

CONCORRÊNCIA CO SMCG Nº 01/ 2024

ANEXO III – ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA

**CONCESSÃO DE USO PARA GESTÃO E OPERAÇÃO DO CENTRO
CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO COM ENCARGOS DE
RECUPERAÇÃO, AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, MANUTENÇÃO E PROMOÇÃO**

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	3
2	CONTEXTUALIZAÇÃO	4
3	OBJETIVO.....	4
4	PREMISSAS BÁSICAS.....	4
5	PREMISSAS DE DEMANDA	5
6	RECEITAS COM INGRESSOS	8
7	RECEITAS COM ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS	10
8	RECEITAS COM PUBLICIDADE E PROPAGANDA	10
9	RECEITA ANUAL PROJETADA.....	11
10	CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS.....	13
11	FINANCIAMENTO	16
12	IMPOSTOS	16
13	INVESTIMENTO (CAPEX)	18
14	DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	20
15	OUTORGA MÍNIMA	20
16	FLUXO DE CAIXA LIVRE.....	20
17	TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE.....	23
18	CONCLUSÃO	24

1 INTRODUÇÃO

- 1.1 Este ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA tem como objetivo apresentar resultados, indicadores de viabilidade, e as respectivas premissas utilizadas, do projeto de CONCESSÃO para modernização, manutenção, gestão e exploração econômica do CENTRO CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO.
- 1.2 O presente documento apresenta estimativas para receitas, custos e despesas vinculadas ao projeto, bem como para os investimentos considerados adequados ao desenvolvimento da CONCESSÃO, em alinhamento com o anteprojeto proposto no TERMO DE REFERÊNCIA e outras informações constantes no mesmo documento, trazendo, ainda, o demonstrativo de resultados estimados para o período de vigência da CONCESSÃO, fundamentando-se em pesquisas, documentos públicos e estudos técnicos além de diretrizes definidas pelo próprio PODER CONCEDENTE.
- 1.3 Vale notar que, a despeito das informações presentes neste documento de caráter referencial, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações-objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação na LICITAÇÃO.
- 1.4 Com relação aos dados apresentados a seguir, ressalta-se que todas as projeções foram realizadas em “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação ao longo do período de projeção, mantendo-se a moeda a valores constantes.

2 CONTEXTUALIZAÇÃO

- 2.1 Inaugurado no dia 7 de fevereiro de 1991, o CENTRO CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA surgiu na cidade como um símbolo da cultura afro-brasileira, voltado para preservação e celebração do samba e da cultura popular.
- 2.2 Construído na região da Praça Onze, próximo ao Morro da Providência e ao Morro da Conceição, é conhecido desde a sua fundação por ser um lugar popular e por receber grandes nomes do samba e da música popular brasileira.
- 2.3 Localizado na Rua Benedito Hipólito, no Centro do Rio de Janeiro, rua paralela à Avenida Presidente Vargas (uma das principais vias da cidade) e ao lado do Sambódromo da Marquês de Sapucaí, conta com diversas opções de transporte público (diversas linhas de ônibus, VLT, duas estações de metrô e a estação de trens da Central do Brasil), além de estacionamentos rotativos na região. É conhecido por receber grandes públicos e atingir lotação máxima principalmente durante os dias de Carnaval, em eventos populares.

3 OBJETIVO

- 3.1 O presente projeto de CONCESSÃO visa assegurar que o CENTRO CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO exerça sua função de promover constantemente eventos culturais e turísticos, bem como shows, festas e celebrações com o objetivo de promover principalmente, mas não somente, o samba e gêneros musicais congêneres.
- 3.2 Este ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA tem por objetivo demonstrar que o presente projeto de CONCESSÃO, a partir das premissas consideradas e detalhadas nos itens a seguir, é economicamente viável e rentável.

4 PREMISSAS BÁSICAS

- 4.1 Destacam-se dentre os parâmetros gerais do projeto:

- Concessão de Uso;
 - Critério de seleção: Maior Valor de Outorga Fixa Inicial;
 - Prazo Máximo para Implantação: 18 meses a partir da Ordem de Início;
 - Prazo de Concessão: 25 anos
- 4.2 As premissas estabelecidas neste documento levaram em consideração as características do CENTRO CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO bem como as informações dispostas no anteprojeto e demais premissas estabelecidas no TERMO DE REFERÊNCIA.

5 PREMISSAS DE DEMANDA

- 5.1 A capacidade máxima estimada pela Riotur para o CENTRO CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO, após as intervenções definidas no TERMO DE REFERÊNCIA, é de 16.000 (dezesesseis mil) pessoas por evento realizado.
- 5.1.1 A estimativa de capacidade aqui apresentada é referencial, e não isenta a responsabilidade de dimensionamento do equipamento e licenciamento junto aos órgãos competentes por parte da futura Concessionária.
- 5.2 Como premissa, considerou-se que 2,5% (dois inteiros e cinco décimos percentuais) desta estimada capacidade total será destinada a ingressos de camarote. Ou seja, 400 (quatrocentos) lugares para camarote ou área VIP.
- 5.3 Para a estimativa de demanda, foram consideradas as premissas abaixo, considerando 04 (quatro) tipos de Evento:
- **Eventos de Carnaval:** Público médio de 10.000 (dez mil) pessoas por evento, equivalente a 62,5% de taxa de ocupação máxima;
 - **Eventos Especiais:** Público médio de 10.000 (dez mil) pessoas por evento, equivalente a 62,5% de taxa de ocupação máxima; e

- **Eventos Comuns:** Público médio de 6.400 (seis mil e quatrocentas) pessoas por evento, equivalente a 40,0% de taxa de ocupação máxima.
- **Eventos Fechados:** Sem estimativa de público. Considerou-se um tipo de evento de aluguel de espaço para eventos/empresas.
- **Feiras:** Sem estimativa de público. Plena liberdade de utilização pela Concessionária.

