

CONCORRÊNCIA Nº. [•]/2024

PROCESSO Nº. [•]/2024

EDITAL Nº [•]/2024

ANEXO 17

MODELO ECONÔMICO REFERENCIAL

CONTRATAÇÃO DE CONCESSÃO ONEROSA PARA REQUALIFICAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO ESTÁDIO ALBERTO OLIVEIRA (JOIA DA PRINCESA) PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE FEIRA DE SANTANA/BAHIA

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
2	ESTUDO DE MERCADO E ESTIMATIVA DE RECEITAS PRÓPRIAS DA ARENA MULTIUSO	3
2.1	RECEITAS PRÓPRIAS ESPERADAS DE EVENTOS DE FUTEBOL	4
2.2	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS POR EVENTOS NÃO ESPORTIVOS	5
2.3	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS POR LOCAÇÃO COMERCIAL E CATERING	6
2.4	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS POR ESTACIONAMENTO:	6
2.5	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS COM MARKETING E PUBLICIDADE	6
2.6	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS COM CAMAROTES.....	7
2.7	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS COM LOCAÇÃO DO GRAMADO	7
3	CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX)	8
4	INVESTIMENTOS (CAPEX)	9
5	ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA PPP	10
5.1	FLUXO DE CAIXA DO PROJETO	11
5.2	CRITÉRIOS DEFINIDOS PARA A VIABILIDADE DA CONCESSÃO (TEMPO DE CONCESSÃO, OUTORGAS E TAXA DE DESCONTO).....	12
5.3	OUTORGA FIXA E OUTORGA VARIÁVEL	13
5.4	PREMISSAS TRIBUTÁRIAS	14
5.5	TRIBUTAÇÃO SOBRE A RECEITA	14
5.6	FINANCIAMENTO DE CURTO PRAZO.....	15
5.7	JUROS	15
5.8	VERBAS CONTRATUAIS.....	16
5.9	CAPITAL MÍNIMO.....	16
5.10	TAXA INTERNA DE RETORNO DO PROJETO (TIR) – REAL E NOMINAL	16
6	ANÁLISE DE VALUE FOR MONEY (VFM) DO PROJETO DE PPP	17
7	DRE DO PROJETO.....	18

1 INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao estudo de EVTEA e abrange as premissas utilizadas para a elaboração do Estudo de Viabilidade Econômico-financeira da estruturação da Concessão Pública referente ao Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI – no 02/2023, para apresentação de estudos de modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica para requalificação, exploração, operação e manutenção do Estádio Alberto Oliveira (Joia da Princesa), localizado no município de Feira de Santana, com o objetivo de qualificar o equipamento transformando-o em Arena Multiuso.

Inicialmente são apresentados os dados de entrada (receita, investimentos necessários e despesas operacionais) associadas à viabilidade do empreendimento. Em seguida são apresentadas as premissas utilizadas na elaboração deste Estudo de Viabilidade Econômico-financeira (premissas macroeconômicas, premissas do projeto, amortização e depreciação, premissas tributárias, variação de capital de giro e premissas financeiras).

Por fim, são apresentados os resultados do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro.

2 ESTUDO DE MERCADO E ESTIMATIVA DE RECEITAS PRÓPRIAS DA ARENA MULTIUSO

Percebe-se uma mudança do perfil dos estádios de futebol no Brasil cujo elemento catalisador foi a realização da Copa do Mundo no Brasil no ano de 2014, em que foram construídos novos estádios utilizando como referência o “padrão FIFA”, que se caracteriza por trazer melhorias já amplamente adotados nos estádios europeus com resultados expressivos de valorização do futebol como entretenimento, refletindo em considerável aumento das receitas auferidas tanto no estádio como nas receitas relacionadas ao esporte.

Além dos estádios utilizados no evento Copa do Mundo, houve outras iniciativas de construção de novos estádios no formato “arena”. O maior expoente de empreendimento de referência é o estádio “Allianz Parque”, de propriedade conjunta do clube Palmeiras com a construtora WTorre, cujas receitas são expressivas e seu resultado altamente lucrativo, tendo como protagonistas as receitas acessórias como realização de eventos e exploração de áreas comerciais.

