

# ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO ECONÔMICO E FINANCEIRO - PARQUE DE EXPOSIÇÃO GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE

## 1 Sumário

1	Objeto .....	8
2	Contextualização.....	9
2.1	Imóvel .....	9
2.2	Diagnóstico: situação atual do equipamento .....	10
3	Objetivo do Projeto.....	13
4	Descrição dos investimentos .....	14
4.1	Avaliação das condições físicas do Imóvel.....	14
4.2	Intervenções Obrigatórias .....	17
4.2.1	Reforma do Parque de Exposição .....	19
4.2.2	Construção da ETE .....	19
4.2.3	Bolsões de Estacionamento .....	20
4.2.4	Open Mall.....	21
4.2.5	Parque Molhado .....	21
4.2.6	Fazendinha e Atrativos .....	21
4.2.7	Receptivo para eventos .....	22
4.3	Plano de Implantação .....	22
5	Custos de construção (CAPEX).....	23
5.1	CAPEX de investimento.....	23
5.2	CAPEX de reinvestimento .....	26
5.3	Subsídio de Obra Pública .....	26
5.4	Reembolso de despesas com estruturação da concessão .....	27
6	Modelagem econômico-financeira.....	27
6.1	Especificações gerais do Modelo .....	27
6.2	Metodologia e premissas macroeconômicas .....	28
7	Estudo de Demanda e potencial de visitação.....	28
7.1	Perfil do Público visitante .....	28
7.2	Análise do potencial de usuários .....	30

7.2.1	Eventos agropecuários e exposições .....	30
7.2.2	Entretenimento, lazer e turismo de finais de semana .....	31
7.2.3	Open Shopping e áreas de comércio e serviços .....	32
7.3	Consolidação da estimativa de demanda para a concessão .....	34
8	Projeção das Receitas Operacionais .....	35
9	Tributação sobre a Receita .....	37
10	Estudo Técnico Operacional .....	39
10.1	Mall e Atrativos .....	40
10.1.1	Mall de conveniências.....	40
10.1.2	Fazendinha .....	40
10.1.3	Charrete .....	41
10.1.4	Ecoterapia .....	41
10.1.5	Núcleo de aventuras .....	42
10.1.6	Camp Infantil.....	42
10.1.7	Restaurante.....	43
10.1.8	Centro de visitantes .....	43
10.1.9	Espaço Multiuso.....	43
10.1.10	Estacionamento .....	44
10.1.11	Parque de exposições .....	44
10.2	Encargos da SPE .....	45
10.2.1	Limpeza, coleta de lixo e controle de pragas.....	45
10.2.2	Segurança Patrimonial .....	49
10.2.3	Conservação de áreas verdes .....	50
10.2.4	Manutenção .....	51
10.2.5	Suporte TIC.....	53
10.2.6	Administração Local e Geral .....	54
11	Custos e despesas da concessão.....	56
11.1	Custos e despesas operacionais (OPEX) .....	56
11.2	Resumo do OPEX da concessão .....	59
11.3	Seguros e Garantias .....	60
11.4	Verificador Independente (VEI) .....	60
11.5	Outorga Variável .....	61

11.6	Resumo das Despesas da Concessão.....	61
12	Depreciação .....	62
13	Impostos Diretos.....	63
14	Financiamento do projeto .....	64
15	Taxa mínima de atratividade .....	65
15.1	Metodologia WACC.....	65
15.1.1	Estrutura de Capital (Ke e Kd).....	65
15.1.2	Custo de Capital Próprio (Ke).....	65
15.1.3	Custo de Capital de Terceiros ou Custo da Dívida (Kd).....	67
15.2	WACC resultante.....	67
16	Avaliação econômico-financeira.....	68
16.1	Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) .....	69
16.2	Análise de Viabilidade Financeira .....	69
17	Conclusão.....	71
	APÊNDICE I – Demonstração do Resultado do Exercício .....	73
	APÊNDICE II – Demonstração de Fluxo de Caixa .....	75