5.4 Para estimar a quantidade de eventos a serem realizados por ano, partiu-se da premissa de que as datas com maior potencial são os dias dos finais de semana: sexta-feira, sábado e domingo. Tendo em vista que o ano possui 52 (cinquenta e dois) finais de semana, chegou-se a um total de 156 (cento e cinquenta e seis) datas disponíveis.

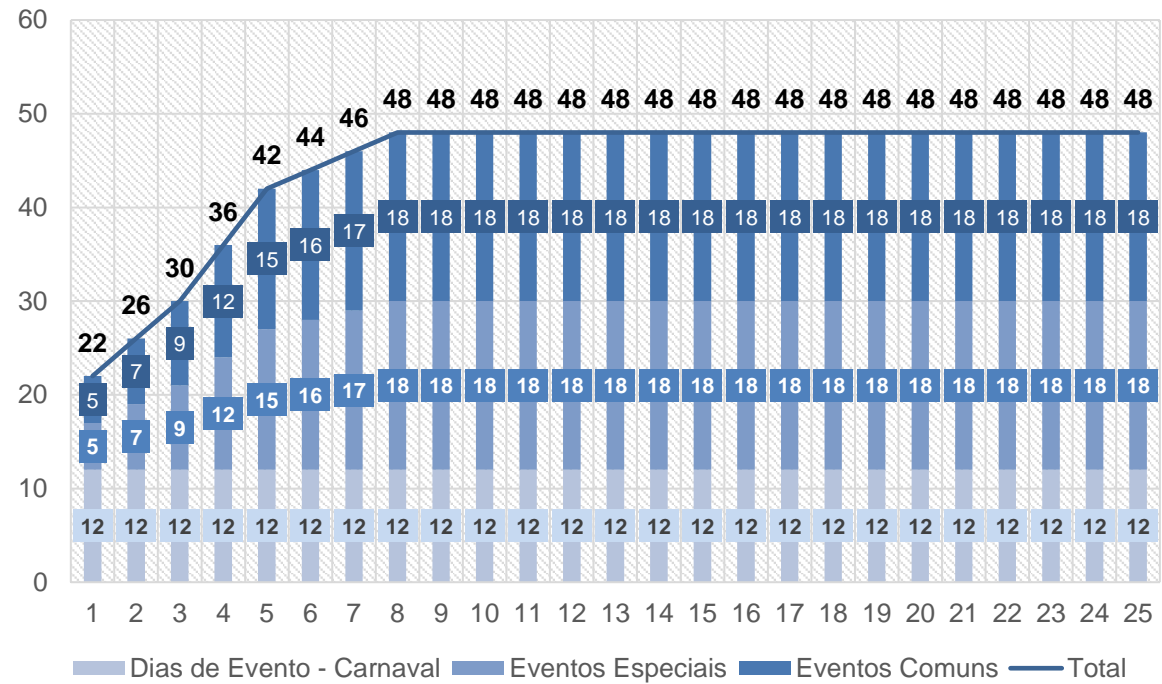
5.5 Arbitrou-se, então, os seguintes regramentos sobre a caracterização dos Eventos, que impõem normativas para a futura Concessionária:

- **Eventos de Carnaval** – compreendem aqueles realizados nos 12 dias corridos entre a quarta-feira prévia ao feriado de Carnaval e o domingo posterior à Quarta-Feira de Cinzas.
- **Eventos Comuns** – devem responder por pelo menos 50% (cinquenta por cento) do total de Eventos no período apurado de 12 meses, excetuando os Eventos de Carnaval, conforme estabelecido no Termo de Referência.
- **Eventos Fechados** – estão incluídos no regramento acima, conforme estabelecido no Termo de Referência.

5.6 Este ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA considerou que a CONCESSIONÁRIA conseguirá realizar, em média, 4 eventos por mês e **48 eventos no ano, incluindo Carnaval**, a partir do ano 8 da Concessão.

5.6.1 A modelagem contemplou 10 eventos além do carnaval no ano 1, 14 no ano 2, 18 no ano 3 e seguiu crescendo até estabilizar no ano 8.

Gráfico 1: Quantitativo de eventos projetados na modelagem econômico-financeira



Fonte: Elaboração Própria.

6 RECEITAS COM INGRESSOS

6.1 De acordo com a legislação vigente, é assegurada meia-entrada para acesso a salas de cinema, cineclubes, teatros, espetáculos musicais e circenses e eventos educativos, esportivos, de lazer e de entretenimento, a menores de 21 anos, a estudantes, idosos com mais de 60 anos, portadores de necessidades especiais e professores da Rede Municipal.

6.1.1 Em função do exposto acima, foi adotada premissa de 55% (cinquenta e cinco por cento) de ingressos elegíveis à meia-entrada, conforme avaliado junto a dados recentes de equipamentos municipais como o BioParque.