Outro exemplo importante é a concessão do estádio do Pacaembu, cujas características do projeto remetem como principal fonte de receita a exploração comercial do espaço.

Importante citar que todos os exemplos exitosos são de projetos geridos pela iniciativa privada; não há exemplos de estádios com gestão pública direta que conseguiram auferir receitas suficientes que tornem os empreendimentos superavitários.

Esse contexto faz com que a reformulação do equipamento do estádio de Feira de Santana com a transferência para a gestão privada seja uma mudança de paradigma para o uso do equipamento, com o impulso ao setor de serviços e entretenimentos além de oferecer um espaço mais qualificado para o uso para o futebol, pela oferta de um equipamento que seja capaz de participar de quaisquer torneios profissionais do Brasil.

Frisa-se que todas essas melhorias serão realizadas sem onerar recursos públicos, pois está demonstrado nos estudos ora apresentados a possibilidade de concessão onerosa. **O total de receitas previstas é de R\$ 205.204.412,00.**

2.1 RECEITAS PRÓPRIAS ESPERADAS DE EVENTOS DE FUTEBOL

Foi realizado um levantamento dos dados consolidados das receitas com eventos esportivos no último ano completo onde se conseguiu os registros dos borderôs.

Importante salientar que foi feita uma manutenção conservadora de projeção das receitas futuras, pois a atratividade dos eventos de futebol é cíclicos e é dependente da gestão dos clubes de futebol locais.

Como metodologia foi mantida considerando que o ano de referência da coleta de dados o time participou de torneio que costumeiramente participa ao longo de sua história.

Tem-se os seguintes valores:

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Receita futebol	R\$ 53.420.976,00	R\$ 1.526.313,60

2.2 RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS POR EVENTOS NÃO ESPORTIVOS

A metodologia utilizada considerou a quantidade de eventos na mesma proporção existente em outras cidades com equipamentos semelhantes.

Importante frisar que neste diagnóstico considerou que existe um potencial reprimido que não se efetiva devido à ausência de estruturas adequadas pelo município.

O município de Feira de Santana além de possuir sua própria atratividade em razão da sua localização geográfica e sua economia, possui uma proximidade com Salvador capaz de competir na atração destes eventos com a capital, sendo mais um potencial de captação de eventos.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Receita Eventos	R\$ 49.833.000,00	R\$ 1.423.800,00

2.3 RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS POR LOCAÇÃO COMERCIAL E CATERING

As receitas previstas da exploração comercial decorrem das áreas acrescidas previstas no CAPEX, que possibilitaram a implantação de aumento da exploração comercial.

Os valores também preveem o aumento do fluxo gerado pelos eventos não esportivos.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Espaços comerciais	R\$ 41.493.600,00	R\$ 592.765,71

2.4 RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS POR ESTACIONAMENTO:

A receita oriunda do estacionamento é estimada na quantidade potencial de vagas considerando a área alocada para estacionamento, e o fluxo esperado de usuários nos eventos do estádio.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Estacionamento	R\$ 27.912.836,25	R\$ 797.509,61

2.5 RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS COM MARKETING E PUBLICIDADE

A metodologia utilizada considerou a quantidade de veiculações na mesma proporção existente em outras cidades com equipamentos semelhantes.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Publicidade	R\$ 10.170.000,00	R\$ 290.571,43

2.6 RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS COM CAMAROTES

A metodologia utilizada considerou a venda e o condomínio dos camarotes na mesma proporção existente em outras cidades com equipamentos semelhantes.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Camarotes	R\$ 4.068.000,00	R\$ 116.228,57

2.7 RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS COM LOCAÇÃO DO GRAMADO

A metodologia utilizada considerou os valores na mesma proporção existente em outras cidades com porte e equipamentos semelhantes.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Locação do gramado	R\$ 18.306.000,00	R\$ 523.028,57

3 CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX)

Os valores apresentados foram estimativas com base no gasto médio em manutenção em outros estádios, sendo realizado o cálculo proporcional em razão das diferenças de capacidade do estádio.

