



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTE E LAZER DO DISTRITO FEDERAL

Comissão Especial de Licitação - Outorga Anual - Cave

**EDITAL Nº 01/2022 - SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTE E LAZER DO DISTRITO FEDERAL**

### **ANEXO VIII - MODELO DE NEGÓCIO REFERENCIAL**

#### **1 MODELO DE NEGÓCIO REFERENCIAL**

##### **1.1. Introdução ao Estudo de Modelagem Econômico-Financeiro**

O modelo de negócio referencial apresenta de forma hipotética os aspectos econômicos e financeiros do Projeto do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, que engloba as etapas de implementação e operação para **CONCESSÃO** de 30 anos.

Contudo, as despesas e receitas operacionais se constituem em meras hipóteses e não servirão para balizar eventuais pedidos de reajuste ou reequilíbrio do **CONTRATO**.

Competirá a **CONCESSIONÁRIA** realizar seu próprio orçamento para estimar suas expectativas de despesas e receitas no presente projeto;

A estrutura implantada será a estabelecida no **ANEXO I - ÁREA OBJETO DA CONCESSÃO, DESENHOS TÉCNICOS, ORÇAMENTO E CRONOGRAMA** e **ANEXO III deste Edital**, contemplando todas as obras e os serviços previstos no projeto, bem como a operação e manutenção do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES**, conforme padrões e normas técnicas em vigor.

##### **1.2. Metodologia Aplicada para Análise da Viabilidade Econômica**

A metodologia aplicada para a análise de viabilidade é o fluxo de caixa descontado em moeda constante. Método que avalia a riqueza econômica de uma empresa dimensionada pelos benefícios de caixa (outflow e inflow) a serem agregados no futuro e descontados por uma taxa de atratividade que reflete o custo de oportunidade dos provedores de capital.

- Fluxo de Caixa: é a somatória dos montantes outflow e inflow durante um período de tempo.
- Outflow: todas as saídas de caixa como despesas, custos e investimentos.
- Inflow: são todas as entradas positivas no caixa, podendo ser receitas diretas e/ou indiretas.
- PayBack (Prazo de Retorno): tempo necessário para recuperar o investimento do fluxo de caixa do projeto. De forma simplificada é a fase negativa do fluxo de caixa do projeto.

$$PayBack = T \sum_{t=0}^N FCt = I_0$$

- TIR (Taxa Interna de Retorno): é a taxa de retorno do investimento, reflete a qualidade de um investimento, é usada para avaliar a atratividade de um projeto ou investimento. Assim, temos:

Se a TIR de um projeto for igual ou superior ao Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) o investimento será viável.

Se a TIR de um projeto ficar abaixo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) o investimento será inviável.

$$0 = -I_0 + \sum_{j=1}^n \frac{FNj}{(1 + TIR)^j}$$

- VPL (Valor Presente Líquido): representa o valor do projeto na data zero. Seu cálculo considera os investimentos iniciais, entradas e saídas futuras de caixas descontadas a TMA (Taxa Mínima Atrativa) trazendo o conceito de valor do dinheiro no tempo.

$$VPL = -Investimento\ inicial + \sum_{t=1}^N \frac{FCt}{(1 + i)^t}$$

- TMA - Taxa Mínima de Atratividade - representa o custo de capital mínimo das fontes de financiamento (próprio e de terceiros) em relação a expectativa de remuneração auferida ao projeto. A metodologia utilizada para o cálculo foi o WACC (Weighted Average Cost of Capital).
- WACC Nominal em Dólares

WACC nominal em dólares =  $E * Ke + D * Kd * (1 - T)$

E = Percentual de Capital Próprio: 20%

D = Percentual de capital de terceiros: 80%

T = Impostos: (IR 25%; CSLL 9%): 34%

Ke = Custo de Oportunidade do Capital Próprio (nominal em dólares): 25,02%

$Ke = Rf + (\beta I * PRB) + Rb$

Rf = Taxa livre de risco: Média geométrica das taxas de retorno dos títulos de longo prazo do governo americano US T-Bonds (1928-2020): 4,95%