6.2 A política de preços e disponibilidades para o CENTRO CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO, conforme descrito no TERMO DE REFERÊNCIA, impõe as seguintes condições:

- **Eventos de Carnaval:** preço teto de R\$ 25,00 para ingressos normais, a ser reajustado anualmente segundo índice de inflação do contrato, e máximo de 400 ingressos a serem disponibilizados para camarotes, áreas VIP ou similares, com preços livres;
- **Eventos Comuns:** preço teto de R\$ 30,00 para ingressos normais, a ser reajustado anualmente segundo índice de inflação do contrato, e máximo de 400 ingressos a serem disponibilizados para camarotes, áreas VIP ou similares, com preços livres;
- **Eventos Especiais:** liberdade tarifária, isto é, não há preço teto para ingressos deste tipo de evento.
- **Eventos Fechados:** liberdade tarifária.
- **Feiras:** liberdade tarifária.

6.3 A política de preços e disponibilidades está definida no TERMO DE REFERÊNCIA.

6.4 Para fins de modelagem, foram adotadas as seguintes premissas em termos de quantidades de ingressos vendidos e respectivos preços:

Quadro 1: Parâmetros de Ingressos

Tipo de Evento	Eventos por ano na estabilidade	Estimativa de Ingressos comuns	Preço – Ingressos comuns	Ingressos VIP	Preço – Ingressos VIP
Eventos de Carnaval	12	9.600	R\$ 25,00 ¹	400	R\$ 50,00
Eventos Comuns	18	6.000	R\$ 30,00	400	R\$ 60,00
Eventos Especiais	18	9.600	R\$ 100,00	400	R\$ 200,00
Eventos Fechados	3	Aluguel de R\$ 51.425,00 por evento pelo espaço ²			
Feiras	-	Liberdade de Exploração			

¹ Ingresso Carnaval 2024 de R\$20,00. Disponível em: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/carnaval/2024/noticia/2024/02/02/belo-abre-temporada-de-shows-no-terreiro-do-samba-nesta-sexta-ingressos-custam-r-20.ghtml> . Acesso em 06/03/2024.

² Valores compatíveis com preço do m² de área locável bruta da modelagem do CAIS MAUÁ (Porto Alegre) de 2022. Disponível em: <https://parcerias.rs.gov.br/cais-maua>. Acesso em 01/08/2023.

6.5 A partir destas premissas, depois de ponderar o preço dos ingressos pela quantidade de pagantes, levando em consideração as demais premissas supracitadas, calculou-se que as receitas com ingressos serão de R\$ 18.650.475,00 (dezoito milhões e seiscentos e cinquenta mil e quatrocentos e setenta e cinco reais) por ano, a partir do ano 8.

7 RECEITAS COM ALIMENTAÇÃO E BEBIDAS

7.1 A estimativa de receita com venda de alimentos e bebidas foi feita considerando, referencialmente, equipamentos temporários como *foodtrucks*.

7.1.1 A projeção considerou remuneração para a Concessionária como contrapartida variável em função das vendas. A comissão considerada foi de 25% (vinte e cinco por cento) de vendas para o público geral, e de 30% (trinta por cento) para vendas destinadas ao Camarote.

7.1.2 O ticket médio para o público geral considerado é de R\$25,00 (vinte e cinco reais), e R\$100,00 (cem reais) para o público de camarote.

7.2 Desse modo, a partir do número de usuários calculados como demanda, do ticket médio e dos comissionamentos, a receita bruta com A&B estimada é de R\$ 3.051.000,00 (três milhões e cinquenta e um mil reais) a partir do ano 8.

8 RECEITAS COM PUBLICIDADE E PROPAGANDA

8.1 Para estimar as receitas anuais com publicidade e propaganda, além de ativações de marca, considerou-se, conservadoramente, o público estimado por modalidade de evento, o histórico de eventos gastronômicos e de shows na cidade do Rio de Janeiro e principalmente referências de mercado que foram parametrizadas e aplicadas proporcionalmente.³

8.2 O volume anual estimado de receita com publicidade anual é de R\$ 1.511.696,61 (um milhão e quinhentos e onze mil e seiscentos e noventa e seis reais e sessenta e um centavos) a partir do ano 8.

8.2.1 Essas receitas foram estimadas referencialmente e não são vinculantes a nenhum tipo de operação de marketing vigente atualmente no equipamento. Cabe à futura Concessionária fazer os estudos e avaliar a regulação sobre esse tipo de empreendimento.

8.2.2 O Outdoor localizado no equipamento não foi considerado como ativo gerador de caixa de Publicidade e Propaganda, por conservadorismo.