O custo de mão de obra reflete a equipe administrativa da Concessionária e a equipe operacional, totalizando o montante ao longo da concessão de R\$ 67.460.400,00.

As despesas operacionais contemplam a conta de fornecimento de água, de energia e a manutenção do campo de futebol, totalizando R\$ 16.026.220,00.

As manutenções referem-se a equipe de manutenção predial e totaliza o valor de R\$ 5.947.200,00. Os seguros necessários para a realização de obras e para a gestão do contrato foram orçados em R\$ 910.000,00.

O Verificador Independente deverá ser contratado para a fiscalização do contrato e emissão de nota de desempenho, que irá caracterizar o percentual que a concessionária pagará de outorga variável. Esta obrigação ficará a cargo do Poder Concedente.

Frisa-se que os valores de manutenção já capturam a eficiência dos investimentos no período inicial da concessão que irá refletir em economia de manutenção a exemplo da redução do consumo de energia pela melhoria da rede elétrica e da modernização da iluminação, e das novas pinturas. O custo total previsto de OPEX é de R\$ 90.343.820,00.

OPEX	90.343.820
MÃO DE OBRA	67.460.400
DESPESAS OPERACIONAIS	16.026.220
Manutenções	5.947.200
Seguro patrimonial	910.000

4 INVESTIMENTOS (CAPEX)

Este projeto de concessão da Arena não prevê a reconstrução do estádio, ou seja, não prevê a demolição da estrutura existente para a construção de novo equipamento.

Embora se trate de uma estrutura de várias décadas, não há sinais de comprometimento estrutural do equipamento.

Assim, para determinação do CAPEX foram verificadas as estruturas existentes, identificando as necessidades de investimentos sob três principais aspectos: (01) reparos necessários a continuidade da operação, (02) adequações exigidas para habilitação pelas confederações esportivas para utilização nos principais campeonatos disputados e (03) intervenções para colocar o estádio Joia da Princesa no mesmo patamar de qualidade dos principais estádios do Brasil.

Constatou-se que a maior parte dos investimentos são necessários para o atendimento dos dois últimos critérios. Foram utilizados valores de referência com base em obras similares executadas em outros estádios do Brasil.

Salienta-se que os valores das intervenções estão vinculados a concepção das intervenções ora apresentadas, considerando a expertise do proponente da concessão, portanto, neste quesito, os valores podem sofrer significativas variações a depender da visão da gestão operadora do equipamento. **O total de CAPEX previsto para os investimentos é de R\$ 32.872.728,00.**

Quadro com critério 1 (reparos)

CAPEX		Total	Ano1	Ano2	Ano3
CAPEX					
Pintura de Paredes - externo		675.000,00	675.000,00		
Pintura de Paredes - interno		450.000,00		450.000,00	
Pintura de Estruturas		225.000,00	225.000,00		
Segurança e Controle - sinalizacao viária		350.000,00	350.000,00		
Reforma sistema elétrico		200.000,00	200.000,00		
Reforma sistema hidráulico		200.000,00	200.000,00		
Instalação cabeamento estruturado		700.000,00	700.000,00		

Quadro com critério 2 (adequações técnicas)

CAPEX				
CAPEX	Total	Ano1	Ano2	Ano3
Sistemas de Comunicação - som e vídeo	1.500.000,00		1.500.000,00	
Troca de iluminação por LED - interna e externa	2.500.000,00		2.500.000,00	
Remodelação do espaço + auditório	372.050,00	372.050,00		
Adequação da infraestrutura conforme laudo	1.200.000,00	1.200.000,00		
Reforma dos banheiros	1.579.088,00	1.579.088,00		
Reforma dos vestiários	800.000,00	800.000,00		
Instalação cabeamento estruturado	700.000,00	700.000,00		

Quadro com critério 3 (upgrade de qualidade)

CAPEX				
CAPEX	Total	Ano1	Ano2	Ano3
Piso do Estacionamento	1.941.830,00	1.941.830,00		
Nova comunicacal visual	800.000,00			800.000,00
Troca de gramado e manutencao dos sistemas de drenagem	10.000.000,00			10.000.000,00
Painel eletrônico	160.000,00			160.000,00
Cadeiras da arquibancada	6.231.330,00			6.231.330,00