## Figuras

Figura 1 - Localização do Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde .....	9
Figura 2 - Entrada principal do Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde rodovia federal BR-343 .....	9
Figura 3 - SEAGRO.....	12
Figura 4 - Tatersal Freitas Neto.....	12
Figura 5 - Parque de Vaquejada.....	12
Figura 6 - Pista de Julgamento.....	12
Figura 7 - Pavilhão de caprinos e ovinos.....	12
Figura 8 - Barraca armada no espaço para feiras e eventos .....	12
Figura 9 - Bar e restaurante administrado por terceiros na área do empreendimento .....	13
Figura 10 - Núcleo de Conservação de Galinhas Nativas do Meio-Norte .....	13
Figura 11 - Viveiro de mudas e área de plantio de videiras .....	13
Figura 12 - Stand da Universidade Federal do Piauí.....	13
Figura 13 - Posto de montagem de implementos agrícolas.....	13
Figura 14 - Posto para Batalhão Especializado em Policiamento do Interior .....	13
Figura 15 - Palco de Eventos possui deslocamento de concreto, fissuras e oxidação (palco sem caimento para o devido escoamento de água, resultando em seus intemperismos) .....	16
Figura 16 - Piso de concreto com alta retração.....	16
Figura 17 - Deslocamento do piso e fissuras oriundas das raízes das vegetações	16
Figura 18 - Área próxima à pista de julgamento há telhas desalinhadas .....	16
Figura 19 - Área de Exposição (Pista de Julgamento), algumas cadeiras apresentam estragos em sua base .....	16
Figura 20 - Alguns pavilhões tiveram suas vigas treliçadas (metálicas) removidas	16
Figura 21 - Portão quebrado.....	16
Figura 22 - Degraus da arquibancada sem corrimão .....	16
Figura 23 - Arquibancada sem cobertura .....	17
Figura 24 - Poça no Pavilhão .....	17
Figura 25 - Macrolocalização do Parque de Exposições .....	17
Figura 26 - Limites do Parque de Exposições.....	18
Figura 27 - Divisão das áreas do Parque de Exposição .....	19
Figura 28 - CAPEX - Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde .....	23
Figura 29 - Cálculo do BDI .....	25
Figura 30 - Parâmetros de Reinvestimento .....	26
Figura 31- Distância entre o Zoobotânico e o Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde.....	29
Figura 32 - Estatística de visitação mensal do Bioparque Zoobotânico Teresina ..	31
Figura 33 - Identificação de loteamentos no entorno do empreendimento .....	32

Figura 34 - Estimativa de população dos loteamentos de alto padrão situados próximo  
ao empreendimento.....33

## Tabelas

Tabela 1 - Benchmarks de eventos agropecuários no Brasil .....	30
Tabela 2 - Representatividade da captura de visitação do Zoobotânico Bioparque.....	32
Tabela 3 - Demanda (Visitantes por evento) .....	34
Tabela 4 - Projeção de Receitas (R\$) .....	36
Tabela 5 - Alíquota de tributos sobre a receita .....	38
Tabela 6 - Fluxo de Tributação da Receita Bruta .....	38
Tabela 7- Mão de Obra Operacional Fazendinha Mensal (R\$).....	40
Tabela 8- Composição dos Custos de Materiais Mensal (R\$).....	40
Tabela 9 - Mão de Obra Operacional Charrete Mensal (R\$) .....	41
Tabela 10 - Composição dos Custos de Materiais Charrete Mensal (R\$).....	41
Tabela 11 - Mão de Obra Operacional Ecoterapia (R\$).....	41
Tabela 12 -Composição dos Custos de Materiais de Ecoterapia Mensal (R\$).....	42
Tabela 13 - Mão de Obra Operacional Núcleo de Aventura Mensal (R\$) .....	42
Tabela 14 - Composição dos Custos de Materiais e serviço de terceiros mensal (R\$)...	42
Tabela 15 - Mão de Obra Operacional Camp Infantil Mensal (R\$).....	42
Tabela 16 - Composição dos Custos de Materiais e serviço de terceiros Mensal (R\$) ..	43
Tabela 17 - Mão de Obra Operacional Centro de Visitantes Mensal (R\$).....	43
Tabela 18 - Mão de Obra Operacional Espaço Multiuso Mensal (R\$).....	44
Tabela 19 - Mão de Obra Operacional Estacionamento Mensal (R\$) .....	44
Tabela 20 - Mão de Obra Operacional Parque de Exposições Mensal (R\$) .....	44
Tabela 21 - Mão de Obra Operacional Limpeza, Coleta de Lixo e Controle de Pragas (R\$) .....	45
Tabela 22 – Uso de Material de Sanitários (R\$).....	46
Tabela 23 - Uso de Material e Equipamentos de Limpeza (R\$).....	46
Tabela 24 - Materiais Descartáveis (R\$) .....	47
Tabela 25 - Consumo de Materiais de Limpeza.....	47
Tabela 26 - Gastos com Insumos e Materiais de Limpeza, Coleta de Lixo e Controle de Praga (R\$).....	47
Tabela 27 - Serviços de Terceiros Limpeza, Coleta de Lixo e Controle de Praga (R\$) ....	48
Tabela 28 – Custos Mensal e Anual Limpeza, Coleta de Lixo e Controle de Praga (R\$) .	48
Tabela 29 - Custo com a Gestão de Resíduos .....	49
Tabela 30 - Gastos Segurança Patrimonial (R\$).....	50
Tabela 31 - Mão de Obra Operacional Conservação de Áreas Verdes (R\$) .....	50
Tabela 32 - Materiais Conservação de Áreas Verdes (R\$).....	50
Tabela 33 - Gastos Mensal e Anual Conservação de Áreas Verdes (R\$) .....	51
Tabela 34 - Mão de Obra Operacional Manutenção (R\$).....	51
Tabela 35 - Equipamentos de Manutenção (R\$) .....	51
Tabela 36 - Manutenção de Equipamentos (R\$) .....	52
Tabela 37 - Gastos com Materiais e Produtos de Manutenção (R\$).....	52

