



Revisão e Atualização do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira

Centro de Eventos Balneário Camboriú

SC Participações e Parcerias S.A. - SCPar

Versão 2.1

Abril de 2019

Sumário

1	APRESENTAÇÃO.....	3
2	CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO.....	4
3	MERCADO	7
3.1	Mercado nacional de eventos	7
3.2	Mercado internacional de eventos	10
4	CONCORRENTES	14
5	ANÁLISE SWOT	18
6	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	21
7	REVISÃO DAS PREMISSAS ECONÔMICO-FINANCEIRAS.....	22
7.1	Investimentos da concessionária	22
7.2	Custos e Despesas	24
7.2.1	Estrutura e custos de pessoal.....	24
7.2.2	Encargos sociais sobre a mão de obra	25
7.2.3	Impostos e taxas municipais	27
7.2.4	Despesas com manutenção.....	27
7.2.5	Manutenção Predial	28
7.2.6	Serviços de terceiros	29
7.3	Modelo de Receita: Demanda.....	30
7.4	Modelo de Receita: Preço	32
7.5	Impostos.....	36
7.6	Taxa de desconto (WACC)	36
7.7	Taxa de Crescimento dos Dividendos na Perpetuidade.....	39
8	CÁLCULO DA VIABILIDADE DO PROJETO	40
8.1	Premissas.....	40
8.2	Investimentos.....	42
8.3	Depreciação Contábil	42
8.4	Custo fixo e despesas	43
8.5	Projeções Financeiras.....	50
8.6	Análise de Resultados.....	54
9	PRAZO DE CONCESSÃO.....	56
10	CONCLUSÃO	58
11	REFERÊNCIAS	59



APRESENTAÇÃO

O objetivo do presente documento é analisar a Viabilidade Econômica e Financeira do Centro de Eventos Balneário Camboriú, no sentido de atualizar os estudos prévios realizados pela Secretaria de Turismo, Cultura e Esporte – SOL, bem como aprofundar e abordar os aspectos relevantes para a estruturação da concessão pretendida.

Na sequência do documento serão apresentadas as características do empreendimento, as análises de mercado, concorrentes e matriz SWOT, bem como os aspectos de viabilidade do projeto por meio da avaliação econômico financeira.

2 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O Centro de Eventos Balneário Camboriú teve sua obra física inaugurada em dezembro de 2018 e fica localizado na BR 101, Km 137, no município de Balneário Camboriú, em Santa Catarina. Possui uma área total de 70.545,00 m², sendo uma estrutura construída de 33 mil m², que terá capacidade para acomodar até 18 mil pessoas, distribuídas em dois espaços de exposição e dois salões para convenções.

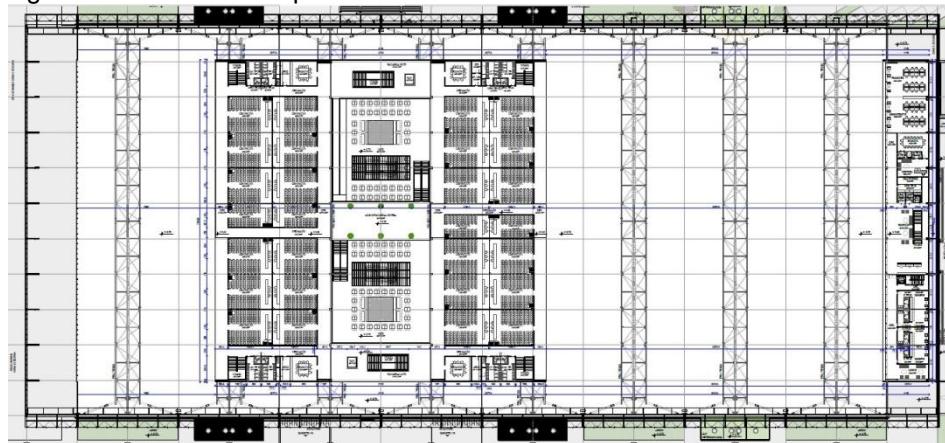
A planta principal do equipamento é composta por módulos internos, dois laterais e um central, que organizam e separam os três pavilhões de exposição. Os módulos laterais possuem principalmente espaços de apoio e administração, enquanto no módulo central estão localizadas as salas de convenções, lojas e praça de alimentação, conforme pode ser visualizado na Figura 1 e Figura 2. O sistema estrutural é metálico treliçado apoiado sobre pilares de concreto em formato cruz que vencem o vão de 96,25 metros. Esse sistema possibilitou projetar, nos 375 metros de fachada leste e oeste, panos de vidro e brises fixos de controle solar, propiciando a entrada de iluminação natural aos ambientes internos. Além dessa iluminação, projetam-se sheds na cobertura – orientados ao sul – propiciando uma iluminação difusa e auxiliando na saída de ar quente do sistema de climatização interna. Esse último sistema foi projetado para se aproveitar ao máximo o uso de ar natural, sendo esse captado através de totens posicionados nas fachadas leste e oeste, redirecionando para túneis subterrâneos de resfriamento e distribuídos aos ambientes internos através de placas de piso elevado para insuflamento do ar (ARK7, 2019).

Figura 1 - Pavimento Térreo



Fonte: ROSSAC et al (2018, p. 236)

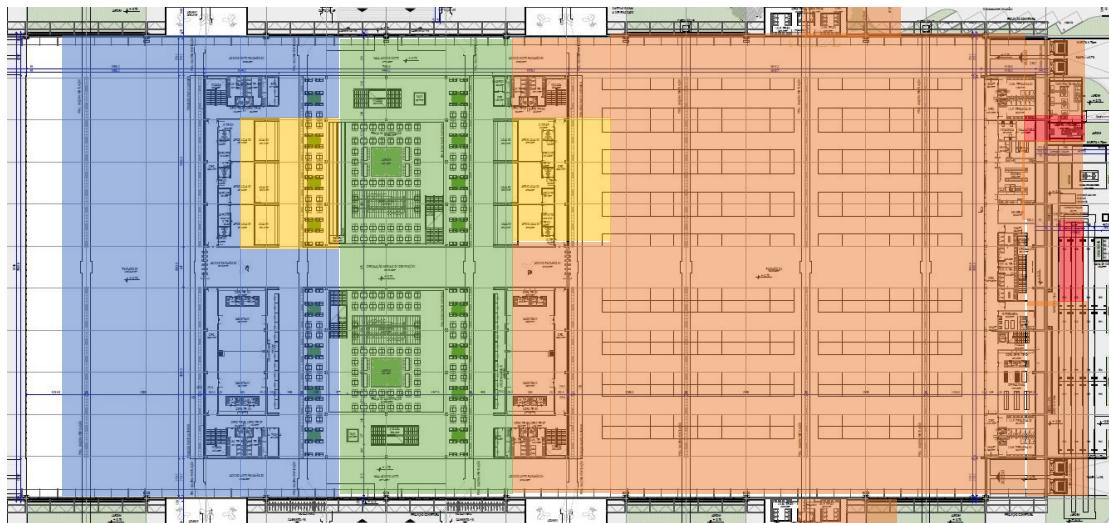
Figura 2 – Pavimento superior



Fonte: Rossac et al (2018, p.236)

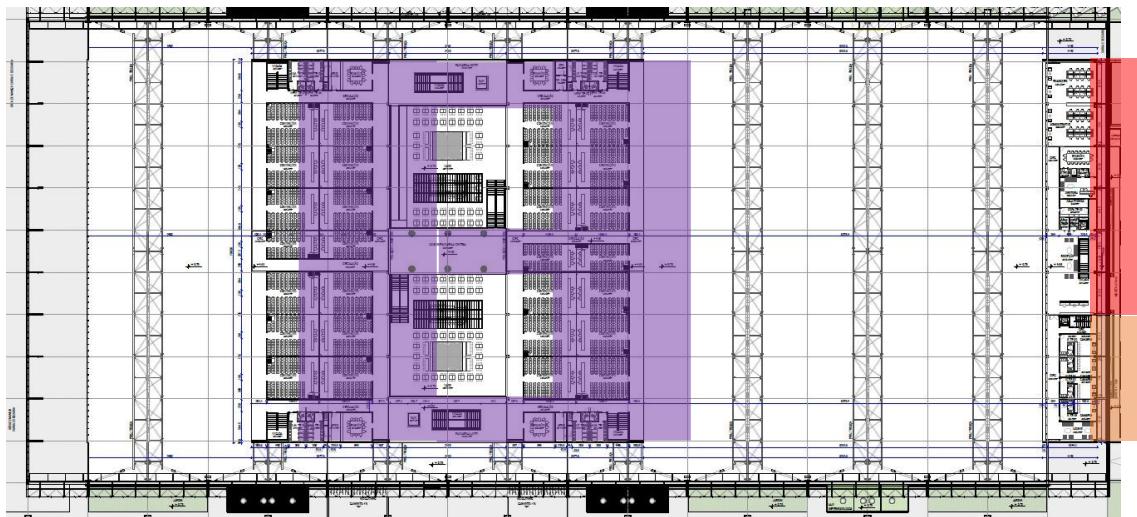
De acordo com Rossac et al (2018), para melhor percepção do funcionamento e capacidade do equipamento, foram divididas as áreas para apresentação do arranjo físico, apresentando as áreas de acesso e circulação para a utilização de cada setor, conforme visualizado na Figura 3 e na Figura 4 e especificado na Tabela 1.

Figura 3 - Arranjo físico do pavimento térreo



Fonte: Rossac et al (2018, p. 237)

Figura 4 - Arranjo físico do pavimento superior



Fonte: Rossac et al (2018, p. 237)

Tabela 1 - Áreas do equipamento por cores

Área do Equipamento por Cores		
Área	Pavimento	Cor
Administrativo	Térreo e Superior	Vermelho
Pavilhão 1	Térreo e Superior	Laranja
Pavilhão 2	Térreo	Azul
Salas de Convenções	Superior	Roxo
Lojas	Térreo	Amarelo
Praça de Alimentação e Quiosques	Térreo	Verde

Fonte: Rossac et al (2018, p. 238)

A área relacionada ao administrativo, correspondente à cor vermelha na Figura 3 e na Figura 4, é a parte do equipamento edificada para comportar uma estrutura de escritório com salas de reuniões, diretoria, recepção e outras áreas, para que seja possível a instalação de uma equipe gestora dentro do Centro de Eventos.



3 MERCADO

Este tópico está relacionado com o Capítulo I, Seção II - Turismo e Indústria de Eventos, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Centro de Eventos Balneário Camboriú (ROSSAC et al., 2018), bem como aumenta a sua abrangência. Nesse sentido, não invalida os dados constantes naquele documento, mas sim os complementa, ampliando o estudo inicial.

3.1 Mercado nacional de eventos

Segundo o dimensionamento econômico da indústria de eventos no Brasil em 2013 (ABEOC Brasil & SEBRAE, 2014), a proporção de participantes de eventos na região Sul do Brasil no ano de 2013 foi de 15% em relação aos participantes de eventos em todo o território nacional. Por outro lado, a região Sudeste concentrou 52% desse público. Estes dados demonstram que a região Sudeste é um forte concorrente quando se trata da realização de eventos, concentrando mais da metade dos participantes em seus estados, especialmente no município de São Paulo.

Quando confronta-se essa estatística com a caracterização e dimensionamento do turismo internacional no Brasil – 2013-2017 (MTur, 2018), observa-se (Figura 5) que o município de São Paulo continua concentrando a grande maioria dos participantes em eventos no Brasil, mesmo se tratando de participantes internacionais em eventos no Brasil. A pesquisa realizada pelo MTur, aponta que 47,0% dos turistas internacionais que visitaram São Paulo em 2017 tiveram como principal motivo de visita o turismo a negócios no país. Para o mesmo ano, para Florianópolis, Balneário Camboriú, Curitiba, Porto Alegre e Foz do Iguaçu os números foram de 1,7%, 1,6%, 26,8%, 29,1% e 4,4%, respectivamente. Portanto, evidencia-se, no que se refere a turistas estrangeiros, que ainda não há uma tradição de visita à região Sul por motivo de participação em eventos tão forte como no caso do município de São Paulo. Dessa maneira, constata-se como um desafio para a implantação de um Centro de Eventos em Balneário Camboriú a divulgação em âmbito internacional do município como novo polo para realização de eventos.

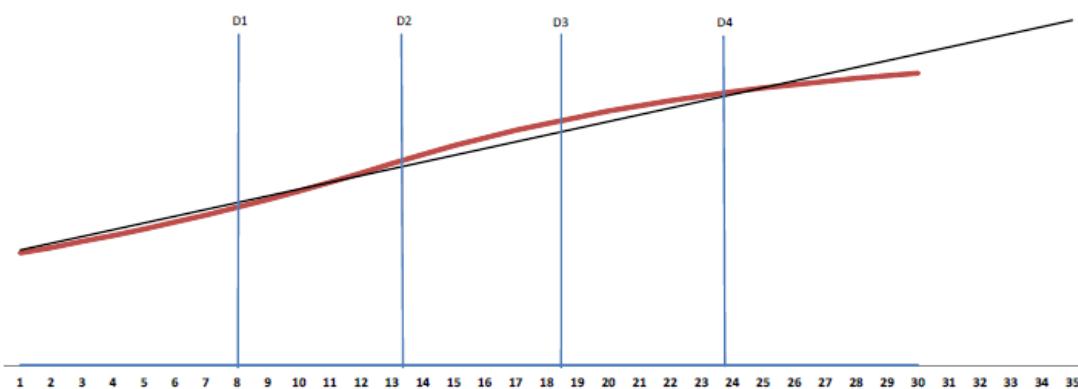
Figura 5 - Viagens a negócios, eventos e convenções, segundo Região e Destino visitado, 2013-2017

Região	Destino Visitado	Anos (%)				
		2013	2014	2015	2016	2017
Sudeste	Armação dos Búzios - RJ	1,7	2,6	0,5	0,9	0,9
	Belo Horizonte - MG	31,9	28,9	28,0	33,3	27,0
	Rio de Janeiro - RJ	21,8	16,3	18,2	20,2	15,0
Sul	São Paulo - SP	57,6	48,5	51,6	47,4	47,0
	Balneário Camboriú - SC	1,4	3,0	3,2	2,2	1,6
	Curitiba - PR	36,4	29,0	32,1	32,5	26,8
	Florianópolis - SC	1,9	2,8	1,9	3,1	1,7
Nordeste	Foz do Iguaçu - PR	7,4	10,0	7,6	6,2	4,4
	Porto Alegre - RS	40,5	23,1	34,8	34,3	29,1
	Fortaleza - CE	23,9	17,6	22,7	13,7	15,1
Norte	Recife - PE	33,6	19,2	22,2	14,7	17,0
	Salvador - BA	14,7	18,0	11,3	13,1	10,7
Centro-Oeste	Manaus - AM	38,2	24,9	24,0	24,0	19,8
	Brasília - DF	38,0	27,5	27,1	29,3	34,5

Fonte: MTur (2018)

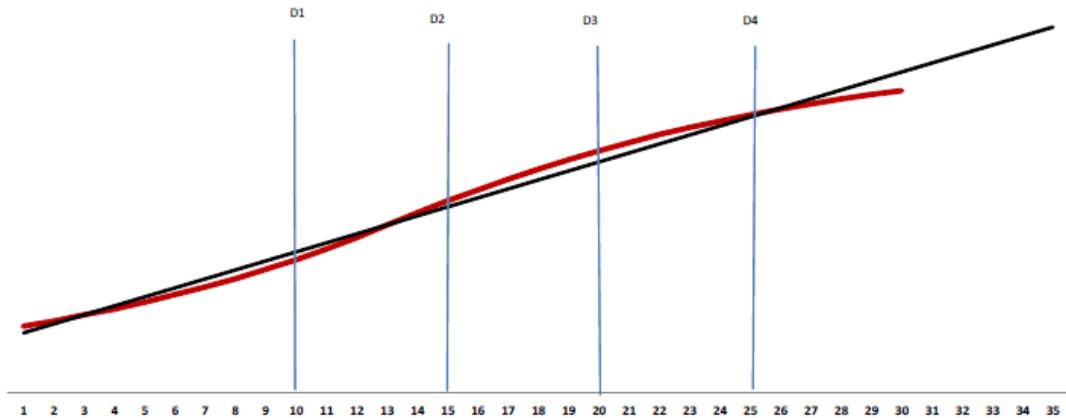
Com base nos dados do estudo da ABEOC Brasil & SEBRAE (2014), considerando a taxa de crescimento do mercado de eventos nacionais de 2002 a 2012 e o desempenho da economia brasileira a partir de 2014, Bonfim Filho et. al. (2018) traçaram uma curva de tendência de demanda para os eventos no Brasil. Os autores estabeleceram uma curva de projeção de tendência de demanda até o ano de 2030, tanto para o número de eventos a serem realizados, quanto para o número de participantes e também para a receita gerada pelos eventos. Todas as curvas (Figura 6, Figura 7 e Figura 8) demonstraram que há expectativas de crescimento para o setor, embora em uma taxa menor do que a observada até o ano de 2015.

