R\$ 5.722.388)	(-R\$ 5.997.058)	(-R\$ 5.997.058)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 5.694.337)	(-R\$ 5.726.942)	(-R\$ 5.516.058)	(-R\$ 5.722.388)	(-R\$ 5.997.058)	(-R\$ 5.997.058)
EBITDA	(-R\$ 3.467.342)	(-R\$ 886.163)	R\$ 3.209.085	R\$ 2.811.575	R\$ 10.335.699	R\$ 10.335.699

Tabela 70 - Projeção Fluxo de Caixa - Teste de Impairment Estádio Nacional

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 96
RS Mil						
Atividades Operacionais						
(+/-) Resultado do Exercício	(-R\$ 3.467.342)	(-R\$ 886.163)	R\$ 3.209.085	R\$ 2.811.575	R\$ 10.335.699	R\$ 10.335.699
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 41.797)	(-R\$ 182.658)	(-R\$ 253.913)	(-R\$ 14.770)	(-R\$ 453.701)	R\$ 0
Fluxo de Caixa Líquido do Projeto	(-R\$ 3.509.139)	(-R\$ 1.068.821)	R\$ 2.955.172	R\$ 2.796.805	R\$ 9.881.998	R\$ 10.335.699

Reitera-se mais uma vez que, de acordo com o CPC 01:

“O valor em uso de ativos será estimado com base nos fluxos de caixa futuros derivados do uso contínuo dos ativos relacionados, utilizando-se uma taxa de desconto para trazer esses fluxos de caixa a valor presente.”

Deste modo todo o fluxo de caixa esperado deve ser trazido a valores presentes, utilizando para isso uma taxa de desconto - que também pode ser compreendida como o custo de oportunidade da empresa. Sobre este ponto o CPC 01 também versa:

“(…). Essa taxa (de desconto) representa o retorno que os investidores exigiriam se eles houvessem de escolher um investimento que gerasse fluxos de caixa de valores, tempo e perfil de risco equivalentes àqueles que a entidade espera extrair do ativo.”

Para efeitos de metodologia de cálculo de valor presente e taxa de desconto foi seguido a norma da CPC 12 – Ajuste a Valor Presente. A taxa de desconto fornecida pela Terracap, foi de IPCA acrescido de uma taxa

de 0,4% ao mês, que de acordo com a companhia é seu custo de oportunidade. Como o modelo foi projetado em R\$ real, não há incidência de inflação, e, portanto, adotou-se como taxa de desconto anual 4,91% a.a.

Deste modo, aplicando-se a taxa de desconto mencionada no parágrafo anterior ao fluxo de caixa demonstrado na tabela 42, conforme definido pela CPC em seus pronunciamentos, o Valor Presente Líquido do Estádio Nacional (Valor de Uso) encontrado foi de R\$ 171.977.367,19 (cento e setenta e um milhões novecentos e setenta e sete mil trezentos e sessenta e sete reais e dezenove centavos).

O valor presente líquido da projeção foi descontado utilizando o custo de oportunidade da Terracap, que é dado pelo IPCA acrescido de uma taxa de 0,8% ao mês. Como o modelo foi projetado em R\$ real, não há incidência de inflação, de modo que se considerou como custo de oportunidade da Terracap apenas a taxa de 0,8% mensal, que se traduz em 10,0338% ao ano. Desse modo, o Valor Presente Líquido do Estádio Nacional (Valor de Uso), considerando as receitas futuras dos próximos 35 anos, é de R\$ 66.416.649,03.

FOLHA 2538
PROC. 11100168212015
RUB. A MAT: 1730-2

Arenaplex

Modelo de Exploração Base

FOLHA 2539

PROC. 11100168212015

RUB. ~~A~~ MAT: 1730-2

Sumário

Sumário	2
Lista de Tabelas.....	3
1. Introdução	5
1.1. Breve descrição do modelo de negócio.....	5
1.2. Apresentação do conceito de negócio.....	5
2. Modelo de Negócios.....	6
2.1. Escopo do negócio	6
2.2. Definição de público alvo	6
2.3. Formato jurídico da administração.....	7
3. Plano Financeiro de Referência	8
3.1. Definição das Premissas	8
3.1.1. Prazo de Concessão	8
3.1.2. Início da Operação	8
3.1.3. Taxas e Impostos	8
3.1.4. Moeda de Projeção	9
3.2. Receitas.....	9
3.2.1. Receitas Operacionais	9
3.2.2. Resumo da Receita Bruta Operacional.....	18
3.2.3. Receita Bruta – Solução Comercial.....	18
3.3. Despesas.....	20
3.3.1. Custos Jogos e Eventos.....	20
3.3.2. Outros Custos Operacionais	22
3.3.3. Despesas Gerais e Administrativas.....	24
3.3.4. Despesas Pré-Operacionais	26
3.4. Investimentos.....	27
3.5. Taxa de retorno	28
3.6. Valor presente Líquido do Negócio.....	28
3.7. Fontes de Financiamento	29
3.8. DRE.....	30
3.9. Fluxo de Caixa.....	32

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogo Especial.....	10
Tabela 2 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogo Normal.....	10
Tabela 3 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson.....	11
Tabela 4 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Evento Grande.....	12
Tabela 5 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Evento Médio.....	12
Tabela 6 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Outros Eventos.....	13
Tabela 7 - Receita Participação Concessões - Jogos Especiais.....	13
Tabela 8 - Receita Participação Concessões - Jogos Normais.....	13
Tabela 9 - Receita Participação Concessões - Jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson.....	14
Tabela 10 - Receita Participação Concessões - Eventos Grandes.....	14
Tabela 11 - Receita Participação Concessões - Eventos Médios.....	14
Tabela 12 - Receita Exploração Estacionamento - Jogos Especiais.....	15
Tabela 13 - Receita Exploração Estacionamento - Jogos Normais.....	15
Tabela 14 - Receita Exploração Estacionamento - jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson.....	15
Tabela 15 - Receita Exploração Estacionamento - Eventos Grandes.....	15
Tabela 16 - Receita Exploração Estacionamento - Eventos Normais.....	15
Tabela 17 - Receita Exploração Estacionamento - Outros Eventos.....	16
Tabela 18 - Receita Aluguel de Quadras.....	16
Tabela 19 - Receita Camarote.....	17
Tabela 20 - Receita Visitaçao.....	17
Tabela 21 - Receita Naming Rights.....	18
Tabela 22 - Resumo - Receita Bruta Operacional.....	18
Tabela 23 - Receita Aluguel - Soluçao Comercial.....	19
Tabela 24- Receita Estacionamento - Soluçao Comercia.....	19
Tabela 25 – Custo Estacionamento - Jogos Especiais.....	20
Tabela 26 – Custo Estacionamento - Jogos Normais.....	20
Tabela 27 – Custo Estacionamento - jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson....	21
Tabela 28 – Custo Estacionamento - Evento Grande.....	21

Tabela 29 – Custo Estacionamento - Evento Médio	21
Tabela 30 – Custo Estacionamento - Outros Eventos	21
Tabela 31 - Custo Catering Camarote	22
Tabela 32 - Resumo Custos Operacionais Diversos	24
Tabela 33 - Despesas Gerais e Administrativas	26
Tabela 34 - Resumo das Despesas Pré-Operacionais	26
Tabela 35 - Custo de Construção da Solução Comercial	28
Tabela 36 - VPL Estimado do Negócio	29
Tabela 37 - DRE Ano 1 a 7	30
Tabela 38 - DRE Ano 8 a 14	30
Tabela 39 - DRE Ano 15 a 21	31
Tabela 40 - DRE Ano 22 a 28	31
Tabela 41 - DRE Ano 29 a 35	32
Tabela 42 - Fluxo de Caixa Ano 1 a 7	32
Tabela 43 - Fluxo de Caixa Ano 8 a 14	33
Tabela 44 - Fluxo de Caixa Ano 15 a 21	33
Tabela 45 - Fluxo de Caixa Ano 22 a 28	33
Tabela 46 - Fluxo de Caixa Ano 29 a 35	34

FOLHA *2542*
PROC. 11100168212015
RUB. *A* MAT: 1730-2

1. Introdução

1.1. Breve descrição do modelo de negócio

A análise do modelo de negócio de complexos esportivos como o Arenaplex mostra que uma operação exclusivamente baseada no aluguel de espaço a terceiros produtores de eventos esportivos e não-esportivos tem baixa atratividade econômica. De modo geral, os produtores de eventos deixam uma participação muito pequena (ou inexistente) da bilheteria para os titulares da infraestrutura. Conteúdos mais exclusivos (shows de grupos internacionais e jogos decisivos) tendem a atrair grandes públicos, com ingressos de alto valor, entretanto a mesma exclusividade reduz muito o poder de negociação do detentor da infraestrutura.

Assim, um modelo de negócio economicamente viável se baseou em Receitas acessórias, onde o operador explora receitas de estacionamento, alimentação, publicidade e aluguel de espaços no complexo para equilibrar os custos decorrentes da operação de eventos. É fundamental que não haja empecilhos legais para tais cobranças, para o investimento em aparelhos acessórios que serão subseqüentemente locados e que as diretrizes de uso e ocupação do solo permitam a exploração de atividades acessórias, como o comércio de bens e serviços.

