

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).....	17
14	DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	19
15	OUTORGA MÍNIMA	19
16	FLUXO DE CAIXA LIVRE	19
17	TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE	22
18	CONCLUSÃO.....	23

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 (dezesseis 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.

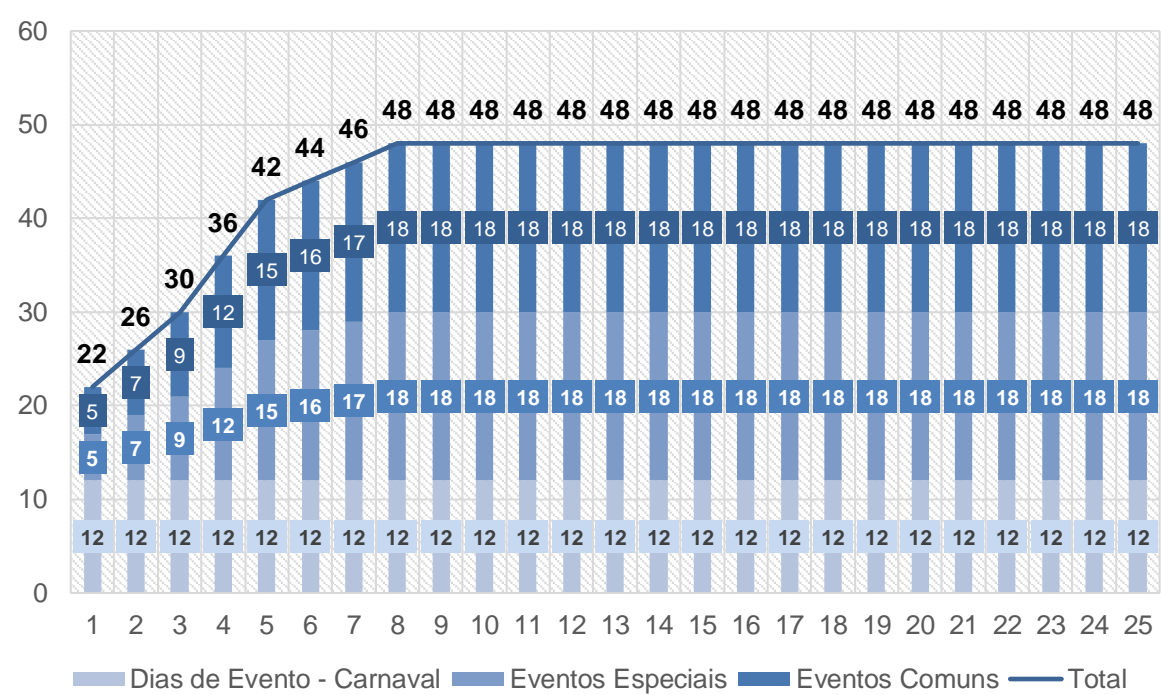
5.5 Arbitrou-se, então, os seguintes regramentos sobre a caracterização dos Eventos, que impõem normativas para a futura Concessionária:

- **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.