Figura 6 - Tendência do Número de Eventos em Geral



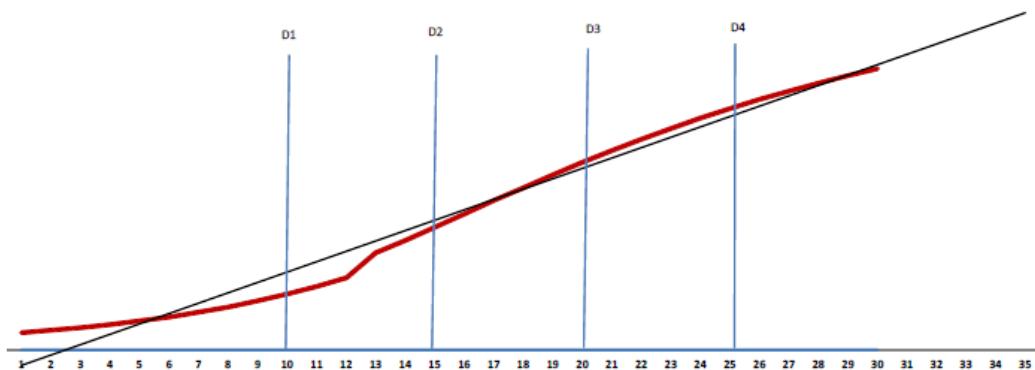
Fonte: Bonfim Filho et. al. (2018, p. 27)

Figura 7 - Tendência do Número de Participantes em Eventos em Geral



Fonte: Bonfim Filho et. al. (2018, p. 27)

Figura 8 - Tendência da Receita Gerada pela Indústria de Eventos Nacional



Fonte: Bonfim Filho et. al. (2018, p. 28)

O estudo citado ainda estabelece uma tabela resumindo as tendências de eventos, associadas às possíveis receitas deles advindas, para três períodos de 10 anos, conforme demonstra a Tabela 2.

Tabela 2 - Deslocamentos da Demanda por Eventos no Brasil

Demand (Anos)	Novos Eventos	Número de Participantes	Participantes por Evento	Tempo de Permanência em Dias	Gasto Médio Diário dos Participantes (R\$)	Receita Total para o Período (R\$)	Incremento Anual de Receita (R\$)
D2= 2015 a 2025	168.927	103.500.275	613	2,55	161,76	50.226.613.631	5.022.661.363
D3= 2025 a 2035	69.446	46.801.761	674	2,55	242,64	34.067.937.867	3.406.793.787
D4= 2035 a 2045	25.668	17.905.796	698	2,55	363,96	19.550.980.536	1.955.098.054
TOTAL	264.041	168.207.832	637			103.845.532.035	

Fonte: Bonfim Filho et. al. (2018, p. 28, modificada)



A Tabela 2 demonstra que, pelas projeções realizadas, há um bom potencial de mercado para eventos no Brasil, mesmo como uma tendência de saturação ao longo do tempo, como é possível observar pela redução da expectativa de novos eventos na década de 2025 a 2035, acentuando-se no período de 2035 a 2045.

3.2 Mercado internacional de eventos

No que se refere ao mercado de eventos internacionais, o ICCA (*International Congress and Convention Association*) publica periodicamente um relatório com a estatística dos eventos realizados em vários países que possuem representação na associação. No relatório de 2017 (ICCA, 2018), essa instituição afirma que em um período de 50 anos (1963 a 2013) houve um crescimento exponencial dos eventos internacionais, sendo o que número de encontros dobrou a cada dez anos. Contudo, entre 2007 a 2017, parece ter havido uma pequena mudança nessa tendência, havendo uma lenta movimentação para um modelo de crescimento mais maduro, apesar de ainda ser consistente.

No estudo do ICCA (ICCA, 2018) o Brasil realizou 237 encontros internacionais no ano de 2017, ocupando a 16^a posição no ranking global de encontros internacionais (Figura 9), em um total de 168 posições (alguns países dividem a mesma posição no ranking). Com relação ao total de participantes, o Brasil ocupa a 15^a posição, com 105.401 participantes (Figura 10).

Em 2012 o Brasil ocupava a 7^a posição neste ranking, segundo Bonfim Filho et. al. (2018), o que demonstra que entre 2012 e 2017 houve uma redução na participação do país na realização de eventos internacionais. Apesar disso, o mesmo autor cita que:

Desde 2013, quando a EMBRATUR passou a se dedicar exclusivamente à promoção no exterior do Brasil como destino turístico, os congressos e convenções de negócios realizados no Brasil **registraram um aumento de 369%**. Conforme os dados do ICCA, **entre 2003 e 2014, o total de eventos passou de 62 para 291**. No mesmo período, o número de cidades que sediaram esse tipo de evento subiu 177%, passando de 22 para 61. (BONFIM FILHO et. al., 2018, p. 25)



Figura 9 - Número de encontros por país.

Rank	Country	# Meetings
1	U.S.A.	941
2	Germany	682
3	United Kingdom	592
4	Spain	564
5	Italy	515
6	France	506
7	Japan	414
8	China-P.R.	376
9	Canada	360
10	Netherlands	307
11	Portugal	298
12	Austria	281
13	Republic of Korea	279
14	Australia	258
15	Tourism Australia	www.australia.com/businessevents/
16	Sweden	255
	Brazil	237

Fonte: ICCA, 2018, p. 16.

Figura 10 - Número estimado de participantes por país.

RANK	COUNTRY	# PARTICIPANTS
1	U.S.A.	424,010
2	Spain	327,996
3	Germany	246,045
4	France	211,129
5	United Kingdom	192,544
6	Italy	172,274
7	Canada	168,223
8	Austria	139,187
9	Netherlands	134,510
10	Japan	133,025
11	China-P.R.	126,541
12	Portugal	120,226
13	Australia	111,589
14	Republic of Korea	110,446
15	Brazil	105,402
16	Switzerland	98,903
17	Mexico	93,298
18	Colombia	84,784

Fonte: ICCA, 2018, p. 20.

Para resumir esses e outros recortes da pesquisa do ICCA, elaborou-se a Tabela 3, sobre o número de eventos internacionais e o número de participantes em 2017, que apresenta o ranqueamento global por país e por cidades, e o ranqueamento na América do Norte e América Latina, por país e por cidades.

Tabela 3 - Eventos internacionais e número de participantes por país e por cidade no ano de 2017.

Países (ranqueamento global)	EUA	Espanha	Alemanha	França	Reino Unido	...	Brasil
Número de eventos	941	682	592	564	515	...	237
Posição	1º.	2º.	3º.	4º.	5º.	...	16º.
Participantes dos eventos	424.010	327.996	246.045	211.129	192.544	...	105.402
Posição	1º.	2º.	3º.	4º.	5º.	...	15º.
Países (ranqueamento América Latina e América do Norte)	USA	Canadá	Brasil	Argentina	México		
Número de eventos	941	360	237	199	198		
Posição	1º.	2º.	3º.	4º.	5º.		
Participantes dos eventos	424.010	168.223	105.402	70.902	93.298		
Posição	1º.	2º.	3º.	4º.	5º.		
Cidades (ranqueamento global)	Barcelona	Paris	Vienna	Berlin	Londres	São Paulo	Rio de Janeiro
Número de eventos	195	190	190	185	177	55	48
Posição	1º.	2º.	2º.	4º.	5º.	43º.	48º.
Cidades (ranqueamento global)	Barcelona	Vienna	Paris	Madrid	Berlin	Rio de Janeiro	São Paulo
Participantes dos eventos	148.624	113.891	111.725	110.438	97.549	32.430	27.600
Posição	1º.	2º.	2º.	4º.	5º.	33º.	42º.
Cidades (ranqueamento América Latina e América do Norte)	Buenos Aires	Montreal	Lima	Toronto	Cidade do México	São Paulo	Rio de Janeiro
Número de eventos	131	96	74	73	67	55	48
Posição	1º.	2º.	2º.	4º.	5º.	8º.	11º.
Cidades da região Sul do Brasil (ranqueamento global)	Florianópolis	Foz do Iguaçu	Porto Alegre				
Número de eventos	15	15	6				
Posição	177º.	177º.	358º.				

Fonte: ICCA, 2018, adaptado.

Quando o recorte da pesquisa abrange somente a América Latina e a América do Norte, o Brasil ocupa 3ª posição em número de eventos realizados em 2017, atrás apenas dos EUA e do Canadá (Tabela 3).



Entre as cidades brasileiras, quando a análise é feita globalmente, São Paulo e Rio de Janeiro aparecem como as mais bem ranqueadas do país em eventos internacionais, aparecendo em 43º e 48º lugar, respectivamente, enquanto que Florianópolis e Foz do Iguaçú aparecem empatadas na 177ª posição (Tabela 3).

Para a análise no âmbito da América Latina e América do Norte São Paulo e Rio de Janeiro se destacam no 8º e 11º, enquanto que as cidades da região Sul do Brasil mais bem colocadas, Florianópolis, Foz do Iguaçú e Porto Alegre ocupam as posições 177ª, 177ª. (empatadas) e 358ª, respectivamente (Tabela 3).



4 CONCORRENTES

Este tópico está relacionado com o Capítulo III, Seção IV – Projeções Financeiras, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Centro de Eventos Balneário Camboriú (ROSSAC et al., 2018), bem como redefine a sua abrangência. Nesse sentido, não invalida os dados constantes naquele documento, mas sim os complementa e restringe o ambiente de concorrência àqueles centros de convenções da região sul para os quais obtivemos retorno quanto aos dados pesquisados que influenciam na competição entre os empreendimentos, como área, capacidade e valor de locação por m².

Sendo assim, a Tabela 4 resume os principais concorrentes potenciais com o Centro de Eventos Balneário Camboriú (CEBC), em função de suas características de infraestrutura e logística e por estarem localizados em regiões que concentram grande número de eventos, sejam turísticos ou de negócios. Os equipamentos aqui listados restringem-se ao Paraná e Santa Catarina.

Expo Unimed

O Expo Unimed Curitiba possui uma estrutura localizada no interior da Universidade Positivo e está preparado para receber eventos com ampla programação simultânea, em espaços diferentes.

O espaço contempla o centro de exposições e as salas multiuso que somam 11.535m² de área construída, distribuídos em dois pisos, possuindo 15 entradas independentes e mais de 2 mil vagas de estacionamento (EXPO UNIMED CURITIBA, 2019). A capacidade total do equipamento é para 6.000 pessoas.

A tarifa operada pela Expo Unimed é de R\$ 8,93/m² de locação por dia (ABEOC/SC, 2019).

Expoville

O Centro de Convenções e Exposições EXPOVILLE conta com mais de 210 mil m² de área total, a área coberta é em torno de 20 mil m². Localiza-se na cidade de Joinville no norte de Santa Catarina.



Nesse equipamento são realizados congressos, feiras, exposições, shows, formaturas, casamentos, palestras, entre outros eventos. Sua estrutura compreende um pavilhão climatizado, 13 auditórios, em diferentes formatos, os quais possuem isolamento acústico e disponibilização de internet. O espaço contempla também restaurante com serviço de catering. O estacionamento tem capacidade para 2 mil veículos (EXPOVILLE, 2019).

A tarifa operada pela EXPOVILLE é de R\$ 10,50/m², para 12 horas, para o centro de convenções, que possui área de 4.000 m². Esta tarifa inclui a energia, água, limpeza e climatização. Para o Pavilhão de eventos, que possui 11.400 m², temos um valor de R\$ 2,50/m², este não inclui despesas extras com energia, água e climatização. (ABEOC/SC, 2019). Para fins de comparação de tarifa realizou-se uma média ponderada proporcional a área bruta locável de cada unidade (exposição e centro de convenções), convertendo o valor de m² de 12h para uma diária completa (24h). Assim obteve-se o valor de locação de R\$ 9,16/m², no entanto cabe a ressalva que parte deste valor possui embutido despesas extras com energia, água e climatização (centro de convenções, o que não é tradicional para o setor).

Centro Sul

O Centro Sul possui 16.560 m² de área construída, contando com dois pavimentos com salas modulares para acomodar até 3.500 pessoas, além de dois salões de exposição para até 13.000 pessoas. Também possui dois restaurantes, um *snack bar*, um *coffee shop* e estacionamento comporta até 1.200 veículos na área externa. O pé direito do salão de exposição A tem 10m e do salão de exposição B tem 4,5m.

A estrutura possui adaptação para acessibilidade de portadores de necessidades especiais, docas para carga e descarga de equipamentos pesados, e a capacidade elétrica das instalações é de 1.500 KVA. (CENTRO SUL, 2019).

O preço da tarifa para eventos é de R\$ 6,66/m² por dia (ABEOC/SC, 2019).

Centro de Eventos Luiz Henrique da Silveira

O Centro de Eventos Luiz Henrique da Silveira está situado no bairro de Canasvieiras, em Florianópolis. Possui uma área total de 44.000 m², e área construída



de 17.255 m². O estacionamento tem capacidade para 770 vagas, sendo 470 em área calcada e 300 vagas em dois bolsões de brita.

Com relação às instalações, no pavimento térreo possui um foyer para credenciamento com 430 m², espaço para realização de feiras com 5.200 m² de área, podendo abrigar 106 Stands, com tamanho médio de 23 m², e com pé direito de 5,35 m. O espaço térreo tem capacidade para até 4.800 pessoas.

No pavimento superior a área total é de 3.030 m², com pé direito de 6,0 m, e foyer com 823 m². Há também um auditório com capacidade para 3.000 pessoas, aproximadamente, e outro auditório com capacidade para 223 pessoas. A estrutura conta também com dois banheiros masculinos e dois banheiros femininos, duas praças de alimentação com 650 m² cada uma e duas copas de apoio, cada uma com 30 m² de área. (SANTUR, 2019).

O preço da tarifa operado no Centro de Eventos Luiz Henrique da Silveira é de R\$ 4,55 m² (ABEOC/SC, 2019).

Rafain Palace Hotel e Centro de Eventos

O Rafain Palace Hotel tem uma área construída de 19.000 m², possui 49 ambientes para atender eventos, contando com área útil de 18.015 m², os quais são divididos em 7 complexos, subdivididos em até 30 ambientes e 19 salas de apoio. Seus auditórios podem comportar até 4.400 pessoas.

O complexo disponibiliza com conexão via *wi-fi* e telefonia por fibra óptica, além de duas cozinhas industriais completas, panificadora e confeitaria. Para eventos sociais possui 12 salões de 300 m² a 3.000 m² (RAFAIN PALACE HOTEL, 2019).

O Valor da tarifa praticado em tabela no Rafain Palace Hotel e Centro de Eventos refere-se a R\$ 12,00/m² dia (tabela), porém normalmente dão um desconto de 40 a 50% no valor do Centro de Eventos, conforme ABEOC/SC (2019).

Tabela 4 - Principais concorrentes de Convenções de Balneário Camboriú por similaridade de espaços, proximidade territorial e capacidade de público na região sul

Centro de Eventos	Cidade/E stado	Distânc ia em Km do CEBC	Área construí da (m2)	Área útil (m2)	Capacidade total (pessoas)	Distânc ia do aeroport o mais próximo (km)	Estaci onam ento	Preço da locação de espaços (R\$)
Centro de Eventos Balneário Camboriú	Balneário Camboriú /SC	-	25.000 m2	18.307 m2	18.000	35,7 km	875 vagas	ROSSAC et al., 2018: R\$ 8,50/m2 Tarifa Revisada pelos Autores: R\$ 6,70/m2
Expo UNIMED Curitiba (INSTITUTO MUNICIPAL CURITIBA TURISMO, 2017; EXPO UNIMED CURITIBA, 2019)	Curitiba/ PR	231 km	11.535 m2	5.805 m2 (área de exposição + auditório)	6.000	33 km	2.000 vagas	R\$ 8,93/m2
Expoville - Joinville	Joinville/ SC	148 km	20.000 m2	11.400 m2 (exposição) e 4.000 m2 (auditório).	4.540 (auditórios) + 11.600 (no pavilhão, pela autorização do corpo de bombeiros (informação verbal ¹)	14 km	2.000 vagas	Pavilhão: R\$ 2,50/m2, diária de 12 horas. Centro de Convençõe s: R\$ 10,50/m2, diária de 12 horas
Centro Sul – Florianópolis	Florianópolis/SC	77 km	16.560 m2	10.871 m2 (exposição + auditórios)	16.500 (expo + auditórios)	10 km	1.200 vagas	Auditórios/ salas: R\$ 7,13/m2/dia Área de exposição: R\$ 6,66/ m2/dia
Centro de Eventos Luiz Henrique da Silveira – Florianópolis	Florianópolis/SC	105 km	17.255 m2	10.230 m2 (exposição + plenária + foyer)	8.023 (expo + auditórios)	35 km	770 vagas	R\$ 4,55/ m2
Rafain Palace Hotel – Foz do Iguaçu	Florianópolis/SC	20 km	19.000 m2	10.654 m2 (exposição + salas + auditórios)	13.900 (exposição + salas + auditórios)	35 km	200 vagas	R\$ 6,00 m2

¹ Informação verbal, obtida por telefone com funcionários da Expoville.



5 ANÁLISE SWOT

Este tópico está relacionado com o Capítulo III, Seção VII – Análise SWOT, do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Centro de Eventos Balneário Camboriú (ROSSAC et al., 2018), bem como aumenta a sua abrangência. Nesse sentido, não invalida os dados constantes naquele documento, mas sim os complementa, ampliando o estudo inicial.

5.1 Forças

- a) Localização do equipamento em uma região de forte demanda turística.

A região de Balneário Camboriú está consolidada como uma forte referência de turismo em Santa Catarina e na região Sul do Brasil. O próprio estudo de viabilidade econômica e financeira do Centro de Eventos Balneário Camboriú (ROSSAC, et al, 2018) apontou a existência de iniciativas de realização de eventos fora da alta temporada de verão da região, sendo que essa demanda poderia ser suprida por um equipamento com capacidade de atrair eventos de maior valor agregado. Esse ponto forte do equipamento pode ser considerado relevante para auxiliar na sua viabilização.