Tabela 38 - Serviços de Terceiros Manutenção (R\$) .....	53
Tabela 39 - Gastos Mensal e Anual de Manutenção (R\$).....	53
Tabela 40 - Mão de Obra Operacional TIC (R\$) .....	53
Tabela 41 - Serviços de Terceiros TIC (R\$) .....	54
Tabela 42 - Gastos Mensal e Anual TIC (R\$) .....	54
Tabela 43 - Equipe para SPE (R\$) .....	54
Tabela 44 – Materiais SPE (R\$) .....	54
Tabela 45 - Dimensionamento de Utilidades SPE (R\$) .....	55
Tabela 46 - Verificador Independente SPE (R\$).....	55
Tabela 47 - Gastos com Seguros (R\$).....	56
Tabela 48 - Estimativa de Investimento Seguros (R\$) .....	56
Tabela 49 - Serviços de Terceiros Administração (R\$).....	56
Tabela 50 - Opex por núcleo do empreendimento .....	57
Tabela 51 - Resumo do OPEX Anualizado .....	59
Tabela 52 - Fluxo de despesas da concessão.....	61
Tabela 53 - Depreciação.....	62
Tabela 54 - Impostos Diretos (IRPJ/CSLL) .....	63
Tabela 55 - Memorial de Cálculo da Taxa Mínima de Atratividade.....	67
Tabela 56 - Projeção da Demonstração de Resultados do Exercício.....	69
Tabela 57 - Projeção de Fluxo de caixa livre para a firma .....	70

## 1 Objeto

O presente documento tem como objetivo apresentar a modelagem de concessão de uso do **PARQUE DE EXPOSIÇÃO GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE** com seus aspectos técnicos referenciais. Serão demonstrados o estudo econômico-financeiro e a modelagem operacional básica pertinentes ao projeto de **administração, operação, manutenção, exploração e modernização** do empreendimento Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde, na modalidade de **CONCESSÃO DE USO**.

O documento possui informações de natureza meramente referencial com intuito de demonstrar a viabilidade do projeto (Parque de Exposições) e, portanto, não cria obrigação ou direito para o parceiro privado ou para a administração pública. Nesse sentido, cabe ao parceiro privado, para a elaboração e apresentação de sua proposta comercial realizar estudos próprios, obedecendo às condições e regras previstas no EDITAL de seus ANEXOS, bem como nos estudos estruturados pela SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS E CONCESSÕES DO ESTADO DO PIAUI – SUPARC-PI.

As informações e os dados utilizados no estabelecimento de premissas e na modelagem econômico-financeira do projeto são devidamente referenciados em suas fontes, constando links para acesso, salvo quando não disponíveis. Este relatório se baseou nos produtos entregues, oriundo da Manifestação de Interesse Privado autorizada através da Ata da 33ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público Privada do Estado do Piauí.

Dentre os fatores de destaque que justificam a importância do projeto, está o papel estratégico do Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde como um centro de referência para eventos agropecuários, culturais e de entretenimento no estado do Piauí. A revitalização e modernização do espaço contribuem para fortalecer a economia local, atrair investimentos, gerar emprego e renda, além de fomentar o turismo regional. O projeto também se alinha às necessidades de melhoria da infraestrutura existente, promovendo maior eficiência operacional e uma experiência aprimorada para os visitantes e expositores, consolidando o parque como um vetor de desenvolvimento econômico e social.

## 2 Contextualização

### 2.1 Imóvel

O Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde está localizado e uma área de aproximadamente 38 hectares nas proximidades do km 10 da rodovia federal BR-343, 288, Santa Luzia, na zona periurbana do município de Teresina, estado do Piauí entre as coordenadas UTM Zona 23M 754574 e 9439912 (Datum SIRGAS 2000i), distando aproximadamente 14,5 km do centro da cidade de Teresina.

O equipamento sedia anualmente a EXPOAPI – Exposição Agropecuária do Piauí, uma das maiores feiras agropecuárias da região e que tem na programação julgamentos de animais, provas equestres, leilões, além de apresentação de atrações artísticas. Nesse sentido, parque é estratégico para o desenvolvimento econômico e cultural de Teresina e do estado. A Figura 1 mostra a macrolocalização do equipamento em questão.

Figura 1 - Localização do Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde



Fonte: Google Earth Pro<sup>1</sup>

A seguir a Figura 2 apresenta a entrada principal do empreendimento na rodovia federal BR-343.