5 ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA PPP

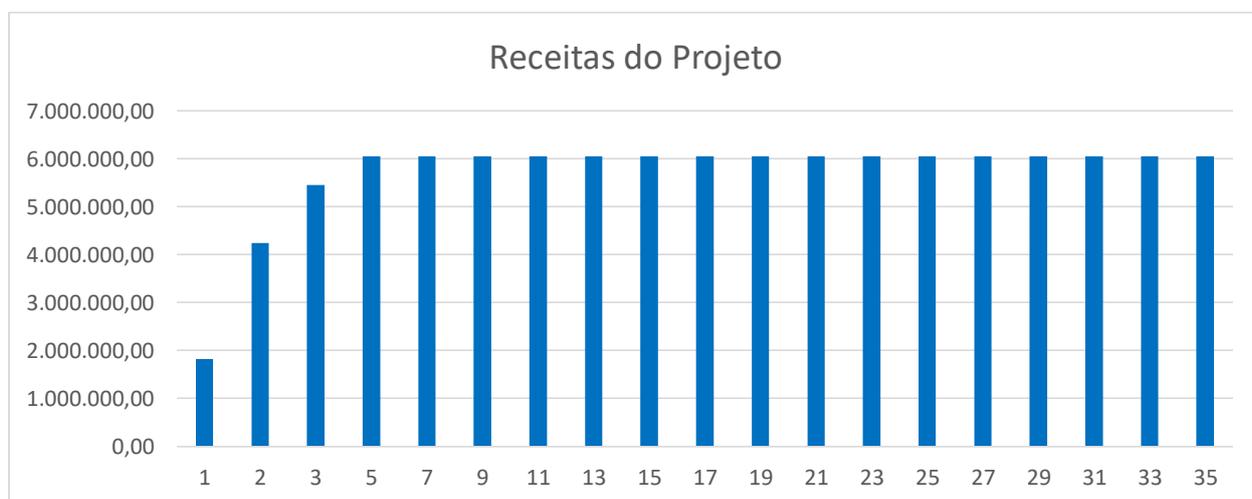
Como parâmetro de decisão, o poder concedente no Brasil em todas as suas esferas (federal, estadual e municipal) convencionou adotar como critério de atratividade a Taxa Interna de Retorno (TIR) do Projeto de modo a refletir o cenário atual através da atualização dos inputs utilizados no WACC (custo médio ponderado de capital), conforme Nota nº02/2015/STN/SEAE/MF de 10/07/15.

5.1 FLUXO DE CAIXA DO PROJETO

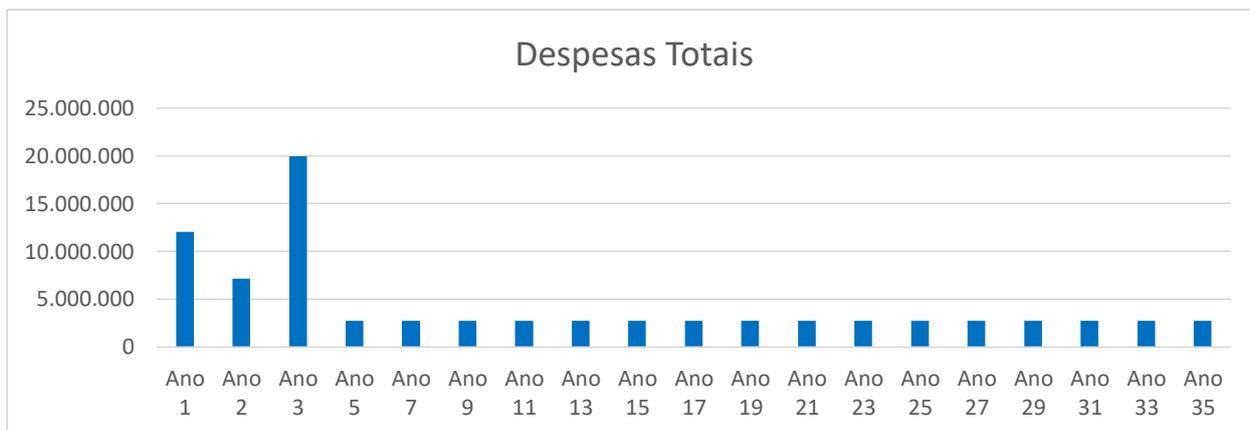
A primeira informação necessária para a identificação da viabilidade é o conhecimento do fluxo de caixa do projeto em que consolida os dados de receitas, custos e despesas de exploração, impostos e custos de capital para determinar o Fluxo de Caixa Livre, que servirá de base para determinar a viabilidade financeira do projeto de concessão da Arena aos operadores privados do setor.