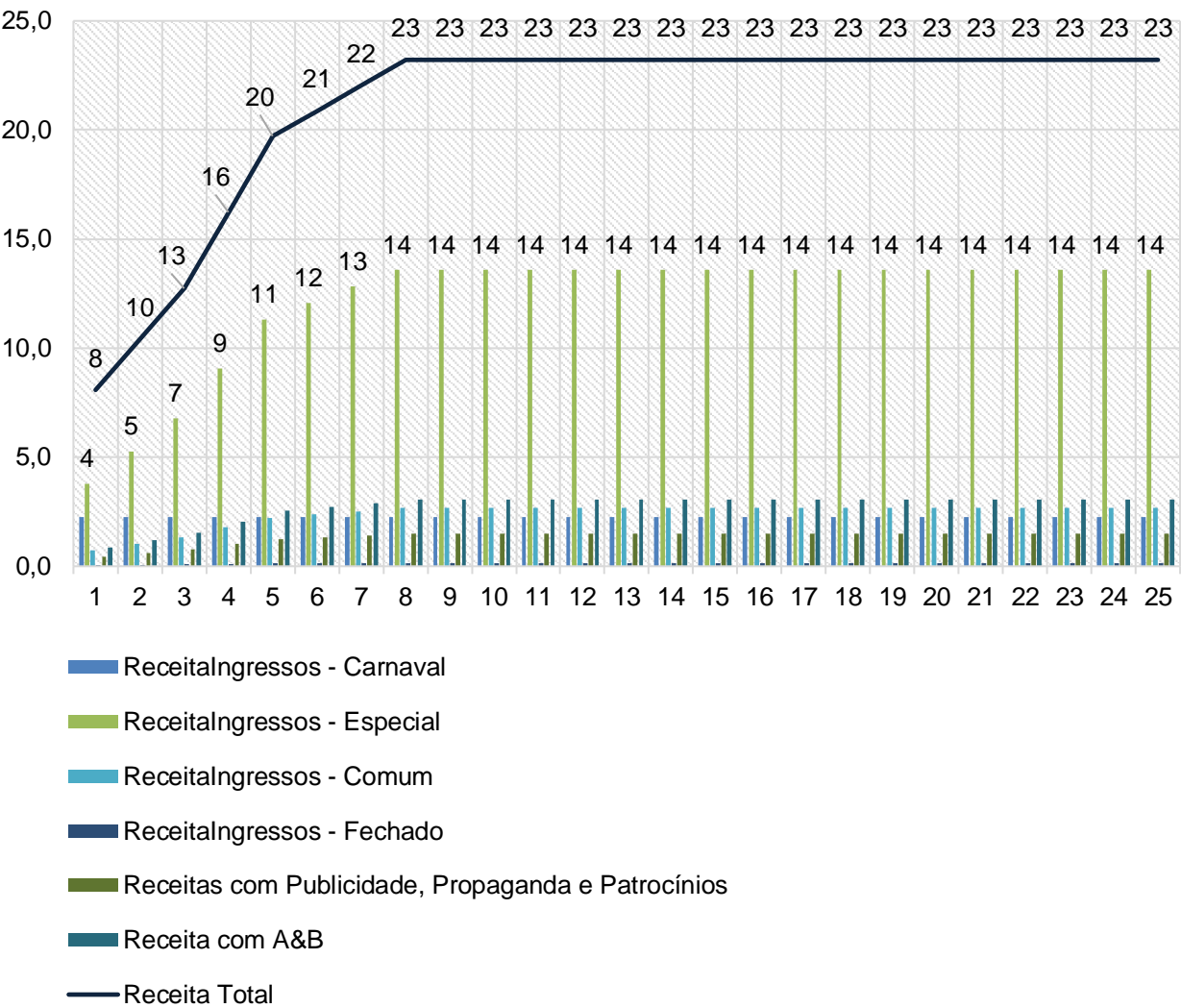
9 RECEITA ANUAL PROJETADA

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 fluxo de despesas no tempo conta com um *ramp-up* proporcional aos eventos listados na seção de receitas.
- 10.3 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.
- 10.4 A outorga variável será de 3,0% (três por cento) da RECEITA BRUTA mensal do mês anterior da CONCESSIONÁRIA.
- 10.5 Os encargos de fiscalização serão de 2,0% (dois por cento) da RECEITA BRUTA mensal do mês anterior da CONCESSIONÁRIA.
- 10.6 O custo operacional estimado referencialmente totaliza o valor anual de R\$ 16.493.747,99 (dezesseis milhões, quatrocentos e noventa e três mil, setecentos e quarenta e sete reais e noventa e nove 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	127.794,88	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	3.975.515,72	
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

⁴ O valor do contrato é estimado em R\$ 29.378.132,60 (vinte e nove milhões, trezentos e setenta e oito mil, cento e trinta e dois reais e sessenta centavos).

		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. 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	16.493.747,99	

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.