Figura 2 - Entrada principal do Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde rodovia federal BR-343

---

<sup>1</sup> Disponível no Processo SEI: 00002.011307/2023-11 (Diagnostico Socioambiental (012318120))



Fonte: Foto de Rigoberto Albino<sup>2</sup>

## 2.2 Diagnóstico: situação atual do equipamento

O parque acolhe apenas um evento de expressão por ano: a Expoapi. Contudo, a infraestrutura do parque é insuficiente e necessita de investimentos significativos para alcançar seu potencial pleno. O cenário atual é de um parque subutilizado, com infraestrutura precária e uma gestão que não consegue atrair eventos adicionais que poderiam gerar receitas e dinamizar a economia local. Nesse sentido, torna-se essencial estruturar um modelo de negócio capaz de atrair investimentos privados que garantam a revitalização e a manutenção contínua do parque.

A infraestrutura do empreendimento apresenta instalações e equipamento voltados a realização de diferentes atividades tais como exposições, feiras e eventos musicais (shows). Dentre as instalações se destacam a Secretaria do Agronegócio e Empreendedorismo Rural (SEAGRO) (Figura 3) que funciona dentro do parque, o Tatersal Governador Freitas Neto (Figura 4), as instalações do parque de vaquejada (Figura 5), a pista de julgamento (Figura 6), os pavilhões destinados aos caprinos e ovinos (Figura 7), e a barraca armada no espaço para feiras e eventos (Figura 8).

Alguns dos setores do Parque são gerenciados ou são objeto de uso e exploração por terceiros como o bar e restaurante (Figura 9), o Núcleo de Conservação de Galinhas Nativas do Meio-Norte (Núcleo de Galinha Caipira) (Figura 10) e o viveiro de mudas e área de plantio de videiras (Figura 11) que são geridos e objetos de atividades da Universidade Estadual do Piauí, além de um stand da Universidade Federal do Piauí (Figura 12) e de um posto de

---

<sup>2</sup> Disponível no SEI: 00002.011307/2023-11. Na Pasta III e com o seguinte título, Diagnostico Sócio Ambiental (012318120)

montagem de implementos agrícolas (Figura 13). Há ainda um local destinado à instalação de infraestrutura do Batalhão de Choque e Batalhão Especial de Policiamento do Interior da Polícia Militar do Estado do Piauí (Figura 14).

Abaixo, apresenta-se as fotografias das principais estruturas identificadas na área do empreendimento<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Fotos: Rigoberto Albino. Disponível no SEI: 00002.011307/2023-11. Na Pasta III e com o seguinte título, Diagnostico Sócio Ambiental (012318120)



Figura 3 - SEAGRO



Figura 4 - Tatersal Freitas Neto



Figura 5 - Parque de Vaquejada



Figura 6 - Pista de Julgamento



Figura 7 - Pavilhão de caprinos e ovinos



Figura 8 - Barraca armada no espaço para feiras e eventos



Figura 9 - Bar e restaurante administrado por terceiros na área do empreendimento



Figura 10 - Núcleo de Conservação de Galinhas Nativas do Meio-Norte



Figura 11 - Viveiro de mudas e área de plantio de videiras



Figura 12 - Stand da Universidade Federal do Piauí



Figura 13 - Posto de montagem de implementos agrícolas



Figura 14 - Posto para Batalhão Especializado em Policiamento do Interior

### 3 Objetivo do Projeto

Conforme informado anteriormente, o foco deste documento é avaliar o projeto de **administração, operação, manutenção, exploração e modernização** do empreendimento turístico Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde, adotando como modelo preferencial a **CONCESSÃO DE USO**. O modelo de concessão oferece a vantagem de atrair

investimentos privados, otimizar a gestão do parque e proporcionar uma melhoria significativa nos serviços oferecidos. A parceria com agentes privados visa à transformação do atual Parque de Exposições em um espaço moderno que una fatores como gerenciamento de alto padrão, áreas diversas de lazer e segurança a rentabilidade.

Assim, a CONCESSÃO tem como objetivo:

- Incentivar o uso público da ÁREA DA CONCESSÃO, viabilizando a realização de atividades relacionadas a temática agropecuária, eventos culturais e populares, em atendimento ao interesse público e à relevância social e cultural dos bens;
- Oferecer aos USUÁRIOS serviços, informações, infraestrutura, formação e equipamentos de qualidade compatíveis com os objetivos de requalificação do PARQUE DE EXPOSIÇÃO GOVERNADOR DIRCEU ARCOVERDE e seu território, quanto à garantia do interesse público e à valorização do entorno para atendimento de demandas por serviços e entretenimento da população local;
- Ordenar o fluxo de USUÁRIOS no interior da ÁREA DA CONCESSÃO;
- Garantir a implantação de ferramentas de controle e monitoramento da visitação na ÁREA DA CONCESSÃO; e
- Oferecer aos USUÁRIOS serviços e informações de qualidade, mantendo as infraestruturas em bom estado de funcionamento e segurança.