- b) Logística facilitada pela proximidade com a BR 101.

O equipamento está localizado junto à BR 101, uma importante rodovia que liga o norte ao sul do país. Como a rodovia está duplicada, possui boas condições de manutenção e de trafegabilidade, facilitando o acesso a eventos realizados no equipamento por participantes oriundos de cidades próximas, tanto no estado de Santa Catarina quanto nos estados vizinhos. Além disso, a rodovia facilita a logística para participantes que desembarquem nos aeroportos de Florianópolis e Navegantes, os quais estão distantes do equipamento aproximadamente 90km e 37,5 km, respectivamente.



5.2 Fraquezas

- a) Poucas vagas de estacionamento, que é compartilhado com o zoológico da SANTUR.

Conforme a Tabela 3, o CEBC possui 875 vagas para estacionamento, sendo esta capacidade superior apenas a outros três centros de eventos pesquisados. Todos os centros de eventos da tabela localizados no estado do Paraná possuem um maior número de vagas do que o CEBC. Adiciona-se a isso o fato de que o estacionamento do CEBC é compartilhado com o zoológico da SANTUR, o que pode diminuir sua capacidade quando consideradas as vagas que efetivamente possam ser ocupadas para participação nos eventos realizados no CEBC.

- b) Inexistência de afinidade do zoológico da SANTUR com o CEBC.

A falta de afinidade dos dois equipamentos os torna concorrentes, de certa forma. Ou seja, o público de um equipamento não necessariamente é o mesmo do outro. Sendo assim, a tendência é de não haver sinergia entre eles, e, pelo contrário, o movimento de um pode acabar prejudicando o movimento do outro.

5.3 Ameaças

- a) Saturação do mercado no longo prazo.

Conforme apresentado no presente documento, no item sobre o mercado, há uma tendência de saturação do mercado nacional de eventos, especialmente a partir da década iniciada em 2035. Essa tendência foi projetada a partir da movimentação histórica do mercado de eventos, e pode ou não se tornar realidade. De qualquer forma, é um ponto que deve exigir atenção no planejamento do futuro operador do CEBC.

- b) Pouca tradição de realização de eventos internacionais no sul do Brasil.

No estudo sobre o mercado aqui apresentado, reforçou-se a informação de que o município de São Paulo concentra a grande maioria dos participantes em eventos no Brasil, inclusive eventos internacionais. Evidencia-se, no que se refere a turistas



estrangeiros, que ainda não há uma tradição de visita à região Sul por motivo de participação em eventos tão forte como no caso do município de São Paulo. Dessa maneira, constata-se como um desafio para a implantação de um Centro de Eventos em Balneário Camboriú a divulgação em âmbito internacional do município como novo polo para realização de eventos.

5.4 Oportunidades

- a) Concessão do aeroporto internacional de Florianópolis e Navegantes à iniciativa privada

Em janeiro de 2018 a Zurich Airport assumiu a operação do aeroporto internacional de Florianópolis. A empresa investiu no atual terminal R\$ 5 milhões, com o objetivo de melhoria da sua eficiência e conforto, o que pode atrair mais passageiros. Mais importante do que isso, a empresa está construindo o novo terminal de passageiros, que terá a capacidade para 8 milhões de passageiros por ano, sendo que a obra ter prazo final estimado para outubro de 2019. A partir do início das operações do novo terminal, acredita-se que aumentará significativamente o movimento no aeroporto internacional de Florianópolis, inclusive com novas linhas de vôos, o que pode facilitar a chegada de participantes de eventos em Florianópolis e cidades próximas, como Balneário Camboriú.

O Governo federal anunciou a inclusão do Aeroporto de Navegantes no programa de desestatização da união, o Programa de Parcerias de Investimentos. O equipamento fará parte da terceira rodada de concessões do setor, e deverá ser licitado em Agosto de 2020. Para Navegantes haverá aumento da capacidade de passageiros nos terminais, com reforma e ampliação, assim como a ampliação da pista, permitindo a atração de novas rotas que atendam a necessidade do vale do Itajaí e litoral norte do Estado.



6 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

O cálculo do valor presente do projeto foi realizado considerando a operação do centro de eventos.

A data base de cálculo considerada é de março de 2019.

Para as premissas estimadas neste relatório, foram consultados relatórios e documentos apresentados pela Secretaria de Turismo, Cultura e Esporte – SOL, fontes oficiais de dados econômicos, fontes de associações nacionais do setor e informações comerciais.

Reavaliadas as premissas, foi realizada a análise de viabilidade por meio do cálculo do Valor Presente do projeto, utilizando o método do Fluxo de Caixa Descontado da Firma. Conforme Costa, Costa e Alvim (2011) a superioridade de modelos baseados em fluxo de caixa faz com eles sejam preferidos nas tarefas de valorar projetos. Também foram analisados outros aspectos inerentes a viabilidade como a taxa interna de retorno (TIR) do projeto, o *payback* e o *payback* descontado.

O Custo do Capital Próprio incorporado na Taxa de Desconto (WACC) foi calculado com o Modelo de Precificação de Ativos de Capital (CAPM – *Capital Asset Pricing Model*).ASSAF NETO (2008).

7 REVISÃO DAS PREMISSAS ECONÔMICO-FINANCEIRAS

Apresenta-se nesta subseção, o resultado das análises que determinaram as premissas adotadas na Avaliação Econômico-Financeira elaborada pela SCPar.

7.1 Investimentos da concessionária

O equipamento será entregue pelo Governo do Estado de Santa Catarina com todas as obras civis concluídas, inclusive equipamentos. Alguns equipamentos e sistemas estão sendo contratados e executados com recursos do estado, e serão entregues aptos à operação ao concessionário, tais como ar condicionado, elevadores e divisórias móveis.

Os investimentos a serem feitos pelo concessionário, de forma obrigatória estão identificados na Tabela 5:

Tabela 5 - Investimentos obrigatórios do concessionário

Item	Unidade	Quantidade	Preço Unitário (R\$)	Preço Total (R\$)
Pavimentação em Blocos de Concreto (paver)	m ²	16.500	104,97	1.732.012
Grupo Gerador 250 KVA	Unid.	1	300.000	300.000
Adequação ao acesso do centro de eventos	Unid.	1	900.000	900.000

Fonte: elaborado pelos autores.

Foram considerados também no estudo de viabilidade a aquisição, por parte do concessionário, de mobiliário e equipamentos de informática para os serviços administrativos.

A Tabela 6 demonstra a atribuição de valores de investimento para o item Equipamentos de Informática Administrativos e para o item Mobiliário Administrativo. Estes valores foram incluídos no primeiro ano do projeto como investimento e ao final do período de depreciação contábil, são novamente considerados como desembolso (5

anos para o item Equipamentos de Informática Administrativos e 10 anos para o item Mobiliário Administrativo).

Tabela 6 - Equipamentos de informática e mobiliário administrativo

3.3.1 - Equipamentos de Informática Administrativos			
Qtd	Descrição	Unitário	Sub total
13	Computadores Allinone Dell OptiPlex 5260 AIO	R\$ 5.760,00	R\$ 74.880,00
2	Impressoras multifuncional laser	R\$ 2.500,00	R\$ 5.000,00
1	Outros acessórios de informática	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
		Total:	R\$ 82.380,00
3.3.2 - Mobiliário Administrativo			
Qtd	Descrição	Unitário	Sub total
13	Mesa padrão estação de trabalho	R\$ 500,00	R\$ 6.500,00
13	Armário	R\$ 500,00	R\$ 6.500,00
13	Gaveteiro volante	R\$ 500,00	R\$ 6.500,00
13	Cadeira	R\$ 600,00	R\$ 7.800,00
4	Mesas de reunião com conjunto de cadeiras	R\$ 900,00	R\$ 3.600,00
1	Outros itens de mobiliário administrativo	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00
		Total:	R\$ 35.900,00

Fonte: Elaborado pelos autores.

Para a plena operação do equipamento, será necessária a disponibilização do mobiliário, sistemas de sonorização e de audiovisual, e outros equipamentos complementares para os auditórios, salas de reuniões, e outras áreas de locação. As avaliações feitas junto a outros operadores de equipamentos similares indicaram que existem diferentes soluções para a disponibilização destes equipamentos complementares, conforme segue:

- Aquisição por parte do concessionário operador.
- Locação por parte do concessionário operador.
- Prestação de serviço por prestador credenciado pelo concessionário operador.

Na maioria dos casos, a disponibilização destes equipamentos complementares é cobrada adicionalmente ao valor de locação do espaço, ou eventualmente inserida em um pacote de locação do espaço com valores especiais, considerando a disponibilização destes.

Foram identificados casos em que a disponibilização dos equipamentos complementares é feita por prestadores de serviço credenciados, que fazem a locação dos mesmos, e oferecem uma remuneração à concessionária à título de comissionamento. Nesse caso, o comissionamento é uma receita acessória da concessionária.

Tendo em vista os diferentes modelos de negócio possíveis para a disponibilização dos equipamentos complementares para os eventos, optou-se por não incluir estes itens como investimentos obrigatórios da concessionária, não estando contempladas no modelo financeiro, desta forma dando maior flexibilidade para a busca da melhor solução para esta demanda.

7.2 Custos e Despesas

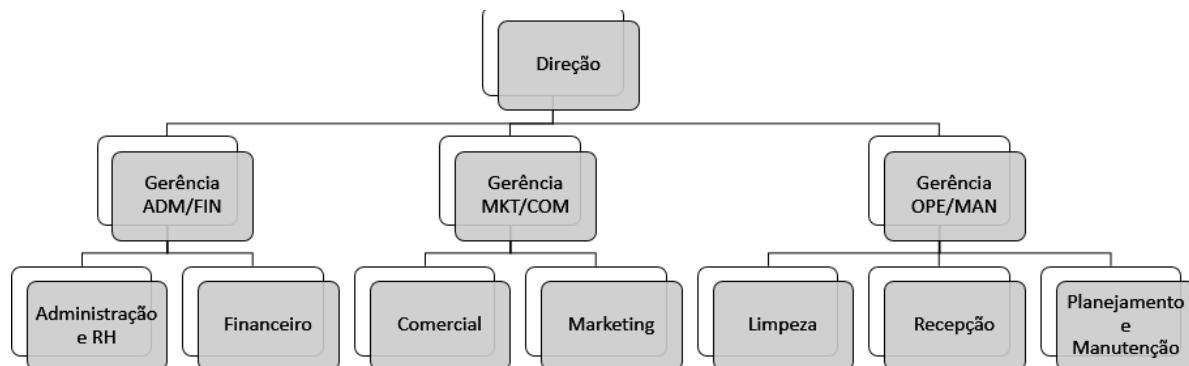
7.2.1 Estrutura e custos de pessoal

A avaliação feita por meio de visitas e contatos com operadores de equipamentos similares no mercado considera que a estrutura de pessoal e os respectivos custos apresentados por Rossac et AL. (2018) está compatível, não sendo necessária alteração.

Considerou-se que a estrutura será formada por uma equipe fixa, ou seja, com quadro de funcionários próprios, e, para os serviços de limpeza, segurança, montagem, tecnologia da informação se prevê a terceirização, tendo o seu custo remunerado adicionalmente pelo operador do evento.

A Figura 11 mostra a estrutura organizacional sugerida por Rossac et al.(2018), e adotada por esta versão do estudo de viabilidade.

Figura 11 - Estrutura Organizacional



Fonte: Rossac et al (2018, p. 230)

O detalhamento do quadro de pessoal apresentado por Rossac et al. (2018), assim como a proposição de quadro de cargos e salários, também foi adotado nesta revisão do estudo de viabilidade e, portanto, segue aqui reproduzida na Tabela 7.

Tabela 7 - Quadro de Cargos e Salários

Profissional	CBO	Qualificação	Salário
Diretor Geral	1231-05	Nível: Pleno (4 a 6 anos de experiência). Formação: Graduação em Administração, Ciências Contábeis, Engenharia de Produção, ou similares; Pós-Graduação em Gestão de Projetos, Turismo. Idiomas: Inglês e Espanhol.	R\$ 16.000,00
Gerente Administrativo	1421-05	Nível: Pleno (4 a 6 anos de experiência). Formação: Graduação em Administração ou similares; Pós-Graduação em Gerência Administrativa, Turismo ou similar. Idiomas: Inglês e Espanhol.	R\$ 8.500,00
Analista Administrativo	2521-05	Nível: Pleno (2 a 4 anos de experiência). Formação: Graduação em Administração ou similares.	R\$ 5.000,00
Gerente Comercial/Marketing	1421-05	Nível: Pleno (4 a 6 anos de experiência). Formação: Graduação Superior. Idiomas: Inglês e Espanhol.	R\$ 8.500,00
Auxiliar Comercial e Marketing	1423-35	Nível: Pleno (4 a 6 anos de experiência). Formação: Graduação em Administração, Marketing, Publicidade e similares. Idiomas: Inglês e Espanhol.	R\$ 5.000,00
Auxiliar Operacional	4141-40	Nível: Júnior (2 a 4 anos de experiência). Formação: Ensino Médio Completo.	R\$ 2.800,00
Gerente Operacional	1311-15	Nível: Pleno (4 a 6 anos de experiência). Formação: Graduação em Administração, Engenharia de Produção ou similares; Idiomas: Inglês e Espanhol.	R\$ 8.500,00
Auxiliar de Limpeza	4141-40	Nível Junior (2 a 4 anos de experiência). Formação: Ensino Médio completo.	R\$ 1.500,00

Fonte: Rossac et al (2018, p.233)

Tendo em vista que o modelo financeiro não considera a inflação, esta não foi aplicada sobre os salários no decorrer do fluxo de caixa do projeto

7.2.2 Encargos sociais sobre a mão de obra

Além do salário, vários outros custos devem ser considerados para que se conheça a real dimensão do custo da mão de obra. Os encargos trabalhistas são fixados por lei como um percentual fixo sobre a folha de pagamento, devendo-se levar



em conta também o regime de trabalho e as eventuais necessidades de reposição do quadro durante afastamento por férias ou licenças.

No caso em questão, tendo em vista a dimensão da equipe de funcionários, e a existência de funções especializadas, porém correlatas, considerou-se que não será necessária a reposição de funcionários em períodos de férias ou licenças curtas, sendo estas tarefas redistribuídas e absorvidas por demais membros da equipe ou superiores, conforme cada caso.

Os encargos trabalhistas são divididos em três categorias e demonstrado na Tabela 8.

Tabela 8 - Categorias de encargos trabalhistas

Grupo “A”	Nesta tabela foram reunidas as contribuições incidentes sobre o total da Folha de pagamento, no decorrer do mês, aos empregados.
Grupo “B”	Encargos que Recebem a Incidência da Tabela “A”
Grupo “C”	Provisão para Rescisão - FGTS

Fonte: Elaborado pelos autores.

Desta forma, temos para cada grupo, os seguintes percentuais incidentes sobre a folha de pagamento, apresentados na Tabela 9, Tabela 10 e Tabela 11.

Tabela 9 - Encargos Trabalhistas – Grupo “A”

Encargos Básicos – Grupo “A” -	
Item	Alíquota
Contribuição à Previdência Social (INSS)	20,00%
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)	8,00%
Salário-Educação	2,50%
SENAC/SESC	1,50%
SENAI/SESI	1,00%
SEBRAE	0,60%
INCRA	0,20%
Risco de Acidente do Trabalho (RAT)	2,00%
TOTAL	35,80%

Fonte: Elaborado pelos autores

Tabela 10 - Encargos Trabalhistas – Grupo “B”

Encargos - Grupo “B” - Encargos que Recebem a Incidência do Grupo “B”
--



Provisão mensal p/ gratificação de Férias + 1/3 Constitucional	2,78%
Aviso Prévio Indenizado (considera média de rotatividade de 1 funcionário por ano por cargo)	8,33%
Provisão mensal p/13 salario	8,33%
TOTAL	19,44%

Fonte: Elaborado pelos autores

Tabela 11 - Encargos Trabalhistas – Grupo “C”

Encargos - Grupo “C” - Provisão para Rescisão - FGTS

Multa rescisória de 40% do FGTS nas dispensas sem justa causa	3,82%
Adicional 10% referente a Lei Complementar nº 110/01	0,96%
TOTAL	4,78%

Fonte: Elaborado pelos autores

Os encargos totais são representados pela incidência do grupo “A” sobre o grupo “B” + a soma dos grupos “A” + “B” + “C”, representando um total de 47,54%.

Foram considerados como benefícios sociais, o fornecimento de vale-alimentação ou refeição, no valor de R\$ 528,00 por mês para cada funcionário, e o valor do vale-transporte, referente à parcela patronal do mesmo, para os funcionários cujo o desconto do vale-transporte sobre a folha de pagamento (6%) é inferior ao custo desse.

7.2.3 Impostos e taxas municipais

Foram considerados a incidência do IPTU, taxa de coleta de resíduos sólidos e a taxa de emissão de alvará de funcionamento, nos valores indicados pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú.

7.2.4 Despesas com manutenção

As despesas com manutenção, elencados na Tabela 12, seguiram as premissas adotadas por Rossac et al (2018), exceto para os custos de manutenção predial, que foram revisados na totalidade pelos autores do presente documento.

As despesas de energia elétrica e água contemplam a manutenção da estrutura administrativa, a iluminação de segurança do equipamento quando não está em



operação. Considerou-se que os custos variáveis de energia e água, incidentes em decorrência da realização de eventos, serão repassados integralmente pelo concessionário aos usuários do mesmo, e, portanto não foram incluídos no modelo financeiro.

