

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 922-2025

EDITAL DE CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 95-2025-CE

ANEXO 15

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.....	6
2.4	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS POR ESTACIONAMENTO:.....	7
2.5	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS COM MARKETING E PUBLICIDADE	9
2.6	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS ANTENAS 4G e 5G.....	9
2.7	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS COM CAMAROTES	10
2.8	RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS COM LOCAÇÃO DO GRAMADO	11
3	CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX).....	11
4	INVESTIMENTOS (CAPEX)	12
5	ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA PPP	14
5.1	FLUXO DE CAIXA DO PROJETO	14
5.2	CRITÉRIOS DEFINIDOS PARA A VIABILIDADE DA CONCESSÃO (TEMPO DE CONCESSÃO, OUTORGAS E TAXA DE DESCONTO)	15
5.3	OUTORGA FIXA E OUTORGA VARIÁVEL.....	16
5.4	PREMISSAS TRIBUTÁRIAS	17
5.5	TRIBUTAÇÃO SOBRE A RECEITA	17
5.6	FINANCIAMENTO DE LONGO PRAZO	18
5.7	JUROS.....	18
5.8	VERBAS CONTRATUAIS.....	18
5.9	CAPITAL MÍNIMO.....	18
5.10	TAXA INTERNA DE RETORNO DO PROJETO (TIR) – REAL E NOMINAL.....	18
6	ANÁLISE DE VALUE FOR MONEY (VFM) DO PROJETO DE PPP	19
7	DRE DO PROJETO	20

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 hora apresentados a possibilidade de concessão onerosa. O total de receitas previstas é de **R\$ 253.727.369,00**.

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 do Joia da Princesa, 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 cíclica e é dependente da gestão dos clubes de futebol locais.

Como metodologia foi mantida considerando que no ano de referência da coleta de dados fornecida pela prefeitura (2018), o time participou de torneio que costumeiramente participa ao longo de sua história.

Como premissa inicial, a capacidade máxima do estádio após as obras foi dimensionada em 11.256 torcedores, após a colocação das novas cadeiras. Foi utilizada apenas 30% da capacidade (3.152 torcedores), a um valor médio de R\$ 27,21 por torcedor, e 20 jogos por ano (menos de 2 por mês), chegando-se ao valor mensal de R\$ 153.159,00, e R\$ 1.837.906,00 anual. Abaixo o valor médio anual ao longo dos 35 anos de contrato considerado no Plano de Negócios, em função do *Ramp-up* inicial das obras.

Tem-se os seguintes valores:

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Receita futebol	R\$ 62.305.023,58	R\$ 1.780.143,50

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-se 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.

Para efeito de cálculo das receitas de ventos, utilizou-se 4 categorias específicas: grande porte, médio porte, pequeno porte e locação de auditório e espaços internos do estádio, conforme tabela abaixo:

- Locacao para eventos	Valor	Eventos (ano)	Total/ANO
Grande porte	163.282	4	653.129
Médio porte	108.855	5	544.275
Pequeno porte	54.427	6	326.565
- Locacao Auditório e Espaços Internos	9.427	14	131.984
TOTAL EVENTOS/MÊS/ANO		137.996	1.655.953

Abaixo o valor médio anual ao longo dos 35 anos de contrato considerado no Plano de Negócios, em função do *Ramp-up* inicial das obras.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Receita Eventos	R\$ 56.136.810,43	R\$ 1.603.908,87

2.3 RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS POR LOCAÇÃO COMERCIAL

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.

Foi disponibilizado 1.500m² de ABL – Área Bruta Locável, considerando 80% de sua capacidade média instalada, ao custo de R\$ 65,31 o metro quadrado, conforme tabela abaixo:

- ABL - área bruta locável		
Área Disponível (m ²)	1.500	80%
Valor m ²	65,31	
TOTAL ABL/MÊS/ANO	97.969	940.506

Abaixo o valor médio anual ao longo dos 35 anos de contrato considerado no Plano de Negócios, em função do *Ramp-up* inicial das obras.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Espaços comerciais	R\$ 31.883.167,72	R\$ 910.947,65

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.