1.2. Apresentação do conceito de negócio

A área em questão atualmente abriga um Estádio moderno construído para a Copa, mas subutilizado e cercado por aparelhos antigos e pouco atraentes. O conceito de negócio concebido é a transformação da área em um centro de convivência para a população do DF, um ponto de referência nacional em esporte, cultura e entretenimento, inspirado das diretrizes postas por Lúcio Costa no Relatório do Plano Piloto para o setor.

2. Modelo de Negócios

2.1. Escopo do negócio

O modelo de negócio proposto baseia-se na conjugação entre a realização de eventos e a oferta de atividades permanentes de comércio de bens e serviços.

Os principais objetivos desse modelo são maximizar a ocupação dos aparelhos, trazer um fluxo diário de pessoas para o Complexo e obter ganhos de eficiência na operação.

2.2. Definição de público alvo

O público-alvo das atividades se dividem da seguinte maneira:

- Eventos esportivos e não-esportivos comuns: população do DF e do entorno (raio de até 250Km)
- Eventos esportivos e não-esportivos de grande projeção: população do DF e do entorno e público de outros estados. Espera-se que cerca de 10,6% do público seja oriundo de um raio superior a 250 km, o que implica tipicamente em pernoite e conseqüente geração de negócios na cadeia do turismo.
- Comércio de bens e serviços:
 - Durante a semana, em horário comercial: população que habita e trabalha próximo ao Complexo
 - Durante a semana, à noite: população do DF que se interessa por cinemas e restaurantes
 - Fim de semana: população do DF em busca de alternativas de lazer e turistas em visita a Brasília

2.3. Formato jurídico da administração

O Complexo será objeto de Concessão de Uso e sua administração será atribuída a empresa ou a consórcio de empresas que será responsável pela manutenção da infraestrutura física, pela gestão e pela operação dos aparelhos, pela segurança dos aparelhos e pelo desenvolvimento de um projeto de ocupação que caracterize a Arenaplex como um complexo integrado de lazer e recreação.

FOLHA 2545
PROC. 11100168212015
RUB. A MAT: 1730-2

3. Plano Financeiro de Referência

3.1. Definição das Premissas

O plano financeiro apresentado nesta seção tem como objetivo constituir uma referência para avaliar o desempenho das licitantes frente ao potencial de geração de receitas do Centro Esportivo de Brasília. Esse plano não é vinculativo, ou seja, obedecendo os pressupostos contratuais, o consórcio vencedor do certame tem liberdade para elaborar seu próprio plano financeiro e explorar as fontes de receita, assim como administrar seus custos, da maneira que melhor lhe convier. Dessa forma, as premissas aqui definidas servem apenas como guia para o entendimento do plano financeiro de referência, devendo ser interpretadas como tanto.

3.1.1. Prazo de Concessão

Este estudo considera um prazo de concessão de 35 anos.

3.1.2. Início da Operação

O início da Operação previsto no estudo é 2018, com um período de operação assistida de 6 meses. Essas datas podem sofrer alteração de acordo com o andamento do processo licitatório.

3.1.3. Taxas e Impostos

- Tipo de Alíquota: Lucro Real
- Impostos sobre receita:
 - PIS/COFINS: 9,25% - considerou-se a incidência de PIS/COFINS sobre a receita operacional e a receita da solução comercial.
 - ISS: 2,00% - A Incidência de ISS foi calculada apenas para a receita operacional. A receita advinda da solução comercial, por ser uma receita de aluguel, não tem incidência de ISS.
- Imposto de renda:

FOLHA 2546
PROC. 11100168212015
RUB. A MAT: 1730-2

- IR Base + Adicional: A Alíquota considerada foi de 25%. O imposto será cobrado a partir do 7º ano, uma vez que do 1º ao 6º ano o lucro acumulado é negativo.
- Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido
 - CSSL: Alíquota de 9%. O imposto será cobrado a partir do 7º ano, uma vez que do 1º ao 6º ano o lucro acumulado é negativo.
- IPTU:
 - Não foi considerada a cobrança de IPTU.

3.1.4. Moeda de Projeção

O modelo financeiro foi projetado em moeda constante (R\$ real)

3.2. Receitas

As fontes de receita foram estipuladas tendo como base os dados históricos do Centro Esportivo e os Benchmarks Nacionais e Internacionais de equipamentos similares, compilados no Relatório de Viabilidade Técnica. A partir destes dados foram compilados dois grupos principais de receitas, a saber: As Receitas Operacionais e as Receitas da Solução Comercial.

3.2.1. Receitas Operacionais

FOLHA 2547
PROC. 11100168212015
RUB. A MAT: 1730-2

3.2.1.1. Participação na Bilheteria – Jogos

No Modelo de Negócios de referência, os jogos e eventos esportivos serão operados por terceiros (operadores) que irão remunerar o concessionário com uma participação da receita bruta, conforme o tipo de jogo ou evento esportivo.

3.2.1.1.1. Jogo Especial

O jogo especial é realizado no Estádio Nacional e inclui jogos de futebol da seleção brasileira, playoffs de campeonato nacionais, e torneios

internacionais. O Estudo de Viabilidade Técnica e o Estudo de Viabilidade econômico Financeira detalham as demais premissas deste tipo de jogo.

- **Participação do concessionário na receita por evento:** 8,5%.
- **Quantidade anual projetada de partidas:** 1 jogo no primeiro ano, crescendo e se estabilizando em 3 jogos a partir do 4º ano.
- **Público médio pagante por partida:** 38.142 torcedores.

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por jogo especial a cada ano:

Tabela 1 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogo Especial

Jogo Especial -

Receita Bruta Participação Ingressos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	38.142	38.142	38.142	38.142	38.142	38.142
Ticket Médio (Ingresso)	R\$ 85,10	R\$ 85,10	R\$ 85,10	R\$ 85,10	R\$ 85,10	R\$ 85,10
Receita Bilhetagem	R\$ 3.245.884,20	R\$ 3.245.884,20	R\$ 3.245.884,20	R\$ 3.245.884,20	R\$ 3.245.884,20	R\$ 3.245.884,20
Participação Concessionário Jogo Especial	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Receita de ingressos para o concessionário	R\$ 275.900,16	R\$ 275.900,16	R\$ 275.900,16	R\$ 275.900,16	R\$ 275.900,16	R\$ 275.900,16

3.2.1.1.2. Jogo Normal

O jogo Normal é realizado no Estádio Nacional e inclui partidas do Campeonato Brasileiro série A, Copa do Brasil, Primeira Liga, Campeonatos Estaduais de fora do DF (Carioca, Mineiro, etc) e Finais do Candangão.

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por jogo normal a cada ano:

Tabela 2 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogo Normal

Jogo Normal -

Receita Bruta Participação Ingressos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	26.788	26.788	26.788	26.788	26.788	26.788
Ticket Médio (Ingresso)	R\$ 55,84	R\$ 55,84	R\$ 55,84	R\$ 55,84	R\$ 55,84	R\$ 55,84
Receita Bilhetagem	R\$ 1.495.841,92	R\$ 1.495.841,92	R\$ 1.495.841,92	R\$ 1.495.841,92	R\$ 1.495.841,92	R\$ 1.495.841,92
Participação Concessionário Jogo Normal	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%
Receita de ingressos para o concessionário	R\$ 157.063,40	R\$ 157.063,40	R\$ 157.063,40	R\$ 157.063,40	R\$ 157.063,40	R\$ 157.063,40

3.2.1.1.3. Jogos e Eventos Esportivos

Esta fonte de receitas operacionais engloba os jogos e eventos esportivos realizados no Ginásio Nilson Nelson. Estes eventos só terão início após o término das obras de reforma e revitalização do Ginásio. Os jogos e eventos no Nilson Nelson englobam partidas de vôlei, basquete, handebol, artes marciais (MMA), entre outros.

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por jogo ou evento esportivo no Nilson Nelson a cada ano:

Tabela 3 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson

Jogos e Eventos Esportivos Nilson Nelson -

<i>Receita Bruta Participação Ingressos</i>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	0	0	0	6.667	7.000	7.350
Ticket Médio (Ingresso)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 45,00	R\$ 45,00	R\$ 45,00
Receita Bilhetagem	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 300.015,00	R\$ 315.015,75	R\$ 330.766,54
Participação Concessionário	0%	0%	0%	10,5%	10,5%	10,5%
Receita de ingressos para o concessionário	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 31.501,58	R\$ 33.076,65	R\$ 34.730,49

3.2.1.2. Participação na Bilheteria – Eventos

3.2.1.2.1. Evento Grande

Os eventos grandes são shows, concertos, festivais e outros eventos similares de grande porte realizados utilizando toda a estrutura do Estádio Nacional..