O Fluxo de Caixa Livre constante reflete o saldo de recursos realizados ao fim de cada período considerando todos os registros de entrada de recursos (receitas) e saídas (despesas de OPEX, CAPEX, e outros encargos).

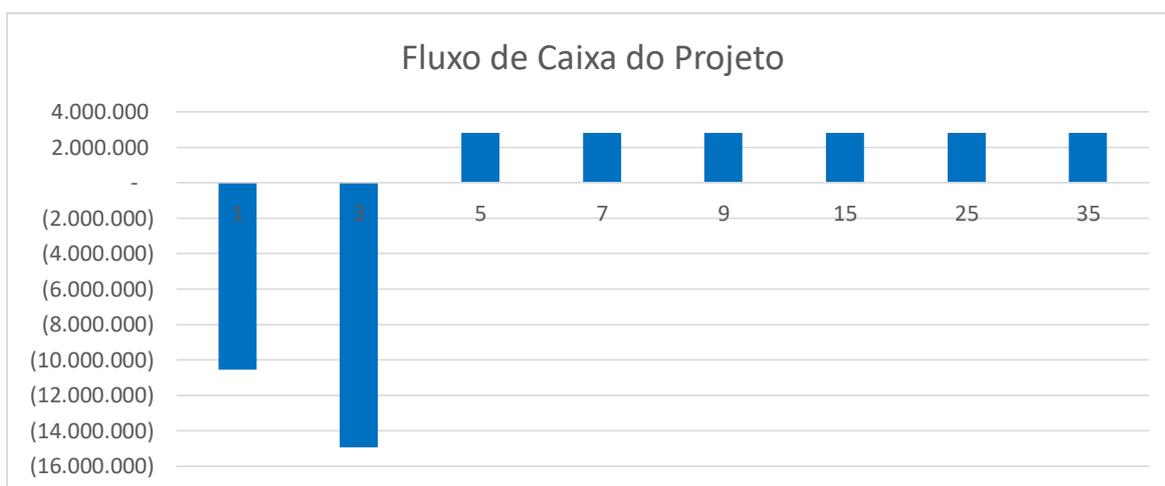
A evolução das receitas está representada a seguir:



A evolução das despesas está representada a seguir:



O gráfico a seguir demonstra o fluxo consolidado:



5.2 CRITÉRIOS DEFINIDOS PARA A VIABILIDADE DA CONCESSÃO (TEMPO DE CONCESSÃO, OUTORGAS E TAXA DE DESCONTO)

O mercado adota como premissa de remuneração de referência para o investidor para a análise das escolhas de alocação a remuneração para pagas pelos títulos do tesouro, pois são considerados pelo como ativos disponíveis, líquidos e livres de risco.

Em consulta realizada a página do tesouro nacional que informa a remuneração média dos títulos disponíveis (consulta em 24/11/2023), com perfil de longo prazo tem-se os seguintes valores:

TESOURO RENDA+ aposentadoria extra 2040	?	IPCA + 5,82%	R\$ 30,22	R\$ 1.007,48	15/12/2059
TESOURO RENDA+ aposentadoria extra 2045	?	IPCA + 5,85%	R\$ 30,15	R\$ 753,77	15/12/2064
TESOURO RENDA+ aposentadoria extra 2050	?	IPCA + 5,86%	R\$ 33,95	R\$ 565,97	15/12/2069
TESOURO RENDA+ aposentadoria extra 2055	?	IPCA + 5,86%	R\$ 34,08	R\$ 426,10	15/12/2074
TESOURO RENDA+ aposentadoria extra 2060	?	IPCA + 5,86%	R\$ 32,07	R\$ 320,79	15/12/2079
TESOURO RENDA+ aposentadoria extra 2065	?	IPCA + 5,86%	R\$ 31,39	R\$ 241,53	15/12/2084