## 4 Descrição dos investimentos

### 4.1 Avaliação das condições físicas do Imóvel

Para efeito de elaboração dos estudos, foi realizada a avaliação quanto às condições físicas do imóvel que é o Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde, onde foi constatado que vários locais do Parque de Exposições não atendem as necessidades e condições exigidas pelo padrão de qualidade do mercado. O cenário atual é de um parque subutilizado, com infraestrutura precária e uma gestão que não consegue atrair eventos adicionais que poderiam gerar receitas e dinamizar a economia local.

Abaixo constam imagens que evidenciam a situação atual da infraestrutura do equipamento. De maneira mais específica, exemplifica-se, o Palco de Eventos possui deslocamento de concreto, fissuras e oxidação (palco sem caimento para o devido escoamento de água, resultando em seus intemperismos) (Figura 15), piso de concreto com

alta retração (Figura 16), deslocamento do piso e fissuras oriundas das raízes das vegetações (Figura 17), na área próxima à pista de julgamento há telhas desalinhadas (Figura 18), e na área da pista de julgamento aonde as pessoas podem ficar sentadas, Área de Exposição (Pista de Julgamento), algumas cadeiras apresentam estragos em sua base (Figura 19), alguns dos pavilhões tiveram suas vigas treliçadas (metálicas) removidas (Figura 20), portão quebrado (Figura 21), degraus da arquibancada sem corrimão (Figura 22), arquibancada sem cobertura (Figura 23), em todos os pavilhões/baias, é encontrado a presença de poças d'água, evidenciando a falta de escoamento/caimento e drenagem, poça no pavilhão (Figura 24)<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Disponível no SEI: 00002.011307/2023-11. Na Pasta VI e com o seguinte título, E-mail 15OUT24 Relatórios e Planilhas ajustados (ESTUDOS) (014986176)



Figura 15 - Palco de Eventos possui deslocamento de concreto, fissuras e oxidação (palco sem caimento para o devido escoamento de água, resultando em seus intemperismos)



Figura 16 - Piso de concreto com alta retração



Figura 17 - Deslocamento do piso e fissuras oriundas das raízes das vegetações



Figura 18 - Área próxima à pista de julgamento há telhas desalinhadas



Figura 19 - Área de Exposição (Pista de Julgamento), algumas cadeiras apresentam estragos em sua base