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por evento grande a cada ano:

FOLHA 2549
 PROC. 11100168212015
 RUB. A MAT:1730-2

Tabela 4 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Evento Grande

Evento Grande -

Receita Bruta Participação Ingressos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	43.714	43.714	43.714	43.714	43.714	43.714
Ticket Médio (Ingresso)	R\$ 163,20	R\$ 163,20	R\$ 163,20	R\$ 163,20	R\$ 163,20	R\$ 163,20
Receita Bilhetagem	R\$ 7.134.124,80	R\$ 7.134.124,80	R\$ 7.134.124,80	R\$ 7.134.124,80	R\$ 7.134.124,80	R\$ 7.134.124,80
Participação Concessionário Evento Grande	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%
Receita de ingressos para o concessionário	R\$ 749.083,10	R\$ 749.083,10	R\$ 749.083,10	R\$ 749.083,10	R\$ 749.083,10	R\$ 749.083,10

3.2.1.2.2. Evento Médio

Os eventos médios são shows, concertos, festivais, feiras, espetáculos e outros eventos similares de médio porte realizados utilizando toda a estrutura do Ginásio Nilson Nelson. Devido as obras previstas para o Ginásio, o modelo de referência prevê que a utilização do Nilson Nelson se inicie a partir do 4º ano.

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por evento médio a cada ano:

Tabela 5 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Evento Médio

Evento Médio (Nilson Nelson) -

Receita Bruta Participação Ingressos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	0	0	0	8.429	8.850	9.293
Ticket Médio (Ingresso)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 81,60	R\$ 81,60	R\$ 81,60
Receita Bilhetagem	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 687.806,40	R\$ 722.196,72	R\$ 758.306,56
Participação Concessionário Evento Médio	0%	0%	0%	10,5%	10,5%	10,5%
Receita de ingressos para o concessionário	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 72.219,67	R\$ 75.830,66	R\$ 79.622,19

3.2.1.2.3. Evento – Outros

Estes eventos são realizados nas Arena Lounge do Estádio Nacional, e demais áreas de eventos do Complexo, e englobam a realização de Festas, shows, festivais, espetáculos, feiras, convenções e demais eventos similares de pequeno porte.

FOLHA 2550
 PROC. 11100168212015
 RUB. A MAT:1730-2

A tabela abaixo ilustra a receita média de participação na bilheteria esperada por outros eventos a cada ano:

Tabela 6 - Receita Esperada – Participação na Bilheteria Outros Eventos

Evento - Outros -

<i>Receita Bruta Participação Ingressos</i>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	3.162	3.162	3.162	3.162	3.162	3.162
Aluguel médio por evento	R\$ 18.626,73	R\$ 18.626,73	R\$ 18.626,73	R\$ 18.626,73	R\$ 18.626,73	R\$ 18.626,73

3.2.1.3. Participação Concessões alimentícias e não alimentícias

A operação de bares, restaurantes, cozinhas e lojas internas aos equipamentos do complexo será realizada por terceiros, que deverão remunerar o concessionário do estádio em um percentual de 15% sobre a receita bruta auferida. Para o cálculo dessa receita, foi utilizado o público médio em cada jogo ou evento, assim como o ticket médio gasto por pessoa. Esta fonte não inclui as receitas de catering do camarote, que é oferecido pela concessionária. A receita média de participação da concessionária obtida por evento é detalhada abaixo:

Tabela 7 - Receita Participação Concessões - Jogos Especiais

<i>Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias (Jogo Especial)</i>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Ticket Médio (Concessões Alimentícias e Não Alimentícias)	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83
Receita Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 489.361,86	R\$ 489.361,86	R\$ 489.361,86	R\$ 489.361,86	R\$ 489.361,86	R\$ 489.361,86
Percentual de Concessões Alimentícias e Não Alimentícias p/ Concessionário	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 73.404,28	R\$ 73.404,28	R\$ 73.404,28	R\$ 73.404,28	R\$ 73.404,28	R\$ 73.404,28

Tabela 8 - Receita Participação Concessões - Jogos Normais

<i>Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias (Jogo Normal)</i>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Ticket Médio (Concessões Alimentícias e Não Alimentícias)	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83
Receita Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 343.690,04	R\$ 343.690,04	R\$ 343.690,04	R\$ 343.690,04	R\$ 343.690,04	R\$ 343.690,04
Percentual de Concessões Alimentícias e Não Alimentícias p/ Concessionário	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 51.553,51	R\$ 51.553,51	R\$ 51.553,51	R\$ 51.553,51	R\$ 51.553,51	R\$ 51.553,51

FOLHA 2551

PROC. 11100168212015

RUB. A MAT: 1730-2

Tabela 9 - Receita Participação Concessões - Jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson

Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Ticket Médio (Concessões Alimentícias e Não Alimentícias)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83
Receita Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 85.537,61	R\$ 89.814,49	R\$ 94.305,22
Percentual de Concessões Alimentícias e Não Alimentícias p/ Concessionário	0%	0%	0%	15%	15%	15%
Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 12.830,64	R\$ 13.472,17	R\$ 14.145,78

Tabela 10 - Receita Participação Concessões - Eventos Grandes

Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias - Evento Grande	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Ticket Médio (Concessões Alimentícias e Não Alimentícias)	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83
Receita Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 560.850,62	R\$ 560.850,62	R\$ 560.850,62	R\$ 560.850,62	R\$ 560.850,62	R\$ 560.850,62
Percentual de Concessões Alimentícias e Não Alimentícias p/ Concessionário	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ 84.127,59	R\$ 84.127,59	R\$ 84.127,59	R\$ 84.127,59	R\$ 84.127,59	R\$ 84.127,59

Tabela 11 - Receita Participação Concessões - Eventos Médios

Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias - Evento Médio	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Ticket Médio (Concessões Alimentícias e Não Alimentícias)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 12,83	R\$ 12,83	R\$ 12,83
Receita Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 108.144,07	R\$ 113.551,27	R\$ 119.228,84
Percentual de Concessões Alimentícias e Não Alimentícias p/ Concessionário	0%	0%	0%	15%	15%	15%
Receita Participação Concessões Alimentícias e Não Alimentícias	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 16.221,61	R\$ 17.032,69	R\$ 17.884,33

Não foi considerada a participação do concessionário nas receitas de concessão alimentícia e não alimentícia neste tipo de evento.

3.2.1.4. Estacionamento

A exploração do estacionamento será realizada pelo próprio concessionário, ficando este integralmente com as receitas obtidas com este serviço. A proporção do uso do estacionamento foi calculada com base nas pesquisas de perfil realizadas. O preço cobrado é fixo por evento e foi estipulado com base em benchmark nacional realizado em equipamentos

FOLHA 255a
 PROC. 11100168212015
 RUB. MAT:1730-2

similares. A receita média esperada de estacionamento por tipo de evento é detalhada abaixo:

Tabela 12 - Receita Exploração Estacionamento - Jogos Especiais

Receita Bruta Estacionamento (Jogo Especial)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	2.384	2.384	2.384	2.384	2.384	2.384
Preço do estacionamento	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00
Receita Estacionamento	R\$ 71.516,25	R\$ 71.516,25	R\$ 71.516,25	R\$ 71.516,25	R\$ 71.516,25	R\$ 71.516,25

Tabela 13 - Receita Exploração Estacionamento - Jogos Normais

Receita Bruta Estacionamento (Jogo Normal)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	1.674	1.674	1.674	1.674	1.674	1.674
Preço do estacionamento	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Receita Estacionamento	R\$ 41.850,00	R\$ 41.850,00	R\$ 41.850,00	R\$ 41.850,00	R\$ 41.850,00	R\$ 41.850,00

Tabela 14 - Receita Exploração Estacionamento - jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson

Receita Bruta Estacionamento - Jogos e Eventos Esportivos Nilson Nelson	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	0	0	0	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	-	-	-	416	437	459
Preço do estacionamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Receita Estacionamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 10.400,00	R\$ 10.925,00	R\$ 11.475,00

Tabela 15 - Receita Exploração Estacionamento - Eventos Grandes

Receita Bruta Estacionamento - Evento Grande	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	2.732	2.732	2.732	2.732	2.732	2.732
Preço do estacionamento	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00
Receita Estacionamento	R\$ 81.960,00	R\$ 81.960,00	R\$ 81.960,00	R\$ 81.960,00	R\$ 81.960,00	R\$ 81.960,00

Tabela 16 - Receita Exploração Estacionamento - Eventos Normais

Receita Bruta Estacionamento - Evento Médio	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	0	0	0	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	-	-	-	526	553	580
Preço do estacionamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00
Receita Estacionamento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 15.780,00	R\$ 16.590,00	R\$ 17.400,00

FOLHA 2553
 PROC. 11100168212015
 RUB. A MAT:1730-2

Tabela 17 - Receita Exploração Estacionamento - Outros Eventos

Receita Bruta Estacionamento Evento - Outros	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Proporção de Uso do estacionamento	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16
Quantidade de Carros	197	197	197	197	197	197
Preço do estacionamento	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Receita Estacionamento	R\$ 4.925,00	R\$ 4.925,00	R\$ 4.925,00	R\$ 4.925,00	R\$ 4.925,00	R\$ 4.925,00

3.2.1.5. Serviço de Aluguel de Quadras

As receitas desta fonte provem do aluguel de 13 quadras de tênis que serão construídas e/ou reformadas no Complexo. O preço do aluguel foi estimado em R\$ 50 a hora a uma média de 28,5 horas de aluguel por semana.