Tendo em vista estes valores, e considerando um prêmio de risco médio que é exigido pelo investidor, este estudo entendeu que o piso da taxa de juros - que é a taxa de desconto incluída na modelagem econômico-financeira - deve ser de 11 % a.a.

O valor do estudo atribuído também considerou a média cobrada em pesquisa de mercado, e neste item, alertamos que a definição de valores abaixo do praticado pode comprometer a qualidade dos estudos, afastar o interesse de empresas qualificadas reduzindo a possibilidade de sucesso da concessão.

5.3 OUTORGA FIXA E OUTORGA VARIÁVEL

Com relação a modalidade de outorga o peso maior da receita auferida pelo poder público é a variável, pois constitui um mecanismo eficiente de compartilhamento das receitas do uso eficiente do equipamento.

O valor máximo encontrado do valor da outorga variável sem comprometer a viabilidade do projeto foi de 3% por cento.

A definição de outorgas fixas iniciais elevadas pioram o fluxo de caixa, aumentam o risco do investidor, e é recomendado seu uso apenas em projetos mais rotineiros, de margens mais altas e que o mercado considera de mais baixo risco. Logo, a outorga fixa foi definida no valor de R\$ 100.000,00.

5.4 PREMISSAS TRIBUTÁRIAS

O marco regulatório prevê que sobre a Concessionária incidem COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), PIS (Programa de Integração Social), IRPJ (Imposto de Renda de Pessoas Jurídicas) e a CSLL (Contribuição Social Sobre Lucro Líquido).

5.5 TRIBUTAÇÃO SOBRE A RECEITA

O marco regulatório prevê que sobre as receitas do Concessionário incidem COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), PIS (Programa de Integração Social) e ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza).

Conforme a Lei Complementar nº 07/1970, são contribuintes do PIS as pessoas jurídicas de direito privado, tendo o cálculo de tal contribuição baseado nas receitas auferidas de acordo com a Lei Federal nº 9.718/98 e com alíquotas diferenciadas de acordo com o perfil da receita como definida pela Lei Federal nº 10.673/2002.

A COFINS, assim como o PIS, é regida atualmente pela Lei Federal nº 9.718/98, que estabelece que todas as pessoas jurídicas e seus equivalentes em relação à legislação do Imposto de Renda são seus contribuintes.

No caso deste projeto, a Receita da Concessionária é composta pela Receita advinda das receitas arrecadadas com futebol, eventos, publicidade, camarotes, entre outros. Durante os 35 (trinta) anos da concessão, a concessionária adotará o regime de Lucro Real por ser economicamente mais vantajoso para o concessionário de acordo com os estudos de fluxo de caixa do projeto da modelagem financeira. Neste regime, a empresa deverá pagar uma alíquota de PIS igual a 1,65% e uma alíquota de COFINS igual a 7,60% calculadas sobre a receita bruta, de modo não cumulativa, onde a concessionária se credita nas mesmas alíquotas sobre a compra materiais, insumos e serviços.

5.6 FINANCIAMENTO DE CURTO PRAZO

O Financiamento de Curto Prazo (empréstimo ponte) representa um instrumento de captação da SPE, que propicia a alavancagem financeira necessária para a realização dos investimentos compreendidos durante a estruturação do financiamento de Longo Prazo.

Foi considerado no modelo econômico-financeiro as condições de financiamento de Curto Prazo que poderão ser obtidas através de empréstimo-ponte junto à bancos comerciais privados.

5.7 JUROS

Os juros do empréstimo ponte deverão incidir sobre o saldo devedor da SPE junto à instituição financeira, devendo seu pagamento ocorrer no financiamento de longo prazo.

