



ANEXO 4

PROJETO DE NEGÓCIO REFERENCIAL

Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap
Dezembro/2018

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1. Descrição do modelo de negócio

A análise do modelo de negócio de autódromos como o Autódromo Internacional de Brasília mostra que uma operação exclusivamente baseada no aluguel de espaço a terceiros produtores de eventos esportivos e não-esportivos não tem viabilidade econômica, uma vez que o Lucro Operacional não é suficiente para rentabilizar o Capital Inicial requerido na reconstrução.

De modo geral, os produtores de eventos não deixam participação da bilheteria relevante para os titulares da infraestrutura. Conteúdos mais exclusivos (provas de abrangência internacional) 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, o modelo de negócio economicamente viável se baseou em duas premissas:

- **Aporte Público:** a Terracap disponibilizará aporte público de até R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais) no âmbito da parceria público-privada para compor o investimento inicial na infraestrutura do Autódromo, de forma a equilibrar a Taxa Interna de Retorno do projeto. Este aporte será feito conforme cronograma físico-financeiro, anexo 11 deste Edital, e terá como destinação a reforma e construção da pista. Para o setor público, o aporte é significativamente inferior ao custo da obra pública, portanto, vantajosa. O compartilhamento de receita acumulado ao longo do período da concessão pode ser superior ao aporte público inicial. Ainda, os benefícios decorrentes da eficiência da operação privada serão sentidos em outras atividades econômicas na cidade de Brasília (hotéis, restaurantes, transporte, etc.) e revertidos em tributos.
- **Receitas acessórias:** o operador explora receitas de publicidade e aluguel de espaços no Autódromo 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 subsequentemente locados e que as diretrizes de uso e ocupação do solo permitam a exploração de atividades acessórias, como o comércio de bens e serviços.

Cabe notar que com a aprovação da lei Complementar Nº 946, de 11 de setembro de 2018, os riscos institucionais e regulatórios das receitas acessórias foram eliminados, e que a viabilidade destas receitas está relacionada apenas com a competência do eventual operador.

1.2. Apresentação do conceito de negócio

A área em questão atualmente abriga um Autódromo tradicional, mas sem operação desde 2014. O conceito de negócio concebido é a transformação da área em um centro de referência para o esporte a motor, nacional e internacional bem como uma área de convivência para a população do DF, com eventos culturais e de entretenimento, inspirado das diretrizes postas por Lúcio Costa no Relatório do Plano Piloto para o setor e para a Zona Central de Brasília.

Para atingir essa transformação, a recuperação do aparelho é fundamental, e deve dar-se nas seguintes esferas:

- **Física:** a pista deverá ser reconstruída, atendendo a especificações de segurança e homologação emitidas pelos órgãos internacionais;
- **Visual:** desenvolvimento de projeto de melhoria e acabamento no paisagismo que transmita a impressão de um autódromo comparável com seus pares internacionais;
- **Comportamental:** desenvolver um ecossistema de parceiros para gerar uma cadeia de fornecedores e colaboradores que permita recolocar Brasília como referência do esporte a motor nacional;
- **Turística:** integrar o Autódromo ao roteiro turístico de Brasília, reforçando o circuito, com um paisagismo condizente e uma oferta de serviços e lazer que interesse e retenha o turista da Capital Federal;
- **Cultural:** integrar o Autódromo ao calendário nacional de grandes eventos esportivos e não-esportivos;
- **Econômica:** promover os setores complementares à operação do Autódromo.

2. MODELO DE NEGÓCIOS

2.1. Escopo do negócio

O Autódromo Internacional de Brasília está localizado no Setor de Recreação Pública Norte. A área foi delimitada e teve sua destinação definida desde o Relatório do Plano Piloto.

A própria inauguração de Brasília se deu com uma corrida automobilística e foi seguida nos anos subsequentes com diversas corridas de rua com abrangência nacional. O Autódromo Internacional de Brasília foi inaugurado somente em 1974 (mesma época de outros equipamentos esportivos da área). Somente a partir desse momento é que o setor de esporte a motor passou a ter um espaço permanente e dedicado na cidade. Ao longo de suas mais de quatro décadas de existência, o aparelho teve consolidado seu papel como local de realização não somente de eventos esportivos, conforme originalmente previsto, mas local de desenvolvimento de pilotos e talentos do esporte a motor da cidade.

Em sua época de utilização ativa (1974 a 2014), a realização de eventos esportivos consolidou o Autódromo não só como importante polo desenvolvedor de talentos nacionais, mas também na condição de área de lazer e recreação da população. A localização do Autódromo é, definitivamente, uma de suas características mais fortes, pois está situado no centro da cidade, próximo ao setor hoteleiro, ao centro administrativo local e conta com largas vias de acesso.

O modelo de negócio proposto baseia-se na conjugação entre a realização de eventos, locação de espaços para atividades e empresas relacionadas ao esporte a motor. Os principais objetivos deste modelo são integrar os elementos do esporte a motor, otimizar a ocupação do aparelho, trazer um fluxo constante de pessoas para o Autódromo e obter ganhos de eficiência na operação.

2.2. Produtos e serviços

Os produtos e serviços a serem ofertados no Autódromo dividem-se em três grupos:

- Eventos esportivos e não esportivos;
- Locação de espaços para desenvolvimento de atividades e serviços relacionados ao esporte a motor;
- Locação de espaço para clubes e associações relacionadas ao esporte a motor.

2.3. Definição de público alvo

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

- Eventos esportivos e não esportivos corriqueiros: população do DF e do entorno (raio de até 250 km)
- Eventos esportivos e não esportivos de grande projeção: população do DF e do entorno e público de outros estados. Baseado em pesquisas realizadas nos eventos em 2016 e 2017, espera-se que cerca de 19% do público seja oriundo de um raio superior a 250 km, o que implica tipicamente em pernoite e consequente geração de negócios na cadeia do turismo.
- Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor:
 - Membros de clubes de motociclismo, antigomobilismo, jipe e afins, bem como comunidade externa enquanto participante dos eventos ou exposições.
 - Consumidores de produtos e serviços relacionados ao esporte a motor.

2.4. Formato jurídico da administração

O Autódromo Internacional de Brasília será objeto de Parceria Público-Privada e sua administração será atribuída à empresa, ou a consórcio de empresas, que será responsável pela manutenção da infraestrutura física, pela gestão, operação e segurança dos aparelhos e pelo desenvolvimento de um projeto de ocupação que caracterize o Autódromo como um polo de referência do Esporte a Motor.

2.5. Atributos das partes do negócio

Serão partes no negócio a Terracap, como poder concedente, e o concessionário, que será responsável, na forma de execução direta ou por subcontratação, pela manutenção, gestão e operação do Autódromo Internacional de Brasília.

3. PLANO FINANCEIRO DE REFERÊNCIA

3.1. Definição das Premissas

O plano financeiro detalhado nesta seção tem como objetivo constituir uma referência para avaliar o desempenho das licitantes frente ao potencial de geração de receitas do Autódromo Internacional de Brasília. Esse plano não é vinculativo, ou seja, obedecendo aos 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 tal.

3.1.1. Prazo da Parceria Público-Privada

Este estudo considera um prazo de Parceria Público-Privada de 35 anos.

3.1.2. Início da Operação

O início da Operação previsto no estudo é 2019. Cabe destacar que 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 do Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor.
 - ISS: 2,00% - A Incidência de ISS foi calculada apenas para a receita operacional. A receita advinda do Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor, por ser uma receita de aluguel, não tem incidência de ISS.
- Imposto de renda:
 - IR Base + Adicional: A Alíquota considerada foi de 25%. O imposto será cobrado a partir do 5º ano, de acordo com o saldo negativo do lucro acumulado e as deduções legais decorrentes deste fato.
- Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido
 - CSSL: Alíquota de 9%. O imposto será cobrado a partir do 5º ano, de acordo com o saldo negativo do lucro acumulado e as deduções legais decorrentes deste fato.
- IPTU:
 - O IPTU foi calculado tendo sido aplicado 1% sobre o valor das edificações geradoras de receitas acessórias, a partir do terceiro ano (quando estão estabilizadas as operações).

3.1.4. Moeda de Projeção

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

3.1.5. Compartilhamento de Receitas

O compartilhamento de receitas com a Terracap será de 1,5% do faturamento líquido total a partir do segundo ano de operação, incluindo-se as receitas operacionais do Autódromo e as receitas imobiliárias. Cabe destacar que haverá reajuste do compartilhamento para 5% dependendo do desempenho do concessionário.

O compartilhamento de receitas foi balizado levando-se em consideração a manutenção de resultados para o Poder Concedente independente de piso mínimo. Também foi considerada no balizamento paramétrico a Taxa Interna de Retorno para o investidor.

3.1.6. Contraprestação Pública

O Cálculo de Contraprestação Pública foi estimado em R\$ 14.000.000,00, levando-se em consideração a necessidade de investimentos na reforma da pista visando homologação para eventos nacionais, apenas. Considerando-se necessidade desses investimentos, foi calculado este valor, a fim de manter a atratividade mínima do empreendimento.

No que tange ao impacto orçamentário financeiro para as obrigações assumidas pela Terracap, verifica-se que não haverá impacto no dispêndio, visto que não há contraprestação pecuniária mensal ou anual, mas apenas a contraprestação no formato de aporte e no momento do investimento.