Tabela 18 - Receita Aluguel de Quadras

Aluguel de quadras	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Aluguel de Quadras	R\$ -	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00

3.2.1.6. Camarote

As receitas de Camarote são advindas da comercialização do espaço, preferencialmente via contratos anuais, explorados exclusivamente pelo próprio concessionário. O serviço de catering do camarote é oferecido pelo concessionário e já está incluso no valor dos camarotes.

Para a composição dessa receita, foram considerados os três tipos de camarote do estádio, os camarotes de 50m² (18 pessoas), os camarotes de 58m² (21 pessoas) e os camarotes de 90m² (30 pessoas). A bruta receita total estimada desta fonte detalhada abaixo:

FOLHA 2554
 PROC. 11100168212015
 RUB. A MAT: 1730-2

Tabela 19 - Receita Camarote

Camarotes	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Qtd. Disponível- Camarotes 50m ² (18 pessoas)	36	36	36	36	36	36
Ocupação	30,0%	50%	75%	83%	90%	90%
Quantidade Locada	10	17	27	29	32	32
Preço aluguel/ano	R\$ 282.510,00	R\$ 282.510,00	R\$ 282.510,00	R\$ 282.510,00	R\$ 282.510,00	R\$ 282.510,00
A) Receita Projetada - Camarotes 50m²	R\$ 2.825.100,00	R\$ 4.802.670,00	R\$ 7.627.770,00	R\$ 8.192.790,00	R\$ 9.040.320,00	R\$ 9.040.320,00
Qtd. Disponível- Camarotes 58m ² (21 pessoas)	22	22	22	22	22	22
Ocupação - Arquibancada Inferior (Meia)	30%	50%	75%	83%	90%	90%
Quantidade Locada	6	10	16	18	19	19
Preço aluguel/ano	R\$ 329.595,00	R\$ 329.595,00	R\$ 329.595,00	R\$ 329.595,00	R\$ 329.595,00	R\$ 329.595,00
B) Receita Projetada - Camarotes 58m²	R\$ 1.977.570,00	R\$ 3.295.950,00	R\$ 5.273.520,00	R\$ 5.932.710,00	R\$ 6.262.305,00	R\$ 6.262.305,00
Qtd. Disponível- Camarotes 90m ² (30 pessoas)	16	16	16	16	16	16
Ocupação - Arquibancada Superior (Inteira)	30%	50%	75%	83%	90%	90%
Quantidade Locada	4	7	12	13	14	14
Preço aluguel/ano	R\$ 470.850,00	R\$ 470.850,00	R\$ 470.850,00	R\$ 470.850,00	R\$ 470.850,00	R\$ 470.850,00
C) Receita Projetada - Camarotes 90m²	R\$ 1.883.400,00	R\$ 3.295.950,00	R\$ 5.650.200,00	R\$ 6.121.050,00	R\$ 6.591.900,00	R\$ 6.591.900,00

3.2.1.7. Visitação

A Visitação do Complexo é um serviço explorado exclusivamente pelo concessionário, que recebe toda a receita bruta arrecadada. Os dias e horários de visita serão estipulados respeitando a agenda de eventos dos equipamentos.

Tabela 20 - Receita Visitação

Visitação	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Visitas/Semana	210	231	255	281	310	310
Total de visitas ano	10.920	12.012	13.260	14.612	16.120	16.120
Valor da Visita	R\$ 7,00	R\$ 7,00	R\$ 7,00	R\$ 7,00	R\$ 7,00	R\$ 7,00

Receita Bruta Visitação	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Receita Visitação	R\$ 76.440,00	R\$ 84.084,00	R\$ 92.820,00	R\$ 102.284,00	R\$ 112.840,00	R\$ 112.840,00

3.2.1.8. Naming Rights

A receita de Naming Rights foi estimada com base em contratos similares realizados em outras arenas nacionais. O porte, localização e a agenda de eventos prevista para o complexo possibilitam acreditar que esses valores seriam semelhantes para o Estádio Nacional. Não foram estimados contratos de Naming Rights para os demais aparelhos.

A comercialização do Naming Rights está prevista para ocorrer após o 5º ano de operação do Complexo, uma vez que a partir deste momento a operação atingiria o grau de maturidade necessário para a realização deste tipo de contrato. O valor anual previsto é de R\$ 8 milhões, em um contrato válido até o término da operação no ano 35.

Tabela 21 - Receita Naming Rights

Naming Rights	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Receita Bruta Naming Rights	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.000.000,00	R\$ 8.000.000,00

3.2.2. Resumo da Receita Bruta Operacional

A tabela abaixo representa a receita anual esperada de cada uma das fontes operacionais.

Tabela 22 - Resumo - Receita Bruta Operacional

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Participação Bilheteria Eventos	R\$ 3.178.585,81	R\$ 3.927.668,92	R\$ 3.927.668,92	R\$ 4.794.304,98	R\$ 4.837.636,78	R\$ 4.883.135,18
Participação Bilheteria Jogos	R\$ 2.474.787,78	R\$ 3.064.814,74	R\$ 3.221.878,14	R\$ 4.473.882,65	R\$ 4.671.898,10	R\$ 4.714.897,75
Participação concessões alimentícias e não alimentícias	R\$ 1.047.536,14	R\$ 1.308.175,03	R\$ 1.359.728,53	R\$ 2.012.942,32	R\$ 2.090.908,63	R\$ 2.118.642,07
Estacionamento	R\$ 1.149.546,25	R\$ 1.386.722,50	R\$ 1.428.572,50	R\$ 2.001.698,75	R\$ 2.066.918,75	R\$ 2.090.938,75
Aluguel de Quadras	R\$ -	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00	R\$ 946.400,00
Camarote	R\$ 6.686.070,00	R\$ 11.394.570,00	R\$ 18.551.490,00	R\$ 20.246.550,00	R\$ 21.894.525,00	R\$ 21.894.525,00
Visitação	R\$ 76.440,00	R\$ 84.084,00	R\$ 92.820,00	R\$ 102.284,00	R\$ 112.840,00	R\$ 112.840,00
Naming Rights	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.000.000,00	R\$ 8.000.000,00
TOTAL Receitas	R\$ 14.612.965,98	R\$ 22.112.435,18	R\$ 29.528.558,09	R\$ 34.578.062,70	R\$ 44.621.127,26	R\$ 44.761.378,74

3.2.3. Receita Bruta – Solução Comercial

A solução comercial é descrita em detalhes no Estudo de Viabilidade Econômica. Essa receita advém principalmente do aluguel de espaços e da operação do serviço de estacionamento em um centro de lazer e entretenimento a ser construído no complexo. A operação desse centro tem início previsto a partir do 4º ano de concessão.

FOLHA 2556
 PROC. 111º 0168212015
 RUB. A FAT: 1730-2

3.2.3.1. Aluguel

As receitas de aluguel levam em consideração uma área bruta locável de 55.300m². Do 4º ao 6º ano é considerada uma ocupação parcial crescente do centro. A receita integral desta fonte se dá a partir do 7º ano de concessão.

Tabela 23 - Receita Aluguel - Solução Comercial

	Aluguel mensal/m2	ABL M ²	Valor total - Aluguel/ano R\$
Loja Satélite	85	8.000	8.160.000
Loja Ancora	50	6.000	3.600.000
Academia	85	9.000	9.180.000
Cinema	40	7.500	3.600.000
Casa Noturna	50	1.200	720.000
Restaurante	60	3.000	2.160.000
Clinicas	60	9.000	6.480.000
Teatro	50	8.000	4.800.000
Praça Alimentação	120	3.600	5.184.000
Subtotal		55.300	43.020.000

3.2.3.2. Estacionamento

O serviço de estacionamento da solução comercial é realizado em 1.200 vagas específicas, segregadas das demais áreas de estacionamento do complexo. Do 4º ao 6º ano é considerada uma ocupação parcial crescente do centro. A receita integral desta fonte se dá a partir do 7º ano de concessão.

Tabela 24- Receita Estacionamento - Solução Comercia

Estacionamento	
Número de Vagas	1.200
Rotatividade	2,0
Valor Hora	R\$ 4,80
Média Horas	1,5
Valor Diário	R\$ 17.280,00
Receita Anual Total	R\$ 6.307.200,00

FOLHA 0557

PROC. 111001682|2015

RUB. *A* MAT: 1730-2

3.3. Despesas

3.3.1. Custos Jogos e Eventos

Os custos de jogos e eventos refletem apenas as despesas e custos incorridos com a operação do estacionamento e operação dos camarotes, uma vez que o modelo prevê que a operação e os gastos decorrentes desta estão exclusivamente a cargo do operador do evento (terceiro).

3.3.1.1. Estacionamento:

Considera o custo diário dos funcionários que irão operar esses serviços e os custos gerais de operação, como manutenção, despesas de operação e seguros. Esses custos e despesas foram orçados por tipo e quantidade de eventos, e são variáveis conforme o público usuário do serviço. As tabelas abaixo detalham os custos por evento realizado.