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

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:

- ISS (Imposto sobre Serviços): impostos municipais sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 5,00% (cinco por cento);
- 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;

- 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 projeto conceitual elaborado pela equipe técnica da Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos é de R\$ 6.719.262,94 (seis milhões, setecentos e dezenove mil, duzentos e sessenta e dois reais e noventa e quatro centavos), onde se considera o valor do BDI (Bonificação e Despesas Indiretas) com base em percentuais médios indicados no Acórdão nº 2622/2013, do Tribunal de Contas da União – TCU. Desta forma, estima-se R\$ 5.694.290,63 em custo de implantação e R\$ 1.024.972,31 em BDI, equivalente a 18% do total.

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\$ 12.094.673,29 (Doze milhões, noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e três reais e vinte e nove centavos).

13.5 O quadro abaixo sintetiza os investimentos obrigatórios e referenciais.

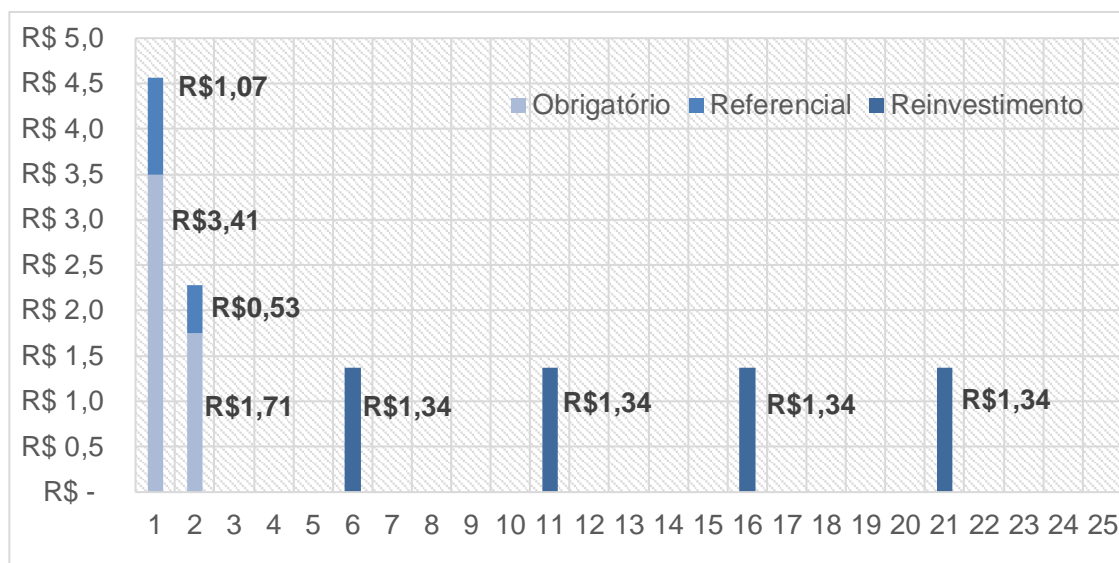
Quadro 3: Resumo do conteúdo dos investimentos obrigatórios e referenciais

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 • Sinalização 	R\$ 4.479.509
INVESTIMENTOS REFERENCIAIS	<ul style="list-style-type: none"> • Revestimentos • Mobiliário • Muros • Camarote 	R\$ 2.239.754
REINVESTIMENTOS		R\$ 5.375.410
TOTAL		R\$ 12.094.673

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\$ 1.444.918,47 (um milhão, quatrocentos e quarenta e quatro mil, novecentos e dezoito reais e quarenta e sete 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.