Esse investimento de R\$ 14 milhões para parte da reforma da pista, na forma de aporte, já está contido no orçamento de 2019 da Terracap e foi aprovado em Diretoria e pelo Conselho Administrativo.

3.2. Receitas

As fontes de receita foram estipuladas tendo como base os dados de 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 do Centro de Excelência.

3.2.1. Receitas Operacionais

3.2.1.1. Competições, Corridas e Eventos Esportivos

O modelo pressupõe que competições, corridas e eventos esportivos diversos a serem realizados no Autódromo serão operados por terceiros (operadores). Nesses eventos, as receitas de bilheteria são de integral responsabilidade e propriedade dos operadores e o concessionário tem direito somente ao aluguel do espaço.

O valor cobrado sobre o aluguel da pista é derivado da tabela base do Autódromo de Interlagos, assim como das melhores práticas observadas em outros autódromos. A tabela abaixo ilustra os valores cobrados para a realização de eventos no Autódromo de Interlagos.

Tabela 1 - Preços praticados no Autódromo de Interlagos.

EQUIPAMENTO	MODALIDADE	DESCRIÇÃO	Período	VALOR
COMPETIÇÕES / ATIVIDADES ESPORTIVAS				
Pista Oficial	Competições / Atividades Esportivas	Diurno - Sexta-feira a Domingo e Feriados	Por período	R\$ 43.819,85
Pista Oficial	Competições / Atividades Esportivas	Noturno - Sexta-feira a Domingo e Feriados	Por período	R\$ 21.909,93
Pista Oficial	Competições / Atividades Esportivas	Diurno - Segunda-feira a quinta-feira	Por período	R\$ 26.397,50
Pista Oficial	Competições / Atividades Esportivas	Noturno - Segunda-feira a quinta-feira	Por período	R\$ 13.198,75
Pista Oficial	Aula de Pilotagem (exclusivamente carros)	Segunda-feira a Terça-feira	Por período	R\$ 5.279,50
Retão	Competições / Atividades Esportivas	Segunda-feira a domingo	Por período	R\$ 4.223,60
Ferradura	Competições / Atividades Esportivas	Segunda-feira a domingo	Por período	R\$ 4.223,60
Pista Off Road	Competições / Atividades Esportivas	Segunda-feira a domingo	Por período	R\$ 4.223,60

EQUIPAMENTO	MODALIDADE	DESCRIÇÃO	Período	VALOR
EVENTOS: COORPORATIVOS, EMPRESARIAIS, PROMOCIONAIS OU APRESENTAÇÕES				
Pista Oficial	Coorporativos, Empresariais ou Promocionais	Diurno - Todos os dias da Semana	Por período	R\$ 59.130,40
Pista Oficial	Coorporativos, Empresariais ou Promocionais	Noturno - Todos os dias da Semana	Por período	R\$ 29.565,20
Retão	Coorporativos, Empresariais ou Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 27.875,76
Ferradura	Coorporativos, Empresariais, Promocionais ou Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 27.875,76
Pista Off Road	Coorporativos, Empresariais ou Promocionais	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 18.778,13
Alfiteatro Ferradura	Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	R\$	127.394,34
Arena	Coorporativos, Empresariais ou Promocionais	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 28.804,95
Arena	Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 205.002,99
Área dos Portões 7 e 8	Coorporativos, Empresariais ou Promocionais	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 10.516,76
Área dos Portões 7 e 8	Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	38.223,58
Área entre os Portões A a	Coorporativos, Empresariais ou Promocionais	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 11.667,70
Área entre os Portões	Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por Dia	R\$ 42.404,94
Área em frente a Administração	Coorporativos, Empresariais, Promocionais ou Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 7.528,57
Área em frente a Administração	Coorporativos, Empresariais, Promocionais ou Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 15.057,13
Área das quadras ao lado do Hospital	Coorporativos, Empresariais, Promocionais ou Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 25.499,99
Área do Setor Z	Coorporativos, Empresariais ou Promocionais	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 5.279,50
Área do Setor Z	Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 35.000,00
Tribuna de Honra	Coorporativos, Empresariais, Promocionais ou Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 13.093,16
Sala de Imprensa	Coorporativos, Empresariais, Promocionais ou Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por Dia	R\$ 13.093,16
HC Superior	Coorporativos, Empresariais, Promocionais ou Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 5.279,50
HC Intermediário	Coorporativos, Empresariais, Promocionais ou Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 18.161,48
HC Inferior	Coorporativos, Empresariais, Promocionais ou Apresentações Artísticas	Segunda-feira a domingo	Por dia	R\$ 5.279,50
Autódromo	Coorporativos, Empresariais, Promocionais ou Apresentações Artísticas	Autódromo Total - Acima de 07 diárias	por dia	R\$ 62.298,10

EQUIPAMENTO	MODALIDADE	DESCRIÇÃO	Período	VALOR
MONTAGEM E DESMONTAGEM				
Todos os	Montagem e Desmontagem	Com uso da pista - Segunda-feira a domingo	por dia	R\$ 17.675,77
Todos os	Montagem e Desmontagem ou Carga e Descarga Show	Sem uso da pista - Segunda-feira a domingo	por dia	R\$ 1.963,97
Autódromo	Montagem e Desmontagem Show/Palco	Sem uso de pista - Segunda-feira a domingo	por dia	R\$ 6.652,17

EQUIPAMENTO	MODALIDADE	DESCRIÇÃO	Período	VALOR (2018)
DIREÇÃO DEFENSIVA				
Ferradura ou Retão	Aula de direção defensiva	Segunda-feira a domingo	por dia	R\$ 6.968,94
Ferradura ou Retão	Aula de direção defensiva	Segunda-feira a domingo	1/2 período	R\$ 4.181,36
Ferradura ou Retão	Aula de direção defensiva	Segunda-feira a domingo - de 50 a 100 dias de uso	por dias de uso	R\$ 4.751,55
Ferradura ou Retão	Aula de direção defensiva	Segunda-feira a domingo - após ultrapassar 100 diárias	por dias de uso	R\$ 4.223,60
Pista Off Road	Aula de direção defensiva	Segunda-feira a domingo	por dia	R\$ 6.968,94
Pista Off Road	Aula de direção defensiva	Segunda-feira a domingo	1/2 período	R\$ 4.181,36

A primeira razão para a referência utilizada é a ausência de dados de operação do Autódromo Internacional de Brasília para comparação de série histórica.

A segunda razão é o fato de o Autódromo Interlagos ser a maior referência nacional em esportes motores. O autódromo municipal opera há 78 anos e tem seu reconhecimento esportivo por ser o único autódromo da América Latina a receber a maior competição automotiva de monopostos do mundo, a Fórmula 1, além de diversos eventos do esporte a motor com importância nacional e regional.

A terceira razão repousa no fato de que o Autódromo de Interlagos apresenta tabela de dados com maior sistematização e consistência de valores praticados.

Acreditamos que a localização privilegiada do Autódromo oferece vantagens comparativas substanciais em relação aos demais autódromos brasileiros. A proximidade do Autódromo ao centro da cidade, bem como a proximidade a áreas hoteleiras, de lazer e de transporte (aeroporto, rodovias e logística urbana, em geral) é uma característica singular

do Autódromo Internacional de Brasília que oferece potencial de crescimento e projeção do Autódromo no cenário de eventos.

Com sua grande atratividade para eventos locais, nacionais e internacionais o Autódromo possui potencial esportivo e turístico para se posicionar entre os dois melhores do Brasil.

Além da atratividade do Autódromo de Brasília, confirmada por entrevista com produtores de eventos do setor automobilístico, nota-se que a ausência de praças para eventos esportivos faz com que seja factível a prática de preços tal qual no Autódromo de Interlagos.

Adicionalmente, é possível inferir que o patamar de preços praticados pelo Autódromo de Interlagos é aderente à realidade do autódromo de Brasília, uma vez que o projeto visa à operação de um Autódromo de alto padrão e homologado. Como contraexemplo da viabilidade dos preços praticados, verifica-se que o Autódromo de Goiânia pratica valores superiores aos valores de Interlagos para eventos esportivos nacionais e não possui homologação de sua infraestrutura.

3.2.1.1.1. Ticket Médio

Uma vez que o concessionário não possui participação nas concessões de alimentos e bebidas, não foi estimado ticket médio para cada evento.

3.2.1.1.2. Receita por evento

A receita por evento é calculada com base no aluguel de cada tipo de evento vez o número de eventos por ano.

- Eventos Nacionais

Tabela 2- Receitas de eventos – Eventos esportivos Nacionais.

<i>Receita Bruta Aluguel da Pista</i>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	38.616	38.616	38.616	38.616	38.616	38.616
Dias ocupados - Circuito GP	14	14	20	20	20	20
Dias de montagem - Circuito GP	7	7	7	7	7	7
Total de dias ocupados	21	21	27	27	27	27
Preço do Aluguel Circuito	R\$ 30.673,90	R\$ 35.055,88	R\$ 39.437,87	R\$ 43.819,85	R\$ 43.819,85	R\$ 43.819,85
Preço do Aluguel Montagem	R\$ 12.373,04	R\$ 14.140,62	R\$ 15.908,19	R\$ 17.675,77	R\$ 17.675,77	R\$ 17.675,77
Receita de aluguel para o concessionário	R\$ 516.045,80	R\$ 589.766,63	R\$ 900.114,65	R\$ 1.000.127,39	R\$ 1.000.127,39	R\$ 1.000.127,39

- Eventos Regionais

Tabela 3 - Receita de eventos – Eventos esportivos Regionais.