Foi estimado, em função da área externa, um total de 650 vagas para estacionamento no Jóia da Princesa. Baseado neste quantitativo, foi calculado o valor de estacionamento baseado em 3 premissas: eventos, mensalista e rotativo.

Eventos

Para os eventos, utilizou-se 35% da capacidade total das vagas, ao custo médio de R\$ 25,00 por veículo, conforme o tipo de evento: dia de jogo do time da cidade, dia de jogo com o estádio alugado para time profissional de fora da cidade, dia de jogo de futebol amador e dias de eventos de grande, médio e pequeno porte, conforme tabela abaixo:

Eventos							
Vagas	650	35%					
Valor por evento	25,00						
Público Mensal (jogo, evento)	Jogo	Fut Profi	Fut Amad	Evento G	Evento M	Evento P	TOTAL
	650	217	664	217	271	325	2.343
Valor Total Mensal Eventos						58.568	702.813

Importante ressaltar que em estádios de médio/grande porte, o custo por carro/jogo gira na faixa entre R\$ 80,00 a 100,00. (Fonte: Mineirão e Minas Arena, em Belo Horizonte/MG).

Rotativo

Para o rotativo, utilizou-se 35% da capacidade total das vagas, ao custo de R\$ 12,00 a hora, 22 dias do mês, conforme tabela abaixo:

Rotativo		
Valor rotativo/hora	12,00	
Utilizacao média/mês	35%	
Dias/Mês	22	
Total Rotativo/Mês	60.060	720.720

Mensalista

Para o mensalista, utilizou-se 5% da capacidade total das vagas, ao custo de R\$ 220,00 por mês, conforme tabela abaixo:

Mensalista		
Vagas Mensais	5%	
Valor Mensalidade	220,00	
Total Mensalista/mês	7.150	85.800

O custo total anual de estacionamento ficou em R\$ 1.509.332,50. Importante salientar que o dimensionamento realizado está bem conservador, não chegando nem a 50% da capacidade na maioria dos casos. Há muito a se explorar nesta receita. Nos estádios de futebol mais novos, como Arena MRV (MG), Independência (MG), Allianz Parque (SP) e outros, a quantidade de vagas disponíveis é infinitamente inferior ao total de torcedores do estádio, o que faz com que a demanda seja altíssima em dias de evento, quase sempre esgotando as vagas disponíveis.

Abaixo o valor médio anual ao longo dos 35 anos de contrato considerado no Plano de Negócios, em função do *Ramp-up* inicial das obras.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Estacionamento	R\$ 51.166.371,75	R\$ 1.461.896,30

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.

Foi utilizado como parâmetro de valor as mídias OOH (out of home) espalhadas no país, tais como prédios comerciais, rodoviárias, aeroportos, hospitais, entre outros. A quantidade de pessoas passando em frente a tela é a métrica principal para aferição de valores. Foi considerado painéis digitais e telas digitais, tanto dentro como fora do campo.

- Publicidade		
Área Interna (telas)	15.885	
Área Externa (mídia digital)	19.328	
TOTAL PUBLICIDADE/MÊS/ANO	35.214	422.565

Abaixo o valor médio anual ao longo dos 35 anos de contrato considerado no Plano de Negócios, em função do *Ramp-up* inicial das obras.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Publicidade	R\$ 14.324.944,35	R\$ 409.284,10

2.6 RECEITAS PRÓPRIAS GERADAS ANTENAS 4G e 5G

A metodologia utilizada considerou 2 antenas distribuídas dentro do estádio, ao custo médio de R\$ 16.328,00 mensais. Estas antenas são instaladas por operadoras em locais de grande público aglomerado.