Tabela 25 – Custo Estacionamento - Jogos Especiais

Jogo Especial -

<i>Custos Estacionamento</i>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Número de Funcionários para Estacionamento por evento	44	44	44	44	44	44
Custo por Funcionário	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00
Custo de funcionários do estacionamento por evento	R\$ 5.940,00	R\$ 5.940,00	R\$ 5.940,00	R\$ 5.940,00	R\$ 5.940,00	R\$ 5.940,00
Custo Gerais do Estacionamento - Manutenção, operação e seguro (10% da receita de Est.)	R\$ 7.151,63	R\$ 7.151,63	R\$ 7.151,63	R\$ 7.151,63	R\$ 7.151,63	R\$ 7.151,63
Total Custos estacionamentos	R\$ 13.091,63	R\$ 13.091,63	R\$ 13.091,63	R\$ 13.091,63	R\$ 13.091,63	R\$ 13.091,63

Tabela 26 – Custo Estacionamento - Jogos Normais

Jogo Normal -

<i>Custos Estacionamento</i>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Número de Funcionários para Estacionamento por evento	37	37	37	37	37	37
Custo por Funcionário	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00
Custo de funcionários do estacionamento por evento	R\$ 4.995,00	R\$ 4.995,00	R\$ 4.995,00	R\$ 4.995,00	R\$ 4.995,00	R\$ 4.995,00
Custo Gerais do Estacionamento - Manutenção, operação e seguro (10% da receita de Est.)	R\$ 4.185,00	R\$ 4.185,00	R\$ 4.185,00	R\$ 4.185,00	R\$ 4.185,00	R\$ 4.185,00
Total Custos estacionamentos	R\$ 9.180,00	R\$ 9.180,00	R\$ 9.180,00	R\$ 9.180,00	R\$ 9.180,00	R\$ 9.180,00

FOLHA 2558
 PROC. 11100168212015
 RUB. MAT: 1730-2

Tabela 27 – Custo Estacionamento - jogos e Eventos Esportivos no Nilson Nelson

**Jogos e Eventos Esportivos
Nilson Nelson -**

Custos Estacionamento	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Número de Funcionários para Estacionamento por evento	-	-	-	12	12	12
Custo por Funcionário	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00
Custo de funcionários do estacionamento por evento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.620,00	R\$ 1.620,00	R\$ 1.620,00
Custo Gerais do Estacionamento - Manutenção, operação e seguro (10% da receita de Est.)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.040,00	R\$ 1.092,50	R\$ 1.147,50
Total Custos estacionamentos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.660,00	R\$ 2.712,50	R\$ 2.767,50

Tabela 28 – Custo Estacionamento - Evento Grande

Evento Grande -

Custos Estacionamento	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Número de Funcionários para Estacionamento por evento	48	48	48	48	48	48
Custo por Funcionário	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00
Custo de funcionários do estacionamento por evento	R\$ 6.480,00	R\$ 6.480,00	R\$ 6.480,00	R\$ 6.480,00	R\$ 6.480,00	R\$ 6.480,00
Custo Gerais do Estacionamento - Manutenção, operação e seguro (10% da receita de Est.)	R\$ 8.196,00	R\$ 8.196,00	R\$ 8.196,00	R\$ 8.196,00	R\$ 8.196,00	R\$ 8.196,00
Total Custos estacionamentos	R\$ 14.676,00	R\$ 14.676,00	R\$ 14.676,00	R\$ 14.676,00	R\$ 14.676,00	R\$ 14.676,00

Tabela 29 – Custo Estacionamento - Evento Médio

Evento Médio (Nilson Nelson)

Custos Estacionamento	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Número de Funcionários para Estacionamento por evento	-	-	-	13	13	13
Custo por Funcionário	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00
Custo de funcionários do estacionamento por evento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.755,00	R\$ 1.755,00	R\$ 1.755,00
Custo Gerais do Estacionamento - Manutenção, operação e seguro (10% da receita de Est.)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.578,00	R\$ 1.659,00	R\$ 1.740,00
Total Custos estacionamentos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.333,00	R\$ 3.414,00	R\$ 3.495,00

Tabela 30 – Custo Estacionamento - Outros Eventos

Evento - Outros -

Custos Estacionamento	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Número de Funcionários para Estacionamento por evento	9	9	9	9	9	9
Custo por Funcionário	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00	R\$ 135,00
Custo de funcionários do estacionamento por evento	R\$ 1.215,00	R\$ 1.215,00	R\$ 1.215,00	R\$ 1.215,00	R\$ 1.215,00	R\$ 1.215,00
Custo Gerais do Estacionamento - Manutenção, operação e seguro (10% da receita de Est.)	R\$ 492,50	R\$ 492,50	R\$ 492,50	R\$ 492,50	R\$ 492,50	R\$ 492,50
Total Custos estacionamentos	R\$ 1.707,50	R\$ 1.707,50	R\$ 1.707,50	R\$ 1.707,50	R\$ 1.707,50	R\$ 1.707,50

FOLHA 2559

PROC. 11100168212015

RUB. A MAT: 1730-2

3.3.1.2. Camarote:

Os custos de manutenção e operação dos camarotes consideram os custos incorridos pelo concessionário na prestação do serviço de catering do camarote.

Tabela 31 - Custo Catering Camarote

Custo Catering Camarote	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Custo Camarote	R\$ 668.607,00	R\$ 1.139.457,00	R\$ 1.855.149,00	R\$ 2.024.655,00	R\$ 2.189.452,50	R\$ 2.189.452,50

3.3.2. Outros Custos Operacionais

Os demais custos de operacionais consideram todos os custos incorridos na manutenção e na operação do complexo não relacionados diretamente com a realização dos jogos e eventos. Esses custos foram derivados do histórico de manutenção e operação do estádio, assim como as melhores práticas observadas em outros estádios.

3.3.2.1. Segurança Patrimonial

Os valores gastos com segurança patrimonial consideram postos de vigilância diurna desarmada, vigilância noturno desarmado e diurno motorizado. Os tipos de postos e seus respectivos valores consideram as informações e contratos disponibilizados pela Terracap.

3.3.2.2. Brigadistas

A quantidade de brigadistas foi estimada com base nos números atuais do Complexo. Os salários foram estimados considerando os custos trabalhista e a média salarial da categoria.

3.3.2.3. Automação

Os custos de TI e Automação foram baseados no custo de profissionais técnicos de TI, considerando o salário médio da categoria e custos trabalhistas.

3.3.2.4. Limpeza e Conservação

Os custos de Limpeza e Conservação consideram as categorias de serventes jornada 12x36, serventes jornada 44h e encarregada jornada 44h. A quantidade de funcionários e seus respectivos custos foram estimados com base nas informações e contratos obtidos com a Terracap. Até o 3º ano optou-se por manter o número de funcionários, sendo que a partir do 4º ano há um aumento no número neste número.

3.3.2.5. Manutenção

Para o custo de manutenção, foram considerados os salários e custos trabalhistas dos funcionários envolvidos nesta atividade (eletricistas, técnicos de refrigeração, bombeiros hidráulicos, pedreiros e auxiliares). O número de funcionários foi estimado com base nas informações fornecidas pela Terracap.

3.3.2.6. Visitação

Os custos de visitação são baseados nos salários médios e custos trabalhistas dos guias de turismo contratados para a realização do serviço.

3.3.2.7. Energia Elétrica

Os custos de energia elétrica são baseados nos valores disponibilizados pela Terracap.

FOLHA 2561
PROC. 11100168212015
RUB. A MAT:1730-2

3.3.2.8. Água e Esgoto

Os custos de água e esgoto são baseados nos valores disponibilizados pela Terracap.

3.3.2.9. Manutenção do Gramado

Os custos de manutenção do gramado do Estádio Nacional foram estimados com base no contrato vigente disponibilizado pela Terracap, considerando um desconto de 15% neste valor.

3.3.2.10. Manutenção de Escadas Rolantes e Elevadores

Os custos de manutenção de escadas rolante e elevadores do Estádio Nacional foram estimados com base no contrato vigente disponibilizado pela Terracap, considerando um desconto de 15% neste valor.

3.3.2.11. Manutenção das Quadras

Os custos de manutenção das quadras foram estimados com base em empreendimentos semelhantes.

FOLHA 2562

PROC. 11100168212015

RUB. A MAT:1730-2

3.3.2.12. Material e Despesas Gerais

O custo de materiais e demais custos gerais foi estimado em 1% da receita bruta, conforme benchmark com o Estádios similares.

3.3.2.13. Resumo Custos Operacionais

A tabela abaixo resume os custos operacionais anuais do Centro Esportivo.