<i>Receita Bruta Aluguel da Pista</i>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	29.290	29.290	29.290	29.290	29.290	29.290
Dias ocupados - Circuito GP	24	28	32	36	36	36
Dias de montagem - Circuito GP	0	0	0	0	0	0
Total de dias ocupados	24	28	32	36	36	36
Preço do Aluguel Circuito	R\$ 30.673,90	R\$ 35.055,88	R\$ 39.437,87	R\$ 43.819,85	R\$ 43.819,85	R\$ 43.819,85
Preço do Aluguel Montagem	R\$ 12.373,04	R\$ 14.140,62	R\$ 15.908,19	R\$ 17.675,77	R\$ 17.675,77	R\$ 17.675,77
<i>Contrapartida Social</i>	R\$ 434.608,44	R\$ 579.477,92	R\$ 745.043,04	R\$ 931.303,80	R\$ 931.303,80	R\$ 931.303,80
Receita de aluguel para o concessionário	R\$ 301.565,04	R\$ 402.086,72	R\$ 516.968,64	R\$ 646.210,80	R\$ 646.210,80	R\$ 646.210,80

- Eventos Corporativos

Tabela 4 - Receita Receitas de eventos – Eventos Corporativos.

Receita Bruta Aluguel da Pista	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Dias ocupados - Circuito GP	10	12	21	22	22	22
Dias de montagem - Circuito GP	7	8	11	12	12	12
Total de dias ocupados	17	20	32	34	34	34
Preço do Aluguel Circuito	R\$ 41.391,28	R\$ 47.304,32	R\$ 53.217,36	R\$ 59.130,40	R\$ 59.130,40	R\$ 59.130,40
Preço do Aluguel Montagem	R\$ 12.373,04	R\$ 14.140,62	R\$ 15.908,19	R\$ 17.675,77	R\$ 17.675,77	R\$ 17.675,77
Receita de aluguel para o concessionário	R\$ 500.524,07	R\$ 680.776,77	R\$ 1.292.554,68	R\$ 1.512.978,04	R\$ 1.512.978,04	R\$ 1.512.978,04

- Track Day

Tabela 5 - Receita de eventos – Track Day.

Receita Bruta Aluguel da Pista	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Dias ocupados - Circuito GP	10	12	15	18	18	18
Dias ocupados - Circuito A						
Dias ocupados - Circuito B						
Preço do Aluguel Circuito GP	R\$ 12.565,21	R\$ 14.360,24	R\$ 16.155,27	R\$ 17.950,30	R\$ 17.950,30	R\$ 17.950,30
Preço do Aluguel Circuito A						
Preço do Aluguel Circuito B						
Receita de aluguel para o concessionário	R\$ 125.652,10	R\$ 172.322,88	R\$ 242.329,05	R\$ 323.105,40	R\$ 323.105,40	R\$ 323.105,40

- Direção Defensiva/Escola de Pilotagem

Tabela 6- Receita de eventos – Direção Defensiva/Escola de Pilotagem.

Receita Bruta Aluguel da Pista	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Dias ocupados - Circuito B	30	40	45	50	50	50
Dias ocupados - Circuito A						
Dias ocupados - Circuito GP						
Preço do Aluguel Circuito B	R\$ 4.878,26	R\$ 5.575,15	R\$ 6.272,05	R\$ 6.968,94	R\$ 6.968,94	R\$ 6.968,94
Preço do Aluguel Circuito A						
Preço do Aluguel Circuito GP						
Receita de aluguel para o concessionário	R\$ 146.347,74	R\$ 223.006,08	R\$ 282.242,07	R\$ 348.447,00	R\$ 348.447,00	R\$ 348.447,00

- Arrancada/Drifting

Tabela 7 - Receita de eventos – Arrancada/Drifting.

Receita Bruta Aluguel da Pista	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Dias ocupados - Reta de Arrancada	10	12	14	16	16	16
Preço da Reta de Arrancada	R\$ 2.956,52	R\$ 3.378,88	R\$ 3.801,24	R\$ 4.223,60	R\$ 4.223,60	R\$ 4.223,60
Receita de aluguel para o concessionário	R\$ 29.565,20	R\$ 40.546,56	R\$ 53.217,36	R\$ 67.577,60	R\$ 67.577,60	R\$ 67.577,60

3.2.1.2. Eventos Culturais e Artísticos

Os eventos culturais e artísticos compreendem shows, festivais, festas e outros eventos culturais e religiosos realizados no Autódromo Internacional de Brasília. Assim como nos eventos esportivos, nesses eventos as receitas de bilheteria são de responsabilidade e de propriedade dos operadores e o concessionário tem direito apenas ao aluguel do espaço.

3.2.1.2.1. Ticket Médio

Uma vez que o concessionário não possui participação nas concessões de alimentos e bebidas, não foi estabelecido ticket médio para cada evento.

3.2.1.2.2. Receita por Evento Cultural e Artístico

A receita de eventos culturais e artísticos é calculada com base no número anual previsto de eventos vezes o aluguel do espaço.

Tabela 8- Receita de Eventos Culturais e Artísticos.

Receita Bruta Aluguel da Pista	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Média de Público	131.441	131.441	131.441	131.441	131.441	131.441
Dias ocupados - Circuito GP	3	3	6	6	9	9
Dias ocupados - Montagem	2	2	4	4	6	6
Total de dias ocupados	5	5	10	10	10	10
Preço de Aluguel - Circuito	R\$ 41.391,28	R\$ 47.304,32	R\$ 53.217,36	R\$ 59.130,40	R\$ 59.130,40	R\$ 59.130,40
Preço de Aluguel - Montagem	R\$ 12.373,04	R\$ 14.140,62	R\$ 15.908,19	R\$ 17.675,77	R\$ 17.675,77	R\$ 17.675,77
Receita de aluguel para o concessionário	R\$ 148.919,92	R\$ 170.194,19	R\$ 382.936,93	R\$ 425.485,48	R\$ 638.228,22	R\$ 638.228,22

3.2.1.3. Participação na receita de concessões alimentícias e não-alimentícias

O modelo proposto não prevê a participação em concessões alimentícias e não alimentícias, somente aluguel de espaços para lanchonete.

3.2.1.4. Receita de Estacionamento

Não foi incluída na modelagem a operação de estacionamento do Autódromo por não haver área delimitada para esse fim.

3.2.1.5. Patrocínio e Naming Rights

O modelo proposto considera que as receitas de patrocínio *naming rights* iniciam-se partir do primeiro ano de parceria e aumenta gradualmente até sua estabilização no quarto ano, após o concessionário já ter consolidado uma agenda de jogos e eventos capaz de projetar o estádio no nível regional e no nível nacional.

Tabela 9 - Receita de Patrocínio e Naming Rights.

Patrocínio e Naming Rights	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Receita Bruta Patrocínio	R\$ 50.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00

3.2.1.6. Aluguel das demais instalações

As receitas de aluguel das demais instalações do Autódromo refletem os valores recebidos com o aluguel do Kartódromo, Cine Drive-In, Galpões e Lanchonete.

Tabela 10 - Receita das demais instalações do Autódromo – Kartódromo.

Receita Bruta Kartódromo	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Área Utilizada	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Aluguel m²/mês	R\$ 2,00	R\$ 2,00	R\$ 2,00	R\$ 2,00	R\$ 2,00	R\$ 2,00
Aluguel Mensal	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00
Receita de Aluguel Kartódromo	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00

Tabela 11- Receita das demais instalações do Autódromo – Cine Drive-In.

Receita Bruta Cine Drive-in	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Área Utilizada	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Aluguel m²/mês	R\$ 2,00	R\$ 2,00	R\$ 2,00	R\$ 2,00	R\$ 2,00	R\$ 2,00
Aluguel Mensal	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00
Receita de Aluguel Cine Drive in	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00

Tabela 12- Receita das demais instalações do Autódromo – Galpões.

Receita Bruta Galpões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Área Utilizada	1576,4	1.576	1.576	1.576	1.576	1.576
Aluguel m²/mês	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00
Aluguel Mensal	R\$ 31.528,00	R\$ 31.528,00	R\$ 31.528,00	R\$ 31.528,00	R\$ 31.528,00	R\$ 31.528,00
Receita de Aluguel Galpões	R\$ 378.336,00	R\$ 378.336,00	R\$ 378.336,00	R\$ 378.336,00	R\$ 378.336,00	R\$ 378.336,00

Tabela 13 - Receita das demais instalações do Autódromo – Lanchonete.

Receita Bruta Lanchonete	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Área Utilizada	300	300	300	300	300	300
Aluguel m²/mês	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00
Aluguel Mensal	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00
Receita de Aluguel Lanchonete	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00

Tabela 14 – Receita das demais instalações do Autódromo – Arquibancadas

Receita Bruta das Arquibancadas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Área Utilizada	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132	3.132
Eventos por ano	76	94	112	125	125	125
Total de Espaços (50m² por Espaço)	63	63	63	63	63	63
Ocupação	30%	45%	60%	80%	80%	80%
Aluguel do Espaço por Evento (R\$)	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Receita de Aluguel Lanchonete	R\$ 143.640,00	R\$ 266.490,00	R\$ 423.360,00	R\$ 630.000,00	R\$ 630.000,00	R\$ 630.000,00

3.2.1.7. Resumo Receitas Operacionais

O resumo das receitas operacionais ilustra a receita anual esperada de cada fonte.