Tabela 12 - Despesas com manutenção

Item	Valor Unitário	Unidade	Qty	Valor Anual
Energia Elétrica	9.000	Kw/h	12	96.120
Abastecimento de Água	200	m3	12	14.160
Internet	100	Mbs/mês	12	6.000
Site manutenção	1.500	vb	12	18.000
Sistemas	4.500	vb	12	54.000
Hospedagem/diárias	6.000	vb	12	72.000
Telefonia	3.500	vb	12	42.000
Informática	2.000	vb	12	24.000
Manutenção Equipamentos	1.500	vb	12	18.000
Suprimentos (Tonner, cartuchos, etc.)	200	vb	12	2.400
Material de Escritório	1.500	vb	12	18.000
Material de Limpeza	1.500	vb	12	18.000
Controle de pragas	15.000	vb	2	30.000

Fonte: Elaborado pelos autores

7.2.5 Manutenção Predial

Para as estimativas dos custos com manutenção predial, apresentados na Tabela 13, foram utilizados os quantitativos das planilhas orçamentárias referente aos serviços executados para a execução das obras. Sempre que possível, foram obtidas as cotações dos custos para a reposição/manutenção, considerando a vida útil ou a necessidade de manutenção corretiva e preventiva, conforme cada caso.

Tabela 13 - Manutenção predial

Serviço	Recorrência	Unidade	Quantidade	Preço Unitário	Preço Total (período)
Aplicação de endurecedor de superfície sobre piso de concreto	5 anos	m ²	15.460,30	13,34	206.244,27
Revisão das juntas de dilatação do piso de concreto	2,5 anos	m ²	316,00	13,75	4.345,35
Manutenção e repintura da estrutura metálica da cobertura	anual	vb	1,00	29.174,13	29.174,13
Limpeza de vidros	semestral	m ²	8.350,21	1,20	20.040,50
Manutenção Portas Madeira	anual	unid.	191,00	30,00	5.730,00
Manutenção Portas Metálicas	anual	unid.	20,00	200,00	4.000,00
Reparos Pintura	anual	vb	1,00	25.533,86	25.533,86
Repintura Completa	5 anos	vb	1,00	510.677,11	510.677,11
Manutenção dos Carpetes	anual	vb	1,00	8.922,87	8.922,87
Impermeabilizações	10 anos	vb	1,00	345.847,37	345.847,37
Limpeza das Caixas de Passagem Pluvial/Esgoto	anual	unid.	84,00	100,00	8.400,00
Manutenção Motobombas	anual	unid.	4,00	200,00	800,00
Limpeza das Caixas de Gordura	anual	unid.	13,00	200,00	2.600,00
Substituição de Lâmpadas e Luminárias LED	anual	vb	1,00	36.282,37	36.282,37
Manutenção das Subestações	anual	vb	1,00	2.000,00	2.000,00
Manutenção dos Geradores	anual	vb	1,00	3.600,00	3.600,00
Manutenção do CFTV	anual	vb	1,00	12.000,00	12.000,00
Recarga dos extintores de incêndio	anual	vb	1,00	6.985,00	6.985,00
Manutenção Iluminação e Sinalização de Emergência	anual	vb	1,00	10.600,00	10.600,00
Substituição Mangueiras de incêndio	5 anos	vb	1,00	11.147,47	11.147,47
Revisão rede de GLP	5 anos	vb	1,00	2.000,00	2.000,00
Revisão sistema de alarme de incêndio	anual	vb	1,00	600,00	600,00
Corte de Grama	mensal	m ²	2.933,99	0,30	10.562,36
Limpeza Externa	mensal	m ²	10.019,07	0,20	24.045,77
Manutenção Sistema de Climatização	anual	TR	1.600,00	180,00	86.400,00
Manutenção Elevadores	anual	unid	4,00	3.600,00	14.400,00
Manutenção Aparelhos Sanitários	anual	unid	409,00	20,00	8.180,00

Fonte: Elaborado pelos autores

7.2.6 Serviços de terceiros

Os serviços de terceiros seguiram, de modo geral, as premissas apresentadas por Rossac et al (2018), porém foi incluído o serviço de auditoria externa, não previsto no estudo original. A Tabela 14 apresenta os custos estimados dos serviços de terceiros.

Tabela 14 - Serviços de Terceiros

Serviço	Mensal	Qde a.a.	Custo anual
Contabilidade	4.000,00	13	52.000,00
Advocacia	4.000,00	12	48.000,00
Auditória independente (contábil)	3.000,00	12	36.000,00
Assessoria Imprensa	4.000,00	12	48.000,00
Agência Marketing e Pluc.	12.000,00	12	144.000,00
Vigilância (POSTO 24H)	25.000,00	12	300.000,00
Seguros	7.756,34	12	93.076,07

Fonte: Elaborado pelos autores, adaptado de Rossac et al (2018)

Será exigido ao concessionário que mantenha apólice de seguro com cobertura comprehensiva sobre a edificação, bem como responsabilidade civil contra terceiros. Foram realizadas cotações no mercado, com um valor estimado de R\$ 93.076,07 para o prêmio anual desta apólice.

7.3 Modelo de Receita: Demanda

Para definir a estimativa de demanda de utilização do equipamento, foram consideradas as capacidades e pacotes de venda de acordo com a Tabela 15 e a Tabela 16.

Tabela 15 - Capacidade por área

Descrição	Área de Locação	Unidade
Locação do Pavilhão 1	8880,685	m ²
Locação do Pavilhão 2	3677,295	m ²
Convenções	2856,94	m ²
Lojas	748,49	m ²
Praça de alimentação e Quiosques	2143,42	m ²
Vagas de Estacionamento	875	Vagas

Fonte: Elaborado pelos autores

As áreas de lojas, praça de alimentação e quiosques foram consideradas como item de locação fixa mensal. Desta forma elas não estão sujeitas a curva de demanda.

Para determinação da projeção de demanda do equipamento, utilizamos uma adaptação do modelo apresentado por ROSSAC et al. (2018), na qual indica a padronização de 3 pacotes básicos de venda, denominados de PBV1, PBV2 e PBV3 com as seguintes especificações:

Tabela 16 – Pacotes de venda

Pacotes de Venda	Nº de dias do evento	m ² contratados
PBV1	2	561
PBV2	4	2550
PBV3	6	8160

Fonte: Elaborado por ROSSAC et al. (2018).

Após a caracterização dos pacotes de venda, foi realizada uma projeção de execução destes eventos ao longo do ano 1 ao ano 30 de operação, de acordo com o modelo apresentado por ROSSAC et al. (2018), indicado na Tabela 17.

Tabela 17 - Projeção de eventos do ano 1 ao ano 30

Operação anual	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Qtd Eventos PBV1	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Qtd Eventos PBV2	7	8,1	9,3	10,7	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3	14,8
Qtd Eventos PBV3	2,5	3	3,6	4,3	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	6,2
Nº de dias do evento	75	82,4	90,8	100,6	112,4	112,4	112,4	112,4	112,4	128,4
m ² contratados	47226	54111	62067	71349	82773	82773	82773	82773	82773	97308
Operação anual	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Qtd Eventos PBV1	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Qtd Eventos PBV2	14,8	14,8	17,8	17,8	17,8	17,8	17,8	17,8	17,8	17,8
Qtd Eventos PBV3	6,2	6,2	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4
Nº de dias do evento	128,4	128,4	147,6	147,6	147,6	147,6	147,6	147,6	147,6	147,6
m ² contratados	97308	97308	114750	114750	114750	114750	114750	114750	114750	114750
Operação anual	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Qtd Eventos PBV1	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Qtd Eventos PBV2	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4	21,4
Qtd Eventos PBV3	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9
Nº de dias do evento	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171
m ² contratados	136170	136170	136170	136170	136170	136170	136170	136170	136170	136170

Fonte: Elaborado pelos autores

A demanda projetada da ocupação de m² e em dias do ano 1 ao ano 30, indicada na Tabela 18, foi obtida considerando a proporção entre os eventos da Tabela 17 e as demandas máximas teóricas do equipamento (operar em 365 dias do ano e locar a área total de 18.306,83 m²).

Tabela 18 - Demanda projetada do ano 1 ao ano 30

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
% da ocupação anual em m ²	15,42%	16,40%	17,39%	18,33%	19,34%	19,34%	19,34%	19,34%	19,34%	20,10%
% da ocupação anual em dias	20,55%	22,58%	24,88%	27,56%	30,79%	30,79%	30,79%	30,79%	30,79%	35,18%
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
% da ocupação anual em m ²	20,10%	20,10%	20,79%	20,79%	20,79%	20,79%	20,79%	20,79%	20,79%	20,79%
% da ocupação anual em dias	35,18%	35,18%	40,44%	40,44%	40,44%	40,44%	40,44%	40,44%	40,44%	40,44%
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
% da ocupação anual em m ²	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%
% da ocupação anual em dias	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%

Fonte: Elaborado pelos autores

Para o período de 15 anos, a média da ocupação anual em m² é de 19,13% e a média da ocupação anual em dias é de 31,76%.

Para o período de 20 anos, a média da ocupação anual em m² é de 19,54% e a média da ocupação anual em dias é de 33,93%.

Para o período de 25 anos, a média da ocupação anual em m² é de 19,93% e a média da ocupação anual em dias é de 36,51%.

Para o período de 30 anos, a média da ocupação anual em m² é de 20,19% e a média da ocupação anual em dias é de 38,24%.

Para a demanda de usuários, foi considerada a aproximação de 1 pessoa para cada 1 m² (ROSSAC et al., 2018).

7.4 Modelo de Receita: Preço

No modelo de receita do equipamento os preços praticados se distinguem de acordo com o tipo de espaço. Neste estudo foram considerados os seguintes itens de receita:

- Receita de Locação do Pavilhão 1
- Receita de Locação do Pavilhão 2

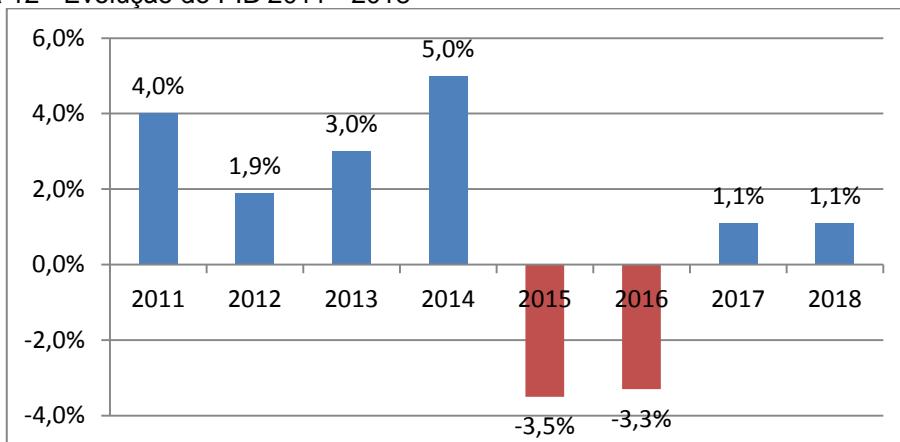
- Receita de Locação da área de Convenções
- Receita de Locação das Lojas
- Receita de Locação dos Quiosques incluindo a Praça de alimentação
- Receita Montagem/Desmontagem
- Receita de Comissionamento sobre terceiros
- Receita de Estacionamento
- Receita de Publicidade

Segundo o dimensionamento econômico da indústria de eventos no Brasil em 2013 (ABEOC Brasil & SEBRAE, 2014), o preço médio diário de locação para eventos em espaços “centro de convenções e exposições” é de R\$6,70/m²/dia.

O estudo realizado por ROSSAC et al. 2018 considerou como premissa em suas projeções o preço de locação no valor de R\$8,50/m²/dia, obtido por meio da atualização monetária do valor de R\$6,70/m²/dia na data base de 2013(ABEOC Brasil & SEBRAE, 2014) para 2018 pelo IPCA.

Contudo, a tarifa obtida em 2013 estava em acordo com uma crescente expansão econômica vivida na última década, o que não se demonstrou nos anos seguintes, especialmente no biênio 2015/2016, no qual houve uma retração do PIB de 6,8% (acumulada). Desde 2017 o mercado esboça uma reação, porém o ritmo desta retomada ainda é incerto.

Figura 12 - Evolução do PIB 2011 - 2018

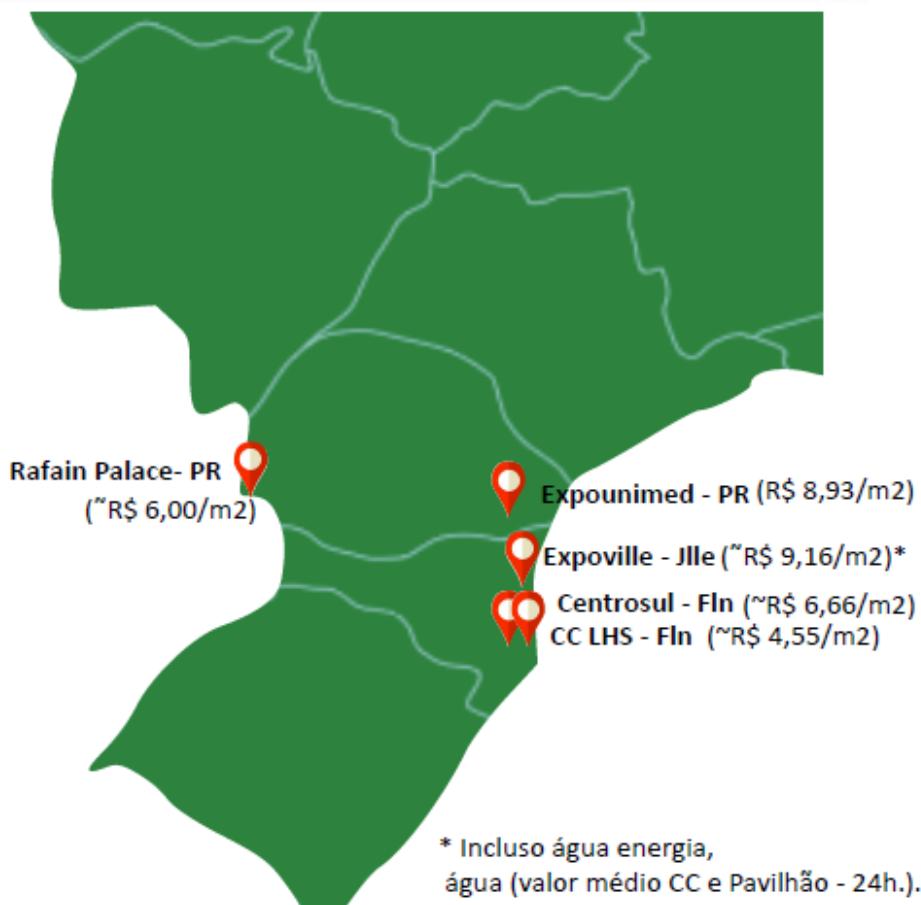


Fonte: IBGE (2019)

Como forma de complementar a composição do preço de locação por m²/dia do Centro de Convenções Balneário Camboriú foram analisados como referência os

empreendimentos indicados na [Fonte de referência não encontrada.com auxílio ABEOC/SC.](#)

Figura 13 - Benchmarking de Tarifas



Fonte: Elaborado pelos autores

O *benchmarking* realizado, incluindo visitas, não identificou um padrão tarifário que justificasse um reajuste no período 2013-2018, corroborando com o indicativo de que a crise econômica brasileira recente tenha afetado o mercado de centros de feiras e eventos de forma correlata. O preço médio diário de locação para eventos em espaços “centro de convenções e exposições” de R\$6,70/m²/dia apresentado por ABEOC Brasil & SEBRAE, 2014, situa-se dentro da faixa de tarifas praticada na região (Figura 13) no momento de realização deste estudo.

Desta forma, o preço de locação das áreas do pavilhão 1, pavilhão 2 e área de Convenções foi mantido em R\$6,70/m²/dia para ser utilizado nas projeções de viabilidade econômico-financeira. A receita calculada destes itens é proveniente da locação percentual em dias do equipamento e da ocupação percentual em área (projetados).



Para o preço de locação das 6 lojas foi adotado o valor indicado por ROSSAC et al., 2018 de R\$3.500,00/mês por loja.

Para o preço de locação dos 2 quiosques da praça de alimentação foi atribuído o valor de R\$10.000,00/mês para cada quiosque (considerando o uso da praça de alimentação).

O preço da diária do estacionamento foi mantido em R\$15,00/dia conforme estudo realizado por ROSSAC et al. 2018. A receita calculada deste item é proveniente do uso das 875 vagas conforme ocupação percentual em dias do equipamento.

Para a receita proveniente da publicidade foi mantida as premissas especificadas por ROSSAC et al., 2018, na qual indica:

- Área disponível de 350 m²
- Preço /m² /trimestre: R\$ 500,00
- Quantidade de trimestres em exposição: 4trimestres:
- Receita de publicidade: R\$700.000,00 / ano.

Para a receita de montagem e desmontagem foi mantido o modelo de ROSSAC et al. 2018, no qual considera o faturamento de 50% do preço nominal para os dias de montagem e desmontagem de evento, estimados em 20% do tempo para montagem e 20% do tempo para desmontagem em relação aos dias de evento. A receita de montagem e desmontagem foi considerada apenas para os pacotes de venda PBV2 e PBV3, o pacote de venda PBV1 é composto de eventos de menor porte e por este motivo não considera receita de montagem e desmontagem. A receita deste item é proveniente da projeção de dias de eventos ajustada conforme indicado anteriormente.