$\beta I$  (Beta alavancado):  $\beta u \times (1 + ((1-T) \times (D/E)))$

$\beta u$  = Beta desalavancado: 0,98 (Fonte utilizada: Aswath Damodaran, Setor: Entertainment ) - Média dos últimos 2 anos (2019 e 2020)

$\beta I = 0,98 * (1 + ((1-0,34) \times 80/20)) = 3,57\%$

PRB = Prêmio pelo risco de Mercado: Damodaran -> Geometric Average Historical Return - (Stocks -T Bonds) (1928-2020): 4,84 %.

Rb (Risco-País): IPEA (média dos últimos 2 anos (julho/2019 a junho/2021): 2,89%

$$K_e = 0,0495 + (3,55 * 0,0484) + 0,0289 = 0,2502 \text{ (25,02\%)}$$

Kd (Custo do Capital de Terceiros): Rm (Retorno de Mercado): Média entre a Taxa Preferencial Brasileira - TPB - (média jun/19 a abr/21) e a Taxa média de juros das operações de crédito com recursos direcionados - Pessoas jurídicas. Financiamento com recursos do BNDES (média jun/19 a mai/21): 8,79%

$$\text{WACC Nominal em Dólares} = 0,20 * 0,2502 + 0,80 * 0,0879 * (1 - 0,34) = 9,64\%$$

$$\text{WACC Nominal em Reais} = E * K_e + D * K_d * (1 - T)$$

Ker = Custo de Oportunidade do Capital Próprio (nominal em reais)

$$K_e = ((1 + K_e) * (1 + \text{inflação BR} / 1 + \text{inflação USA})) - 1$$

$$K_e = (12502 * (1,0325/1,0235)) - 1 = 26,12\%$$

$$\text{WACC Nominal em Reais} = 0,20 * 0,2612 + 0,80 * 0,0879 * (1 - 0,34) = 9,87\%$$

$$\text{WACC Real} = [(1 + \text{WACCnom}) / (1 + \text{Expectativa de inflação})] - 1$$

$$\text{WACC Real} = ((1 + 0,0987) / (1 + 0,0325)) - 1 = 6,41\%$$

- MEC (Máxima Exposição de Capital): montante de maior valor negativo no fluxo de caixa. O que representa o máximo de investimento no projeto, ocorrendo normalmente nos primeiros anos.

### 1.3 Premissas de Cálculos

#### 1.3.1 Investimentos Iniciais

Os investimentos iniciais previstos conforme estudo técnico apresentado no **ANEXO I - ÁREA OBJETO DA CONCESSÃO, DESENHOS TÉCNICOS, ORÇAMENTO E CRONOGRAMA**, deste edital é composto por dois Capex: Obras de Cíveis e Infraestrutura e Investimentos em Mobiliário e Equipamentos (**Quadro 1**).

Os bens e equipamentos da concessão não poderão ter suas características básicas de utilização desvirtuadas ou desnaturadas, salvo as obras já mencionadas neste Edital e nos Anexos, bem como nos cadernos 1, 2 e 3 do PMI 04/2016, conduzido pela SEPE.

Os investimentos ocorrem 20,00% no primeiro ano, 55,00% no segundo ano e 25,00% no terceiro ano, conforme cronograma apresentado no Caderno 1.

No 1º ano foram estimados investimentos da ordem de **R\$ 5.253.679,34**, correspondentes a:

- Elaboração do projeto executivo das áreas social e esportiva do Clube Vizinhança, a obtenção da aprovação do projeto, a obtenção das licenças necessárias a implantação das obras junto aos órgãos competentes do GDF e início das obras no último trimestre;
- Elaboração, do projeto de reforma do Estádio Antônio Filho e início das obras no segundo semestre;
- Análise e readequação, caso seja necessário, do projeto de reforma do imóvel para abrigar a o novo Centro de Convivência do Idoso - CCI, elaborado pela Administração Regional do Guará e conclusão das obras; e
- Projeto executivo das pistas de skate e bicicross e conclusão das obras.