- Antenas 4G e 5G	locacao de espaço
Operadoras	2
Valor por Operadora/mês	16.328
TOTAL ANTENAS/MÊS/ANO	32.656
	391.878

Abaixo o valor médio anual ao longo dos 35 anos de contrato considerado no Plano de Negócios, em função do *Ramp-up* inicial das obras.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Publicidade	R\$ 13.284.653,22	R\$ 379.561,52

2.7 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. O custo de cada camarote foi estimado em R\$ 346.565,00, a ser pago em 10 anos. O condomínio foi estimado em R\$ 100,00 mensais por camarote, a partir do terceiro ano, conforme tabela abaixo:

- Camarotes		
Quantidade	4	
- Camarotes (venda) - 10 anos	346.565	
Total Venda/Pagto Anual	1.386.259	138.626

Abaixo o valor médio anual ao longo dos 35 anos de contrato considerado no Plano de Negócios, em função do *Ramp-up* inicial das obras.

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Camarotes	R\$ 4.699.417,74	R\$ 134.269,10

2.8 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.

Foi utilizado a metodologia de locação para futebol profissional fora da cidade e para futebol amador, conforme tabela abaixo:

- Locacao para futebol profissional		
Jogos Por Ano	4	
Custo da locação	108.855	
TOTAL FUT. PROF. /MÊS/ANO	36.285	435.420
- Locacao para futebol amador		
Jogos Por Ano	35	
Custo da locação	4.354	
TOTAL FUT. AMAD. /MÊS/ANO	12.700	152.397

	VALOR TOTAL DO PERÍODO DE CONCESSÃO PREVISTO DE 35 ANOS	MÉDIA ANUAL
Locação do gramado	R\$ 19.926.979,82	R\$ 569.342,28

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, a equipe de manutenção predial e a equipe operacional, totalizando o montante ao longo da concessão de R\$ 72.987.670,00.

As despesas operacionais contemplam a conta de fornecimento de água, de energia e a manutenção do campo de futebol, totalizando R\$ 17.445.327,00.

As manutenções referem-se a equipe de manutenção predial e totaliza o valor de R\$ 6.473.819,00. 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\$ 97.816.817,00.**

OPEX	97.816.817
MÃO DE OBRA	72.987.670
DESPESAS OPERACIONAIS	17.445.327
Manutenções	6.473.819
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\$ 34.058.554,00.**

Quadro com critério 1 (reparos)

CAPEX					
CAPEX	Total	Ano1	Ano2	Ano3	
Pintura de Paredes - externo	799.833,92	799.833,92			
Pintura de Paredes - interno	533.222,61		533.222,61		
Pintura de Estruturas	244.923,55	244.923,55			
Segurança e Controle - sinalização viária	350.000,00	350.000,00			
Reforma dos vestiários	870.839,28	870.839,28			
Reforma sistema elétrico	236.987,83	236.987,83			
Reforma sistema hidráulico	200.000,00	200.000,00			
Instalação cabeamento estruturado	829.457,40	829.457,40			

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	403.666,46	403.666,46			
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	870.839,28	870.839,28			
Instalação cabeamento estruturado	829.457,40	829.457,40			

Quadro com critério 3 (upgrade de qualidade)

CAPEX					
Piso do Estacionamento	2.113.777,30	2.113.777,30			
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	
Cadeiras da arquibancada	6.783.108,66			6.783.108,66	

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), utilizando dados atualizados e metodologia do Ministério da Fazenda, na aba Taxa de Desconto da Planilha. Dentro dos critérios utilizados, chegou-se ao WACC de 9,49%.