Em relação a receita de comissionamento sobre terceiros foi mantido o modelo indicado por ROSSAC et al. 2018, que considera que cada pessoa irá gastar em alimentação e bebidas R\$15,00 ao frequentar um dia de evento e que 20% deste valor é destinado a receita de comissionamento sobre terceiros. A receita deste item é proveniente da projeção de eventos ajustada conforme indicado anteriormente no item “Demanda”.

7.5 Impostos



O modelo financeiro elaborado pela SCPar adota o tratamento tributário pelo Lucro Real, que considera o pagamento do imposto de renda (IR) na alíquota de 15% (quinze por cento) sobre o lucro real, sujeito à incidência de adicional de imposto à alíquota de 10% (dez por cento) da parcela do Lucro Real que exceder ao valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração (Lei Federal nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

Considera-se ainda o imposto sobre serviços (ISS) aplicado sobre a base de cálculo de faturamento de 2,50% e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido CSLL de 9,00%.

7.6 Taxa de desconto (WACC)

O custo de capital é estabelecido pelas condições com que a empresa obtém seus recursos financeiros no mercado de capitais, sendo geralmente determinado por uma média dos custos de oportunidade do capital próprio (acionistas) e capital de terceiros (credores), ponderados pelas respectivas proporções utilizadas de capital, e líquidos do imposto de renda. É conhecido na literatura financeira como *weighted average cost of capital* (WACC), ou custo médio ponderado de capital (Ministério da Fazenda, 2018).



A Figura 6 exibe o modelo utilizado para o cálculo da taxa de desconto. Após, são apresentados a estrutura de capital, cálculo de capital próprio e a síntese do cálculo do WACC.

Figura 6 - Modelo para cálculo do WACC.

WACC = taxa de desconto (Custo Médio Ponderado de Capital - WACC – Weighted Average Cost of Capital)

- $\text{WACC} = K_p * D/(D+E) + K_t * E/(D+E)$ (ASSAF NETO, 2008)
- E = capital próprio (equity);
- D = capital de terceiros (debt);

Kt = Custo do Capital de Terceiros;

- $K_t = K_f * (1 - IR)$;
- K_f = custo do financiamento;
- IR = Taxa Marginal do Imposto de Renda;

Kp = Custo do Capital Próprio;

- $K_p = R_f + \beta * ((R_m - R_f) + R_{br})$: (Modelo de ASSAF NETO (2008 apud Damondaran, 2002) + Rcf sugerido por MOURA (2006 apud Damondaran, 2002)).
- R_f = taxa de retorno livre de risco;
- R_m = taxa de retorno de uma carteira de mercado;
- R_{br} = Risco-Brasil;
- β = índice beta (indicador da variação de uma ação específica em relação à variação da carteira de mercado);

Fonte: elaborado pelos autores

A estrutura de capital adotada nesta análise de projeto não considerou financiamento, portanto para a composição do WAAC a estrutura é de 100% de Capital Próprio e 0% de Capital de Terceiros (Tabela 14).

Tabela 14: Estrutura de Capital para o cálculo do WACC.

Valor para o Cálculo do WACC		
% do Capital Próprio	$E/(E+D)$	100%
% do Capital de Terceiros	$D/(E+D)$	0%

Fonte: Elaborado pelos autores



Por meio dos valores da Tabela 15 substituídos na expressão do Custo de Capital Próprio, obteve-se o valor de 10,92%:

Tabela 15: Custo do Capital Próprio.

Variável	Valor	Índice
Rf	4,83% a.a	T-Bonds ⁽¹⁾
Rm	11,36% a.a	S&P500 ⁽²⁾
Rbr	2,43%	EMBI+ ⁽³⁾
B	0,68	β médio do setor ⁽⁴⁾
Rcp	10,92% a.a.	Kp = Rf + β * ((Rm – Rf) + Rbr))

Nota: (1) Média dos T-Bonds com vencimento de 10 anos do período de 1928 a 2018 (DAMONDARAN, s.d.).

(2) Taxa de retorno médio do mercado de capitais com base no índice S&P 500 (500 empresas mais importantes da economia norte americana) no período de 1928 a 2018 (DAMONDARAN, s.d.).

(3) EMBI+: Índice de Títulos da Dívida de Países Emergentes de 11 de março de 2019 (IPEADATA, 2019, tabela EMBI+ Risco-Brasil).

(4) β desalavancado médio de empresas do setor *Hotel/Gaming*: A holding Las Vegas Sands Corp. (NYSE:LVS), operadora do centro de eventos Sands Expo and Convention Center de 209.000m², está classificada no setor *Hotel/Gaming*. Foi adotado o β desalavancado por este desconsiderar a estrutura de capital de terceiros.

Fonte: Elaborado pelos autores

O cálculo do WACC é realizado pela aplicação dos valores calculados na equação:

$$\text{WACC} = K_p * D/(D+E) + K_t * E/(D+E);$$

$$\text{WACC} = 0,1092 * 100\% + 0 * 0\%;$$

Assim, tem-se:

$$\text{WACC} = 10,92 \% \text{ a.a.}$$

Dessa maneira, a síntese do cálculo do WACC é demonstrada na figura 7.

Figura 7: Síntese do Cálculo do WACC.

TAXA DE DESCONTO NOMINAL - WACC 10,92%	
Kd/(Kd+Ks): 0%	Ks/(Kd+Ks): 100%
Custo da Dívida Depois do IR (Kd) 0,00%	Custo do Capital Próprio 10,92% $ks=rf+\beta \cdot ((rm-rf)+rb)$
Custo da Dívida Antes do IR 0,00%	Taxa Livre de Risco (rf) 4,83%
Taxa Marginal de IR 34,0%	Retorno Mercado (rm) 11,36%
Média dos T-Bonds com vencimento de 10 anos para o período de 1928 a 2018 segundo Damodaran Customixed Geometric Risk Premium Estimator	Retorno médio das ações USA (S&P 500) 1928-2018 (Damodaran)
Beta (B) 0,68	Média dos B do setor Hotel/Gaming
Risco Brasil (rb) 2,43%	Risco Brasil em 11/03/2019 Fonte: http://www.ipeadata.gov.br
	Beta Desalavancado (sem financiamento) Fonte: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_P
	Referência para Hotel/Gaming: Las Vegas Sands Corp. (NYSE:LVS) Hotel/Gaming Sands Expo and Convention Center 209.000m ²

Fonte: elaborado pelos autores

7.7 Taxa de Crescimento dos Dividendos na Perpetuidade

Não foi considerada a perpetuidade no fluxo de caixa livre para cálculo do valor presente, pois ao final do período de concessão o ativo objeto do contrato retorna para o poder concedente.

8 CÁLCULO DA VIABILIDADE DO PROJETO

A seguir serão demonstradas as planilhas que permitiram a análise de viabilidade do projeto.

8.1 Premissas

A Figura 14 e a Figura 15 apresentam as premissas fixas do projeto e as premissas de receitas que embasaram os cálculos.

Figura 14 - Premissas fixas

Premissas 'fixas' - Fonte: ROSSAC et al. (2018)		
Descrição	Área de Locação	Unidade
Locação do Pavilhão 1	8880,685	m ²
Locação do Pavilhão 2	3677,295	m ²
Convenções	2856,94	m ²
Lojas	748,49	m ²
Praça de alimentação e Quiosques	2143,42	m ²
Área Total	18306,83	m ²
Vagas de Estacionamento	875	Vagas
Capacidade de Público	18000	pessoas
Dias Ano	365	dias
Qtd de Lojas	6	Lojas

Fonte: Rossac et al (2018)

Figura 15 - Premissas de receitas

Premissas de Receitas		
	Qtd	Unidade
Locação do Pavilhão 1	R\$ 6,70	R\$/dia/m ²
Locação do Pavilhão 2	R\$ 6,70	R\$/dia/m ²
Convenções	R\$ 6,70	R\$/dia/m ²
Lojas	R\$ 0,92	R\$/dia/m ²
Praça de alimentação e Quiosques	R\$ 0,31	R\$/dia/m ²
Vagas de Estacionamento	R\$ 15,00	R\$/dia/vaga
Comissionamento sobre alimentação e bebidas (1)	20%	
Gasto médio de alimentação e bebidas per capita	R\$ 15,00	R\$/dia/pessoa
Publicidade	R\$ 700.000,00	/ano
Área Disponível	350	m ²
Preço /m ² /trimestre	R\$ 500,00	R\$/m ² /trimestre
Quantidade de trimestres em exposição	4	trimestres

Fonte: Elaborado pelos autores, adaptado de Rossac et al (2018)

A Figura 16 apresenta as premissas de demanda projetada da ocupação de m² e em dias do ano 0 ao ano 30.

Figura 16 - Premissas de Demanda

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
% da ocupação anual em m ²	15,42%	16,40%	17,39%	18,33%	19,34%	19,34%	19,34%	19,34%	19,34%	20,10%
% da ocupação anual em dias	20,55%	22,58%	24,88%	27,56%	30,79%	30,79%	30,79%	30,79%	30,79%	35,18%
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
% da ocupação anual em m ²	20,10%	20,10%	20,79%	20,79%	20,79%	20,79%	20,79%	20,79%	20,79%	20,79%
% da ocupação anual em dias	35,18%	35,18%	40,44%	40,44%	40,44%	40,44%	40,44%	40,44%	40,44%	40,44%
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
% da ocupação anual em m ²	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%	21,47%
% da ocupação anual em dias	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%	46,85%

Fonte: Elaborado pelos autores

A Figura 17 apresenta as premissas de custos de serviços de energia, água e internet e impostos.

Figura 17 - Premissas de custos e impostos

Premissas de Custos - Fonte: ROSSAC et al. (2018)		
Custo da Energia	0,89	R\$/kWh
Custo da água	5,90	R\$/m ³
Internet	5,00	R\$/Mbytes
Impostos		
ISS	2,50%	
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido CSLL	9,00%	
Imposto de Renda		
Alíquota de IR	15,00%	
Faturamento anual para Alíquota adicional	R\$ 120.000,00	
Adicional de IR	10,00%	

Fonte: Rossac et al (2018)



8.2 Investimentos

As planilhas da Figura 18 descrevem os investimentos existentes no projeto do ano 0 ao ano 30. Para o ano 0 considera-se a data da efetivação do contrato de concessão:

Figura 18 - Investimentos do ano 0 ao ano 30

PROJETO DE CONCESSÃO CE		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INVESTIMENTOS	VIDA											
1 - AMPLIAÇÕES PRINCIPAIS		R\$ -	R\$ 2.932.012,00	R\$ -								
1.2 - Pavimentação do estacionamento briquete 8cm	10	R\$ 1.732.012,00										
1.3 - Grupo Motor Gerador Reserva (Diesel)	10	R\$ 300.000,00										
1.4 - Adequação ao acesso do centro de eventos	10	R\$ 900.000,00										
2 - DEMAIAS OBRAS DE AMPLIAÇÃO/MELHORAMENTOS		R\$ 10.595.779,27	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2.1 - Estruturação do Modelo de Concessão (SCPar)	20	R\$ 595.779,27										
2.2 - Outorga	20	R\$ 10.000.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
3 - SIST. CONTROLE E EQUIPAMENTOS		R\$ -	R\$ 118.280,00	R\$ -								
3.3 - Equipamentos da Administração		R\$ 118.280,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
3.3.1 - Equipamentos de Informática Administrativos	5	R\$ 82.380,00										
3.3.2 - Mobiliário Administrativo	10	R\$ 35.900,00										
TOTAL DE INVESTIMENTOS		R\$ 10.595.779,27	R\$ 3.050.292,00	R\$ -								

PROJETO DE CONCESSÃO CE		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
INVESTIMENTOS	VIDA										
1 - AMPLIAÇÕES PRINCIPAIS		R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
1.2 - Pavimentação do estacionamento briquete 8cm	10										
1.3 - Grupo Motor Gerador Reserva (Diesel)	10										
1.4 - Adequação ao acesso do centro de eventos	10										
2 - DEMAIAS OBRAS DE AMPLIAÇÃO/MELHORAMENTOS		R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2.1 - Estruturação do Modelo de Concessão (SCPar)	20										
2.2 - Outorga	20	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
3 - SIST. CONTROLE E EQUIPAMENTOS		R\$ 118.280,00	R\$ -								
3.3 - Equipamentos da Administração		R\$ 118.280,00	R\$ -								
3.3.1 - Equipamentos de Informática Administrativos	5	R\$ 82.380,00									
3.3.2 - Mobiliário Administrativo	10	R\$ 35.900,00									
TOTAL DE INVESTIMENTOS		R\$ 118.280,00	R\$ -								

PROJETO DE CONCESSÃO CE		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	Total
INVESTIMENTOS	VIDA											
1 - AMPLIAÇÕES PRINCIPAIS		R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.932.012,00
1.2 - Pavimentação do estacionamento briquete 8cm	10											R\$ 1.732.012,00
1.3 - Grupo Motor Gerador Reserva (Diesel)	10											R\$ 300.000,00
1.4 - Adequação ao acesso do centro de eventos	10											R\$ 900.000,00
2 - DEMAIAS OBRAS DE AMPLIAÇÃO/MELHORAMENTOS		R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 595.779,27
2.1 - Estruturação do Modelo de Concessão (SCPar)	20											R\$ 10.000.000,00
2.2 - Outorga	20	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 601.980,00
3 - SIST. CONTROLE E EQUIPAMENTOS		R\$ 118.280,00	R\$ -	R\$ 494.280,00								
3.3 - Equipamentos da Administração		R\$ 118.280,00	R\$ -	R\$ 107.700,00								
3.3.1 - Equipamentos de Informática Administrativos	5	R\$ 82.380,00										
3.3.2 - Mobiliário Administrativo	10	R\$ 35.900,00										
TOTAL DE INVESTIMENTOS		R\$ 118.280,00	R\$ -	R\$ 3.533.992,00								

Fonte: Elaborado pelos autores

8.3 Depreciação Contábil

As planilhas da Figura 19descrevem a depreciação contábil aplicada ao projeto do ano 1 ao ano 30:



Figura 19 - Depreciação contábil do ano 1 ao ano 30

PROJETO DE CONCESSÃO CE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DEPRECIAÇÃO	VIDA										
1 - AMPLIAÇÕES PRINCIPAIS		R\$	-	R\$ 293.201,20							
1.2 - Pavimentação do estacionamento briquete 8cm	10			R\$ 173.201,20							
1.3 - Grupo Motor Gerador Reserva (Diesel)	10			R\$ 30.000,00							
1.4 - Adequação ao acesso do centro de eventos	10			R\$ 90.000,00							
2- DEMAIAS OBRAS DE AMPLIAÇÃO/MELHORAMENTOS		R\$ 529.788,96									
2.1 - Estruturação do Modelo de Concessão (SCPar)	20			R\$ 29.788,96							
2.2 - Outorga	20			R\$ 500.000,00							
3 - SIST. CONTROLE E EQUIPAMENTOS		R\$	-	R\$ 20.066,00							
3.3 - Equipamentos da Administração	5			R\$ 16.476,00							
3.3.1 - Equipamentos de Informática Administrativos	5			R\$ 3.590,00							
3.3.2 - Mobiliário Administrativo	10			R\$ 3.590,00							
TOTAL DE DEPRECIAÇÃO		R\$ 529.788,96	R\$ 843.056,16								

PROJETO DE CONCESSÃO CE		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
DEPRECIAÇÃO	VIDA										
1 - AMPLIAÇÕES PRINCIPAIS		R\$	293.201,20	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
1.2 - Pavimentação do estacionamento briquete 8cm	10	R\$	173.201,20	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
1.3 - Grupo Motor Gerador Reserva (Diesel)	10	R\$	30.000,00	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
1.4 - Adequação ao acesso do centro de eventos	10	R\$	90.000,00	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
2- DEMAIAS OBRAS DE AMPLIAÇÃO/MELHORAMENTOS		R\$ 529.788,96									
2.1 - Estruturação do Modelo de Concessão (SCPar)	20	R\$	29.788,96								
2.2 - Outorga	20	R\$	500.000,00								
3 - SIST. CONTROLE E EQUIPAMENTOS		R\$	20.066,00								
3.3 - Equipamentos da Administração	5	R\$	16.476,00								
3.3.1 - Equipamentos de Informática Administrativos	5	R\$	3.590,00								
3.3.2 - Mobiliário Administrativo	10	R\$	3.590,00								
TOTAL DE DEPRECIAÇÃO		R\$ 843.056,16	R\$ 549.854,96								

PROJETO DE CONCESSÃO CE		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
DEPRECIAÇÃO	VIDA										Total
1 - AMPLIAÇÕES PRINCIPAIS		R\$	-								
1.2 - Pavimentação do estacionamento briquete 8cm	10	R\$	-								
1.3 - Grupo Motor Gerador Reserva (Diesel)	10	R\$	-								
1.4 - Adequação ao acesso do centro de eventos	10	R\$	-								
2- DEMAIAS OBRAS DE AMPLIAÇÃO/MELHORAMENTOS		R\$	-								
2.1 - Estruturação do Modelo de Concessão (SCPar)	20	R\$	-								
2.2 - Outorga	20	R\$	-								
3 - SIST. CONTROLE E EQUIPAMENTOS		R\$	20.066,00								
3.3 - Equipamentos da Administração	5	R\$	16.476,00								
3.3.1 - Equipamentos de Informática Administrativos	5	R\$	3.590,00								
3.3.2 - Mobiliário Administrativo	10	R\$	3.590,00								
TOTAL DE DEPRECIAÇÃO		R\$ 20.066,00	R\$ 581.514,00								

Fonte: Elaborado pelos autores

8.4 Custo fixo e despesas

A Figura 20, Figura 21, Figura 22, Figura 23, Figura 24 e a Figura 25apresentam os custos fixos e despesas do ao 1 ao ano 30.