Figura 20 - Alguns pavilhões tiveram suas vigas treliçadas (metálicas) removidas



Figura 21 - Portão quebrado



Figura 22 - Degraus da arquibancada sem corrimão



Figura 23 - Arquibancada sem cobertura

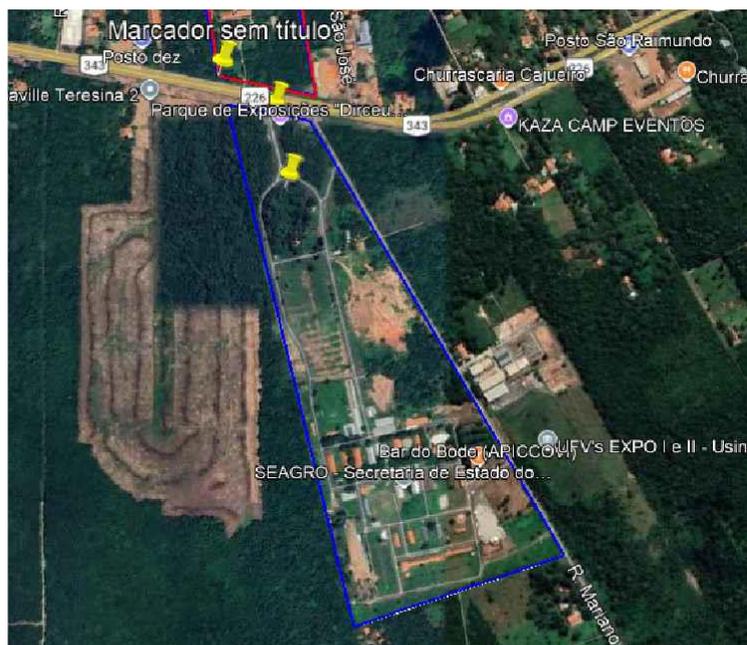


Figura 24 - Poça no Pavilhão

## 4.2 Intervenções Obrigatórias

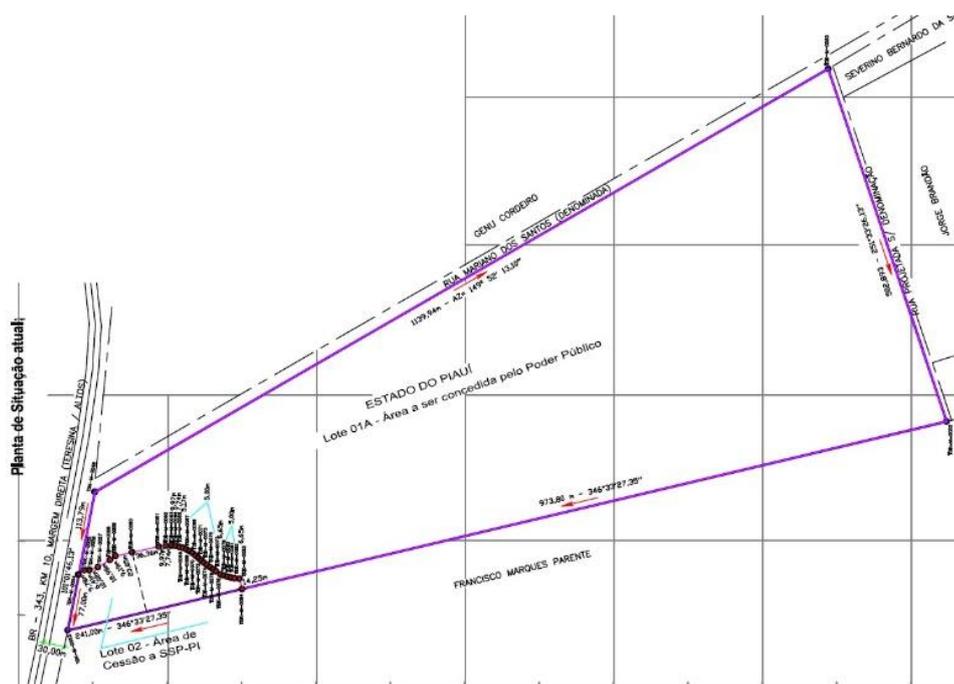
A presente seção tem por objetivo especificar as intervenções obrigatórias a serem realizadas no Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde, localizado no município de Teresina – PI.

Figura 25 - Macrolocalização do Parque de Exposições



A área a ser concedida pelo poder público onde funciona o Parque de Exposição possui 37,1134ha = 371.134,45 m<sup>2</sup>, com uma área já explorada de aproximadamente 175.435 m<sup>2</sup>. As edificações são compostas por galpões, pavilhões de exposição, baias para animais, restaurante, áreas para vaquejadas e exposição e um palco, possuindo uma área de 21.648 m<sup>2</sup>

Figura 26 - Limites do Parque de Exposições



Para o correto funcionamento da área existente e criação de novos empreendimentos, são necessárias as seguintes infraestruturas mínimas:

- Sistema de abastecimento de água interligado à rede pública;
- Sistema de esgotamento sanitário interligado à rede pública ou à ETE própria;
- Adequação da rede elétrica para aumento da demanda;
- Sistema de drenagem para escoamento das águas pluviais
- Obtenção das Licenças e Alvarás necessários

A seguir, serão apresentadas as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, referentes à implantação de novas áreas e à reforma das instalações já existentes do Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde, localizado no município de Teresina – PI.

Figura 27 - Divisão das áreas do Parque de Exposição



#### 4.2.1 Reforma do Parque de Exposição

Para este item de serviço, foram consideradas as seguintes áreas:

- ✓ Área do Parque de Exposições já explorada: 175.435 m<sup>2</sup>
- ✓ Área total das estruturas a serem reformadas: 21.648 m<sup>2</sup>
- ✓ Os serviços de reformas consistirão basicamente em
  - Troca de telhas danificadas;
  - Remoção de pintura antiga e aplicação de pintura nova;
  - Limpeza com hidrojateamento dos pisos e das arquibancadas de concreto;
  - Readequação das estruturas das arquibancadas;
  - Readequação do piso;
  - Demolição da estrutura do palco;
  - Adequação das instalações elétricas e hidráulicas;
  - Máximo reaproveitamento dos materiais.
- ✓ Piso do estacionamento será de brita;
- ✓ Melhoria do sistema de drenagem superficial do terreno

#### 4.2.2 Construção da ETE

Tendo em vista que o esgoto da região é despejado em fossas, deve-se implantar uma estação de tratamento de esgoto com uma vazão de no mínimo 60l/s a fim de garantir as condições sanitárias do empreendimento.

1. Pré-tratamento: O esgoto bruto passa por uma etapa de pré-tratamento para

remover sólidos grosseiros, como pedaços de plástico, galhos e outros materiais grandes que possam obstruir o sistema.

2. Tratamento primário: Nessa etapa, ocorre a separação dos sólidos sedimentáveis e flutuantes presentes no esgoto. Isso é feito por meio de processos como a decantação, onde a matéria orgânica mais pesada se deposita no fundo do tanque (chamado de decantador primário) e a gordura e outros materiais leves flutuam na superfície, podendo ser removidos.
3. Tratamento biológico: O esgoto pré-tratado é encaminhado para um tanque de tratamento biológico, onde microrganismos, como bactérias e protozoários, se alimentam dos poluentes presentes no esgoto. Esses microrganismos biodegradam a matéria orgânica, reduzindo sua concentração no efluente.
4. Decantação secundária: Após o tratamento biológico, o esgoto passa por um processo de decantação secundária, onde ocorre a separação dos sólidos restantes e dos microrganismos utilizados no processo de tratamento. Os sólidos sedimentados são retornados ao início do sistema para serem novamente tratados, enquanto o efluente tratado segue para a próxima etapa.
5. Disposição final: O efluente tratado é direcionado para uma saída adequada, que pode ser um corpo d'água receptor, um sistema de irrigação ou até mesmo reutilizado para fins não potáveis, como descarga de vasos sanitários ou limpeza de áreas externas.