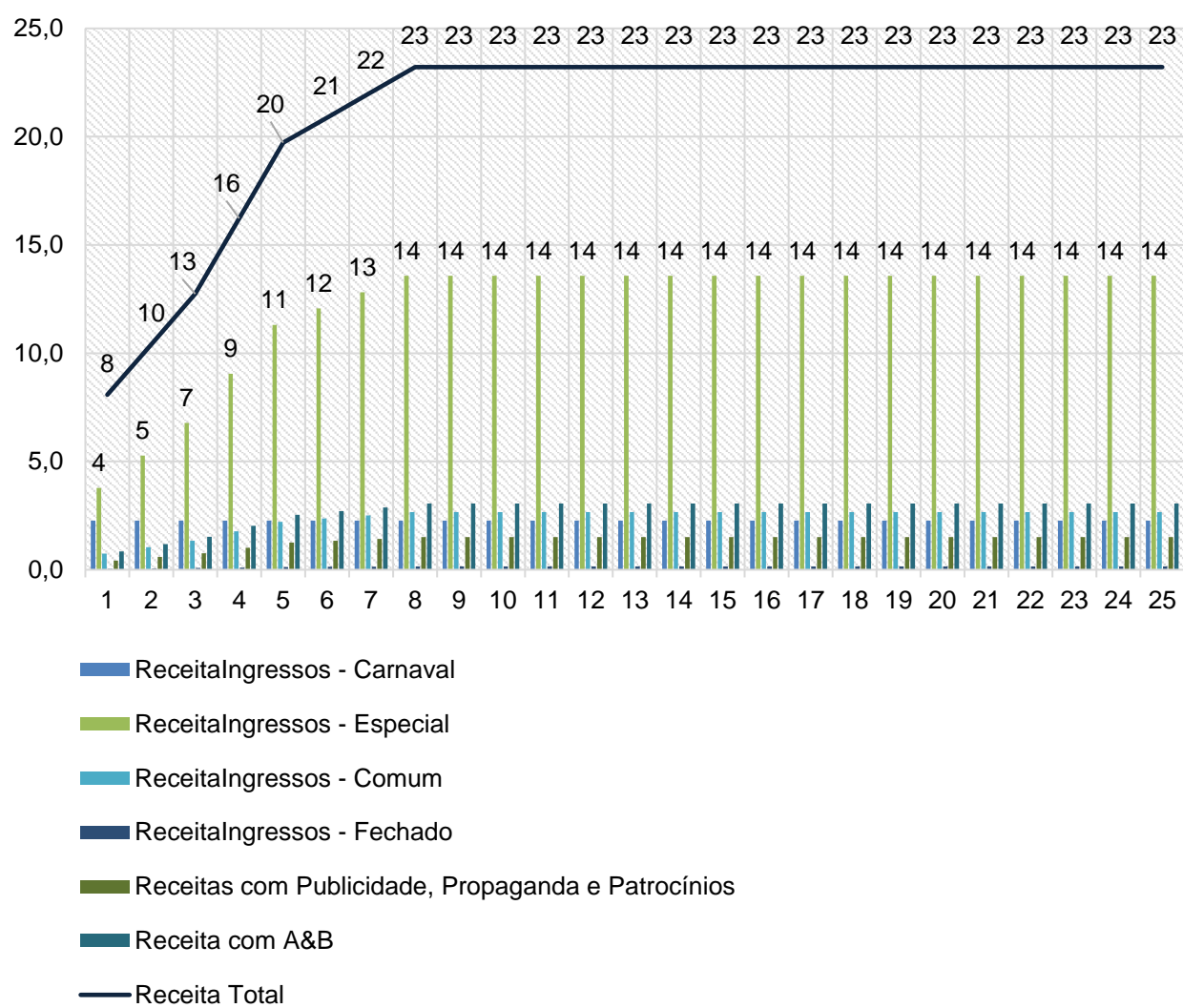
9 RECEITA ANUAL PROJETADA

9.1 Somando as receitas discriminadas anteriormente, a receita anual projetada é de R\$ 23.213.171,61 (vinte e três milhões e duzentos e treze mil e cento e setenta e um reais e sessenta e um centavos) a partir do ano 8.

9.2 O fluxo de receitas no tempo conta com *ramp-up* diferenciado para carnaval e para as demais receitas. Para o carnaval, desde o ano 1 são considerados 12 eventos. Com relação às demais receitas, o *ramp-up* se deu em função do número de eventos (não carnaval) projetados por ano, que partiu de 10 eventos no ano 1, para 14 no ano 2, 18 no ano 3 e acelera até 36 eventos a partir do ano 8, quando atinge a maturidade ou a estabilidade. Somado ao carnaval, o total de eventos projetado a partir do ano 8 é de 48 eventos anuais.

³ Publicidade foi precificada com base na Modelagem Econômico-Financeira do CAIS MAUÁ de Porto Alegre/RS de 2022, que tem operação gastronômica e de eventos. Valor de referência de R\$1,42 por visitante para o equipamento em tela. Disponível em: <https://parcerias.rs.gov.br/cais-maua>. Acesso em 01/08/2023.

Gráfico 2: Receita anual projetada na modelagem econômico-financeira (R\$ milhões)



Fonte: Elaboração Própria.

10 CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS

10.1 As premissas de custos e despesas operacionais referenciais para o presente projeto foram levantadas pela equipe técnica da COMPANHIA CARIOCA DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS.

10.2 O custo operacional estimado referencialmente totaliza o valor anual de R\$ 11.357.573,68 (onze milhões e trezentos e cinquenta e sete mil e quinhentos e setenta e três reais e sessenta e oito centavos) a partir do ano 8, quando atinge a maturidade, isto é, com ramp-up em 100%.