Tabela 15 - Quadro Resumo - Receitas Operacionais.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Aluguel da pista em eventos	R\$ 1.768.619,87	R\$ 2.278.699,83	R\$ 3.670.363,39	R\$ 4.323.931,71	R\$ 4.536.674,45	R\$ 4.536.674,45
Eventos Esportivos Internacionais	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Eventos Esportivos Nacionais	R\$ 516.045,80	R\$ 589.766,63	R\$ 900.114,65	R\$ 1.000.127,39	R\$ 1.000.127,39	R\$ 1.000.127,39
Eventos Esportivos Regionais	R\$ 301.565,04	R\$ 402.086,72	R\$ 516.968,64	R\$ 646.210,80	R\$ 646.210,80	R\$ 646.210,80
Eventos Corporativos	R\$ 500.524,07	R\$ 680.776,77	R\$ 1.292.554,68	R\$ 1.512.978,04	R\$ 1.512.978,04	R\$ 1.512.978,04
Track Day	R\$ 125.652,10	R\$ 172.322,88	R\$ 242.329,05	R\$ 323.105,40	R\$ 323.105,40	R\$ 323.105,40
Direção Defensiva	R\$ 146.347,74	R\$ 223.006,08	R\$ 282.242,07	R\$ 348.447,00	R\$ 348.447,00	R\$ 348.447,00
Arrancadas	R\$ 29.565,20	R\$ 40.546,56	R\$ 53.217,36	R\$ 67.577,60	R\$ 67.577,60	R\$ 67.577,60
Eventos Culturais e Artísticos	R\$ 148.919,92	R\$ 170.194,19	R\$ 382.936,93	R\$ 425.485,48	R\$ 638.228,22	R\$ 638.228,22
Aluguel	R\$ 1.949.976,00	R\$ 2.072.826,00	R\$ 2.229.696,00	R\$ 2.436.336,00	R\$ 2.436.336,00	R\$ 2.436.336,00
Aluguel Cine Drive-in	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00
Aluguel Kartodromo	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00
Aluguel Galpões	R\$ 378.336,00	R\$ 378.336,00	R\$ 378.336,00	R\$ 378.336,00	R\$ 378.336,00	R\$ 378.336,00
Aluguel de Lanchonete	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 108.000,00
Aluguel da Arquibancada	R\$ 143.640,00	R\$ 266.490,00	R\$ 423.360,00	R\$ 630.000,00	R\$ 630.000,00	R\$ 630.000,00
Patrocínio	R\$ 50.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200.000,00
TOTAL Receitas Operacionais	R\$ 3.768.595,87	R\$ 4.451.525,83	R\$ 6.100.059,39	R\$ 7.960.267,71	R\$ 8.173.010,45	R\$ 8.173.010,45

3.2.2. Receita do Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor

O Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor representa uma possibilidade de fonte acessória de receitas para o concessionário. Essa receita provém do aluguel de espaços atividades e eventos relacionados ao automobilismo e motociclismo, isto é, para oficinas de desenvolvimento esportivo e tecnológico, atividades de educação (autoescolas, escolas de pilotagem), associações, clubes e afins; e comércio voltado ao esporte automotor. Cabe destacar que encontrar as atividades que remunerem os aluguéis de acordo com as Normas de Uso e Ocupação estabelecidas e de acordo com parâmetros de remuneração cabidos na área é risco do concessionário.

Elaborou-se um estudo de demanda para determinar a distribuição das áreas e valores de aluguel mensal por metro quadrado. Para tanto, encaminhou-se um formulário para 55 grupos de motociclismo, antigomobilismo e jipes, dos quais 8 prestaram as informações solicitadas. O critério de seleção dos mesmos foi conter mais de dez membros.

Para as demais áreas, foram adotados valores médios de mercado praticados para instalações similares. A tabela a seguir sintetiza os valores a serem praticados e a expectativa de receita de locação:

Tabela 16 - Quadro Resumo - Receitas Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor.

	Aluguel mensal/m2	ABL	Aluguel Bruto/Ano	Aluguel Líquido/Ano
Espaços menores	R\$ 15,00	4.950	R\$ 891.000,00	R\$ 808.582,50
Espaços maiores	R\$ 25,00	25.650	R\$ 7.695.000,00	R\$ 6.983.212,50
Loja Âncora	R\$ 30,00	4.500	R\$ 1.620.000,00	R\$ 1.470.150,00
Subtotal		35.100	R\$ 10.206.000,00	R\$ 9.261.945,00

O modelo considera que a construção do empreendimento será realizada até o final do 3º ano de concessão, sendo que as receitas obtidas a partir do 4º ano de concessão (R\$ 5.103.000,00) consideram uma ocupação de 50% da capacidade do Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor. Essas receitas irão aumentar de forma gradual, conforme a ocupação evoluir, até atingir 98% de ocupação a partir do ano 8, atingindo R\$ 10.001.880,00 de aluguel.

3.3. Custos e Despesas

3.3.1. Custos de Eventos

Os custos de competições, corridas e eventos, bem como sua promoção e segurança, são operados por terceiros. Ou seja, o custo dos eventos é de total responsabilidade dos produtores, não havendo custo por evento para o concessionário.

3.3.2. Custos Operacionais Diversos

Consideramos custos operacionais diversos os custos diretamente ligados à atividade fim do Autódromo que não incluem os custos de realização de competições, corridas e eventos.

- Os custos de Segurança Patrimonial e Limpeza utilizaram como parâmetro a quantidade de funcionários previamente alocados no Autódromo Internacional de Brasília, na gestão privada anterior.
- Foram considerados também os custos de pessoal operacional como segurança patrimonial, manutenção predial e limpeza e conservação. Foi considerada a média salarial de cada categoria (SINE), assim como os custos trabalhistas, de acordo com a Tabela SINAPI para o DF.
- Os custos de energia elétrica foram estimados com base nos dados históricos do Autódromo de Interlagos, uma vez que o Autódromo Internacional de Brasília não possui série histórica ou registros recentes desses custos. Cabe destacar que os custos de energia elétrica e água nos eventos são de responsabilidade do promotor.
- O custo de material e custos gerais foi estimado em 3% da receita operacional, conforme benchmark em aparelhos esportivos nacionais. Este custo engloba todo o custo de material envolvido na manutenção do autódromo, prestadores de serviços em tecnologia, bem como utilidades - exceto energia elétrica e materiais de limpeza e conservação.
- O custo do seguro patrimonial foi estimado com base em orçamento fornecido pela HDI seguros, e leva em conta Seguro de Risco Operacional (R\$ 1.665,44), Responsabilidade Civil – Operações (R\$ 1.559,25) e Responsabilidade Civil – Danos Morais (R\$ 866,25).
- O custo de homologação do circuito foi estimado conforme valores vigentes nas tabelas das Federações Internacionais de Automobilismo e Motociclismo. Ressalta-se que a manutenção de homologação de pista incorre em custos adicionais previstos a cada três anos.
- O IPTU foi calculado tendo sido aplicado 1% sobre o valor das edificações geradoras de receitas acessórias, a partir do terceiro ano (quando estão estabilizadas as operações).
- Outras despesas gerais também foram estimadas proporcionalmente as receitas operacionais e correspondem a 1% da receita operacional do autódromo durante todo o período de concessão.

A tabela abaixo resume os outros custos operacionais do Autódromo.

Tabela 17 - Resumo - Outros Custos Operacionais.

<i>Custos Operacionais</i>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Segurança Patrimonial	R\$ 566.134,80	R\$ 566.134,80	R\$ 566.134,80	R\$ 566.134,80	R\$ 566.134,80	R\$ 566.134,80
Limpeza e Conservação	R\$ 498.339,24	R\$ 498.339,24	R\$ 498.339,24	R\$ 498.339,24	R\$ 498.339,24	R\$ 498.339,24
Seguros	R\$ 4.090,94	R\$ 4.090,94	R\$ 4.090,94	R\$ 4.090,94	R\$ 4.090,94	R\$ 4.090,94
Manutenção	R\$ 163.295,02	R\$ 163.295,02	R\$ 163.295,02	R\$ 163.295,02	R\$ 163.295,02	R\$ 163.295,02
Energia Elétrica	R\$ 35.000,00	R\$ 52.500,00	R\$ 70.000,00	R\$ 70.000,00	R\$ 70.000,00	R\$ 70.000,00
Material e Despesas Gerais	R\$ 120.023,88	R\$ 136.826,27	R\$ 181.576,18	R\$ 231.183,23	R\$ 237.565,51	R\$ 237.565,51
Homologação	R\$ 136.921,20	R\$ -	R\$ -	R\$ 65.023,50	R\$ -	R\$ -
IPTU	R\$ -	R\$ -	R\$ 342.958,84	R\$ 342.958,84	R\$ 342.958,84	R\$ 342.958,84
Outros	R\$ 40.007,96	R\$ 45.608,76	R\$ 60.525,39	R\$ 77.061,08	R\$ 79.188,50	R\$ 79.188,50
TOTAL Outros Custos Operacionais	R\$ 1.563.813,03	R\$ 1.466.795,03	R\$ 1.886.920,41	R\$ 2.018.086,64	R\$ 1.961.572,85	R\$ 1.961.572,85

3.3.3. Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas englobam os custos com pessoal administrativo, marketing e promoção e custos de garantia de execução (Carta Fiança/Seguro Garantia) seguro patrimonial.