Modelo considera que custos variáveis serão repassados ao cliente contratante do evento, desta forma os custos variáveis não foram considerados na análise.



Figura 20 - Custos fixos e despesas do ano 1 ao ano 5

		PROJETO DE CONCESSÃO CE														
		CUSTO FIXO E DESPESAS														
												1	2	3	4	5
CUSTO (C) ou DESPE	SA (D)	FUNCIONÁRIOS	Salários	Qde a.a.	R\$ 968.400,00	R\$ 968.400,00	R\$ 968.400,00	R\$ 968.400,00	R\$ 968.400,00	R\$ 968.400,00	R\$ 968.400,00					
D	1	Diretor Geral	16.000,00	12	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00					
C	1	Gerente Operacional/Manutenção	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00					
C	1	Gerente de MKT e Vendas	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00					
D	1	Gerente ADM/Financeiro	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00					
C	2	Auxiliar Comercial/MKT	5.000,00	12	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00					
C	4	Auxiliar Operacional	2.800,00	12	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00					
D	3	Auxiliar Adm/Financ	5.000,00	12	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00					
D	2	Limpeza	1.500,00	12	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00					
ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Custo)		Aliquota	Qde a.a.	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27									
C	1	ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27					
C	1	Benefícios		12	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00					
ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Despesa)		Aliquota	Qde a.a.	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33									
D	1	ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33					
D	1	Benefícios		12	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00					
Taxas				R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25									
D	IPTU		1,50	R\$/m²	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25					
Qtd	Infraestrutura	Valor Unitário	Unidade	R\$ 733.536,85	R\$ 733.536,85	R\$ 737.882,20	R\$ 733.536,85	R\$ 1.442.417,19								
C	12	Energia Elétrica	9.000	Kw/h	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00					
C	12	Abastecimento de Água	200	m³	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00					
D	12	Internet	100	MG	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00					
C	12	Site manutenção	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00					
C	12	Sistemas	4500	vb	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00					
C	12	Hospedagem/diárias	6000	vb	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00					
D	12	Telefonia	3500	vb	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00					
D	12	Informática	2000	vb	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00					
D	12	Manutenção Equipamentos	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00					
D	12	Suprimentos (Tonner, cartuchos,	200	vb	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00					
D	12	Material de Escritório	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00					
C	12	Material de Limpeza	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00					
C	2	Controle de pragas	15000	vb	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00					
D	Conforme Plano de Manutenção		vb	R\$ 320.856,85	R\$ 320.856,85	R\$ 325.202,20	R\$ 320.856,85	R\$ 1.029.737,19								
HONORÁRIOS		Mensal	Qde a.a.	R\$ 721.076,07												
D	1	Contabilidade	4000	13	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00					
D	1	Advocacia	4000	12	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00					
D	1	Auditória independente (contábi	3000	12	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00					
C	1	Assessoria Imprensa	4000	12	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00					
C	1	Agência Marketing e Pluc.	12000	12	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00					
C	1	Vigilância (POSTO 24H)	25000	12	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00					
D	1	Seguros	7756,34	12	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07					
CUSTO FIXO TOTAL				R\$ 1.525.894,27												
DESPESA				R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.493.114,85	R\$ 1.488.769,50	R\$ 2.197.649,84								

Fonte: Elaborado pelos autores, adaptado de Rossac et al (2018)

Figura 21 - Custos fixos e despesas do ano 6 ao ano10

						6	7	8	9	10						
						CUSTO FIXO E DESPESAS										
CUSTO (C) ou DESPESA	SA (D)	FUNCIONÁRIOS	Salários	Qde a.a.	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00		
D	1	Diretor Geral	16.000,00	12	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00		
C	1	Gerente Operacional/Manutenção	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00		
C	1	Gerente de MKT e Vendas	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00		
D	1	Gerente ADM/Financeiro	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00		
C	2	Auxiliar Comercial/MKT	5.000,00	12	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00		
C	4	Auxiliar Operacional	2.800,00	12	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00		
D	3	Auxiliar Adm/Financ	5.000,00	12	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00		
D	2	Limpeza	1.500,00	12	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00		
		ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Custo)		Aliquota	Qde a.a.	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	
C	1	ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	
C	1	Benefícios		12	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	
		ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Despesa)		Aliquota	Qde a.a.	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	R\$ 290.976,33	
D	1	ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	
D	1	Benefícios		12	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00
		Taxas				R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	
D		IPTU		1,50	R\$/m²	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	
		Qtd Infraestrutura		Valor Unitário	Unidade	R\$ 733.536,85	R\$ 733.536,85	R\$ 737.882,20	R\$ 733.536,85	R\$ 1.788.264,56	R\$ 733.536,85					
C	12	Energia Elétrica	9.000	Kw/h	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	
C	12	Abastecimento de Água	200	m³	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	
D	12	Internet	100	MG	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	
C	12	Site manutenção	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	
C	12	Sistemas	4500	vb	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	
C	12	Hospedagem/diárias	6000	vb	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	
D	12	Telefonia	3500	vb	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	
D	12	Informática	2000	vb	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	
D	12	Manutenção Equipamentos	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	
D	12	Suprimentos (Tonner, cartuchos,	200	vb	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	
D	12	Material de Escritório	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	
C	12	Material de Limpeza	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	
C	2	Controle de pragas	15000	vb	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	
D		Conforme Plano de Manutenção		vb	R\$ 320.856,85	R\$ 320.856,85	R\$ 325.202,20	R\$ 320.856,85	R\$ 320.856,85	R\$ 1.375.584,56	R\$ 320.856,85					
		HONORÁRIOS		Mensal	Qde a.a.	R\$ 721.076,07	R\$ 721.076,07	R\$ 721.076,07	R\$ 721.076,07	R\$ 721.076,07	R\$ 721.076,07	R\$ 721.076,07	R\$ 721.076,07	R\$ 721.076,07	R\$ 721.076,07	
D	1	Contabilidade	4000	13	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	
D	1	Advocacia	4000	12	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	
D	1	Auditória independente (contábi	3000	12	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	
C	1	Assessoria Imprensa	4000	12	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	
C	1	Agência Marketing e Pluc.	12000	12	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	
C	1	Vigilância (POSTO 24H)	25000	12	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	
D	1	Seguros	7756,34	12	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	
		CUSTO FIXO TOTAL				R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	
		DESPESA				R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.493.114,85	R\$ 1.488.769,50	R\$ 2.543.497,20	R\$ 1.488.769,50	R\$ 2.543.497,20	R\$ 1.488.769,50	R\$ 2.543.497,20	

Fonte: Elaborado pelos autores, adaptado de Rossac et al (2018)



Figura 22 - Custos fixos e despesas do ano 11 ao ano15

		PROJETO DE CONCESSÃO CE		11	12	13	14	15						
		CUSTO FIXO E DESPESAS												
CUSTO (C) ou DESPESA SA (D)	FUNCIONÁRIOS	Salários	Qde a.a.	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00	
D	1 Diretor Geral	16.000,00	12	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00								
C	1 Gerente Operacional/Manutenção	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00								
C	1 Gerente de MKT e Vendas	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00								
D	1 Gerente ADM/Financeiro	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00								
C	2 Auxiliar Comercial/MKT	5.000,00	12	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00								
C	4 Auxiliar Operacional	2.800,00	12	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00								
D	3 Auxiliar Adm/Financ	5.000,00	12	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00								
D	2 Limpeza	1.500,00	12	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00								
		ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Custo)									Aliquota	Qde a.a.	R\$ 273.214,27	
C	1 ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27	R\$ 217.918,27								
C	1 Benefícios		12	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00								
		ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Despesa)									Aliquota	Qde a.a.	R\$ 290.976,33	
D	1 ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33								
D	1 Benefícios		12	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00								
		Taxas									R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	
D	IPTU		1,50	R\$/m²	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25							
		Infraestrutura									Valor Unitário	Unidade	R\$ 733.536,85	
C	12 Energia Elétrica	9.000	Kw/h	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00								
C	12 Abastecimento de Água	200	m³	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00								
D	12 Internet	100	MG	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00								
C	12 Site manutenção	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00								
C	12 Sistemas	4500	vb	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00								
C	12 Hospedagem/diárias	6000	vb	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00								
D	12 Telefonia	3500	vb	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00								
D	12 Informática	2000	vb	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00								
D	12 Manutenção Equipamentos	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00								
D	12 Suprimentos (Tonner, cartuchos,	200	vb	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00								
D	12 Material de Escritório	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00								
C	12 Material de Limpeza	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00								
C	2 Controle de pragas	15000	vb	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00								
D	Conforme Plano de Manutenção		vb	R\$ 320.856,85	R\$ 320.856,85	R\$ 320.856,85	R\$ 325.202,20	R\$ 325.202,20	R\$ 325.202,20	R\$ 320.856,85	R\$ 320.856,85	R\$ 1.029.737,19		
		HONORÁRIOS									Mensal	Qde a.a.	R\$ 721.076,07	
D	1 Contabilidade	4000	13	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00								
D	1 Advocacia	4000	12	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00								
D	1 Auditoria independente (contábil)	3000	12	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00								
C	1 Assessoria Imprensa	4000	12	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00								
C	1 Agência Marketing e Pluc.	12000	12	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00								
C	1 Vigilância (POSTO 24H)	25000	12	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00								
D	1 Seguros	7756,34	12	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07								
		CUSTO FIXO TOTAL									R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27	R\$ 1.525.894,27
		DESPESA									R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.493.114,85	R\$ 1.488.769,50
											R\$ 2.197.649,84			

Fonte: Elaborado pelos autores, adaptado de Rossac et al (2018)

Figura 23 - Custos fixos e despesas do ano 16 ao ano 20

PROJETO DE CONCESSÃO CE		16	17	18	19	20							
CUSTO FIXO E DESPESAS													
CUSTO (C) ou DESPESA (D)	FUNCIONÁRIOS	Salários	Qde a.a.	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00
D 1	Diretor Geral	16.000,00	12	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	R\$ 192.000,00	
C 1	Gerente Operacional/Manutenção	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	
C 1	Gerente de MKT e Vendas	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	
D 1	Gerente ADM/Financeiro	8.500,00	12	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	R\$ 102.000,00	
C 2	Auxiliar Comercial/MKT	5.000,00	12	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	
C 4	Auxiliar Operacional	2.800,00	12	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	R\$ 134.400,00	
D 3	Auxiliar Adm/Financ	5.000,00	12	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	
D 2	Limpeza	1.500,00	12	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	
ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Custo)													
C 1	ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	R\$ 273.214,27	
C 1	Benefícios		12	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	R\$ 55.296,00	
ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Despesa)													
D 1	ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	R\$ 242.448,33	
D 1	Benefícios		12	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	R\$ 48.528,00	
Taxas													
D	IPTU	1,50	R\$/m²	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	
Qtd	Infraestrutura	Valor Unitário	Unidade	R\$ 733.536,85	R\$ 733.536,85	R\$ 733.536,85	R\$ 737.882,20	R\$ 733.536,85	R\$ 737.882,20	R\$ 733.536,85	R\$ 1.788.264,56	R\$ 1.788.264,56	
C 12	Energia Elétrica	9.000	Kw/h	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	R\$ 96.120,00	
C 12	Abastecimento de Água	200	m3	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	R\$ 14.160,00	
D 12	Internet	100	MG	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00	
C 12	Site manutenção	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	
C 12	Sistemas	4500	vb	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	R\$ 54.000,00	
C 12	Hospedagem/diárias	6000	vb	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	R\$ 72.000,00	
D 12	Telefonia	3500	vb	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	R\$ 42.000,00	
D 12	Informática	2000	vb	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00	
D 12	Manutenção Equipamentos	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	
D 12	Suprimentos (Tonner, cartuchos,	200	vb	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	
D 12	Material de Escritório	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	
C 12	Material de Limpeza	1500	vb	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	
C 2	Controle de pragas	15000	vb	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	
D	Conforme Plano de Manutenção		vb	R\$ 320.856,85	R\$ 320.856,85	R\$ 320.856,85	R\$ 325.202,20	R\$ 320.856,85	R\$ 320.856,85	R\$ 1.375.584,56	R\$ 1.375.584,56	R\$ 1.375.584,56	
HONORÁRIOS													
D 1	Contabilidade	4000	13	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	R\$ 52.000,00	
D 1	Advocacia	4000	12	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	
D 1	Auditória independente (contábil)	3000	12	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	R\$ 36.000,00	
C 1	Assessoria Imprensa	4000	12	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	R\$ 48.000,00	
C 1	Agência Marketing e Pluc.	12000	12	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	
C 1	Vigilância (POSTO 24H)	25000	12	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 300.000,00	
D 1	Seguros	7756,34	12	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	R\$ 93.076,07	
CUSTO FIXO TOTAL							R\$ 1.525.894,27						
DESPESA							R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.493.114,85	R\$ 1.488.769,50	R\$ 2.543.497,20	

Fonte: Elaborado pelos autores, adaptado de Rossac et al (2018)



Figura 24 - Custos fixos e despesas do ano 21 ao ano 25

		PROJETO DE CONCESSÃO CE		21	22	23	24	25
		CUSTO FIXO E DESPESAS						
CUSTO (C) ou DESPE	SA (D)	FUNCIONÁRIOS	Salários	Qde a.a.	R\$	968.400,00	R\$	968.400,00
D	1	Diretor Geral	16.000,00	12	R\$	192.000,00	R\$	192.000,00
C	1	Gerente Operacional/Manutenção	8.500,00	12	R\$	102.000,00	R\$	102.000,00
C	1	Gerente de MKT e Vendas	8.500,00	12	R\$	102.000,00	R\$	102.000,00
D	1	Gerente ADM/Financeiro	8.500,00	12	R\$	102.000,00	R\$	102.000,00
C	2	Auxiliar Comercial/MKT	5.000,00	12	R\$	120.000,00	R\$	120.000,00
C	4	Auxiliar Operacional	2.800,00	12	R\$	134.400,00	R\$	134.400,00
D	3	Auxiliar Adm/Financ	5.000,00	12	R\$	180.000,00	R\$	180.000,00
D	2	Limpeza	1.500,00	12	R\$	36.000,00	R\$	36.000,00
ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Custo)		Aliquota	Qde a.a.	R\$	273.214,27	R\$	273.214,27	R\$
C	1	ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$	217.918,27	R\$	217.918,27
C	1	Benefícios		12	R\$	55.296,00	R\$	55.296,00
ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Despesa)		Aliquota	Qde a.a.	R\$	290.976,33	R\$	290.976,33	R\$
D	1	ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$	242.448,33	R\$	242.448,33
D	1	Benefícios		12	R\$	48.528,00	R\$	48.528,00
Taxas				R\$	27.460,25	R\$	27.460,25	R\$
D		IPTU		1,50	R\$/m²	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25
Qtd	Infraestrutura	Valor Unitário	Unidade	R\$	733.536,85	R\$	733.536,85	R\$
C	12	Energia Elétrica	9.000	Kw/h	R\$	96.120,00	R\$	96.120,00
C	12	Abastecimento de Água	200	m³	R\$	14.160,00	R\$	14.160,00
D	12	Internet	100	MG	R\$	6.000,00	R\$	6.000,00
C	12	Site manutenção	1500	vb	R\$	18.000,00	R\$	18.000,00
C	12	Sistemas	4500	vb	R\$	54.000,00	R\$	54.000,00
C	12	Hospedagem/diárias	6000	vb	R\$	72.000,00	R\$	72.000,00
D	12	Telefonia	3500	vb	R\$	42.000,00	R\$	42.000,00
D	12	Informática	2000	vb	R\$	24.000,00	R\$	24.000,00
D	12	Manutenção Equipamentos	1500	vb	R\$	18.000,00	R\$	18.000,00
D	12	Suprimentos (Tonner, cartuchos,	200	vb	R\$	2.400,00	R\$	2.400,00
D	12	Material de Escritório	1500	vb	R\$	18.000,00	R\$	18.000,00
C	12	Material de Limpeza	1500	vb	R\$	18.000,00	R\$	18.000,00
C	2	Controle de pragas	15000	vb	R\$	30.000,00	R\$	30.000,00
D		Conforme Plano de Manutenção		vb	R\$	320.856,85	R\$	325.202,20
HONORÁRIOS		Mensal	Qde a.a.	R\$	721.076,07	R\$	721.076,07	R\$
D	1	Contabilidade	4000	13	R\$	52.000,00	R\$	52.000,00
D	1	Advocacia	4000	12	R\$	48.000,00	R\$	48.000,00
D	1	Auditória independente (contábi	3000	12	R\$	36.000,00	R\$	36.000,00
C	1	Assessoria Imprensa	4000	12	R\$	48.000,00	R\$	48.000,00
C	1	Agência Marketing e Pluc.	12000	12	R\$	144.000,00	R\$	144.000,00
C	1	Vigilância (POSTO 24H)	25000	12	R\$	300.000,00	R\$	300.000,00
D	1	Seguros	7756,34	12	R\$	93.076,07	R\$	93.076,07
CUSTO FIXO TOTAL				R\$	1.525.894,27	R\$	1.525.894,27	R\$
DESPESA				R\$	1.488.769,50	R\$	1.488.769,50	R\$
				R\$	1.493.114,85	R\$	1.488.769,50	R\$
				R\$	2.197.649,84			

Fonte: Elaborado pelos autores, adaptado de Rossac et al (2018)