Tabela 32 - Resumo Custos Operacionais Diversos

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Segurança Patrimonial	R\$ 1.831.510,20	R\$ 2.680.712,40	R\$ 2.829.821,52	R\$ 3.679.023,72	R\$ 3.679.023,72	R\$ 3.679.023,72
Brigadistas	R\$ 319.342,42	R\$ 319.342,42	R\$ 399.178,03	R\$ 479.013,63	R\$ 479.013,63	R\$ 479.013,63
Automação	R\$ 129.887,37	R\$ 129.887,37	R\$ 129.887,37	R\$ 194.831,06	R\$ 194.831,06	R\$ 194.831,06
Limpeza e Conservação	R\$ 2.840.838,48	R\$ 2.840.838,48	R\$ 2.840.838,48	R\$ 3.522.876,36	R\$ 3.522.876,36	R\$ 3.522.876,36
Manutenção	R\$ 428.083,07	R\$ 428.083,07	R\$ 428.083,07	R\$ 637.046,63	R\$ 637.046,63	R\$ 637.046,63
Visitação	R\$ 87.338,15	R\$ 87.338,15	R\$ 87.338,15	R\$ 131.007,22	R\$ 131.007,22	R\$ 131.007,22
Energia Elétrica	R\$ 2.117.026,44	R\$ 2.209.086,59	R\$ 2.305.749,76	R\$ 2.538.002,28	R\$ 2.644.573,41	R\$ 2.644.573,41
Água e Esgoto	R\$ 921.697,80	R\$ 947.670,10	R\$ 974.941,02	R\$ 1.426.555,20	R\$ 1.456.621,39	R\$ 1.456.621,39
Manutenção Gramado	R\$ 536.797,95	R\$ 536.797,95	R\$ 536.797,95	R\$ 536.797,95	R\$ 536.797,95	R\$ 536.797,95
Manutenção Escadas rolantes e elevadores	R\$ 328.100,00	R\$ 328.100,00	R\$ 328.100,00	R\$ 328.100,00	R\$ 328.100,00	R\$ 328.100,00
Manutenção Quadras	R\$ -	R\$ 473.200,00	R\$ 473.200,00	R\$ 473.200,00	R\$ 473.200,00	R\$ 473.200,00
Material e Despesas Gerais	R\$ 146.129,66	R\$ 221.124,35	R\$ 295.285,58	R\$ 345.780,63	R\$ 446.211,27	R\$ 447.613,79
TOTAL Outros Custos Operacionais	R\$ 9.686.751,54	R\$ 11.202.180,89	R\$ 11.629.220,92	R\$ 14.292.234,68	R\$ 14.529.302,65	R\$ 14.530.705,16

3.3.3. Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas consideram todos as despesas incorridas na administração e gestão do complexo, além dos gastos não operacionais. Estas despesas foram estimadas de acordo com os valores repassados pela Terracap e com base nas melhores práticas de mercado.

3.3.3.1. Despesa de Pessoal Administrativo

O custo com pessoal administrativo considera os gastos estimados com salários e custos trabalhistas da equipe de gestão do Complexo, incluindo diretor, gerentes e analistas.

3.3.3.2. Manutenção das Piscinas

O custo de manutenção e operação das piscinas foi estimado com base nos valores repassados pela Terracap.

3.3.3.3. Seguros

Para o cálculo estimado de despesa com seguros foi utilizado o valor gasto de uma arena similar no ano de 2015, com as seguintes coberturas:

- Risco Operacional - R\$ 2.159.600.000,00
- Responsabilidade Civil - R\$ 50.000.000,00
- Garantia de Prestação de serviço - R\$ 68.033.000,00
- D&O (Responsabilidade civil dos gestores) - R\$ 50.000.000,00

3.3.3.4. Marketing e Promoção

Os custos de Marketing e Promoção foram estimados com base em percentual da receita operacional. Esses custos serão proporcionalmente mais altos nos primeiros anos, devido a necessidade de promoção do complexo e suas oportunidades de negócio, atração de eventos esportivos e não-esportivos, venda de camarotes, entre outros. O primeiro ano considera um percentual de gastos equivalentes a 5% da receita, decrescendo e se estabilizando no 4º ano em 1% da receita operacional.

3.3.3.5. Resumo das Despesas Gerais e Administrativas

A tabela abaixo resume as despesas gerais e administrativas anuais do Centro Esportivo de Brasília.

Tabela 33 - Despesas Gerais e Administrativas

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Despesas Pessoal	R\$ 2.635.410,18	R\$ 2.796.338,50	R\$ 2.796.338,50	R\$ 3.118.195,14	R\$ 3.118.195,14	R\$ 3.118.195,14
Manutenção das Piscinas	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52
Seguros	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00
Marketing e Promoção	R\$ 730.648,30	R\$ 663.373,06	R\$ 442.928,37	R\$ 345.780,63	R\$ 446.211,27	R\$ 447.613,79
Outros	R\$ 584.518,64	R\$ 584.518,64	R\$ 590.571,16	R\$ 691.561,25	R\$ 892.422,55	R\$ 895.227,57
TOTAL Despesas	R\$ 7.186.207,64	R\$ 7.279.860,71	R\$ 7.065.468,55	R\$ 7.391.167,54	R\$ 7.692.459,47	R\$ 7.696.667,02

3.3.4. Despesas Pré-Operacionais

As despesas pré-operacionais consideram todas as despesas necessárias para o início da operação pelo concessionário.

3.3.4.1. Estudo de Viabilidade Econômica.

Esta despesa é referente ao pagamento a empresa responsável pela elaboração do estudo de viabilidade para a concessão do Centro Esportivo de Brasília, conforme o Edital de PMI 01/2016 TERRACAP.

3.3.4.2. Operação Assistida

Essa despesa é referente à operação assistida do complexo por 6 meses, antes do início do prazo de concessão. Os custos para essa operação assistida foram estimados em 50% do valor total das despesas gerais e administrativas.

FOLHA 2564
 PROC. 11100168212015
 RUB. A MAT:1730-2

3.3.4.3. Resumo Despesas Pré-Operacionais

A tabela abaixo resume as despesas pré-operacionais do Centro Esportivo de Brasília.

Tabela 34 - Resumo das Despesas Pré-Operacionais

	Ano 1
Despesa com Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica	R\$ 3.048.603,84
Operação Assistida (6 Meses)	R\$ 2.121.418,22
Despesa Total Estimada	R\$ 5.170.022,06

3.4. Investimentos

Os orçamentos com as estimativas de valores de investimento estão detalhados no Estudo de Viabilidade Técnica. Esses valores representam apenas uma estimativa dos gastos necessários para a reforma dos equipamentos existentes e construção de novos equipamentos, baseado em números de mercado e orçamentos de engenharia. Os projetos básicos e executivos, assim como as obras que serão realizadas, devem ser elaborados pelo concessionário do Complexo, de acordo com seu plano de negócios.

- Ginásio Nilson Nelson:
 - A estimativa de investimento do Ginásio Nilson Nelson considera as reformas necessárias para a operação do Ginásio em um nível adequado de serviços, e em conformidade com as legislações vigentes. O custo estimado é de R\$37.107.205,00.
- Paisagismo:
 - A estimativa de investimento no paisagismo considera o valor previsto para a “Requalificação de Espaços Urbanos – Entorno do Estádio Nacional”, de acordo com o orçamento do Edital de Pré-Qualificação 001/2013 da Novacap. O custo estimado corrigido é de R\$ 32.992.245.
- Complexo Claudio Coutinho:
 - O investimento previsto para a demolição da estrutura atual e construção de um novo ginásio nos padrões dos Centros de Iniciação Esportivas do Ministério do Esporte (modelo II). O custo estimado é de R\$ 5.524.889.
- Quadras de Tênis:
 - O investimento previsto considera a construção de 13 quadras de tênis (saibro) e toda a estrutura mínima necessária. O custo estimado é de R\$ 593.866,00.
- Solução Comercial:
 - O valor do investimento na construção da Solução Comercial foi estimado em R\$ 199.990,908, considerando uma área

total construída de 84.310 m², com ABL de 55.300m², de acordo com a tabela abaixo. Esses custos foram derivados com base em projetos similares no Brasil.

Tabela 35 - Custo de Construção da Solução Comercial

	R\$/m2 Construído	ABL M ²	ATC M ²	Custo de Construção/R\$
Loja Satélite	2.372	8.000	12.000	28.465.080
Loja Ancora	2.372	6.000	9.000	21.348.810
Academia	2.372	9.000	13.500	32.023.215
Cinema	2.372	7.500	11.250	26.686.013
Casa Noturna	2.372	1.200	2.160	5.123.714
Restaurante	2.372	3.000	4.500	10.674.405
Clinicas	2.372	9.000	11.700	27.753.453
Teatro	2.372	8.000	13.000	30.837.170
Praça Alimentação	2.372	3.600	7.200	17.079.048
Subtotal		55.300	84.310	199.990.908

- Estádio Nacional:
 - A estimativa de investimento no Estádio Nacional é baseada em reformas pontuais na estrutura e acabamentos do equipamento. O custo é de R\$1.029.087
- Outros:
 - Foi considerado um reinvestimento anual de 3% da receita operacional do complexo.

3.5. Taxa de retorno

A taxa interna de retorno deste projeto é de 11,51%.

3.6. Valor presente Líquido do Negócio

Para o cálculo do valor presente líquido foi utilizado um intervalo de taxas de desconto descritas na tabela abaixo.