- O custo de pessoal considera o salário e direitos trabalhista de uma equipe administrativa de 11 pessoas a partir do 1º ano.
- As Despesas de Marketing e Promoção foram calculadas proporcionalmente às receitas operacionais do Autódromo. No primeiro ano esta proporção é maior (5%), devido ao maior investimento necessário para a promoção do Autódromo. Esta proporção irá diminuir ao passar dos anos, se estabilizando em 1,5% a partir do 4º ano.
- A Carta Fiança cobre 5% da garantia de execução. A garantia de execução foi estimada como 2,5% do valor do contrato. Os custos de garantia de execução foram estimados em 5% do valor da carta fiança.
- Estimou-se um valor fixo anual de R\$ 400.000,00 a título de Verificador Independente e Auditor Independente, o primeiro para fiscalizar a operação e emitir relatório anual, o segundo para auditar as demonstrações contábeis trimestralmente.

A tabela abaixo resume as despesas gerais e administrativas do Autódromo Internacional de Brasília.

Tabela 18 - Despesas Gerais e Administrativas.

<u>Despesas Gerais e Administrativas</u>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Despesas Pessoal	R\$ 1.907.519,42	R\$ 1.914.515,24	R\$ 1.914.515,24	R\$ 1.914.515,24	R\$ 1.914.515,24
Marketing e Promoção	R\$ 200.039,79	R\$ 182.435,03	R\$ 151.313,48	R\$ 115.591,62	R\$ 118.782,76
Custos de Garantia de Execução (Carta Fiança / Seguro Garantia)	R\$ 91.470,25	R\$ 91.470,25	R\$ 91.470,25	R\$ 91.470,25	R\$ 91.470,25
Custo com Verificador independente	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400.000,00
TOTAL Despesas	R\$ 2.599.029,46	R\$ 2.588.420,52	R\$ 2.557.298,98	R\$ 2.521.577,11	R\$ 2.524.768,25

3.3.4. Despesas Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor

O estudo desconsidera custos e despesas operacionais do Centro, uma vez que os mesmos serão cobertos diretamente pelos inquilinos por meio da cobrança de taxas condominiais pela administradora do empreendimento.

3.3.5. Despesas Pré-Operacionais

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

- Estudo de Viabilidade Econômica: Esta despesa é referente ao pagamento à empresa responsável pela elaboração do estudo de viabilidade para a concessão do Autódromo Internacional de Brasília, conforme o Edital de PMI 01/2017 TERRACAP.

Tabela 19 - Resumo dos custos e despesas - Despesas Pré-Operacionais.

Despesas Pré Operacionais	Ano 1
Despesa com Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica	R\$ 1.912.781,17
Despesa Total Estimada	R\$ 1.912.781,17

3.4. Investimentos

3.4.1. Premissas

Os valores representam apenas uma estimativa dos gastos necessários para a reforma da pista e demais instalações existentes e construção de novas instalações de apoio, baseado em números de mercado e orçamentos de engenharia.

Foram considerados no modelo econômico que investimentos no Autódromo são compostos por investimentos nas pistas e arquibancadas. Investimentos no Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor foram considerados separadamente. Em todos os casos, foram incluídos o valor do projeto executivo, bem como valor de licenciamentos, valor da obra e BDI. O valor do Projeto Executivo fora calculado como 5% do valor da obra, conforme prática de mercado. O BDI fora calculado de acordo com Acórdão 2622/2013 do TCU. Licenciamentos foram calculados de acordo com a Tabela de Referência da CAU, item 3.9.8. aplicado ao item 3.6. "e", disponível no endereço eletrônico do Instituto Mineiro de Engenharia.

Os projetos básicos e executivos, assim como as obras que serão realizadas devem ser elaborados pelo concessionário do Autódromo, de acordo com seu plano de negócios. Para esse estudo foram considerados investimentos estruturais e obrigatórios, visando à homologação do circuito. Qualquer reforma de hospitalidade e estruturas adicionais de modo a prover conforto ao público (como banheiros) é de decisão do concessionário.

3.4.2. Reforma da pista

A estimativa de investimento da pista do Autódromo Internacional de Brasília considera as reformas necessárias para a operação do Autódromo em um nível adequado de serviços, com previsão de homologação FIA nível 3 em 2019, e em conformidade com as legislações vigentes. O custo estimado de reforma da pista é de R\$ 36.110.060,14. Foram subtraídos do custo de reforma da pista os custos de pneus para barreiras, uma vez que os pneus utilizados podem ser usados e facilmente conseguidos em acordo com parceiros.

3.4.3. Reforma da Arquibancada

Para a reforma da Arquibancada levou-se em consideração apenas uma reforma estrutural e reaproveitamento da estrutura existente, sem incluir reformas ou construções nas instalações, como banheiro, escritórios, lounges, camarotes etc. Visto que para se conseguir homologação FIA 3, não há necessidade desse tipo de reforma ou construção e incluí-las apenas iria onerar o projeto e tornar menos atrativo. Nesse sentido o custo do investimento nas arquibancadas foi estimado em R\$ 2.770.258,16 milhões, já incluídos os custos com BDI, licenciamento e projetos.

3.4.4. Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor

O valor do investimento na construção do Centro de Excelência de Tecnologia e Cultura do Esporte a Motor foi estimado em R\$ 34.295.883,96, considerando uma área total construída de 39.000 m², com ABL de 35.100m², de acordo com a tabela abaixo. Estes custos foram estimados com base em no custo unitário básico de construção de galpão industrial no DF (CUB/DF de jul/2018), custos de projeto estrutural, arquitetônico e instalações, de acordo com Instituto Mineiro de Engenharia Civil, de acordo com interpretação do CREA sobre a NBR 12722 e Tabela de Referência da CAU, item 3.6, alínea "e" e BDI de 22,12% de acordo com o Acórdão nº 2622/2013 do TCU.

3.5. Fontes de Financiamento

Tabela 20 - Fontes de Financiamento.

Premissas de Financiamento		
	Pista	Centro de Excelência
Fonte	Banco Privado	Banco Privado
Tipo de Amortização	PMT	PMT
Participação no investimento	70%	60%
Taxa Efetiva a.a. (IPCA+)	4,4%	14,5%
Prazo (anos)	10	10
Carência (anos)	3	3

3.5.1. Outros

Foi considerado um reinvestimento anual de 4% da receita operacional do Autódromo.

3.6. DRE

Tabela 21 - DRE Ano 1 a 7 – Concessionária.

R\$ Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Receita Bruta	R\$ 3.768.596	R\$ 4.451.526	R\$ 6.100.059	R\$ 13.063.268	R\$ 15.827.510	R\$ 17.358.410	R\$ 17.868.710
Receitas Operacionais	R\$ 3.768.596	R\$ 4.451.526	R\$ 6.100.059	R\$ 13.063.268	R\$ 15.827.510	R\$ 17.358.410	R\$ 17.868.710
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 348.595)	(-R\$ 411.766)	(-R\$ 564.255)	(-R\$ 1.208.352)	(-R\$ 1.464.045)	(-R\$ 1.605.653)	(-R\$ 1.652.856)
Receita Líquida	R\$ 3.420.001	R\$ 4.039.760	R\$ 5.535.804	R\$ 11.854.915	R\$ 14.363.466	R\$ 15.752.757	R\$ 16.215.855
Custo Operacional	(-R\$ 1.554.525)	(-R\$ 1.462.421)	(-R\$ 1.888.821)	(-R\$ 2.028.253)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 2.036.763)
Lucro Bruto	R\$ 1.865.476	R\$ 2.577.339	R\$ 3.646.983	R\$ 9.826.662	R\$ 12.391.726	R\$ 13.781.018	R\$ 14.179.092
% Margem Bruta	55%	64%	66%	83%	86%	87%	87%
Despesas	(-R\$ 4.500.201)	(-R\$ 2.644.643)	(-R\$ 2.641.524)	(-R\$ 2.703.213)	(-R\$ 2.744.033)	(-R\$ 2.764.872)	(-R\$ 2.771.818)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 2.587.419)	(-R\$ 2.584.047)	(-R\$ 2.558.487)	(-R\$ 2.525.390)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)
(-) Despesas Pré Operacionais	(-R\$ 1.912.781)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Contrapartida para a Terracap	R\$ 0	(-R\$ 60.596)	(-R\$ 83.037)	(-R\$ 177.824)	(-R\$ 215.452)	(-R\$ 236.291)	(-R\$ 243.238)
EBITDA	(-R\$ 2.634.725)	(-R\$ 67.304)	R\$ 1.005.459	R\$ 7.123.449	R\$ 9.647.694	R\$ 11.016.146	R\$ 11.407.274
% Margem EBITDA	0	0	18%	60%	67%	70%	70%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 342.899)	(-R\$ 1.215.842)	(-R\$ 2.002.626)	(-R\$ 2.289.982)	(-R\$ 2.352.234)	(-R\$ 2.416.597)	(-R\$ 2.483.220)
(-) Depreciação	(-R\$ 342.899)	(-R\$ 1.215.842)	(-R\$ 2.002.626)	(-R\$ 2.289.982)	(-R\$ 2.352.234)	(-R\$ 2.416.597)	(-R\$ 2.483.220)
EBIT	(-R\$ 2.977.624)	(-R\$ 1.283.146)	(-R\$ 997.168)	R\$ 4.833.467	R\$ 7.295.460	R\$ 8.599.549	R\$ 8.924.053
(-) Resultado Financeiro	(-R\$ 554.589)	(-R\$ 1.995.191)	(-R\$ 3.550.036)	(-R\$ 4.139.640)	(-R\$ 3.854.613)	(-R\$ 3.347.465)	(-R\$ 2.744.770)
EBT	(-R\$ 3.532.213)	(-R\$ 3.278.337)	(-R\$ 4.547.203)	R\$ 693.826	R\$ 3.440.847	R\$ 5.252.084	R\$ 6.179.283
Imposto de renda e Contribuição Social	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 141.131)	(-R\$ 794.921)	(-R\$ 1.225.996)	(-R\$ 1.446.670)
Lucro líquido do exercício	(-R\$ 3.532.213)	(-R\$ 3.278.337)	(-R\$ 4.547.203)	R\$ 552.695	R\$ 2.645.926	R\$ 4.026.088	R\$ 4.732.613

Compartilhamento de 1,5% da receita líquida até R\$ 16.493.713,08.