Figura 25 - Custos fixos e despesas do ano 26 ao ano 30

		PROJETO DE CONCESSÃO CE		26	27	28	29	30
		CUSTO FIXO E DESPESAS						
CUSTO (C) ou DESPE								
SA (D)	FUNCIONÁRIOS	Salários	Qde a.a.	R\$ 968.400,00				
D 1	Diretor Geral	16.000,00	12	R\$ 192.000,00				
C 1	Gerente Operacional/Manutenção	8.500,00	12	R\$ 102.000,00				
C 1	Gerente de MKT e Vendas	8.500,00	12	R\$ 102.000,00				
D 1	Gerente ADM/Financeiro	8.500,00	12	R\$ 102.000,00				
C 2	Auxiliar Comercial/MKT	5.000,00	12	R\$ 120.000,00				
C 4	Auxiliar Operacional	2.800,00	12	R\$ 134.400,00				
D 3	Auxiliar Adm/Financ	5.000,00	12	R\$ 180.000,00				
D 2	Limpeza	1.500,00	12	R\$ 36.000,00				
ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Custo)		Aliquota	Qde a.a.	R\$ 273.214,27				
C 1	ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$ 217.918,27				
C 1	Benefícios		12	R\$ 55.296,00				
ENCARGOS SOCIAIS (Classificados como Despesa)		Aliquota	Qde a.a.	R\$ 290.976,33				
D 1	ENCARGOS SOCIAIS	47,54%	12	R\$ 242.448,33				
D 1	Benefícios		12	R\$ 48.528,00				
Taxas				R\$ 27.460,25				
D	IPTU		1,50	R\$/m²	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25	R\$ 27.460,25
Qtd	Infraestrutura	Valor Unitário	Unidade	R\$ 733.536,85	R\$ 733.536,85	R\$ 737.882,20	R\$ 733.536,85	R\$ 1.788.264,56
C 12	Energia Elétrica	9.000	Kw/h	R\$ 96.120,00				
C 12	Abastecimento de Água	200	m³	R\$ 14.160,00				
D 12	Internet	100	MG	R\$ 6.000,00				
C 12	Site manutenção	1500	vb	R\$ 18.000,00				
C 12	Sistemas	4500	vb	R\$ 54.000,00				
C 12	Hospedagem/diárias	6000	vb	R\$ 72.000,00				
D 12	Telefonia	3500	vb	R\$ 42.000,00				
D 12	Informática	2000	vb	R\$ 24.000,00				
D 12	Manutenção Equipamentos	1500	vb	R\$ 18.000,00				
D 12	Suprimentos (Tonner, cartuchos,	200	vb	R\$ 2.400,00				
D 12	Material de Escritório	1500	vb	R\$ 18.000,00				
C 12	Material de Limpeza	1500	vb	R\$ 18.000,00				
C 2	Controle de pragas	15000	vb	R\$ 30.000,00				
D	Conforme Plano de Manutenção		vb	R\$ 320.856,85	R\$ 320.856,85	R\$ 325.202,20	R\$ 320.856,85	R\$ 1.375.584,56
HONORÁRIOS		Mensal	Qde a.a.	R\$ 721.076,07				
D 1	Contabilidade	4000	13	R\$ 52.000,00				
D 1	Advocacia	4000	12	R\$ 48.000,00				
D 1	Auditória independente (contábi	3000	12	R\$ 36.000,00				
C 1	Assessoria Imprensa	4000	12	R\$ 48.000,00				
C 1	Agência Marketing e Pluc.	12000	12	R\$ 144.000,00				
C 1	Vigilância (POSTO 24H)	25000	12	R\$ 300.000,00				
D 1	Seguros	7756,34	12	R\$ 93.076,07				
CUSTO FIXO TOTAL				R\$ 1.525.894,27				
DESPESA				R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.488.769,50	R\$ 1.493.114,85	R\$ 1.488.769,50	R\$ 2.543.497,20

Fonte: Elaborado pelos autores, adaptado de Rossac et al (2018)

8.5 Projeções Financeiras

As planilhas da Figura 26, Figura 27, Figura 28 e Figura 29 apresentam a projeção de fluxo de caixa considerando as premissas demonstradas neste documento para os anos 1 até 30.

Figura 26 - Projeção do fluxo de caixa do ano 1 ao 5

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$)		1	2	3	4	5
Receita Bruta de Vendas		4.234.531	4.678.648	5.193.390	5.793.924	6.535.710
Receita de Locação		1.686.623	1.888.028	2.122.809	2.396.721	2.737.384
Locação do Pavilhão 1		688.233	804.265	939.525	1.097.328	1.293.587
Locação do Pavilhão 2		284.982	333.028	389.036	454.379	535.646
Convenções		221.406	258.734	302.248	353.013	416.150
Lojas		252.000	252.000	252.000	252.000	252.000
Praça de alimentação e Quiosques		240.001	240.001	240.001	240.001	240.001
Receita Montagem/Desmontagem		238.924	279.205	326.162	380.944	449.077
Receita de Comissionamento sobre terceiros		624.609	729.914	852.669	995.884	1.174.000
Receita de Estacionamento		984.375	1.081.500	1.191.750	1.320.375	1.475.250
Receita de Publicidade		700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
Impostos	2,50%	105.863	116.966	129.835	144.848	163.393
ISS		105.863	116.966	129.835	144.848	163.393
Deduções da Receita		(105.863)	(116.966)	(129.835)	(144.848)	(163.393)
Receita Líquida de Vendas		4.128.668	4.561.681	5.063.556	5.649.076	6.372.317
Custos Fixos		(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)
Custos Variáveis (modelo considera que custos variáveis serão repassados ao contratante)		-	-	-	-	-
Resultado Bruto		2.602.774	3.035.787	3.537.661	4.123.181	4.846.423
Despesas		(1.488.769)	(1.488.769)	(1.493.115)	(1.488.769)	(2.197.650)
Outras Receitas/Despesas		-	-	-	-	-
Resultado Operacional		1.114.004	1.547.018	2.044.547	2.634.412	2.648.773
Despesas/Receitas Financeiras		-	-	-	-	-
Despesas/Receitas não Operacionais		-	-	-	-	-
Outorga sobre Faturamento	5,00%	(211.727)	(233.932)	(259.670)	(289.696)	(326.786)
EBITDA (LAJIDA)		902.277	1.313.085	1.784.877	2.344.716	2.321.988
Depreciação		21%	28%	34%	40%	36%
Amortização de ativos diferidos		(529.789)	(843.056)	(843.056)	(843.056)	(843.056)
EBIT (LAJIR)		372.488	470.029	941.821	1.501.660	1.478.932
Resultado Antes do IR e CS		372.488	470.030	941.823	1.501.663	1.478.936
Imposto de Renda		(81.122)	(105.508)	(223.456)	(363.416)	(357.734)
Contribuição Social		(33.524)	(42.303)	(84.764)	(135.150)	(133.104)
Resultado Líquido do Exercício		257.842	322.220	633.603	1.003.097	988.097
FLUXO DE CAIXA (R\$)		1	2	3	4	5
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL						
EBIT		372.488	470.029	941.821	1.501.660	1.478.932
(-) IRPJ		(81.122)	(105.508)	(223.456)	(363.416)	(357.734)
(-) CS		(33.524)	(42.303)	(84.764)	(135.150)	(133.104)
Lucro Operacional (Nopat)		257.842	322.219	633.601	1.003.094	988.093
(+) Depreciação		529.789	843.056	843.056	843.056	843.056
(+) Amortização de ativos diferidos		-	-	-	-	-
(-) Investimentos		(10.595.779)	(3.050.292)	-	-	-
(+/-) Variação da necessidade de capital de giro		-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa das Operações - investimentos		(10.595.779)	(2.262.661)	1.165.275	1.476.657	1.846.150
(não entra pois já está no WACC)						
(+) Juros*(1- %Impostos)						
FLUXO DE CAIXA LIVRE PARA A EMPRESA		(10.595.779)	(2.262.661)	1.165.275	1.476.657	1.846.150

Fonte: Elaborado pelos autores

Figura 27 - Projeção do fluxo de caixa do ano 6 ao 15

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$)	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Receita Bruta de Vendas	6.535.710	6.535.710	6.535.710	6.535.710	7.469.435	7.469.435	7.469.435	8.589.905	8.589.905	8.589.905
Receita de Locação	2.737.384	2.737.384	2.737.384	3.157.458	3.157.458	3.157.458	3.661.547	3.661.547	3.661.547	3.661.547
Locação do Pavilhão 1	1.293.587	1.293.587	1.293.587	1.555.596	1.555.596	1.555.596	1.826.006	1.826.006	1.826.006	1.826.006
Locação do Pavilhão 2	535.646	535.646	535.646	635.856	635.856	635.856	756.109	756.109	756.109	756.109
Convenções	416.150	416.150	416.150	494.005	494.005	494.005	587.431	587.431	587.431	587.431
Lojas	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000
Praça de Alimentação e Quiosques	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001
Receita Montagem/Desmontagem	449.077	449.077	449.077	533.091	533.091	533.091	633.909	633.909	633.909	633.909
Receita de Comissionamento sobre terceiros	1.174.000	1.174.000	1.174.000	1.393.636	1.393.636	1.393.636	1.657.199	1.657.199	1.657.199	1.657.199
Receita de Estacionamento	1.475.250	1.475.250	1.475.250	1.685.250	1.685.250	1.685.250	1.937.250	1.937.250	1.937.250	1.937.250
Receita de Publicidade	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
Impostos	163.393	163.393	163.393	186.736	186.736	186.736	214.748	214.748	214.748	214.748
ISS	163.393	163.393	163.393	186.736	186.736	186.736	214.748	214.748	214.748	214.748
Deduções da Receita	(163.393)	(163.393)	(163.393)	(186.736)	(186.736)	(186.736)	(214.748)	(214.748)	(214.748)	(214.748)
Receita Líquida de Vendas	6.372.317	6.372.317	6.372.317	7.282.699	7.282.699	7.282.699	8.375.158	8.375.158	8.375.158	8.375.158
Custos Fixos	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)
Custos Variáveis (modelo considera que custos variáveis serão repassados ao contratante)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Bruto	4.846.423	4.846.423	4.846.423	4.846.423	5.756.805	5.756.805	5.756.805	6.849.263	6.849.263	6.849.263
Despesas	(1.488.769)	(1.488.769)	(1.493.115)	(1.488.769)	(2.543.497)	(1.488.769)	(1.488.769)	(1.493.115)	(1.488.769)	(2.197.650)
Outras Receitas/Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Operacional	3.357.654	3.357.654	3.353.308	3.357.654	3.213.308	4.268.035	4.268.035	5.356.148	5.360.494	4.651.613
Despesas/Receitas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas/Receitas não Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outorga sobre Faturamento	(326.786)	(326.786)	(326.786)	(326.786)	(373.472)	(373.472)	(373.472)	(429.495)	(429.495)	(429.495)
EBITDA (LAJIDA)	3.030.868	3.030.868	3.026.523	3.030.868	2.839.836	3.894.564	3.894.564	4.926.653	4.930.999	4.222.118
46%	46%	46%	46%	46%	38%	52%	52%	57%	57%	49%
Depreciação	(843.056)	(843.056)	(843.056)	(843.056)	(843.056)	(843.056)	(549.855)	(549.855)	(549.855)	(549.855)
Amortização de ativos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBIT (LAIR)	2.187.812	2.187.812	2.183.467	2.187.812	1.996.780	3.051.508	3.344.709	4.376.798	4.381.144	3.672.263
Resultado Antes do IR e CS	2.187.817	2.187.818	2.183.474	2.187.820	1.996.789	3.051.518	3.344.720	4.376.810	4.381.157	3.672.277
Imposto de Renda	(534.954)	(534.954)	(533.868)	(534.955)	(487.197)	(750.879)	(824.180)	(1.082.203)	(1.083.289)	(906.069)
Contribuição Social	(196.904)	(196.904)	(196.513)	(196.904)	(179.711)	(274.637)	(301.025)	(393.913)	(394.304)	(330.505)
Resultado Líquido do Exercício	1.455.959	1.455.960	1.453.093	1.455.961	1.329.881	2.026.002	2.219.515	2.900.695	2.903.563	2.435.703
FLUXO DE CAIXA (R\$)	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL										
EBIT	2.187.812	2.187.812	2.183.467	2.187.812	1.996.780	3.051.508	3.344.709	4.376.798	4.381.144	3.672.263
(-) IRPJ	(534.954)	(534.954)	(533.868)	(534.955)	(487.197)	(750.879)	(824.180)	(1.082.203)	(1.083.289)	(906.069)
(-) CS	(196.904)	(196.904)	(196.513)	(196.904)	(179.711)	(274.637)	(301.025)	(393.913)	(394.304)	(330.505)
Lucro Operacional (Nopat)	1.455.954	1.455.954	1.453.086	1.455.953	1.329.872	2.025.992	2.219.504	2.900.683	2.903.550	2.435.689
(+) Depreciação	843.056	843.056	843.056	843.056	843.056	843.056	549.855	549.855	549.855	549.855
(+) Amortização de ativos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Investimentos	(82.380)	-	-	-	-	(118.280)	-	-	-	-
(+/-) Variação da necessidade de capital de giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa das Operações - investimentos	2.216.630	2.299.010	2.296.142	2.299.009	2.172.928	2.750.768	2.769.359	3.450.538	3.453.405	2.985.544
(+/-) Juros*(1-%impostos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA LIVRE PARA A EMPRESA	2.216.630	2.299.010	2.296.142	2.299.009	2.172.928	2.750.768	2.769.359	3.450.538	3.453.405	2.985.544
(não entra pois já esta no WACC)										

Fonte: Elaborado pelos autores



Figura 28 - Projeção do fluxo de caixa do ano 16 ao 22

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$)	16	17	18	19	20	21	22	
Receita Bruta de Vendas	8.589.905	8.589.905	8.589.905	8.589.905	8.589.905	9.967.747	9.967.747	
Receita de Locação	3.661.547	3.661.547	3.661.547	3.661.547	3.661.547	4.283.026	4.283.026	
Locação do Pavilhão 1	1.826.006	1.826.006	1.826.006	1.826.006	1.826.006	2.184.047	2.184.047	
Locação do Pavilhão 2	756.109	756.109	756.109	756.109	756.109	904.365	904.365	
Convenções	587.431	587.431	587.431	587.431	587.431	702.614	702.614	
Lojas	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	
Praça de alimentação e Quiosques	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	
Receita Montagem/Desmontagem	633.909	633.909	633.909	633.909	633.909	758.205	758.205	
Receita de Comissionamento sobre terceiros	1.657.199	1.657.199	1.657.199	1.657.199	1.657.199	1.982.140	1.982.140	
Receita de Estacionamento	1.937.250	1.937.250	1.937.250	1.937.250	1.937.250	2.244.375	2.244.375	
Receita de Publicidade	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	
Impostos	214.748	214.748	214.748	214.748	214.748	249.194	249.194	
ISS	214.748	214.748	214.748	214.748	214.748	249.194	249.194	
Deduções da Receita	(214.748)	(214.748)	(214.748)	(214.748)	(214.748)	(249.194)	(249.194)	
Receita Líquida de Vendas	8.375.158	8.375.158	8.375.158	8.375.158	8.375.158	9.718.553	9.718.553	
Custos Fixos	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	
Custos Variaveis (modelo considera que custos variáveis serão repassados ao contratante)	-	-	-	-	-	-	-	
Resultado Bruto	6.849.263	6.849.263	6.849.263	6.849.263	6.849.263	8.192.659	8.192.659	
Despesas	(1.488.769)	(1.488.769)	(1.493.115)	(1.488.769)	(2.543.497)	(1.488.769)	(1.488.769)	
Outras Receitas/Despesas	-	-	-	-	-	-	-	
Resultado Operacional	5.360.494	5.360.494	5.356.148	5.360.494	4.305.766	6.703.889	6.703.889	
Despesas/Receitas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	
Despesas/Receitas não Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	
Outorga sobre Faturamento	5.00%	(429.495)	(429.495)	(429.495)	(429.495)	(429.495)	(498.387)	(498.387)
EBITDA (LAJIDA)	4.930.999	4.930.999	4.926.653	4.930.999	3.876.271	6.205.502	6.205.502	
Depreciação	57%	57%	57%	57%	45%	62%	62%	
Amortização de ativos diferidos	(549.855)	(549.855)	(549.855)	(549.855)	(549.855)	(20.066)	(20.066)	
EBIT (LAJIR)	4.381.144	4.381.144	4.376.798	4.381.144	3.326.416	6.185.436	6.185.436	
Resultado Antes do IR e CS	4.381.159	4.381.160	4.376.815	4.381.162	3.326.435	6.185.456	6.185.457	
Imposto de Renda	(1.083.290)	(1.083.290)	(1.082.204)	(1.083.290)	(819.609)	(1.534.364)	(1.534.364)	
Contribuição Social	(394.304)	(394.304)	(393.913)	(394.305)	(299.379)	(556.691)	(556.691)	
Resultado Líquido do Exercício	2.903.565	2.903.565	2.900.698	2.903.567	2.207.447	4.094.401	4.094.402	
FLUXO DE CAIXA (R\$)	16	17	18	19	20	21	22	
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL								
EBIT	4.381.144	4.381.144	4.376.798	4.381.144	3.326.416	6.185.436	6.185.436	
(-) IRPJ	(1.083.290)	(1.083.290)	(1.082.204)	(1.083.290)	(819.609)	(1.534.364)	(1.534.364)	
(-) CS	(394.304)	(394.304)	(393.913)	(394.305)	(299.379)	(556.691)	(556.691)	
Lucro Operacional (Nopat)	2.903.550	2.903.549	2.900.681	2.903.549	2.207.428	4.094.381	4.094.381	
(+) Depreciação	549.855	549.855	549.855	549.855	549.855	20.066	20.066	
(+) Amortização de ativos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	
(-) Investimentos	(82.380)	-	-	-	-	(118.280)	-	
(+/-) Variação da necessidade de capital de giro	-	-	-	-	-	-	-	
(=) Fluxo de Caixa das Operações - investimentos	3.371.025	3.453.404	3.450.536	3.453.404	2.757.283	3.996.167	4.114.447	
(não entra pois já está no WACC)	-	-	-	-	-	-	-	
(+) Juros*(1- %impostos)								
FLUXO DE CAIXA LIVRE PARA A EMPRESA	3.371.025	3.453.404	3.450.536	3.453.404	2.757.283	3.996.167	4.114.447	