No 2º ano estão contemplados a continuação das obras de implantação das áreas social e esportiva do novo Clube Vizinhança e conclusão das obras de reforma do Estádio Antônio Otoni Filho no 1º semestre com investimentos estimados da ordem de **R\$ 14.447.618,19**.

No 3º ano foram estimados investimentos da ordem de **R\$ 6.567.099,18** para conclusão das obras das áreas social e esportiva do Clube Vizinhança no 1º semestre.

Os recursos para realização do investimento estimados no projeto serão constituídos por 20% de capital próprio e 80% de capital de terceiros.

#### Quadro 1 - Investimentos Iniciais Estimados

Capex	Valor (R\$)
Obras Cíveis e de Infraestrutura - Clube	R\$ 19.938.796,70
Mobiliário, Equipamentos e Veículos	R\$ 429.600,01
Reforma do Estádio Antônio Otoni Filho <sup>1</sup>	R\$ 5.000.000,00
Elaboração dos Projetos Executivos	R\$ 900.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 26.268.396,71</b>

(1) As obras de reforma do Estádio Antônio Otoni Filho não precisarão seguir o projeto elaborado pela NOVACAP. A futura CONCESSIONÁRIA será a responsável por elaborar o projeto de reforma do estádio de acordo com os objetivos de exploração previstos em seu modelo de negócio. A CONCESSIONÁRIA deverá comprovar efetivamente o gasto mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) com a reforma do Estádio Antônio Otoni Filho.

### 1.3.2 Reinvestimentos Estimados

Os reinvestimentos a serem feitos nas áreas social esportiva do clube e no estádio referem-se as melhorias das instalações buscando atualizar os espaços, corrigir problemas e torná-los mais seguros e confortáveis para os usuários, conforme se apresenta no Quadro 2.

#### Quadro 2 - Reinvestimentos Estimados

REINVESTIMENTOS	VALOR (R\$)	ANO
Reinvestimento (Área Social e Esportiva)	2.000.000,00	15
Reinvestimento (Área Social e Esportiva)	2.000.000,00	27
Reinvestimento (Estádio)	1.500.000,00	15

### 1.3.3 Receitas

As entradas financeiras do projeto são compostas por 8 (oito) frentes: locação de áreas para lojas comerciais, quiosques/bares, restaurante/lanchonete, academia, contribuição mensal do associado, taxa de adesão ao clube, publicidade e merchandising, locação de áreas para eventos esportivos, sociais, shows e entretenimento, locação do estádio, prestação de serviços para eventos e atividades esportivas realizadas no clube (aulas ministradas por terceiros a associados do clube).

Todas as entradas respeitam o calendário de início das atividades a partir do ano 3 (três) da CONCESSÃO do Estádio e ano 4 (quatro) do Clube.

**Contribuição Mensal do Associado:** A receita referente ao valor mensal pago pelo associado considerou o montante de R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) por sócio contribuinte e todos os seus dependentes.

A estrutura prevista para o Clube Vizinhança comporta até 3.500 (três mil e quinhentos) sócios contribuintes. Adotou-se uma posição conservadora considerando um número máximo de 3.000 (três mil) sócios contribuintes, que corresponde a 14% a menos da capacidade máxima.

**Taxa de Adesão ao Clube:** foi definida a cobrança de taxa no valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) no momento da adesão do sócio contribuinte ao Clube.

**Atividades Esportivas do Clube Vizinhança:** aulas, cursos e outras atividades que profissionais da área poderão utilizar as instalações do Clube. Cota parte da remuneração desses profissionais será destinada

ao Clube.