#### 4.2.3 Bolsões de Estacionamento

Para este item de serviço, devem ser implantados no mínimo estes quantitativos, com essas premissas:

- ✓ Área mínima de 56.000 m<sup>2</sup>.
- ✓ 4 cancelas de entrada de carro e 4 cancelas de saída de carros;
- ✓ 2 balcões com 2 caixas de pagamento informatizado.
- ✓ Piso dos estacionamentos em brita;
- ✓ Instalação elétrica básica nas guaritas.
- ✓ Drenagem superficial do terreno.

#### 4.2.4 Open Mall

Para este item de serviço, devem ser implantados no mínimo estes quantitativos, com essas premissas:

- ✓ Estrutura de shopping center horizontal com a integração com a natureza. Espaços arborizados, com flores, árvores, água, luz natural e boa ventilação deverão fazer parte da composição dos projetos paisagísticos desse Open Mall. Área para paisagismo de 3.200m<sup>2</sup>.
- ✓ Shopping em estrutura de concreto armado com área mínima de 700m<sup>2</sup> ( com espaço para no mínimo, 14 lojas)
- ✓ Estacionamento com piso de brita com uma área mínima de 3.000m<sup>2</sup> (que comporte no mínimo 120 vagas)
- ✓ 2 cancelas de entrada e 2 cancelas de saída;
- ✓ 2 balcões de pagamento

#### 4.2.5 Parque Molhado

Para este item de serviço, devem ser implantados no mínimo estes quantitativos, com essas premissas:

- ✓ Área mínima de 884 m<sup>2</sup>
- ✓ Cercamento em alambrado;
- ✓ Piso emborrachado e anti impacto;
- ✓ Brinquedos urbanos interativos;
- ✓ Sistema de reaproveitamento da água;
- ✓ Banheiro disponível para os usuários;

#### 4.2.6 Fazendinha e Atrativos

Para este item de serviço, devem ser implantados no mínimo estes quantitativos, com essas premissas:

- ✓ Área mínima de um parque de aventura de 667 m<sup>2</sup>.
- ✓ Estrutura e acessórios para tirolesa com no mínimo 100m e circuito de arborismo com no mínimo 500m.
- ✓ Área mínima para equoterapia e equitação para iniciantes de 755 m<sup>2</sup>
- ✓ Área mínima para fazendinha e lanchonete temática de 1.100 m<sup>2</sup>

- ✓ Área mínima para parquinho infantil e passeio de charrete de 500 m<sup>2</sup>
- ✓ Praça com mesas para alimentação.
- ✓ Cercamento em alambrado;
- ✓ Piso em brita ou terra batida

#### 4.2.7 Receptivo para eventos

Para este item de serviço, devem ser implantados no mínimo estes quantitativos, com essas premissas:

- ✓ Espaço multiuso em estrutura de concreto armado com uma área mínima de 5.000 m<sup>2</sup>;
- ✓ Centro de visitantes com uma área mínima de 400 m<sup>2</sup>;
- ✓ Restaurante com uma área mínima de 400 m<sup>2</sup>
- ✓ Área de paisagismo de no mínimo 5.000 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Plano de Implantação

O plano de implantação considerado é meramente referencial cabendo ao parceiro privado elaborar, sugerir e executar o plano de obras e de operação conforme melhor conveniência, obedecendo os critérios mínimos estabelecidos no Caderno de Encargos. O plano de implantação é relevante na modelagem econômico-financeira pois é a partir dele que foram extraídos os parâmetros de operação do Parque.

Adotou-se uma postura conservadora e considerou-se uma maturação de **2 anos de implantação (fase obras)** para o projeto, abaixo descrito:

- Anos 01 e 02: execução dos investimentos da fase de obras, com operação parcial do parque;

-Ano 03: Operação total Parque.

## 5 Custos de construção (CAPEX)

### 5.1 CAPEX de investimento

Os valores utilizados no CAPEX foram calculados com base em valores de mercado considerando o custo global de obras semelhantes. A seguir serão apresentados os valores dos principais insumos de acordo com a tabela SINAPI<sup>5</sup> - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, disponibilizada e atualizada pela Caixa Econômica Federal, de **abril de 2024**.