5.8 VERBAS CONTRATUAIS

Conforme estabelecido no Edital de Chamamento Público, o estudo econômico-financeiro considerou ainda o percentual sobre a operação referente ao Ressarcimento do EVTEA (Estudos de Viabilidade Técnica, Econômica e Ambiental), refletindo 1,2% sobre o valor total da operação – OPEX.

5.9 CAPITAL MÍNIMO

O capital mínimo a ser aportado na Sociedade de Propósito Específico foi definido como sendo 10% da soma dos investimentos a serem realizados nos dois primeiros anos da concessão.

5.10 TAXA INTERNA DE RETORNO DO PROJETO (TIR) – REAL E NOMINAL

A taxa interna de retorno (TIR) é um importante indicador para a análise de projetos de investimentos, uma vez que permite ao empreendedor avaliar se os retornos projetados estão adequados ao nível de risco percebido e se atendem aos requerimentos de rentabilidade exigida por seus acionistas. Conceitualmente, a TIR é a taxa de desconto que iguala a zero o valor presente de todas as entradas e saídas de determinado fluxo de caixa.

Nas análises realizadas para o presente estudo da Prefeitura de Feira de Santana/BA, foram analisadas a TIR de projeto, que indica a rentabilidade puramente operacional do projeto, ou seja, desconsiderando integralmente as premissas de financiamento para o projeto. E a TIR do acionista que considera as premissas de financiamento do projeto.

Considerando os dados aferidos, chegamos numa TIR de 8,94% e um Payback descontado em 13 anos.

TIR Projeto	8,94%
Payback	13,00

Em decorrência desse prazo de Payback foi sugerido a realização de uma concessão com prazo de 35 anos, e uma outorga máxima variável em 3% (três por cento) da receita bruta.

Frisamos que a TIR encontrada está num patamar muito próximo ao mínimo da viabilidade econômica, e a alteração de dados do projeto que piorem o fluxo de caixa pode resultar no insucesso de interessados.

6 ANÁLISE DE VALUE FOR MONEY (VFM) DO PROJETO DE PPP

Foi representado na tabela o valor líquido aferido pelo poder público considerando o total das receitas e despesas. Segundo os dados levantados o total das despesas é superior ao valor das receitas atualmente, portanto não há ganho econômico do poder público.

Quanto aos valores estimados após a concessão para o privado considera a soma dos valores das outorgas fixas e variável.

Projeto Estádio - Fx Caixa															
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038	2043	2048	2053	2058
Premissas Gerais	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30	35
Receita bruta	205.204.412	1.815.968	4.237.259	5.447.905	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228
Receita da Contraprestação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Compartilhada	205.204.412	1.815.968	4.237.259	5.447.905	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228
Outorga Variável	(5.248.148)	(54.479)	(127.118)	(163.437)	(181.597)	(181.597)	(181.597)	(181.597)	(181.597)	(181.597)	(181.597)	(181.597)	(181.597)	(181.597)	(181.597)
Custos e Despesas	90.343.820	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252	2.581.252
(-) Investimentos / Reinvestimentos	(32.872.728)	(8.242.968)	(4.450.000)	(17.191.330)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Estudos e Projetos	(1.084.126)	(1.084.126)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Outorga Fixa	(100.000)	(100.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Fluxo de Caixa do Projeto	64.387.385	(10.337.655)	(3.132.973)	(14.760.510)	2.987.717										

É interessante ainda a possibilidade de atração de investimentos próximos a R\$ 30 milhões de reais no equipamento, que irá resultar em aumento do conforto do usuário, melhora da oferta de serviços na área de entretenimento, resultando ainda em outros ganhos para a população como a geração de empregos na área. Para o poder público, haverá aumento da arrecadação indireta, através de impostos, e economia de custos pela gestão do equipamento, que passará a ser do privado. Levando-se em conta a economia na operação que o município deixará de absorver, no valor de R\$ 16.026.220,00, o ganho para o município está na ordem de R\$ 51.258.666,24.