FOLHA 2566
PROC. 11100168212015
RUB. A MAT:1730-2

Tabela 36 - VPL Estimado do Negócio

Valor Presente Líquido do Negócio	
8%	R\$73.942.493,37
9%	R\$46.851.312,73
10%	R\$25.118.135,01
11%	R\$7.625.615,52

3.7. Fontes de Financiamento

Tabela 37 - Fontes de Financiamento

Premissas de Financiamento	
Fonte	Banco Privado
Tipo de Amortização	PMT
Participação no investimento total	65%
Taxa Efetiva a.a.	12%
Prazo (anos)	10
Carência (anos)	2

FOLHA 2567

PROC. 11100168212015

RUB. A MAT:1730-2

3.8. DRE

Tabela 37 - DRE Ano 1 a 7

RS Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Receita Bruta	RS 14.612.966	RS 22.112.435	RS 29.528.558	RS 54.654.543	RS 79.754.967	RS 90.248.819	RS 94.952.579
Receitas Operacionais	RS 14.612.966	RS 22.112.435	RS 29.528.558	RS 34.578.063	RS 44.621.127	RS 44.761.379	RS 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	RS 0	RS 0	RS 0	RS 20.076.480	RS 35.133.840	RS 45.487.440	RS 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-RS 1.643.959)	(-RS 2.487.649)	(-RS 3.321.963)	(-RS 5.747.106)	(-RS 8.269.757)	(-RS 9.243.243)	(-RS 9.678.341)
Receita Líquida	RS 12.969.007	RS 19.624.786	RS 26.206.595	RS 48.907.436	RS 71.485.210	RS 81.005.575	RS 85.274.238
Custo Operacional	(-RS 10.626.373)	(-RS 12.658.780)	(-RS 13.810.692)	(-RS 16.774.640)	(-RS 17.188.022)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-RS 939.622)	(-RS 1.456.599)	(-RS 2.181.471)	(-RS 2.482.405)	(-RS 2.658.719)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)
Custos Diversos	(-RS 9.686.752)	(-RS 11.202.181)	(-RS 11.629.221)	(-RS 14.292.235)	(-RS 14.529.303)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)
Lucro Bruto	RS 2.342.634	RS 6.966.006	RS 12.395.903	RS 32.132.797	RS 54.297.188	RS 63.813.749	RS 68.082.411
Despesas	(-RS 12.356.230)	(-RS 7.279.861)	(-RS 7.065.469)	(-RS 7.391.168)	(-RS 7.692.459)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-RS 7.186.208)	(-RS 7.279.861)	(-RS 7.065.469)	(-RS 7.391.168)	(-RS 7.692.459)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	(-RS 5.170.022)	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
(-) Contrapartida para a Terracap	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)
EBITDA	(-RS 10.013.596)	(-RS 313.855)	RS 5.330.435	RS 24.741.629	RS 46.604.729	RS 51.117.082	RS 55.385.744
% Margem EBITDA	0	0	20%	51%	65%	63%	65%
Depreciação e Amortização	(-RS 370.271)	(-RS 2.466.337)	(-RS 5.832.591)	(-RS 8.102.538)	(-RS 8.787.668)	(-RS 8.900.944)	(-RS 9.018.270)
(-) Depreciação	(-RS 370.271)	(-RS 2.466.337)	(-RS 5.832.591)	(-RS 8.102.538)	(-RS 8.787.668)	(-RS 8.900.944)	(-RS 9.018.270)
(-) Amortização da Outorga	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
EBIT	(-RS 10.383.867)	(-RS 2.780.192)	(-RS 502.156)	RS 16.639.091	RS 37.817.061	RS 42.216.138	RS 46.367.474
(-) Resultado Financeiro	(-RS 964.424)	(-RS 6.379.579)	(-RS 14.784.716)	(-RS 19.594.581)	(-RS 19.236.768)	(-RS 16.666.652)	(-RS 13.906.441)
EBT	(-RS 11.348.291)	(-RS 9.159.770)	(-RS 15.286.873)	(-RS 2.955.490)	RS 18.580.293	RS 25.549.486	RS 32.461.033
Imposto de renda e Contribuição social	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	(-RS 4.398.109)	(-RS 6.056.778)	(-RS 7.701.726)
Lucro líquido do exercício	(-RS 11.348.291)	(-RS 9.159.770)	(-RS 15.286.873)	(-RS 2.955.490)	RS 14.182.184	RS 19.492.708	RS 24.759.307

Tabela 38 - DRE Ano 8 a 14

RS Mil	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Receita Bruta	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579
Receitas Operacionais	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)
Receita Líquida	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238
Custo Operacional	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)
Custos Diversos	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)
Lucro Bruto	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411
Despesas	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)
EBITDA	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744
% Margem EBITDA	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Depreciação e Amortização	(-RS 9.139.864)	(-RS 9.266.051)	(-RS 9.397.190)	(-RS 9.533.685)	(-RS 9.675.994)	(-RS 9.824.634)	(-RS 9.980.195)
(-) Depreciação	(-RS 9.139.864)	(-RS 9.266.051)	(-RS 9.397.190)	(-RS 9.533.685)	(-RS 9.675.994)	(-RS 9.824.634)	(-RS 9.980.195)
(-) Amortização da Outorga	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
EBIT	RS 46.245.880	RS 46.119.693	RS 45.988.555	RS 45.852.059	RS 45.709.750	RS 45.561.110	RS 45.405.549
(-) Resultado Financeiro	(-RS 11.146.231)	(-RS 8.386.020)	(-RS 5.625.810)	(-RS 2.988.344)	(-RS 1.028.898)	(-RS 136.549)	RS 53.714
EBT	RS 35.099.649	RS 37.733.673	RS 40.362.745	RS 42.863.715	RS 44.680.852	RS 45.424.561	RS 45.459.262
Imposto de renda e Contribuição social	(-RS 8.329.717)	(-RS 11.022.732)	(-RS 13.699.333)	(-RS 14.549.663)	(-RS 15.167.490)	(-RS 15.420.350)	(-RS 15.432.150)
Lucro líquido do exercício	RS 26.769.932	RS 26.710.941	RS 26.663.412	RS 28.314.052	RS 29.513.362	RS 30.004.211	RS 30.027.112

Tabela 39 - DRE Ano 15 a 21

RS Mil	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21
Receita Bruta	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579
Receitas Operacionais	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)
Receita Líquida	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238
Custo Operacional	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)
Custos Diversos	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)
Lucro Bruto	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411
Despesas	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)
EBITDA	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744
% Margem EBITDA	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Depreciação e Amortização	(-RS 10.143.353)	(-RS 10.314.889)	(-RS 10.495.710)	(-RS 10.686.881)	(-RS 10.889.658)	(-RS 11.105.544)	(-RS 11.336.353)
(-) Depreciação	(-RS 10.143.353)	(-RS 10.314.889)	(-RS 10.495.710)	(-RS 10.686.881)	(-RS 10.889.658)	(-RS 11.105.544)	(-RS 11.336.353)
(-) Amortização da Outorga	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
EBIT	RS 45.242.391	RS 45.070.855	RS 44.890.034	RS 44.698.863	RS 44.496.086	RS 44.280.200	RS 44.049.391
(-) Resultado Financeiro	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714
EBT	RS 45.296.104	RS 45.124.569	RS 44.943.747	RS 44.752.577	RS 44.549.800	RS 44.333.914	RS 44.103.105
Imposto de renda e Contribuição social	(-RS 15.376.675)	(-RS 15.318.353)	(-RS 15.256.874)	(-RS 15.191.876)	(-RS 15.122.932)	(-RS 15.049.530)	(-RS 14.971.055)
Lucro líquido do exercício	RS 29.919.429	RS 29.806.216	RS 29.686.873	RS 29.560.701	RS 29.426.868	RS 29.284.384	RS 29.132.050

Tabela 40 - DRE Ano 22 a 28

RS Mil	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28
Receita Bruta	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579
Receitas Operacionais	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)
Receita Líquida	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238
Custo Operacional	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)
Custos Diversos	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)
Lucro Bruto	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411
Despesas	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)
EBITDA	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744
% Margem EBITDA	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Depreciação e Amortização	(-RS 11.584.304)	(-RS 11.852.153)	(-RS 12.143.377)	(-RS 12.462.458)	(-RS 12.815.304)	(-RS 13.209.934)	(-RS 13.657.624)
(-) Depreciação	(-RS 11.584.304)	(-RS 11.852.153)	(-RS 12.143.377)	(-RS 12.462.458)	(-RS 12.815.304)	(-RS 13.209.934)	(-RS 13.657.624)
(-) Amortização da Outorga	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
EBIT	RS 43.801.440	RS 43.533.591	RS 43.242.367	RS 42.923.286	RS 42.570.440	RS 42.175.810	RS 41.728.120
(-) Resultado Financeiro	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714
EBT	RS 43.855.154	RS 43.587.305	RS 43.296.080	RS 42.977.000	RS 42.624.154	RS 42.229.524	RS 41.781.834
Imposto de renda e Contribuição social	(-RS 14.886.752)	(-RS 14.795.683)	(-RS 14.696.667)	(-RS 14.588.180)	(-RS 14.468.212)	(-RS 14.334.038)	(-RS 14.181.823)
Lucro líquido do exercício	RS 28.968.402	RS 28.791.622	RS 28.599.413	RS 28.388.820	RS 28.155.942	RS 27.895.486	RS 27.600.011