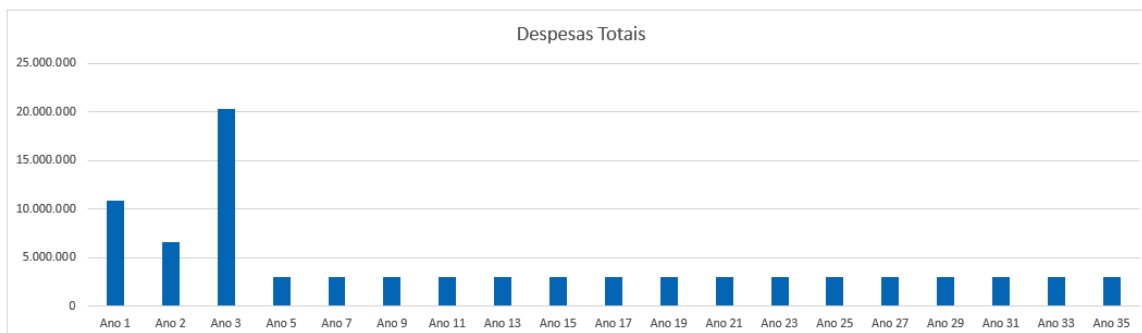
5.1 FLUXO DE CAIXA DO PROJETO

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).

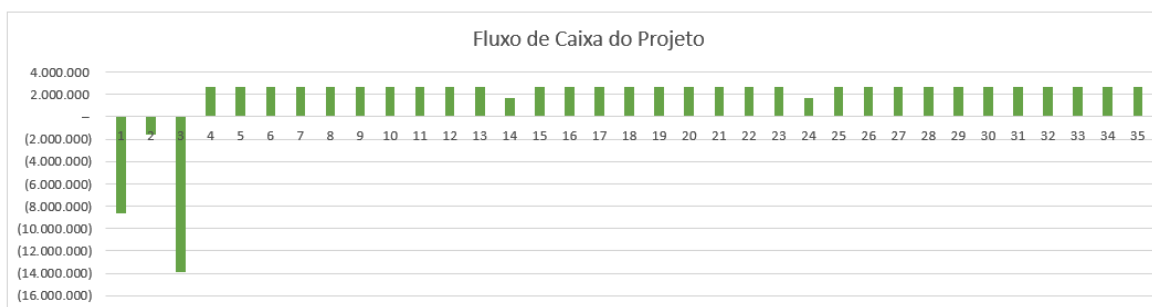
A evolução das receitas está representada a seguir:



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 9,49% 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**, visando assegurar a atratividade do mercado na participação da concorrência.

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 Presumido 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 0,65% e uma alíquota de COFINS igual a 3,00% 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 LONGO PRAZO

O Financiamento utilizado neste projeto representa um instrumento de captação da SPE, que propicia a alavancagem financeira necessária para a realização dos investimentos compreendidos durante a execução do contrato.

Foi considerado no modelo econômico-financeiro as condições de financiamento de Longo Prazo, período de 10 (dez) anos, que poderá ser obtido através de *Project Finance* junto a Fundos de Investimento e/ou instituições bancárias.

5.7 JUROS

Os juros do *Project Finance* 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 1,14% 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 a soma dos investimentos a serem realizados no primeiro ano da concessão, totalizando R\$ 10.012.700,00.

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 9,49%** e um Payback descontado em 13 anos.

TIR Projeto
Payback

9,49%**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 nos números passados pela prefeitura, 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.

É interessante ainda a possibilidade de atração de investimentos pouco acima de R\$ 34 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\$ 17.445.327,00, o ganho para o município está na ordem de R\$ 56.119.470,00.

Value for money	Público
Retorno financeiro (outorga fixa + variável)	7.711.821
Investimentos em melhorias	30.962.322
Total	38.674.143
Economia da Gestao Municipal	17.445.327
Economia Total	56.119.470