Compartilhamento de 5% da receita líquida que superar R\$ 16.493.713,08.

Tabela 22 - DRE Ano 8 a 14 – Concessionária.

R\$ Mil	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Receita Bruta	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890
Receitas Operacionais	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890,45	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)
Receita Líquida	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713,08	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713
Custo Operacional	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 2.036.763)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 2.036.763)	(-R\$ 1.971.739)
Lucro Bruto	R\$ 14.521.974	R\$ 14.521.974	R\$ 14.456.950	R\$ 14.521.974	R\$ 14.521.974	R\$ 14.456.950	R\$ 14.521.974
% Margem Bruta	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
Despesas	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)
(-) Despesas Pré Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)
EBITDA	R\$ 11.745.987	R\$ 11.745.987	R\$ 11.680.964	R\$ 11.745.987	R\$ 11.745.987	R\$ 11.680.964	R\$ 11.745.987
% Margem EBITDA	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 2.552.268)	(-R\$ 2.623.922)	(-R\$ 2.698.389)	(-R\$ 2.775.898)	(-R\$ 2.856.708)	(-R\$ 2.941.112)	(-R\$ 3.029.447)
(-) Depreciação	(-R\$ 2.552.268)	(-R\$ 2.623.922)	(-R\$ 2.698.389)	(-R\$ 2.775.898)	(-R\$ 2.856.708)	(-R\$ 2.941.112)	(-R\$ 3.029.447)
EBIT	R\$ 9.193.720	R\$ 9.122.065	R\$ 8.982.575	R\$ 8.970.090	R\$ 8.889.280	R\$ 8.739.852	R\$ 8.716.540
(-) Resultado Financeiro	(-R\$ 2.142.074)	(-R\$ 1.539.379)	(-R\$ 936.684)	(-R\$ 413.215)	(-R\$ 95.547)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
EBT	R\$ 7.051.645	R\$ 7.582.686	R\$ 8.045.891	R\$ 8.556.874	R\$ 8.793.733	R\$ 8.739.852	R\$ 8.716.540
Imposto de renda e Contribuição Social	(-R\$ 1.654.292)	(-R\$ 1.780.679)	(-R\$ 1.930.406)	(-R\$ 2.885.338)	(-R\$ 2.965.869)	(-R\$ 2.947.550)	(-R\$ 2.939.624)
Lucro líquido do exercício	R\$ 5.397.353	R\$ 5.802.007	R\$ 6.115.485	R\$ 5.671.536	R\$ 5.827.864	R\$ 5.792.302	R\$ 5.776.916

Compartilhamento de 1,5% da receita líquida até R\$ 16.493.713,08.

Compartilhamento de 5% da receita líquida que superar R\$ 16.493.713,08.

Tabela 23 - DRE Ano 15 a 21 – Concessionária.

R\$ Mil	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21
Receita Bruta	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890
Receitas Operacionais	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)
Receita Líquida	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713
Custo Operacional	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 2.036.763)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 2.036.763)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 1.971.739)
Lucro Bruto	R\$ 14.521.974	R\$ 14.456.950	R\$ 14.521.974	R\$ 14.521.974	R\$ 14.456.950	R\$ 14.521.974	R\$ 14.521.974
% Margem Bruta	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
Despesas	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)
(-) Despesas Pré Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)
EBITDA	R\$ 11.745.987	R\$ 11.680.964	R\$ 11.745.987	R\$ 11.745.987	R\$ 11.680.964	R\$ 11.745.987	R\$ 11.745.987
% Margem EBITDA	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 3.122.096)	(-R\$ 3.219.502)	(-R\$ 3.322.181)	(-R\$ 3.430.737)	(-R\$ 3.545.883)	(-R\$ 3.668.473)	(-R\$ 3.799.538)
(-) Depreciação	(-R\$ 3.122.096)	(-R\$ 3.219.502)	(-R\$ 3.322.181)	(-R\$ 3.430.737)	(-R\$ 3.545.883)	(-R\$ 3.668.473)	(-R\$ 3.799.538)
EBIT	R\$ 8.623.891	R\$ 8.461.462	R\$ 8.423.806	R\$ 8.315.251	R\$ 8.135.081	R\$ 8.077.514	R\$ 7.946.450
(-) Resultado Financeiro	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
EBT	R\$ 8.623.891	R\$ 8.461.462	R\$ 8.423.806	R\$ 8.315.251	R\$ 8.135.081	R\$ 8.077.514	R\$ 7.946.450
Imposto de renda e Contribuição Social	(-R\$ 2.908.123)	(-R\$ 2.852.897)	(-R\$ 2.840.095)	(-R\$ 2.803.186)	(-R\$ 2.741.927)	(-R\$ 2.722.355)	(-R\$ 2.677.792)
Lucro líquido do exercício	R\$ 5.715.768	R\$ 5.608.565	R\$ 5.583.711	R\$ 5.512.065	R\$ 5.393.154	R\$ 5.355.159	R\$ 5.268.658

Compartilhamento de 1,5% da receita líquida até R\$ 16.493.713,08.

Compartilhamento de 5% da receita líquida que superar R\$ 16.493.713,08.

Tabela 24 - DRE Ano 22 a 28 – Concessionária.

R\$ Mil	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28
Receita Bruta	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890
Receitas Operacionais	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)
Receita Líquida	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713
Custo Operacional	(-R\$ 2.036.763)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 2.036.763)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 2.036.763)
Lucro Bruto	R\$ 14.456.950	R\$ 14.521.974	R\$ 14.521.974	R\$ 14.456.950	R\$ 14.521.974	R\$ 14.521.974	R\$ 14.456.950
% Margem Bruta	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
Despesas	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)
(-) Despesas Pré Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)
EBITDA	R\$ 11.680.964	R\$ 11.745.987	R\$ 11.745.987	R\$ 11.680.964	R\$ 11.745.987	R\$ 11.745.987	R\$ 11.680.964
% Margem EBITDA	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 3.940.336)	(-R\$ 4.092.433)	(-R\$ 4.257.804)	(-R\$ 4.438.993)	(-R\$ 4.639.356)	(-R\$ 4.863.446)	(-R\$ 5.117.665)
(-) Depreciação	(-R\$ 3.940.336)	(-R\$ 4.092.433)	(-R\$ 4.257.804)	(-R\$ 4.438.993)	(-R\$ 4.639.356)	(-R\$ 4.863.446)	(-R\$ 5.117.665)
EBIT	R\$ 7.740.628	R\$ 7.653.554	R\$ 7.488.183	R\$ 7.241.971	R\$ 7.106.632	R\$ 6.882.542	R\$ 6.563.299
(-) Resultado Financeiro	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
EBT	R\$ 7.740.628	R\$ 7.653.554	R\$ 7.488.183	R\$ 7.241.971	R\$ 7.106.632	R\$ 6.882.542	R\$ 6.563.299
Imposto de renda e Contribuição Social	(-R\$ 2.607.814)	(-R\$ 2.578.209)	(-R\$ 2.521.983)	(-R\$ 2.438.270)	(-R\$ 2.392.255)	(-R\$ 2.316.064)	(-R\$ 2.207.522)
Lucro líquido do exercício	R\$ 5.132.814	R\$ 5.075.345	R\$ 4.966.200	R\$ 4.803.701	R\$ 4.714.377	R\$ 4.566.478	R\$ 4.355.777

Compartilhamento de 1,5% da receita líquida até R\$ 16.493.713,08.

Compartilhamento de 5% da receita líquida que superar R\$ 16.493.713,08.

Tabela 25 - DRE Ano 29 a 35 – Concessionária.