**Locação de área para Restaurante/Lanchonete:** área na sede social do Clube para um restaurante de porte atendendo ao associado e o público em geral.

**Locação de área para Academia:** área na sede social do Clube para uma Academia de porte atendendo ao associado e o público em geral.

**Locação de áreas para Quiosques e Bares:** o Clube terá 6 (seis) áreas para exploração de quiosques e bares estrategicamente localadas na parte esportiva e social.

**Locação de Lojas Comerciais:** localizadas na sede social duas áreas para exploração de vestuário e saúde.

**Locação de espaços para eventos Sociais/Esportivos/Shows/Entretenimento:** os espaços disponíveis para essas atividades são: Teatro de Arena, o Ginásio de Esportes, que estará preparado para qualquer modalidade esportiva realizada em ginásio, o Estádio Antônio Otoni Filho e o Salão de Eventos localizado no Edifício Sede.

**Locação do Estádio Antônio Otoni Filho:** futebol e outras modalidades de esporte que possam utilizar a estrutura a ser remodelada.

**Locação de espaços para Publicidade e Merchandising:** toda a área do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES** poderão ser exploradas com essa finalidade.

#### 1.3.3.1. Projeção das Receitas Brutas

Com base nas premissas elencadas no subitem anterior, foram projetadas as receitas brutas a serem auferidas na CONCESSÃO do Clube Vizinhança, Ginásio de Esportes, Estádio Antônio Otoni Filho e Áreas Adjacentes. O **Quadro 3** apresenta os números relativos aos anos 04, 05, 10, 20 e 30 da CONCESSÃO.

#### Quadro 3 - Receitas Brutas (R\$)

Ano 04	Ano 05	Ano 10	Ano 20	Ano 30
6.488.000,00	6.554.500,00	8.269.000,00	8.509.000,00	8.509.000,00

A CONCESSIONÁRIA poderá explorar outras atividades econômicas, configurando RECEITAS ACESSÓRIAS, desde que as receitas não contrariem as disposições legais vigentes.

As fontes de receitas deverão compor a RECEITA BRUTA da CONCESSIONÁRIA, a qual deverá incidir o percentual devido para fins de pagamento de OUTORGA ao PODER CONCEDENTE.

#### 1.3.4 Despesas Operacionais

As despesas relacionadas ao Clube Vizinhança, Ginásio de Esportes, Estádio Antônio Otoni Filho e Áreas Adjacentes são compostas por 7 (sete) frentes: despesas com folha, despesas fixas, despesas variáveis, despesas de manutenções programadas, seguro garantia de execução do contrato, ressarcimento ao autor dos estudos de modelagem e outorga variável.

**Despesas com folha:** para o adequado funcionamento do **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES** consideramos a partir do quarto ano até o término do período de CONCESSÃO uma equipe de trinta e três funcionários, assim composta: quatro administrativos; dois analistas do financeiro/fiscal, um analista de TI (Tecnologia da Informação), um gerente de manutenção, um gerente geral, quatro auxiliares de limpeza; quatro porteiros; três seguranças; três recepcionistas; cinco auxiliares de serviços gerais e manutenção; duas secretárias (Secretaria Esportiva); dois salva vidas; e um recepcionista de piscina.

Durante o período de implantação do projeto nos dois primeiros anos consideramos uma equipe de 6 funcionários assim composta: um engenheiro civil, dois administrativos; um analista do financeiro/fiscal, um analista de TI (Tecnologia da Informação) e um gerente geral. No terceiro ano com o estádio operando consideramos uma equipe de 11 funcionários assim composta: um engenheiro civil, dois

administrativos; dois analistas do financeiro/fiscal, um analista de TI (Tecnologia da Informação), um gerente geral, quatro auxiliares de limpeza.