FOLHA 2569

PROC. 11100168212015

RUB. A MAT: 1730-2

Tabela 41 - DRE Ano 29 a 35

RS Mil	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Receita Bruta	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579	R\$ 94.952.579
Receitas Operacionais	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379	R\$ 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200	R\$ 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)	(-R\$ 9.678.341)
Receita Líquida	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238	R\$ 85.274.238
Custo Operacional	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)	(-R\$ 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)	(-R\$ 2.661.121)
Custos Diversos	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)	(-R\$ 14.530.705)
Lucro Bruto	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411	R\$ 68.082.411
Despesas	(-R\$ 12.696.667)	(-R\$ 12.696.667)	(-R\$ 12.696.667)	(-R\$ 12.696.667)	(-R\$ 12.696.667)	(-R\$ 12.696.667)	(-R\$ 12.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)	(-R\$ 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)	(-R\$ 5.000.000)
EBITDA	R\$ 55.385.744	R\$ 55.385.744	R\$ 55.385.744	R\$ 55.385.744	R\$ 55.385.744	R\$ 55.385.744	R\$ 55.385.744
% Margem EBITDA	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 14.174.954)	(-R\$ 14.787.792)	(-R\$ 15.539.911)	(-R\$ 16.514.880)	(-R\$ 17.907.692)	(-R\$ 20.414.755)	(-R\$ 14.385.816)
(-) Depreciação	(-R\$ 14.174.954)	(-R\$ 14.787.792)	(-R\$ 15.539.911)	(-R\$ 16.514.880)	(-R\$ 17.907.692)	(-R\$ 20.414.755)	(-R\$ 14.385.816)
(-) Amortização da Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
EBIT	R\$ 41.210.790	R\$ 40.597.952	R\$ 39.845.833	R\$ 38.870.864	R\$ 37.478.052	R\$ 34.970.989	R\$ 40.999.928
(-) Resultado Financeiro	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 53.714	R\$ 116.596
EBT	R\$ 41.264.503	R\$ 40.651.666	R\$ 39.899.547	R\$ 38.924.578	R\$ 37.531.765	R\$ 35.024.703	R\$ 41.116.524
Imposto de renda e Contribuição social	(-R\$ 14.005.931)	(-R\$ 13.797.566)	(-R\$ 13.541.846)	(-R\$ 13.210.357)	(-R\$ 12.736.800)	(-R\$ 11.884.399)	(-R\$ 13.955.618)
Lucro líquido do exercício	R\$ 27.258.572	R\$ 26.854.100	R\$ 26.357.701	R\$ 25.714.221	R\$ 24.794.965	R\$ 23.140.304	R\$ 27.160.906

3.9. Fluxo de Caixa

Tabela 42 - Fluxo de Caixa Ano 1 a 7

(R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Atividades Operacionais							
(+/-) Resultado do Exercício	(-R\$ 11.348.291)	(-R\$ 9.159.770)	(-R\$ 15.286.873)	(-R\$ 2.955.490)	R\$ 14.182.184	R\$ 19.492.708	R\$ 24.759.307
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 370.271	R\$ 2.466.337	R\$ 5.832.591	R\$ 8.102.538	R\$ 8.787.668	R\$ 8.900.944	R\$ 9.018.270
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 21.945)	(-R\$ 303.574)	(-R\$ 348.738)	(-R\$ 1.645.262)	(-R\$ 1.267.594)	(-R\$ 651.769)	(-R\$ 218.643)
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão							
(+) Indenização do Ativo Fixo não depreciado							
(-) Pagamento da Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento							
(-) Investimentos	(-R\$ 25.178.454)	(-R\$ 113.902.417)	(-R\$ 104.989.425)	(-R\$ 39.028.223)	(-R\$ 3.338.543)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento							
(+) Captação	R\$ 16.365.995	R\$ 74.036.571	R\$ 68.243.126	R\$ 25.368.345	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(+) Quitação	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 2.045.749)	(-R\$ 11.300.321)	(-R\$ 19.830.712)	(-R\$ 23.001.755)	(-R\$ 23.001.755)
Fluxo de Caixa Livre	(-R\$ 19.812.424)	(-R\$ 46.862.853)	(-R\$ 48.595.068)	(-R\$ 21.458.413)	(-R\$ 1.466.997)	R\$ 1.397.378	R\$ 7.214.429

FOLHA 2570
 PROC. 11100168212015
 RUB. AMAT: 1730-2

Tabela 43 - Fluxo de Caixa Ano 8 a 14

(R\$)	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Atividades Operacionais							
(+/-) Resultado do Exercício	R\$ 26.769.932	R\$ 26.710.941	R\$ 26.663.412	R\$ 28.314.052	R\$ 29.513.362	R\$ 30.004.211	R\$ 30.027.112
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 9.139.864	R\$ 9.266.051	R\$ 9.397.190	R\$ 9.533.685	R\$ 9.675.994	R\$ 9.824.634	R\$ 9.980.195
(+/-) Variação de Capital de Giro	R\$ 52.333	R\$ 224.418	R\$ 223.050	R\$ 70.861	R\$ 51.486	R\$ 21.072	R\$ 983
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão							
(+) Indenização do Ativo Fixo não depreciado							
(-) Pagamento da Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento							
(-) Investimentos	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento							
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(+) Quitação	(-R\$ 23.001.755)	(-R\$ 23.001.755)	(-R\$ 23.001.755)	(-R\$ 20.956.005)	(-R\$ 11.701.434)	(-R\$ 3.171.043)	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 9.617.624	R\$ 9.856.905	R\$ 9.939.146	R\$ 13.619.842	R\$ 24.196.658	R\$ 33.336.123	R\$ 36.665.541

Tabela 44 - Fluxo de Caixa Ano 15 a 21

(R\$)	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21
Atividades Operacionais							
(+/-) Resultado do Exercício	R\$ 29.919.429	R\$ 29.806.216	R\$ 29.686.873	R\$ 29.560.701	R\$ 29.426.868	R\$ 29.284.384	R\$ 29.132.050
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 10.143.353	R\$ 10.314.889	R\$ 10.495.710	R\$ 10.686.881	R\$ 10.889.658	R\$ 11.105.544	R\$ 11.336.353
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 4.623)	(-R\$ 4.860)	(-R\$ 5.123)	(-R\$ 5.417)	(-R\$ 5.745)	(-R\$ 6.117)	(-R\$ 6.540)
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão							
(+) Indenização do Ativo Fixo não depreciado							
(-) Pagamento da Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento							
(-) Investimentos	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento							
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(+) Quitação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 36.715.409	R\$ 36.773.494	R\$ 36.834.710	R\$ 36.899.415	R\$ 36.968.030	R\$ 37.041.060	R\$ 37.119.113

Tabela 45 - Fluxo de Caixa Ano 22 a 28

(R\$)	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28
Atividades Operacionais							
(+/-) Resultado do Exercício	R\$ 28.968.402	R\$ 28.791.622	R\$ 28.599.413	R\$ 28.388.820	R\$ 28.155.942	R\$ 27.895.486	R\$ 27.600.011
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 11.584.304	R\$ 11.852.153	R\$ 12.143.377	R\$ 12.462.458	R\$ 12.815.304	R\$ 13.209.934	R\$ 13.657.624
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 7.025)	(-R\$ 7.589)	(-R\$ 8.251)	(-R\$ 9.041)	(-R\$ 9.997)	(-R\$ 11.181)	(-R\$ 12.685)
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão							
(+) Indenização do Ativo Fixo não depreciado							
(-) Pagamento da Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento							
(-) Investimentos	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento							
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(+) Quitação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 37.202.930	R\$ 37.293.435	R\$ 37.391.789	R\$ 37.499.487	R\$ 37.618.498	R\$ 37.751.488	R\$ 37.902.200

FOLHA 2574
 PROC. 11100168212015
 RUB. A MAT: 1730-2

Tabela 46 - Fluxo de Caixa Ano 29 a 35

(R\$)	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Atividades Operacionais							
(+/-) Resultado do Exercício	R\$ 27.258.572	R\$ 26.854.100	R\$ 26.357.701	R\$ 25.714.221	R\$ 24.794.965	R\$ 23.140.304	R\$ 27.160.906
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 14.174.954	R\$ 14.787.792	R\$ 15.539.911	R\$ 16.514.880	R\$ 17.907.692	R\$ 20.414.755	R\$ 14.385.816
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 14.658)	(-R\$ 17.364)	(-R\$ 21.310)	(-R\$ 27.624)	(-R\$ 39.463)	(-R\$ 71.033)	R\$ 4.135.205
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão							(-R\$ 26.235)
(+) Indenização do Ativo Fixo não depreciado							(-R\$ 0)
(-) Pagamento da Outorga	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento							
(-) Investimentos	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento							
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(+) Quitação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 38.076.119	R\$ 38.281.778	R\$ 38.533.551	R\$ 38.858.726	R\$ 39.320.444	R\$ 40.141.275	R\$ 42.312.941

FOLHA *2572*
 PROC. 11100168212015
 RUB. *A* MAT: 1730-2