Value for money	Público
Retorno financeiro (outorga fixa + variável)	5.348.148
Investimentos em melhorias	29.884.298
Total	35.232.446
Economia da Gestao Municipal	16.026.220
Economia Total	51.258.666

7 DRE DO PROJETO

Projeto Estádio - DRE		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038	2043	2048	2053	2058
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30	35
Receita Total	205.204.412	1.815.968	4.237.259	5.447.905	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228	6.053.228
%Deduções receita bruta	-10.260.221	-90.798	-211.863	-272.395	-302.661	-302.661	-302.661	-302.661	-302.661	-302.661	-302.661	-302.661	-302.661	-302.661	-302.661	-302.661
Receita Líquida	194.944.192	1.725.170	4.025.396	5.175.510	5.750.566	5.750.566	5.750.566	5.750.566	5.750.566	5.750.566	5.750.566	5.750.566	5.750.566	5.750.566	5.750.566	5.750.566
Outorga Variável	3,00%	-6.156.132	-54.479	-127.118	-163.437	-181.597	-181.597	-181.597	-181.597	-181.597	-181.597	-181.597	-181.597	-181.597	-181.597	-181.597
	188.788.059	1.670.691	3.898.279	5.012.072	5.568.969	5.568.969	5.568.969	5.568.969	5.568.969	5.568.969	5.568.969	5.568.969	5.568.969	5.568.969	5.568.969	5.568.969
Despesas Operacionais	-90.343.820	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252	-2.581.252
EBITDA/Lucro bruto	98.444.239	-910.561	1.317.027	2.430.820	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717
% Margem EBITDA	1	-1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Base tributável 32%	65.665.412	581.110	1.355.923	1.743.330	1.937.033	1.937.033	1.937.033	1.937.033	1.937.033	1.937.033	1.937.033	1.937.033	1.937.033	1.937.033	1.937.033	1.937.033
IR/CSLL (24%)	15.759.699	139.466	325.422	418.399	464.888	464.888	464.888	464.888	464.888	464.888	464.888	464.888	464.888	464.888	464.888	464.888
Lucro Líquido	40,29%	82.684.540	-1.050.028	991.605	2.012.421	2.522.829	2.522.829	2.522.829	2.522.829	2.522.829	2.522.829	2.522.829	2.522.829	2.522.829	2.522.829	2.522.829
Fluxo de Caixa		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30	35
(=) Ebitda		-910.561	1.317.027	2.430.820	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717
(-) Investimentos / Reinvestimentos		-8.242.968	-4.450.000	-17.191.330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Estudos e Projetos		-1.084.126														
(-) Outorga Fixa		-100.000														
(=) Fluxo de Caixa do Projeto	64.387.385	-10.337.655	-3.132.973	-14.760.510	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717
(+/-) Serviço da Dívida		24.325.660	-11.256.004	-10.641.917	-10.027.829	-4.630.463	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Novas Captações		29.884.298														
(-) Juros Pagos		-4.155.791	-3.785.150	-2.613.382	-1.343.599	-332.631	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Amortização dos Financiamentos		-1.402.847	-7.470.854	-8.028.534	-8.684.231	-4.297.833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Fluxo de Caixa do Acionista		13.988.005	-14.388.977	-25.402.426	-7.040.112	-1.642.746	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717	2.987.717
Aporte de Capital					1.642.746	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuição de Dividendos																
Redução de Capital																
(=) Fluxo de Caixa do Acumulado		13.988.005	-400.972	-25.803.398	-32.843.511	-32.843.511	-29.855.793	-26.868.076	-23.880.359	-20.892.641	-17.904.924	-4.460.552	10.478.034	23.922.406	38.860.992	53.799.579
Fator de Desconto		1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
(=) Fluxo de Caixa do Projeto A Valor Presente		-9.489.169	-2.639.788	-11.416.154	2.121.115	1.947.019	1.787.213	1.640.524	1.505.874	1.382.276	1.268.823	826.860	538.843	351.151	228.836	149.127
		-9.489.169	-2.639.788	-11.416.154	2.121.115	1.947.019	1.787.213	1.640.524	1.505.874	1.382.276	1.268.823	826.860	538.843	351.151	228.836	149.127