Fonte: Elaborado pelos autores

Figura 29 - Projeção do fluxo de caixa do ano 23 ao 30

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$)	23	24	25	26	27	28	29	30
Receita Bruta de Vendas	9.967.747							
Receita de Locação	4.283.026	4.283.026	4.283.026	4.283.026	4.283.026	4.283.026	4.283.026	4.283.026
Locação do Pavilhão 1	2.184.047	2.184.047	2.184.047	2.184.047	2.184.047	2.184.047	2.184.047	2.184.047
Locação do Pavilhão 2	904.365	904.365	904.365	904.365	904.365	904.365	904.365	904.365
Convenções	702.614	702.614	702.614	702.614	702.614	702.614	702.614	702.614
Lojas	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000	252.000
Praça de alimentação e Quiosques	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001	240.001
Receita Montagem/Desmontagem	758.205	758.205	758.205	758.205	758.205	758.205	758.205	758.205
Receita de Comissionamento sobre terceiros	1.982.140	1.982.140	1.982.140	1.982.140	1.982.140	1.982.140	1.982.140	1.982.140
Receita de Estacionamento	2.244.375	2.244.375	2.244.375	2.244.375	2.244.375	2.244.375	2.244.375	2.244.375
Receita de Publicidade	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
Impostos	249.194							
ISS	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Deduções da Receita	(249.194)							
Receita Líquida de Vendas	9.718.553							
Custos Fixos	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)	(1.525.894)
Custos Variáveis (modelo considera que custos variáveis serão repassados ao contratante)	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Bruto	8.192.659							
Despesas	(1.493.115)	(1.488.769)	(2.197.650)	(1.488.769)	(1.488.769)	(1.493.115)	(1.488.769)	(2.543.497)
Outras Receitas/Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Operacional	6.699.544	6.703.889	5.995.009	6.703.889	6.703.889	6.699.544	6.703.889	5.649.162
Despesas/Receitas Financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas/Receitas não Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-
Outorga sobre Faturamento	5,00%	(498.387)	(498.387)	(498.387)	(498.387)	(498.387)	(498.387)	(498.387)
EBITDA (LAJIDA)	6.201.157	6.205.502	5.496.622	6.205.502	6.205.502	6.201.157	6.205.502	5.150.774
Depreciação	62%	62%	55%	62%	62%	62%	62%	52%
Amortização de ativos diferidos	(20.066)	(20.066)	(20.066)	(20.066)	(20.066)	(20.066)	(20.066)	(20.066)
EBIT (LAJIR)	6.181.091	6.185.436	5.476.556	6.185.436	6.185.436	6.181.091	6.185.436	5.130.708
Resultado Antes do IR e CS	6.181.113	6.185.459	5.476.580	6.185.461	6.185.462	6.181.118	6.185.464	5.130.737
Imposto de Renda	(1.533.278)	(1.534.365)	(1.357.145)	(1.534.365)	(1.534.365)	(1.533.279)	(1.534.366)	(1.270.684)
Contribuição Social	(556.300)	(556.691)	(492.892)	(556.691)	(556.692)	(556.301)	(556.692)	(461.766)
Resultado Líquido do Exercício	4.091.534	4.094.403	3.626.543	4.094.404	4.094.405	4.091.538	4.094.406	3.398.287
FLUXO DE CAIXA (R\$)								
	23	24	25	26	27	28	29	30
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL								
EBIT	6.181.091	6.185.436	5.476.556	6.185.436	6.185.436	6.181.091	6.185.436	5.130.708
(-) IRPJ	(1.533.278)	(1.534.365)	(1.357.145)	(1.534.365)	(1.534.365)	(1.533.279)	(1.534.366)	(1.270.684)
(-) CS	(556.300)	(556.691)	(492.892)	(556.691)	(556.692)	(556.301)	(556.692)	(461.766)
Lucro Operacional (Nopat)	4.091.512	4.094.380	3.626.519	4.094.379	4.094.379	4.091.511	4.094.378	3.398.258
(+) Depreciação	20.066	20.066	20.066	20.066	20.066	20.066	20.066	20.066
(+) Amortização de ativos diferidos	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Investimentos	-	-	-	(82.380)	-	-	-	-
(+/-) Variação da necessidade de capital de giro	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa das Operações - investimentos	4.111.578	4.114.446	3.646.585	4.032.065	4.114.445	4.111.577	4.114.444	3.418.324
(não entra pois já está no WACC)	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA LIVRE PARA A EMPRESA	4.111.578	4.114.446	3.646.585	4.032.065	4.114.445	4.111.577	4.114.444	3.418.324

Fonte: Elaborado pelos autores

A análise do projeto não estabelece a origem para fonte de investimentos, a análise é baseada nos parâmetros do projeto e em sua viabilidade. Não serão considerados os aspectos específicos de composição de capital de investimento do operador, desta forma a necessidade de capital de giro foi desconsiderada.

8.6 Análise de Resultados

Foram consideradas simulações para cálculo de viabilidade com período de concessão de 15 anos, 20 anos, 25 anos e 30 anos.

No valor do investimento do concessionário foi considerado um custo de estruturação do modelo de concessão a ser pago pelo licitante vencedor no valor de R\$595.779,27 para a SCPar, a título de resarcimento da estruturação do processo de concessão e uma outorga fixa de R\$10.000.000,00 a ser paga para o poder concedente na assinatura do contrato.

Ao longo da vigência do contrato de concessão foi considerado o pagamento de outorga variável de 5% do faturamento bruto da concessionária ao poder concedente.

A análise do fluxo de caixa livre para o projeto e a aplicação da taxa de desconto WACC de 10,92% para os períodos de concessão simulados resultou nos índices de viabilidade demonstrados na Figura 30.

Figura 30 - Índices econômicos Calculados

WACC	10,92%
------	--------

P/ Projeto	Período:			
	0 a 30 anos	0 a 25 anos	0 a 20 anos	0 a 15 anos
VPL	R\$ 6.266.161,16	R\$ 5.161.750,43	R\$ 3.294.189,97	R\$ 697.031,68
TIR	15,13%	14,74%	13,80%	11,70%
PayBack	7 anos e 10 meses			
PayBack Descontado	13 anos e 11 meses			

Fonte: Elaborado pelos autores

Também é possível calcular o retorno para o poder concedente, descontando o fluxo de outorgas projeto na data 0, conforme demonstrado na Figura 31. O item “VPL@ wacc=0%” da Figura 31 apresenta o somatório de outorgas ao longo da concessão sem aplicar a taxa de desconto.



Figura 31 - VPLs para o poder concedente

		Período:			
	P/ Estado	0 a 30 anos	0 a 25 anos	0 a 20 anos	0 a 15 anos
Outorga variável	VPL	R\$ 2.930.684,32	R\$ 2.792.451,82	R\$ 2.560.330,90	R\$ 2.224.431,07
	VPL@ wacc=0%	R\$ 12.169.202,81	R\$ 9.677.266,14	R\$ 7.185.329,48	R\$ 5.037.853,19
Total: Outorga inicial + Outorga variável	VPL	R\$ 12.930.684,32	R\$ 12.792.451,82	R\$ 12.560.330,90	R\$ 12.224.431,07
	VPL@ wacc=0%	R\$ 22.169.202,81	R\$ 19.677.266,14	R\$ 17.185.329,48	R\$ 15.037.853,19

Fonte: Elaborado pelos autores

9 PRAZO DE CONCESSÃO

Para avaliar o prazo de concessão adequado do empreendimento em análise, foram simulados e comparados os resultados dos indicadores de viabilidade do mesmo considerando os prazos de 15, 20, 25 e 30 anos, conforme demonstrado na Figura 32.

Figura 32 - Indicadores de viabilidade do projeto

	Período:			
	0 a 30 anos	0 a 25 anos	0 a 20 anos	0 a 15 anos
VPL	R\$ 6.266.161,16	R\$ 5.161.750,43	R\$ 3.294.189,97	R\$ 697.031,68
TIR	15,13%	14,74%	13,80%	11,70%

Fonte: Elaborado pelos autores

Os valores estimados de outorga a ser paga pelo concessionário estão apresentados na Figura 33.

Figura 33 - Valor Presente para o Poder Concedente

	Prazo de Concessão			
	30 anos	25 anos	20 anos	15 anos
VPL@ wacc=10,92%	R\$ 12.930.684,32	R\$ 12.792.451,82	R\$ 12.560.330,90	R\$ 12.224.431,07
Valor Corrente	R\$ 22.169.202,81	R\$ 19.677.266,14	R\$ 17.185.329,48	R\$ 15.037.853,19

Fonte: Elaborado pelos autores

Para os prazos superiores a 20 anos, entende-se que seria necessária a inclusão de investimentos em reforma do equipamento, tendo em vista que essa é a vida útil média dos materiais e equipamentos utilizados na edificação. Estes investimentos em reformas não foram estimados na modelagem financeira apresentada, e é certo que impactarão significativamente nos indicadores de viabilidade do equipamento.

A estimativa dos reinvestimentos em reforma em um cenário futuro pode ser um exercício deveras impreciso, tendo em vista que a necessidade de reforma dependerá de fatores relacionados ao histórico de utilização do equipamento (que poderá causar maior ou menor desgaste em seus componentes), a mudança nos materiais de construção, ou mesmo alterações no mercado de eventos, que poderão demandar adaptações no arranjo físico do mesmo.

Dessa forma, optou-se em não realizar a estimativa da reforma do equipamento, mantendo o prazo de concessão de 20 anos, devendo a concessionária, no entanto



responsabilizar-se pela adequada manutenção preventiva e corretiva, visando a preservação dos bens reversíveis.

Eventualmente, havendo interesse do poder concedente e do concessionário, e havendo a necessidade, poderão ser inseridos investimentos em reforma do equipamento, podendo ser viabilizada por meio de um reequilíbrio contratual. Entende-se que a definição destes investimentos adicionais e a eventual prorrogação contratual para a sua amortização poderá ser melhor avaliada tendo-se o conhecimento efetivo da reforma necessária e o seu custo, e também com o histórico de operação e faturamento do equipamento.

Dessa forma recomenda-se a adoção do prazo de concessão de 20 anos, como sendo o ideal para o empreendimento em análise.



10 CONCLUSÃO

Revisadas as premissas, o cálculo do Valor Presente Líquido do Projeto resultou em R\$ 3.294.189,97(três milhões e duzentos e noventa e quatro mil e cento e oitenta e nove reais e noventa e sete centavos), a TIR em 13,80%, o Payback de 7 anos e 10 meses, o que demonstra a viabilidade do projeto para a operação na modalidade concessão comum, nas condições:

- Prazo de Concessão: 20 anos;
- Outorga mínima inicial: R\$ 10 milhões (na assinatura do contrato);
- Outorga Variável: 5% do faturamento bruto durante a execução do contrato.



11 REFERÊNCIAS

ABEOC/SC – Associação Brasileira de Empresas de Eventos. **Comunicação por escrito.** Março, 2019.

ABEOC – Associação Brasileira de Empresas de Eventos; SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas. **II Dimensionamento econômico da indústria de eventos no Brasil – 2013.** Eventos Expo Editora, Outubro de 2014. Disponível em <<https://cultura.rs.gov.br/upload/arquivos/carga20190116/07161618-ii-dimensionamento-economico-da-industria-de-eventos-no-brasil-2013-sebrae-e-abeoc.pdf>>. Acesso em: 18 mar. 2019.

ARK7 Arquitetos. **Centro de Evento de Balneário Camboriú.** Disponível em: <http://www.ark7.com.br/pt/projeto/institucionais/centro-de-eventos-de-balneario-camboriu/>. Acesso em 28 de março de 2019.

ASSAF NETO, A. **Uma proposta metodológica para cálculo do custo de capital no Brasil.** R. Adm., São Paulo, v.43, n.1, p.72-83, 2008.

BONFIM FILHO, José Borges, et. al. 2018. **Anexo VII – Estudo de viabilidade econômica e financeira - Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.** CECONFI, 2018. José Borges Bomfim Filho (Elaboração e Responsabilidade Técnica); Carlos Alberto D'Azevedo Carneiro Neto, Leandro Vandré Heineck, Leandro Vandré Heineck, Ramiciely Carlessi, Zenecides Simonetto e Keila Cristina Lima (Colaboradores). Apoio: SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas, Instituto Polo Internacional Iguassu - Núcleo de Projetos. Disponível em: <<http://ceconfi.com.br/wp-content/uploads/2018/04/7.-ANEXO-VI-ESTUDO-VIABILIDADE-ECON%C3%94MICA-E-FINANCEIRA.pdf>>. Acesso em: 11 mar. 2019.

CENTRO DE EVENTOS LUIZ HENRIQUE DA SILVEIRA. **Institucional.** Disponível em: <<http://turismo.sc.gov.br/institucional/index.php/pt-br/centro-de-eventos>>. Acesso em: 11 mar. 2019

CENTRO SUL. **Infraestrutura.** Disponível em: <<https://centrosul.net/>>. Acesso em: 11 mar. 2019.

COSTA, L. G. T. A.; COSTA, L. R. T. A.; ALVIM, M. A. **Valuation: Manual de Avaliação e Reestruturação Econômica de Empresas.** 2ª ed., São Paulo: Atlas, 2011.

DAMONDARAN, **Betas by Sector (US).** Planilha Disponível em <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html> Acesso em 28 de março de 2019. Sem data.

DAMONDARAN, A. **Customixed Geometric Risk Premium Estimator.** Planilha Disponível em <<http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/histretSP.xls>> Acesso em 28 de março de 2019. Sem data.



DELPHIN CONTABILIDADE. ENCARGOS SOCIAIS SOBRE A FOLHA DE PAGAMENTO. [S. I.], 07 mar. 2019. Disponível em:

<https://www.delphin.com.br/orientacao/66-encargos-sociais-sobre-a-folha-de-pagamento>. Acesso em: 07 mar. 2019.

EXPO UNIMED CURITIBA. 2019. **Espaço para o seu evento em Curitiba.** Disponível em: <<http://www.espacospositivo.com.br/expo-unimed/#expo-unimed>>. Acesso em 07 mar. 2019.

EXPOVILLE. Quem somos. Disponível em: <<https://expoville.com.br/>>. Acesso em 07 mar. 2019.

FLORIPA AIRPORT. 2019. **Estatísticas e informações financeiras.** Disponível em: <<https://floripa-airport.com/estatisticas.html>>. Acesso em 13 mar. 2019.

FUNDAPARQUE . Parque de Eventos. 2019. Disponível em: <<http://www.fundaparque.com.br/>>. Acesso em 13 mar. 2019.

ICCA – International Congress and Convention Association. 2017 ICCA Statistics Report - Country & City Rankings - Public Abstract. 2018. Disponível em: <<https://www.iccaworld.org/knowledge/benefit.cfm?benefitid=4036>>. Acesso em: 18, mar. 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. 2019. **Contas Nacionais.** Séries Históricas. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9300-contas-nacionais-trimestrais.html?t=series-historicas>>. Acesso em 11 ma. 2019.

INSTITUTO MUNICIPAL CURITIBA TURISMO. 2017. **Matriz de espaços para eventos 2017/2018.** Disponível em: <<http://multimidia.turismo.curitiba.pr.gov.br/2018/2/pdf/00002340.pdf>>. Acesso em 11 mar. 2019.

IPEADATA. Ipeadata Macroeconômico. Disponível em <<http://www.ipeadata.gov.br/ExibeSerie.aspx?serid=40940&module=M>>. Acesso em 28 de março de 2019.

LAPPONI, J. C. Projetos de Investimento na Empresa. Rio de Janeiro: Elsevier, 2007.

MINISTÉRIO DA FAZENDA. Metodologia de Cálculo do WACC - Concessões Públicas. Brasília, 2018.

MTUR – Ministério do Turismo. 2018. **Caracterização e dimensionamento do turismo internacional no Brasil – 2013-2017 – Relatório descritivo.** 2018. FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. São Paulo – SP, 2018. Disponível em: <http://www.dadosfatos.turismo.gov.br/2016-02-04-11-54-03/demandatur%C3%ADstica-internacional/item/download/792_b221a72959048763fe94d94ecb629863.html>. Acesso em: 08, mar. 2019.



M&M ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA. **TAXAS DE DEPRECIAÇÃO.** [S. I.], 28 fev. 2019. Disponível em: <https://www.mmcontabilidade.com.br/flash/taxasdepreciacao.htm>. Acesso em: 28 fev. 2019.

RAFAIM PALACE HOTEL E CENTRO DE EVENTOS. **Eventos.** Disponível em: <<https://rafainpalace.com.br/>>. Acesso em 08 mar. 2019.

ROSSAC, Adriana et al. **Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Centro de Eventos Balneário Camboriú.** Florianópolis. Grupo Maciel, 2018.