7 DRE DO PROJETO

Projeto Estádio - DRE	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2040	2045	2050	2055	2060	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30	35	TOTAL
Receita Total	253.727.369	2.245.375	5.239.208	6.796.125	7.484.583	7.484.583	7.484.583	7.484.583	7.484.583	7.484.583	7.484.583	7.484.583	7.484.583	7.484.583	7.484.583	253.727.369
%Deduções receita bruta	0 -13.905.408	35.547	(223.420)	(352.903)	(417.645)	(417.645)	(417.645)	(417.645)	(417.645)	(417.645)	(417.645)	(417.645)	(417.645)	(417.645)	(417.645)	(13.905.408)
Receita Líquida	239.821.961	2.280.922	5.015.788	6.383.222	7.066.938	7.066.938	7.066.938	7.066.938	7.066.938	7.066.938	7.066.938	7.066.938	7.066.938	7.066.938	7.066.938	239.821.961
Outorga Variável	0 -7.611.821	(67.961)	(157.176)	(202.084)	(224.537)	(224.537)	(224.537)	(224.537)	(224.537)	(224.537)	(224.537)	(224.537)	(224.537)	(224.537)	(224.537)	(7.611.821)
	232.210.140	2.213.960	4.858.612	6.181.138	6.842.401	6.842.401	6.842.401	6.842.401	6.842.401	6.842.401	6.842.401	6.842.401	6.842.401	6.842.401	6.842.401	232.210.140
Despesas Operacionais	-94.742.574	(838.430)	(1.956.336)	(2.515.290)	(2.794.766)	(2.794.766)	(2.794.766)	(2.794.766)	(2.794.766)	(2.794.766)	(2.794.766)	(2.794.766)	(2.794.766)	(2.794.766)	(2.794.766)	(94.742.574)
EBITDA/Lucro bruto	137.467.566	1.375.131	2.902.276	3.665.848	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	137.467.566
% Margem EBITDA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
IR/CSLL (24%)	-42.985.547	-	-	-	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(42.985.547)
Lucro Líquido	1 180.453.113	1.375.131	2.902.276	3.665.848	5.423.831	5.423.831	5.423.831	5.423.831	5.423.831	5.423.831	5.423.831	5.423.831	5.423.831	5.423.831	5.423.831	180.453.113
Fluxo de Caixa		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30	35
(+) Ebitda	137.467.566	1.375.131	2.902.276	3.665.848	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	4.047.635	137.467.566
(-) Investimentos / Reinvestimentos	(8.828.574)	(8.828.574)	(4.533.223)	(17.600.525)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.058.554)
(-) Estudos e Projetos	(1.084.126)	(1.084.126)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.084.126)
(-) Outorga Fixa	(100.000)	(100.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.000)
(-) IR/CSLL	-	-	-	-	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(1.376.196)	(42.985.547)
(=) Fluxo de Caixa do Projeto	59.239.339	(8.637.569)	(1.630.947)	(13.934.677)	2.671.439	2.671.439	2.671.439	2.671.439	2.671.439	2.671.439	2.671.439	2.671.439	2.671.439	2.671.439	2.671.439	59.239.339
(+/-) Serviço da Dívida	12.817.419	(3.505.155)	(3.346.396)	(3.187.637)	(2.948.554)	(2.458.381)	(2.372.594)	(2.286.807)	(2.201.020)	(2.115.233)	-	-	-	-	-	(11.604.359)
(+) Novas Captações	15.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.000.000
(-) Juros Pagos	(2.067.260)	(2.139.410)	(1.928.843)	(1.716.225)	(1.373.815)	(818.735)	(658.953)	(488.811)	(306.860)	(111.446)	-	-	-	-	-	(11.604.359)
(-) Amortização dos Financiamentos	(115.921)	(1.371.745)	(1.417.553)	(1.471.412)	(1.574.739)	(1.639.647)	(1.713.642)	(1.797.996)	(1.894.160)	(2.003.787)	-	-	-	-	-	(15.000.000)
(=) Fluxo de Caixa do Acionista	4.179.850	(5.136.102)	(17.281.073)	(516.198)	(277.115)	213.057	298.845	384.632	470.419	556.206	2.671.439	2.671.439	2.671.439	2.671.439	2.671.439	47.634.980