Quadro 2: Custos e Despesas Operacionais

Custos	Valor anual (R\$)	Fonte/ Racional
Prestação de Serviços de Terceiros e Materiais	2.152.414,97	CADTERC/SP
Mão de Obra	1.179.511,73	SPE com 12 profissionais administrativos e de gestão de eventos. Fonte: salario.com.br
Equipamentos, softwares e outros serviços de gestão	143.002,06	Disponível em: https://sistemas.cfm.org.br/licitacao/arquivos/CRMBA/2019/termo_2-21510-6.pdf
Energia / Água/ Gestão de Resíduos	372.792,09	Contas do Equipamento de 2022 com atualização monetária. Com relação a resíduos utilizou-se parametricamente a Ata de Preço disponível em: https://auroradopara.pa.gov.br/wp-content/uploads/2022/06/ATA-DE-REGISTRO-DE-PRECO-2.pdf

Seguros ⁴	128.056,30	Prêmios de seguros foram calculados considerando 5% do Valor do Contrato e prêmios entre 1,2% e 1,5%, respectivos aos seguintes casos: Seguro de Pessoal, Patrimonial, Execução Contratual, Obra, Responsabilidade Civil e Operacional.
Subtotal A	3.975.777,14	
Cachê, produção, comunicação – Carnaval	1.117.256,00	Cachês: 3 artistas – R\$ 34 mil por evento. Produção e Divulgação – R\$ 57 mil por evento Disponível em: https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/05/27/baroes-da-pisadinha-receberao-r-300-mil-na-virada-cultural-e-gloria-groove-e-ludmilla-mais-de-r-200-mil-veja-cache-de-cada-artista.ghtml e https://www.gazetadopovo.com.br/caderno-g/musica/quanto-custa-o-ingresso-para-um-show-acs7motbcb1i92csrp58u3ria/
Cachê, produção, comunicação – Comuns	1.800.023,55	Cachês: 3 artistas – R\$ 34 mil por evento. Produção e Divulgação – R\$ 64 mil por evento.
Cachê, produção, comunicação – Especiais ⁵	8.440.294,14	Cachês: 3 artistas – R\$ 184 mil por evento.

⁴ O valor do contrato é estimado em R\$ R\$ 29.438.229,05 (vinte e nove milhões e quatrocentos e trinta e oito mil e duzentos e vinte e nove reais e cinco centavos).

⁵ Considerou-se cachê médio de 1 artista de grande prestígio e 1 artista de menor prestígio por evento. A média do primeiro grupo é de R\$143 mil e a do segundo R\$40 mil. As referências estão a seguir: Lexa, com cachê de R\$ 40.000,00; Barões da Pisadinha, com cachê de R\$ 300.000,00, Ludmila, com cachê de R\$ 222.000,00; Luisa Sonza, com cachê de R\$ 200.000,00; Ferrugem,

		Produção e Divulgação – R\$ 275 mil por evento.
Subtotal B	11.357.573,68	
Outorga Variável - 3,0% da Receita Bruta	696.395,15	Estimado
Encargo de Fiscalização - 2,0% da Receita Bruta	464.263,43	Estimado
Subtotal C	1.160.658,58	
Total	16.494.009,41	

Fonte: Equipes de profissionais com salários e encargos (salário.com.br), CADTERC-SP, contas de água e energia da RioTur, além de pesquisas de mercado.

com cachê de R\$ 140.000,00; Djonga, com cachê de R\$ 120.000,00; Diogo Nogueira, com cachê de R\$ R\$ 120.000,00; Jorge Aragão, com cachê de R\$ 116.000,00; Zeca Baleiro, com cachê de R\$ 60.000,00.

10.3 O fluxo de despesas no tempo conta com um *ramp-up* proporcional aos eventos listados na seção de receitas.

10.4 Custos com produção e comunicação foram estimados entre 70% e 100% do valor do custo artístico com cachês por segmento de Evento, conforme pesquisa de mercado. Considerou-se economias de ganho de escala nos eventos do Carnaval.

10.5 A outorga variável será de 3,0% (três por cento) da RECEITA BRUTA mensal do mês anterior da CONCESSIONÁRIA.

10.6 Os encargos de fiscalização serão de 2,0% (dois por cento) da RECEITA BRUTA mensal do mês anterior da CONCESSIONÁRIA.

11 FINANCIAMENTO

11.1 A premissa deste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA é que o projeto será financiado em sua totalidade com capital próprio.

12 IMPOSTOS

12.1 Em função da composição de receitas e resultados esperados a cada ano para a CONCESSIONÁRIA no presente estudo, o regime de tributação escolhido foi o de “Lucro Presumido”.

12.2 Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:

- PIS (Programa de Integração Social): alíquota de 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): alíquota de 3% (três por cento);

- IR (Imposto de Renda): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), na modalidade de Lucro Presumido, cuja alíquota para definir base de cálculo é de 32% (trinta e dois por cento) e a alíquota de imposto de renda que incide sobre a base de cálculo é de 15% (quinze por cento);
- Adicional de IR (Imposto de Renda): adicional de imposto federal de 10% (dez por cento) que incide sobre a parcela da base de cálculo que excede R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no trimestre;
- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): a alíquota para determinar a base de cálculo é de 32% (trinta e dois por cento) e a alíquota para determinar o imposto devido é de 9% (nove por cento) sobre a base de cálculo;
- ISS (Imposto sobre Serviços): impostos municipais sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 5,00% (cinco por cento).
- IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano): foi estimado o valor de R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais) por ano.