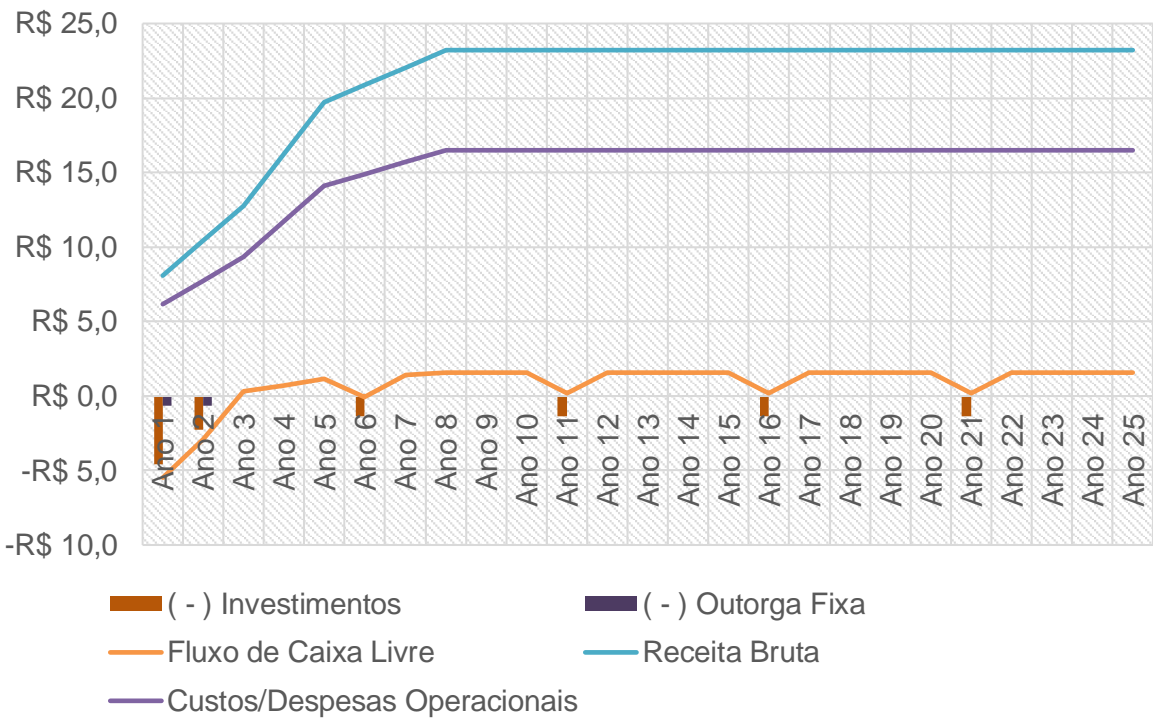
16 FLUXO DE CAIXA LIVRE

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:

DRE	Soma	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%	404.088,5	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		6.164.914	7.753.966	9.343.017	11.726.594	14.110.171	14.904.697	15.699.222	16.493.748	280.393.716
Rump-up demais f (eventos não-carnaval)		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		35.499	49.698	63.897	85.197	106.496	113.595	120.695	127.795	2.172.513
Outorga Variável	3,00%	242.453	312.290	382.128	486.883	591.639	626.558	661.477	696.395	11.838.718
Encargo de Fiscalização	2,00%	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		1.217.782	1.755.275	2.292.768	3.099.006	3.905.245	4.173.992	4.442.738	4.711.484	80.095.233
Margem EBITDA		16,50%	18,46%	19,70%	20,90%	21,68%	21,88%	22,06%	22,22%	22,22%
Amortização/Depreciação		- 208.079	- 331.504	- 331.504	- 331.504	- 331.504	- 398.697	- 398.697	- 398.697	- 10.809.405
Prazo da Concessão	25									
Anos Restantes da Concessão		25	24	23	22	21	20	19	18	
EBIT		1.009.704	1.423.771	1.961.263	2.767.502	3.573.741	3.775.295	4.044.041	4.312.787	90.904.638
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
		11%								
Lucro Líquido		- 485.593	- 324.802	- 40.586	- 385.738	- 812.063	- 886.978	- 1.029.086	- 1.171.194	- 37.497.556
Margem Líquida		-6,01%	-3,12%	-0,32%	2,38%	4,12%	4,25%	4,67%	5,05%	9,50%
(+) Depreciação/Amort	REINVESTIMENTO	208.079	331.504	331.504	331.504	331.504	398.697	398.697	398.697	10.809.405
(-) Investimentos	20,00%	12.094.673,29	4.479.509	2.239.754		-	1.343.853			- 4.031.558
(-) Outorga Fixa		- 722.459	- 722.459							
Fluxo de Caixa Livre		- 5.479.482	- 2.955.512	290.918	717.243	- 1.143.567	58.178	1.427.783	1.569.891	44.275.403

VPL	-
TIR - % a.a.	10,5%
Payback	10
WACC	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.