Os salários foram baseados na média praticada pelo mercado em pesquisas liberadas pelas grandes agências de recrutamento e seleção e revistas especializadas. Os cálculos dos Encargos Sociais incidentes sobre a mão de obra foram retirados de documento publicado pela SINAPI<sup>[4]</sup>, referentes a mão de obra mensalista

**Despesas Fixas (Ano 1 ao Ano 3):** são gastos realizados pela CONCESSIONÁRIA durante a implantação do projeto, conforme apresentado no **Quadro 4**.

#### Quadro 4 - Despesas Fixas (Ano 1 ao Ano 3)

Despesas Fixas	Valor Mensal	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Água	40.000,00	48.000,00	48.000,00	96.000,00
Luz	34.000,00	40.800,00	40.800,00	81.600,00
Telefone / Internet / TV a cabo	2.400,00	14.400,00	14.400,00	14.400,00
Honorários Contábeis	3.000,00	39.000,00	39.000,00	39.000,00
Honorários Advocatícios	2.200,00	26.400,00	26.400,00	26.400,00
Auditoria Independente	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Seguro Edificação	2.200,00	0,00	0,00	8.712,00
Manutenção (Estádio)	14.000,00	0,00	0,00	84.000,00
Manutenção (Clube e Ginásio)	11.000,00	0,00	0,00	0,00
Material de Limpeza	7.700,00	9.240,00	9.240,00	18.480,00
Material de Escritório	2.700,00	4.860,00	4.860,00	6.480,00
Marketing	2.700,00	0,00	0,00	6.480,00
Gastos Indiretos c/ Funcionários	1.100,00	1.980,00	1.980,00	3.300,00
Material de uso e consumo	1.100,00	2.640,00	2.640,00	3.960,00
Gastos Eventuais / Extras	3.800,00	0,00	0,00	13.680,00
Ser. Terceiros	13.300,00	0,00	0,00	26.493,60
Taxa e Cartório	550,00	990,00	990,00	1.980,00
TI/sistemas	11.100,00	0,00	0,00	26.640,00
Material e Serv. Médicos	7.700,00	0,00	0,00	18.480,00
IPTU/TLP	0,00	0,00	0,00	0,00
Carro Sedan (71 a 115 cv)	3.400,00	40.800,00	40.800,00	40.800,00

Caminhonete (71 a 115 cv)	3.600,00	43.200,00	43.200,00	43.200,00
Total	167.550,00	272.310,00	272.310,00	610.085,60
Despesas Bancárias	Valor Mensal	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Despesas Bancárias	2.000,00	3.600,00	3.600,00	7.200,00
Total	2.000,00	3.600,00	3.600,00	7.200,00

**Despesas fixas (Ano 4 ao ano 30):** são os gastos realizados independentemente ao volume de serviço prestado, são estes: água, luz, telefone/TV/internet, honorários contábeis, honorários advocatícios, gastos com auditoria independente, seguros da edificação, material de limpeza, material de escritório, despesas de marketing, material de uso e consumo, gastos com veículos, gastos com o ambulatório (materiais e serviços médicos), serviço de terceiros, sistemas de TI, taxas e cartórios, gastos eventuais extras, gastos indiretos com funcionários (referente a cursos, alimentação adicional e outros), despesas bancárias, manutenção mensal geral do Complexo (**Quadro 5**).