R\$ Mil	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Receita Bruta	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890
Receitas Operacionais	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890	R\$ 18.174.890
Imposto Sobre Receita	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)	(-R\$ 1.681.177)
Receita Líquida	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713	R\$ 16.493.713
Custo Operacional	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 2.036.763)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 1.971.739)	(-R\$ 2.036.763)	(-R\$ 1.971.739)
Lucro Bruto	R\$ 14.521.974	R\$ 14.521.974	R\$ 14.456.950	R\$ 14.521.974	R\$ 14.521.974	R\$ 14.456.950	R\$ 14.521.974
% Margem Bruta	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%
Despesas	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)	(-R\$ 2.775.986)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)	(-R\$ 2.528.581)
(-) Despesas Pré Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)	(-R\$ 247.406)
EBITDA	R\$ 11.745.987	R\$ 11.745.987	R\$ 11.680.964	R\$ 11.745.987	R\$ 11.745.987	R\$ 11.680.964	R\$ 11.745.987
% Margem EBITDA	71%	71%	71%	71%	71%	71%	71%
Depreciação e Amortização	(-R\$ 5.411.430)	(-R\$ 5.759.428)	(-R\$ 6.186.516)	(-R\$ 6.740.150)	(-R\$ 7.531.054)	(-R\$ 8.954.683)	(-R\$ 6.850.056)
(-) Depreciação	(-R\$ 5.411.430)	(-R\$ 5.759.428)	(-R\$ 6.186.516)	(-R\$ 6.740.150)	(-R\$ 7.531.054)	(-R\$ 8.954.683)	(-R\$ 6.850.056)
EBIT	R\$ 6.334.558	R\$ 5.986.560	R\$ 5.494.448	R\$ 5.005.838	R\$ 4.214.933	R\$ 2.726.281	R\$ 4.895.931
(-) Resultado Financeiro	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)	(-R\$ 0)
EBT	R\$ 6.334.558	R\$ 5.986.560	R\$ 5.494.448	R\$ 5.005.838	R\$ 4.214.933	R\$ 2.726.281	R\$ 4.895.931
Imposto de renda e Contribuição Social	(-R\$ 2.129.749)	(-R\$ 2.011.430)	(-R\$ 1.844.112)	(-R\$ 1.677.984)	(-R\$ 1.409.077)	(-R\$ 902.935)	(-R\$ 1.640.617)
Lucro líquido do exercício	R\$ 4.204.809	R\$ 3.975.130	R\$ 3.650.336	R\$ 3.327.854	R\$ 2.805.856	R\$ 1.823.346	R\$ 3.255.314

Compartilhamento de 1,5% da receita líquida até R\$ 16.493.713,08.

Compartilhamento de 5% da receita líquida que superar R\$ 16.493.713,08.

3.6.1. Fluxo de Caixa

Tabela 26 - Fluxo de Caixa Ano 1 a 7 – Concessionária.

(R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Atividades Operacionais							
(+/-) Resultado do Exercício	(-R\$ 3.532.213)	(-R\$ 3.278.337)	(-R\$ 4.547.203)	R\$ 552.695	R\$ 2.645.926	R\$ 4.026.088	R\$ 4.732.613
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 342.899	R\$ 1.215.842	R\$ 2.002.626	R\$ 2.289.982	R\$ 2.352.234	R\$ 2.416.597	R\$ 2.483.220
(+/-) Variação de Capital de Giro	R\$ 48.933	(-R\$ 120.527)	(-R\$ 72.250)	(-R\$ 359.532)	(-R\$ 96.893)	(-R\$ 46.682)	(-R\$ 6.436)
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão							
(+) Contrapartida	R\$ 14.000.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento							
(-) Investimentos	(-R\$ 23.317.107)	(-R\$ 34.982.935)	(-R\$ 16.431.372)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)
Atividades de Financiamento							
(+) Captação	R\$ 15.622.491	R\$ 23.245.567	R\$ 10.014.345	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(-R\$ 2.231.784)	(-R\$ 5.552.580)	(-R\$ 6.983.200)	(-R\$ 6.983.200)
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 3.165.002	(-R\$ 13.920.391)	(-R\$ 9.033.855)	(-R\$ 1.646.810)	(-R\$ 2.549.485)	(-R\$ 2.485.369)	(-R\$ 1.671.974)

Tabela 27 - Fluxo de Caixa Ano 8 a 14 – Concessionária.

(R\$)	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Atividades Operacionais							
(+/-) Resultado do Exercício	R\$ 5.397.353	R\$ 5.802.007	R\$ 6.115.485	R\$ 5.671.536	R\$ 5.827.864	R\$ 5.792.302	R\$ 5.776.916
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 2.552.268	R\$ 2.623.922	R\$ 2.698.389	R\$ 2.775.898	R\$ 2.856.708	R\$ 2.941.112	R\$ 3.029.447
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 1.928)	R\$ 10.532	R\$ 15.187	R\$ 76.868	R\$ 6.711	R\$ 1.183	(-R\$ 3.370)
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão							
(+) Contrapartida	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento							
(-) Investimentos	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)
Atividades de Financiamento							
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização	(-R\$ 6.983.200)	(-R\$ 6.983.200)	(-R\$ 6.983.200)	(-R\$ 4.751.416)	(-R\$ 1.430.621)	R\$ 0	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	(-R\$ 933.679)	(-R\$ 444.910)	(-R\$ 52.311)	R\$ 1.874.715	R\$ 5.362.490	R\$ 6.836.425	R\$ 6.904.822

Tabela 28 - Fluxo de Caixa Ano 15 a 21 – Concessionária.

(R\$)	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21
Atividades Operacionais							
(+/-) Resultado do Exercício	R\$ 5.715.768	R\$ 5.608.565	R\$ 5.583.711	R\$ 5.512.065	R\$ 5.393.154	R\$ 5.355.159	R\$ 5.268.658
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 3.122.096	R\$ 3.219.502	R\$ 3.322.181	R\$ 3.430.737	R\$ 3.545.883	R\$ 3.668.473	R\$ 3.799.538
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 2.625)	(-R\$ 1.893)	(-R\$ 3.776)	(-R\$ 3.076)	(-R\$ 2.396)	(-R\$ 4.340)	(-R\$ 3.714)
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão							
(+) Contrapartida	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento							
(-) Investimentos	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)
Atividades de Financiamento							
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 6.937.068	R\$ 6.928.003	R\$ 7.003.945	R\$ 7.041.554	R\$ 7.038.470	R\$ 7.121.121	R\$ 7.166.310

Tabela 29 - Fluxo de Caixa Ano 22 a 28 – Concessionária.

(R\$)	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28
Atividades Operacionais							
(+/-) Resultado do Exercício	R\$ 5.132.814	R\$ 5.075.345	R\$ 4.966.200	R\$ 4.803.701	R\$ 4.714.377	R\$ 4.566.478	R\$ 4.355.777
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 3.940.336	R\$ 4.092.433	R\$ 4.257.804	R\$ 4.438.993	R\$ 4.639.356	R\$ 4.863.446	R\$ 5.117.665
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 3.122)	(-R\$ 5.176)	(-R\$ 4.686)	(-R\$ 4.267)	(-R\$ 6.544)	(-R\$ 6.349)	(-R\$ 6.336)
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão							
(+) Contrapartida	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento							
(-) Investimentos	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)
Atividades de Financiamento							
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 7.171.856	R\$ 7.264.431	R\$ 7.321.147	R\$ 7.340.256	R\$ 7.449.017	R\$ 7.525.403	R\$ 7.568.935

Tabela 30 - Fluxo de Caixa Ano 29 a 35 – Concessionária.

(R\$)	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Atividades Operacionais							
(+/-) Resultado do Exercício	R\$ 4.204.809	R\$ 3.975.130	R\$ 3.650.336	R\$ 3.327.854	R\$ 2.805.856	R\$ 1.823.346	R\$ 3.255.314
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 5.411.430	R\$ 5.759.428	R\$ 6.186.516	R\$ 6.740.150	R\$ 7.531.054	R\$ 8.954.683	R\$ 6.850.056
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 9.190)	(-R\$ 9.860)	(-R\$ 11.234)	(-R\$ 16.553)	(-R\$ 22.409)	(-R\$ 39.469)	R\$ 416.924
(+) Liquidação do Capital de Giro ao término da concessão							R\$ 298.296
(+) Contrapartida	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento							
(-) Investimentos	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)	(-R\$ 1.898.172)
Atividades de Financiamento							
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Amortização	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 7.708.877	R\$ 7.826.526	R\$ 7.927.447	R\$ 8.153.279	R\$ 8.416.330	R\$ 8.840.388	R\$ 8.922.418

3.6.2. Balanço patrimonial

Tabela 31 - Balanço Ano 01 a 07 – Concessionária.

Ativo (em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Ativo Circulante	R\$ 232.397	R\$ 274.511	R\$ 376.170	R\$ 805.568	R\$ 976.030	R\$ 1.070.435	R\$ 1.101.904
Caixa e Aplicações	R\$ 75.372	R\$ 89.031	R\$ 122.001	R\$ 261.265	R\$ 316.550	R\$ 347.168	R\$ 357.374
Contas a receber	R\$ 157.025	R\$ 185.480	R\$ 254.169	R\$ 544.303	R\$ 659.480	R\$ 723.267	R\$ 744.530
Ativo Permanente	R\$ 22.974.209	R\$ 56.741.302	R\$ 71.170.048	R\$ 70.778.237	R\$ 70.324.175	R\$ 69.805.749	R\$ 69.220.700
Imobilizado Líquido	R\$ 22.974.209	R\$ 56.741.302	R\$ 71.170.048	R\$ 70.778.237	R\$ 70.324.175	R\$ 69.805.749	R\$ 69.220.700
ATIVO TOTAL	R\$ 23.206.606	R\$ 57.015.813	R\$ 71.546.219	R\$ 71.583.806	R\$ 71.300.205	R\$ 70.876.184	R\$ 70.322.604
Passivo (em R\$)							
Passivo Circulante	R\$ 281.330	R\$ 202.917	R\$ 232.326	R\$ 302.192	R\$ 375.760	R\$ 423.484	R\$ 448.516
Contas a pagar	R\$ 252.280	R\$ 168.603	R\$ 185.305	R\$ 189.735	R\$ 187.513	R\$ 187.513	R\$ 190.223
Impostos a Pagar - PIS/COFINS	R\$ 29.050	R\$ 34.314	R\$ 47.021	R\$ 100.696	R\$ 122.004	R\$ 133.804	R\$ 137.738
Impostos a Pagar - IR/CSLL	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 11.761	R\$ 66.243	R\$ 102.166	R\$ 120.556
Exigível a longo prazo	R\$ 15.622.491	R\$ 38.868.058	R\$ 48.882.402	R\$ 46.650.618	R\$ 41.098.038	R\$ 34.114.838	R\$ 27.131.637
Financiamento	R\$ 15.622.491	R\$ 38.868.058	R\$ 48.882.402	R\$ 46.650.618	R\$ 41.098.038	R\$ 34.114.838	R\$ 27.131.637
Patrimônio Líquido	R\$ 7.302.785	R\$ 17.944.839	R\$ 22.431.491	R\$ 24.630.996	R\$ 29.826.406	R\$ 36.337.863	R\$ 42.742.450
PASSIVO TOTAL	R\$ 23.206.606	R\$ 57.015.813	R\$ 71.546.219	R\$ 71.583.806	R\$ 71.300.205	R\$ 70.876.184	R\$ 70.322.604

Tabela 32 - Balanço Ano 08 a 14 – Concessionária.