13 INVESTIMENTO (CAPEX)

13.1 Para realizar o cálculo do CAPEX, a equipe técnica da COMPANHIA CARIOCA DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS elaborou anteprojeto inicial do CENTRO CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO, e realizou levantamento de estimativa de custos para implantação da estrutura estabelecida no esboço deste anteprojeto, tomando como base os preços de referência unitários encontrados no SCO (www2.rio.rj.gov.br/sco/).

13.2 A estimativa de custo de implantação (CAPEX) baseada no esboço de anteprojeto elaborado pela equipe técnica da Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos é de R\$ 6.842.778,72 (seis milhões e oitocentos e quarenta e dois mil e setecentos e setenta e oito reais e setenta e dois centavos).

13.3 O prazo de implantação do CAPEX é de 18 meses a partir da Ordem de Início.

13.4 Considerou-se um reinvestimento de 20,0% do CAPEX a cada 5 anos, de modo que o CAPEX global ao longo dos 25 anos é de R\$ 12.317.001,70 (cento e vinte e três milhões e cento e setenta mil e dezessete reais e um centavo).

13.5 O quadro abaixo sintetiza os investimentos obrigatórios e referenciais.

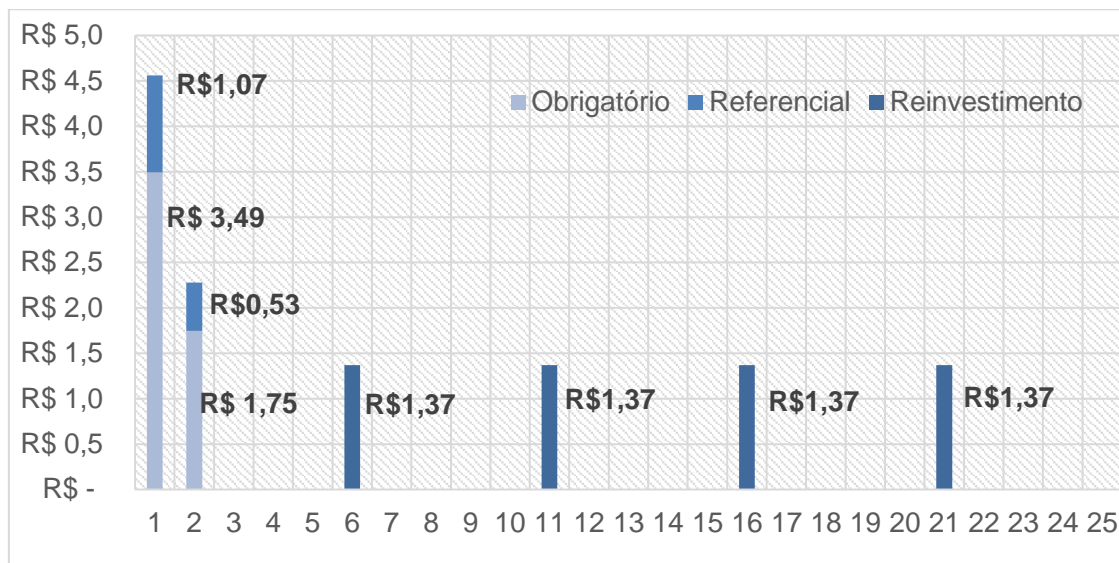
Quadro 3: Resumo do conteúdo dos investimentos obrigatórios e referenciais

CAPEX	Resumo dos Itens do Termo de Referência orçados	Valores
INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS	<ul style="list-style-type: none">• Laudos de Inspeção• Adequação da rede elétrica• Adequação às normas de segurança/bombeiros• Troca da Lona• Projetos• Aumento do Palco• Instalações Prediais• Urbanização do Entorno• Iluminação Cênica	R\$ 5.240.450,71

	<ul style="list-style-type: none"> • Sinalização 	
INVESTIMENTOS REFERENCIAIS	<ul style="list-style-type: none"> • Revestimentos • Mobiliário • Muros • Camarote 	R\$ 1.602.328,02
REINVESTIMENTOS		R\$ 5.474.222,98
TOTAL		R\$ 12.317.001,70

13.5.1 O Reinvestimento é estimado com base em vida útil média dos investimentos considerando o Equipamento com utilização compatível com o Projeto proposto. Reitera-se que, no entanto, a obrigação contratual é a manutenção do Equipamento operando em bom estado. Em especial o investimento deve ser compatível a obrigação de retornar os bens reversíveis no fim da Concessão. O gráfico abaixo apresenta o CAPEX no tempo.

Gráfico 3: Investimentos e Reinvestimentos propostos (R\$ milhões)



Fonte: Elaboração Própria.