#### Quadro 5 - Despesas Fixas (Ano 4 ao Ano 30)

Despesas Fixas	Valor Mensal	Valor Anual (Ano 4 - Ano 30)
Água	40.000,00	480.000,00
Luz	34.000,00	408.000,00
Telefone / Internet / TV a cabo	2.400,00	28.800,00
Honorários Contábeis	3.000,00	39.000,00
Honorários Advocatícios	2.200,00	26.400,00
Auditoria Independente	0,00	50.000,00
Seguro Edificação	2.200,00	26.400,00
Manutenção (Estádio)	14.000,00	168.000,00
Manutenção (Clube e Ginásio)	11.000,00	132.000,00
Material de Limpeza	7.700,00	92.400,00
Material de Escritório	2.700,00	32.400,00
Marketing	2.700,00	32.400,00
Gastos Indiretos c/ Funcionários	1.100,00	13.200,00
Material de uso e consumo	1.100,00	13.200,00
Gastos Eventuais / Extras	3.800,00	45.600,00
Ser. Terceiros	13.300,00	159.600,00
Taxa e Cartório	550,00	6.600,00
TI/sistemas	11.100,00	133.200,00
Material e Serv. Médicos	7.700,00	92.400,00
IPTU/TLP	0,00	0,00
Carro Sedan (71 a 115 cv)	3.400,00	40.800,00
Caminhonete (71 a 115 cv)	3.600,00	43.200,00
<b>Total</b>	<b>167.550,00</b>	<b>2.063.600,00</b>
<b>Despesas Bancárias</b>	<b>Valor Mensal</b>	<b>Valor Anual</b>
Despesas Bancárias	2.000,00	24.000,00
<b>Total</b>	<b>2.000,00</b>	<b>24.000,00</b>

Obs: Na modelagem econômico-financeira não foram contabilizados gastos com despesas referentes ao IPTU/TLP.

**Despesas variáveis:** são os gastos diretamente relacionados a volumetria da locação do estádio e das demais áreas do Complexo para eventos esportivos/shows/entretenimento. Essas despesas variáveis contemplam a manutenção prévia e pós do espaço assim como limpeza e segurança do local, sendo alocado um valor total de R\$ 5.556,00 (cinco mil, quinhentos e cinquenta e seis reais) por evento considerando mão de obra e material de limpeza.

**Manutenções programadas:** foram consideradas as seguintes manutenções programadas em períodos específicos para atender as especificações de conservação, modernização, reposição e vida útil dos equipamentos, visando manter a contínua modernidade do Centro Administrativo Vivencial e Esportivo do CAVE - **COMPLEXO ESPORTIVO E DE LAZER DO GUARÁ - CLUBE VIZINHANÇA, GINÁSIO DE ESPORTES, ESTÁDIO ANTÔNIO OTONI FILHO E ÁREAS ADJACENTES.**

- Troca e reposição de equipamentos geral do Complexo: R\$ 44.448,00 (quarenta mil, quatrocentos e quarenta e oito reais) no sexto, nono, décimo segundo, décimo quinto, décimo oitavo, vigésimo primeiro, vigésimo quarto e vigésimo sétimo ano;
- Troca de computadores, Mobiliário Administrativo, Armários, Ferramentas e outros: R\$ 16.668,00 (dezesseis mil, seiscentos e sessenta e oito reais) no quinto, décimo, décimo quinto, vigésimo e vigésimo quinto ano;
- Modernização do estádio: R\$ 122.232,00 (cento e vinte e dois mil, duzentos e trinta e dois reais) no sexto, nono, décimo segundo, décimo oitavo, vigésimo primeiro, vigésimo quarto e vigésimo sétimo ano. No décimo quinto ano será executado um processo de modernização com custo estimado em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);
- Modernização da área social e esportiva: R\$ 100.008,00 (cem mil e oito reais) no sexto, nono, décimo segundo, décimo oitavo, vigésimo primeiro e vigésimo quarto. No décimo quinto e vigésimo sétimo ano será executado um processo de modernização com custo estimado em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- Troca de lâmpadas do placar eletrônico do ginásio de esportes: R\$ 33.336,00 (trinta e três mil, trezentos e trinta e seis reais) no quinto e vigésimo ano;

**Seguro Garantia de Execução do Contrato:** Foi considerada uma despesa fixa no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) no primeiro, sexto, décimo primeiro, décimo sexto, vigésimo primeiro e vigésimo sexto ano.