Ativo (em R\$)	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Ativo Circulante	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785
Caixa e Aplicações	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498
Contas a receber	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287
Ativo Permanente	R\$ 68.566.604	R\$ 67.840.853	R\$ 67.040.636	R\$ 66.162.910	R\$ 65.204.374	R\$ 64.161.433	R\$ 63.030.157
Imobilizado Líquido	R\$ 68.566.604	R\$ 67.840.853	R\$ 67.040.636	R\$ 66.162.910	R\$ 65.204.374	R\$ 64.161.433	R\$ 63.030.157
ATIVO TOTAL	R\$ 69.687.389	R\$ 68.961.638	R\$ 68.161.421	R\$ 67.283.695	R\$ 66.325.159	R\$ 65.282.218	R\$ 64.150.942

Passivo (em R\$)

Passivo Circulante	R\$ 465.469	R\$ 476.001	R\$ 491.188	R\$ 568.056	R\$ 574.767	R\$ 575.950	R\$ 572.580
Contas a pagar	R\$ 187.513	R\$ 187.513	R\$ 190.223	R\$ 187.513	R\$ 187.513	R\$ 190.223	R\$ 187.513
Impostos a Pagar - PIS/COFINS	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098
Impostos a Pagar - IR/CSLL	R\$ 137.858	R\$ 148.390	R\$ 160.867	R\$ 240.445	R\$ 247.156	R\$ 245.629	R\$ 244.969
Exigível a longo prazo	R\$ 20.148.437	R\$ 13.165.237	R\$ 6.182.037	R\$ 1.430.621	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Financiamento	R\$ 20.148.437	R\$ 13.165.237	R\$ 6.182.037	R\$ 1.430.621	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Patrimônio Líquido	R\$ 49.073.483	R\$ 55.320.400	R\$ 61.488.196	R\$ 65.285.018	R\$ 65.750.391	R\$ 64.706.268	R\$ 63.578.362
PASSIVO TOTAL	R\$ 69.687.389	R\$ 68.961.638	R\$ 68.161.421	R\$ 67.283.695	R\$ 66.325.159	R\$ 65.282.218	R\$ 64.150.942

Tabela 33 - Balanço Ano 15 a 21 – Concessionária.

Ativo (em R\$)	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21
Ativo Circulante	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785
Caixa e Aplicações	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498
Contas a receber	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287
Ativo Permanente	R\$ 61.806.233	R\$ 60.484.902	R\$ 59.060.892	R\$ 57.528.327	R\$ 55.880.616	R\$ 54.110.314	R\$ 52.208.948
Imobilizado Líquido	R\$ 61.806.233	R\$ 60.484.902	R\$ 59.060.892	R\$ 57.528.327	R\$ 55.880.616	R\$ 54.110.314	R\$ 52.208.948
ATIVO TOTAL	R\$ 62.927.018	R\$ 61.605.687	R\$ 60.181.677	R\$ 58.649.112	R\$ 57.001.401	R\$ 55.231.099	R\$ 53.329.733

Passivo (em R\$)

Passivo Circulante	R\$ 569.955	R\$ 568.062	R\$ 564.286	R\$ 561.210	R\$ 558.815	R\$ 554.474	R\$ 550.761
Contas a pagar	R\$ 187.513	R\$ 190.223	R\$ 187.513	R\$ 187.513	R\$ 190.223	R\$ 187.513	R\$ 187.513
Impostos a Pagar - PIS/COFINS	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098
Impostos a Pagar - IR/CSLL	R\$ 242.344	R\$ 237.741	R\$ 236.675	R\$ 233.599	R\$ 228.494	R\$ 226.863	R\$ 223.149
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
Patrimônio Líquido	R\$ 62.357.062	R\$ 61.037.625	R\$ 59.617.391	R\$ 58.087.902	R\$ 56.442.586	R\$ 54.676.624	R\$ 52.778.972
PASSIVO TOTAL	R\$ 62.927.018	R\$ 61.605.687	R\$ 60.181.677	R\$ 58.649.112	R\$ 57.001.401	R\$ 55.231.099	R\$ 53.329.733

Tabela 34- Balanço Ano 22 a 28 – Concessionária.

Ativo (em R\$)	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28
Ativo Circulante	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785
Caixa e Aplicações	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498
Contas a receber	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287
Ativo Permanente	R\$ 50.166.783	R\$ 47.972.522	R\$ 45.612.889	R\$ 43.072.067	R\$ 40.330.883	R\$ 37.365.609	R\$ 34.146.116
Imobilizado Líquido	R\$ 50.166.783	R\$ 47.972.522	R\$ 45.612.889	R\$ 43.072.067	R\$ 40.330.883	R\$ 37.365.609	R\$ 34.146.116
ATIVO TOTAL	R\$ 51.287.568	R\$ 49.093.307	R\$ 46.733.674	R\$ 44.192.852	R\$ 41.451.668	R\$ 38.486.394	R\$ 35.266.901

Passivo (em R\$)

Passivo Circulante	R\$ 547.639	R\$ 542.462	R\$ 537.777	R\$ 533.510	R\$ 526.966	R\$ 520.617	R\$ 514.281
Contas a pagar	R\$ 190.223	R\$ 187.513	R\$ 187.513	R\$ 190.223	R\$ 187.513	R\$ 187.513	R\$ 190.223
Impostos a Pagar - PIS/COFINS	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098
Impostos a Pagar - IR/CSLL	R\$ 217.318	R\$ 214.851	R\$ 210.165	R\$ 203.189	R\$ 199.355	R\$ 193.005	R\$ 183.960
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
Patrimônio Líquido	R\$ 50.739.930	R\$ 48.550.844	R\$ 46.195.897	R\$ 43.659.342	R\$ 40.924.702	R\$ 37.965.777	R\$ 34.752.620
PASSIVO TOTAL	R\$ 51.287.568	R\$ 49.093.307	R\$ 46.733.674	R\$ 44.192.852	R\$ 41.451.668	R\$ 38.486.394	R\$ 35.266.901

Tabela 35 - Balanço Ano 29 a 35 – Concessionária.

Ativo (em R\$)	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Ativo Circulante	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 1.120.785	R\$ 762.625
Caixa e Aplicações	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 363.498	R\$ 762.625
Contas a receber	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 757.287	R\$ 0
Ativo Permanente	R\$ 30.632.858	R\$ 26.771.602	R\$ 22.483.257	R\$ 17.641.279	R\$ 12.008.396	R\$ 4.951.884	R\$ 0
Imobilizado Líquido	R\$ 30.632.858	R\$ 26.771.602	R\$ 22.483.257	R\$ 17.641.279	R\$ 12.008.396	R\$ 4.951.884	R\$ 0
ATIVO TOTAL	R\$ 31.753.643	R\$ 27.892.387	R\$ 23.604.042	R\$ 18.762.064	R\$ 13.129.181	R\$ 6.072.669	R\$ 762.625

Passivo (em R\$)

Passivo Circulante	R\$ 505.091	R\$ 495.231	R\$ 483.997	R\$ 467.443	R\$ 445.035	R\$ 405.565	R\$ 464.330
Contas a pagar	R\$ 187.513	R\$ 187.513	R\$ 190.223	R\$ 187.513	R\$ 187.513	R\$ 190.223	R\$ 187.513
Impostos a Pagar - PIS/COFINS	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098	R\$ 140.098
Impostos a Pagar - IR/CSLL	R\$ 177.479	R\$ 167.619	R\$ 153.676	R\$ 139.832	R\$ 117.423	R\$ 75.245	R\$ 136.718
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
Patrimônio Líquido	R\$ 31.248.552	R\$ 27.397.156	R\$ 23.120.045	R\$ 18.294.620	R\$ 12.684.146	R\$ 5.667.104	R\$ 298.296
PASSIVO TOTAL	R\$ 31.753.643	R\$ 27.892.387	R\$ 23.604.042	R\$ 18.762.064	R\$ 13.129.181	R\$ 6.072.669	R\$ 762.625

3.7. Taxa de retorno

A taxa interna de retorno deste projeto é de 10,55%.