14 DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

14.1 Os investimentos são integralmente amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO (25 anos).

15 OUTORGA MÍNIMA

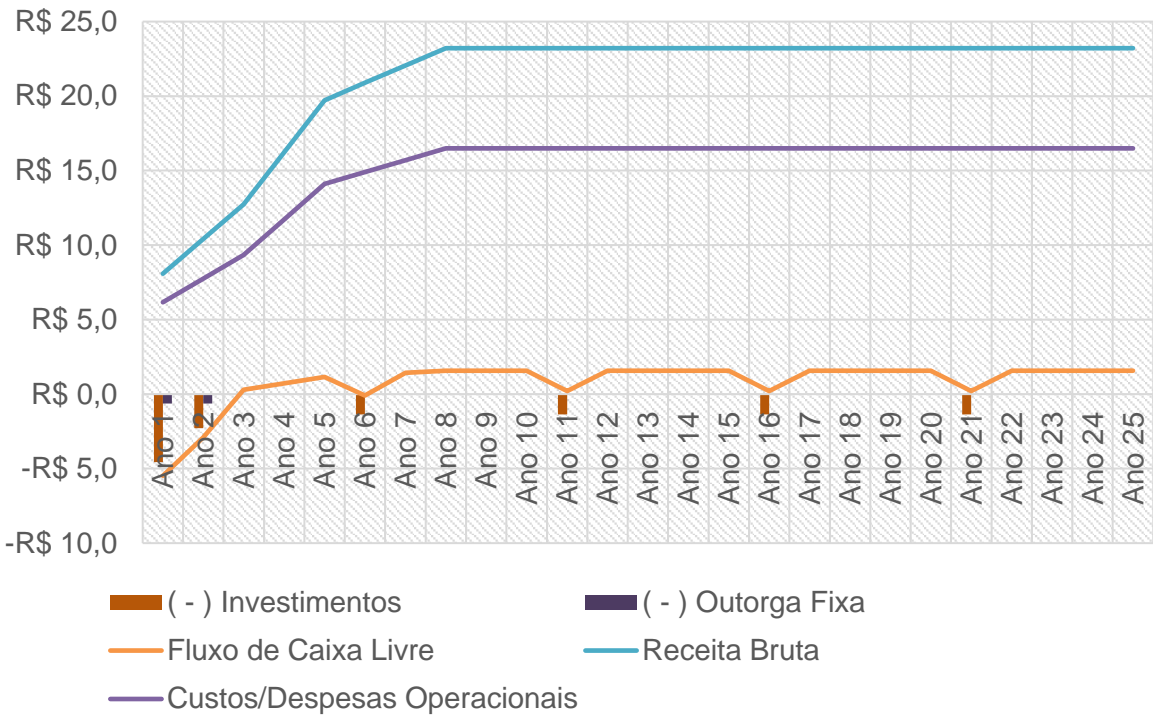
15.1 A outorga mínima deste projeto é de R\$ 1.282.686,51 (um milhão e duzentos e oitenta e dois mil e seiscentos e oitenta e seis reais e cinquenta e um centavos), devendo metade ser paga como condição precedente à assinatura, e a outra metade a ser paga após 12 meses do pagamento da 1ª parcela.

16 FLUXO DE CAIXA LIVRE

16.1 Levando-se em consideração todas as premissas de receitas, impostos, custos/despesas e CAPEX, calcula-se o fluxo de caixa livre, conforme demonstrado abaixo:

R\$		1	2	3	4	5	6	7	8	
DRE		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9 ao 25
Receita Bruta		8.081.770	10.409.678	12.737.586	16.229.448	19.721.310	20.885.264	22.049.218	23.213.172	394.623.917
nº de eventos s não carnaval		10	14	18	24	30	32	34	36	
Rump-up demais f (eventos não-carnaval)		28%	39%	50%	67%	83%	89%	94%	100%	
ReceitaIngressos - Carnaval		2.262.000	2.262.000	2.262.000	2.262.000	2.262.000	2.262.000	2.262.000	2.262.000	38.454.000
ReceitaIngressos - Especial		3.770.000	5.278.000	6.786.000	9.048.000	11.310.000	12.064.000	12.818.000	13.572.000	230.724.000
ReceitaIngressos - Comum		739.500	1.035.300	1.331.100	1.774.800	2.218.500	2.366.400	2.514.300	2.662.200	45.257.400
ReceitaIngressos - Fechado		42.854	59.996	77.138	102.850	128.563	137.133	145.704	154.275	2.622.675
Receitas com Publicidade, Propaganda e Patrocínios		419.916	587.882	755.848	1.007.798	1.259.747	1.343.730	1.427.713	1.511.697	25.698.842
Receita com A&B		847.500	1.186.500	1.525.500	2.034.000	2.542.500	2.712.000	2.881.500	3.051.000	51.867.000
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos Indiretos		699.073	900.437	1.101.801	1.403.847	1.705.893	1.806.575	1.907.257	2.007.939	34.134.969
ISS	5,00%	404.088	520.484	636.879	811.472	986.065	1.044.263	1.102.461	1.160.659	19.731.196
PIS/COFINS	3,65%	294.985	379.953	464.922	592.375	719.828	762.312	804.796	847.281	14.403.773
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida		7.382.697	9.509.241	11.635.785	14.825.601	18.015.416	19.078.688	20.141.960	21.205.232	360.488.948
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos/Despesas Operacionais		6.164.987	7.754.067	9.343.148	11.726.768	14.110.389	14.904.929	15.699.469	16.494.009	280.398.160
Ramp-up		28%	39%	50%	67%	83%	89%	94%	100%	
Prestação de Serviços de Terceiros		986.524	1.165.891	1.345.259	1.614.311	1.883.363	1.973.047	2.062.731	2.152.415	36.591.055
Mão de Obra		540.610	638.902	737.195	884.634	1.032.073	1.081.219	1.130.365	1.179.512	20.051.699
Equipamentos, softwares e outros serviços de gestão		65.543	77.459	89.376	107.252	125.127	131.085	137.044	143.002	2.431.035
Energia / Água		170.863	201.929	232.995	279.594	326.193	341.726	357.259	372.792	6.337.465
Seguros		35.571	49.800	64.028	85.371	106.714	113.828	120.942	128.056	2.176.957
Outorga Variável	3,50%	242.453	312.290	382.128	486.883	591.639	626.558	661.477	696.395	11.838.718
Encargo de Fiscalização	1,50%	161.635	208.194	254.752	324.589	394.426	417.705	440.984	464.263	7.892.478
Custos relacionados à produção dos eventos - Carnaval		1.117.256	1.117.256	1.117.256	1.117.256	1.117.256	1.117.256	1.117.256	1.117.256	18.993.352
Custos relacionados à produção dos eventos - Não Carnaval		2.844.533	3.982.346	5.120.159	6.826.878	8.533.598	9.102.505	9.671.411	10.240.318	174.085.401
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA		1.217.710	1.755.173	2.292.637	3.098.832	3.905.028	4.173.759	4.442.491	4.711.223	80.090.789
Margem EBITDA		16,49%	18,46%	19,70%	20,90%	21,68%	21,88%	22,06%	22,22%	22,22%
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização/Depreciação		- 208.128 -	- 329.889 -	- 329.889 -	- 329.889 -	- 329.889 -	- 398.317 -	- 398.317 -	- 398.317	- 10.877.054
Prazo da Concessão	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anos Restantes da Concessão		25	24	23	22	21	20	19	18	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBIT		1.009.582	1.425.284	1.962.748	2.768.943	3.575.138	3.775.442	4.044.174	4.312.906	90.967.842
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
IMPOSTOS		1.495.297	1.748.573	2.001.849	2.381.764	2.761.678	2.888.317	3.014.955	3.141.593	53.407.082
IPTU		640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	640.000	10.880.000
IRPJ	32,00%	622.542	808.774	995.007	1.274.356	1.553.705	1.646.821	1.739.937	1.833.054	31.161.913
CSLL	32,00%	232.755	299.799	366.842	467.408	567.974	601.496	635.017	668.539	11.365.169
		0	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido		- 485.715 -	- 323.289 -	- 39.102	- 387.179	- 813.460	- 887.126	- 1.029.219	- 1.171.313	- 37.560.760
Margem Líquida		-6,01%	-3,11%	-0,31%	2,39%	4,12%	4,25%	4,67%	5,05%	9,52%
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Depreciação/Amort	REINVESTIMENTO	208.128	329.889	329.889	329.889	329.889	398.317	398.317	398.317	10.877.054
(-) Investimentos	20,00%	- 4.561.852 -	- 2.280.926 -	-	-	-	- 1.368.556 -	-	-	- 4.105.667
(-) Outorga		- 641.343 -	- 641.343 -	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa Livre		- 5.480.783 -	- 2.915.669	- 290.787	- 717.068	- 1.143.349 -	- 83.113	- 1.427.536	- 1.569.630	- 44.332.146
Acumulado		-	-	-	-	-	-	-	-	-
TIR - % a.a.		10,5%								
Payback		10								
TMA (=TSD)		10,5%								

Gráfico 4: Fluxo de Caixa Livre do Projeto (R\$ milhões)



Fonte: Elaboração Própria.

17 TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE

17.1 A TMA considerada neste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA é o custo de capital próprio, estimado através da metodologia conhecida como *Capital Asset Pricing Model*, cuja sigla em inglês é CAPM. O valor calculado é de 10,5% ao ano, em base real.

17.1.1 O cálculo do custo de capital considerou como premissas dados provenientes da plataforma Damodaran Online⁶, do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), do Banco Central do Brasil (BACEN), além da Pesquisa FOCUS, entre outras demonstradas abaixo.

Quadro 4: Premissas para cálculo do Custo de Capital

Item	Valores	Fonte
Taxa livre de risco (%)	4,1%	Daily Treasury Yield ⁷
Prêmio de Mercado (%)	9,5%	ERP Smoothed Months ⁸
Prêmio de Risco País	2,0%	IPEA Data: EMBI + Brasil ⁹
Beta desalavancado	0,82	Damodaran Online: Unlevered beta corrected for cash - Entertainment
Taxa de imposto (Tax shield)	34%	Alíquota de IRPJ & CSLL - Lucro Real
Custo de Equity nominal em USD	13,9%	Calculado
Inflação EUA	3,1%	Fonte: Congressional Budget Office https://www.cbo.gov/data/budget-economic-data#4
Inflação Brasil	3,5%	Fonte: Relatório Focus (20/10/23)
Capital Asset Pricing Model (CAPM,%)	10,5%	Calculado

⁶ DAMODARAN (2024), "DATA". Disponível em: https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/histretSP.html

⁷ Disponível em: <https://www.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates>

⁸ Disponível em: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

⁹ Disponível em: <http://www.ipeadata.gov.br/ExibeSerie.aspx?serid=40940&module=M>

Fonte: Elaboração Própria

18 CONCLUSÃO

18.1 Conclui-se, com base em indicadores de viabilidade e análises de sensibilidade a partir das premissas apresentadas ao longo deste documento, que o projeto de concessão do CENTRO CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO é economicamente viável para investidores privados, considerando a manutenção de suas tradições e vocação para oferta de lazer e cultura à população a preços acessíveis.