**Ressarcimento ao Autor do Estudo:** foi considerado uma despesa no valor de R\$ 449.146,64 (quatrocentos e quarenta e nove mil, cento e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) a ser pago no primeiro ano a empresa responsável pela elaboração dos estudos de modelagem.

**Outorga Variável:** considerado e projetado no fluxo de caixa (Ano 3 ao Ano 30) uma outorga anual variável de correspondente a 1,88 % (um vírgula oitenta e oito por cento) sobre a receita bruta, representando um valor médio anual de R\$ 144.105,66 (cento e quarenta e quatro mil, cento e cinco reais e sessenta e seis centavos), a serem pagos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE. O valor total pago pela Concessionária ao Poder Concedente proveniente da Outorga Variável (Ano 3 - Ano 30) foi estimado em R\$ 4.034.958,50 (quatro milhões, trinta e quatro mil, novecentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos)

O VALOR DA OUTORGA, conforme o caso, será ainda acrescido dos seguintes valores:

- a) recolhimento de multas contratuais devidas ao PODER CONCEDENTE e que ainda não tenham sido pagas pela CONCESSIONÁRIA;
- b) indenizações em favor do PODER CONCEDENTE devidas pela CONCESSIONÁRIA;



- c) prêmios de seguro em favor do PODER CONCEDENTE não pagos pela CONCESSIONÁRIA;**
- d) demais obrigações pecuniárias legais ou contratuais existentes em favor do PODER CONCEDENTE e inadimplidas pela CONCESSIONÁRIA; e**
- e) compartilhamento de 40% (quarenta por cento) do valor da receita líquida excedente em favor do PODER CONCEDENTE, quando for verificado, através dos demonstrativos financeiros, que a concessionária obteve, no exercício anterior, receita líquida superior à prevista no Modelo de Negócio Referencial – Anexo VIII deste Edital, no fluxo de caixa do projeto e no Caderno 2 do PMI 04/2016.**
- e.1) Para fins de elaboração do fluxo de caixa, a licitante poderá incluir uma rubrica específica “compartilhamento de receitas que excedem o valor referencial gerando o impacto devido nos cálculos, sem qualquer prejuízo ao licitante”.**
- e.2) As receitas anuais previstas no fluxo de caixa do Modelo de Negócio Referencial, que servirão de referência para eventual compartilhamento de receita, serão reajustadas anualmente, para inflação acumulada, medida por meio do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a contar da data de publicação do edital.**

### **1.3.5 Premissas de Tributos**

Conforme legislação tributária todo ano a empresa pode optar pelo o regime tributário, sendo considerado no fluxo as opções de Lucro Real e Lucro Presumido, conforme suas vantagens.

#### **Lucro Presumido:**

Alíquota de ISS de 5%, conforme legislação, incidente sobre a receita bruta.

Alíquotas de PIS e COFINS, 0,65%, e 3,00%, respectivamente, conforme legislação, incidentes sobre a receita bruta.

Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social é de 15% e 9%, respectivamente, sobre a base presumida. A base presumida para CSLL é de 12% e de IR ficam em 16% e 32%, conforme espécies de atividades, conforme a lei. Para valores da base tributária superior a R\$ 240.000 é incidente uma alíquota de 10% de IR sobre o adicional.

#### **Lucro Real:**

Alíquota de ISS de 5%, conforme legislação, incidente sobre a receita bruta.

Alíquotas de PIS e COFINS, 1,65%, e 7.60%, respectivamente, conforme legislação, incidentes a base tributária (forma simplificada é a receita bruta deduzida as despesas sobre as quais já há incidência desses tributos).

Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social é de 15% e 9%, respectivamente, sobre a base do Lucro antes do Imposto de Renda (LAIR), considerando eventual compensação de prejuízo tributário anterior. Para valores da base tributária superior a R\$ 240.000 é incidente uma alíquota de 10% de IR sobre o adicional.

### **1.3.6 Premissas de Depreciação e Amortização**

Os valores do CAPEX são amortizados em período contratual.

Em atenção ao modelo referencial proposto, o projeto encontra-se com a seguinte estrutura de capital: 80% de terceiros e 20% de capital próprio.

Neste cenário, para a parcela de capital decorrente de financiamento, considerou-se a adesão ao plano de Fundo de Financiamento do Centro-Oeste (FCO), criado pela Constituição Federal de 1988 e regulamentado pela Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989.

Observado o limite de financiamento, cujo teto ordinário encontra-se estabelecido em R\$ 20 milhões por tomador, inclusive quando se tratar de grupo empresarial, e considerando, ainda, o período máximo de pagamento, 20 anos, incluído o período de carência de até 5 anos, projeta-se no Fluxo de Caixa a amortização do CAPEX entre o ano 5 e o ano 30.

Cabe registrar, entretanto, que a amortização do capital financiado se dará entre os anos 5 e 19. Já a amortização do capital próprio se dará entre os anos 5 e 30.

## 2.0 ANALISE

Para avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto e principalmente o interesse do setor privado nessa parceria foi considerado como a taxa de desconto (Taxa Mínima de Atratividade - TMA) o valor 6,41% aa. Sem dúvida alguma adequado para esse tipo de projeto, porte e risco, em especial no segmento de esportivo e recreativo, considerando ainda a atual situação e perspectiva da taxa de juros no Brasil.

Foi considerada para avaliação do projeto uma projeção de fluxo de caixa para 30 anos de CONCESSÃO. Nestas condições a máxima exposição de capital do parceiro privado será da ordem de 29.448.136,00 (vinte e nove milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, cento e trinta e seis reais) e conforme o fluxo de caixa projetado para 30 anos, levará 15 anos para recuperar o capital investido.

O **Quadro 6** apresenta o resumo do Fluxo de Caixa elaborado com base nas premissas apresentadas demonstrando a viabilidade econômica- financeira do projeto.

### Quadro 6 - Resumo do Fluxo de Caixa

Análise Concessão de 30 anos	Valor	Unidade
VPL	0	R\$
TIR	6,41	% aa
MEC (Máxima Exposição de Capital)	29.448.136,00	R\$
PayBack	15	Anos
EBITDA	41,4	%
TMA	6,41	% aa
Outorga Variável	1,88	% Receita Bruta
Valor Total Pago pela Concessionária ao Poder Concedente Proveniente da Outorga Variável (Ano 3 - Ano 30)	4.034.958,50	R\$
Valor Médio Pago Anualmente pela Concessionária ao Poder Concedente Proveniente da Outorga Variável	144.105,66	R\$

## 3.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Está disponível no site da Secretaria de Estado de Projetos Especiais - SEPE ([www.sepe.df.gov.br](http://www.sepe.df.gov.br)) o Caderno 2 - Modelo Econômico-Financeiro - Revisão 5 outubro/2021), elaborado pelo Consórcio Novo Cave, composto pelas empresas Prospecta Engenharia Ltda. e AV Comunicação e Marketing Ltda., no âmbito da PMI 004/2016, contendo a metodologia aplicada no desenvolvimento dos estudos de Modelagem Econômico-Financeiro e as premissas de cálculo referentes aos investimentos, receitas, despesas operacionais, tributos, depreciação e amortização, bem como o Fluxo de Caixa do Projeto.

[1] SINAPI: metodologias e conceitos: Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.



Documento assinado eletronicamente por **CLEMILTON OLIVEIRA RODRIGUES JÚNIOR - Matr.0277624-3, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 18/02/2022, às 13:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=80396113)  
verificador= **80396113** código CRC= **1A12AD2B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS QUADRA 04, Edfício Luís Carlos Botelho, 6 º e 7º andares - Bairro Asa Sul - CEP 70304-000 - DF

40421828

04003-00000200/2020-18

Doc. SEI/GDF 80396113