Figura 28 - CAPEX - Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde

ORIGEM		CÓD	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
<b>Execução de ETE</b>							<b>3.439.080,00</b>
			Custo baseado em projeto semelhante	Vazão (l/s)	60	57.318,00	3.439.080,00
<b>Reforma Parque de Exposições</b>							<b>3.371.665,82</b>
SINAPI	COMP	88495	EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM PAREDE, DUAS DEMÃOS, LIXAMENTO MANUAL . AF_04/2023	m2	21.652,48	9,56	206.997,71
SINAPI	COMP	88489	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, DUAS DEMÃOS.. AF_04/2023	m2	21.652,48	11,20	242.507,78
SINAPI	COMP	97623	DEMOLIÇÃO DE ALVENARIA DE TIJOLO MACIÇO DE FORMA MANUAL, COM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m3	812,00	150,59	122.279,08
SINAPI	COMP	104790	DEMOLIÇÃO DE PISO DE CONCRETO SIMPLES, DE FORMA MECANIZADA COM MARTELETE, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m3	1.082,62	107,88	116.793,48
SINAPI	COMP	94198	TELHAMENTO COM TELHA CERÂMICA DE ENCAIXE, TIPO PORTUGUESA, COM ATÉ 2 ÁGUAS INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019	m2	3.984,77	24,44	97.387,78
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	m2	8.660,00	120,00	1.039.200,00
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	m2	6.186,00	250,00	1.546.500,00
<b>Estacionamento</b>							<b>2.390.186,40</b>
SINAPI	COMP	101134	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLUINDO CARGA, DESCARGA E TRANSPORTE EM SOLO DE 1ª CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (100HP/LÂMINA: 2,19M3) E CAMINHÃO BASCULANTE DE 10M3, DMT ATÉ 200M. AF_07/2020	m3	14.000,00	15,09	211.260,00
SINAPI	COMP	96396	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE BASE E OU SUB BASE PARA PAVIMENTAÇÃO DE BRITA GRADUADA SIMPLES - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE. AF_11/2019	m3	3.360,00	398,49	1.338.926,40
COTAÇÃO			EQUIPAMENTO PARA ESTACIONAMENTO	un	4,00	35.000,00	140.000,00
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	m2	2.800,00	250,00	700.000,00

<sup>5</sup> Disponível em: [SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil](#)

<b>Open Mall</b>							<b>3.312.188,30</b>
SINAPI	COMP	101134	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLUINDO CARGA, DESCARGA E TRANSPORTE EM SOLO DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (100HP/LÂMINA: 2,19M3) E CAMINHÃO BASCULANTE DE 10M3, DMT ATÉ 200M. AF_07/2020	m3	2.675,00	15,09	40.365,75
SINAPI	COMP	96396	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE BASE E OU SUB BASE PARA PAVIMENTAÇÃO DE BRITA GRADUADA SIMPLES - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE. AF_11/2019	m3	300,00	398,49	119.547,00
SINAPI	COMP	104488	COMPOSIÇÃO PARAMÉTRICA PARA EXECUÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO, PARA EDIFICAÇÃO INSTITUCIONAL TÉRREA, FCK = 25 MPA. AF_11/2022	m3	385,00	2.486,43	957.275,55
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	m2	3.000,00	120,00	360.000,00
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	m2	3.700,00	250,00	925.000,00
COTAÇÃO			PAISAGISMO	m2	3.000,00	280,00	840.000,00
COTAÇÃO			EQUIPAMENTO PARA ESTACIONAMENTO	un	2,00	35.000,00	70.000,00
<b>Fazendinha e Aventura</b>							<b>901.095,10</b>
SINAPI	COMP	101134	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLUINDO CARGA, DESCARGA E TRANSPORTE EM SOLO DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (100HP/LÂMINA: 2,19M3) E CAMINHÃO BASCULANTE DE 10M3, DMT ATÉ 200M. AF_07/2020	m3	1.300,00	15,09	19.617,00
SINAPI	COMP	96396	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE BASE E OU SUB BASE PARA PAVIMENTAÇÃO DE BRITA GRADUADA SIMPLES - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE. AF_11/2019	m3	200,00	398,49	79.698,00
SINAPI	COMP	104488	COMPOSIÇÃO PARAMÉTRICA PARA EXECUÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO, PARA EDIFICAÇÃO INSTITUCIONAL TÉRREA, FCK = 25 MPA. AF_11/2022	m3	70,00	2.486,43	174.050,10
SINAPI	COMP	98504	PLANTIO DE GRAMA BATATAIS EM PLACAS. AF_07/2024	m2	2.000,00	14,53	29.060,00
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	m2	2.000,00	120,00	240.000,00
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	m2	1.000,00	250,00	250.000,00
COTAÇÃO			CIRCUITO ARBORISMO	m	500,00	100,00	50.000,00
COTAÇÃO			TIROLESA	m	100,00	586,70	58.670,00
<b>Parque Molhado</b>							<b>1.637.453,59</b>
SINAPI	COMP	101134	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLUINDO CARGA, DESCARGA E TRANSPORTE EM SOLO DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (100HP/LÂMINA: 2,19M3) E CAMINHÃO BASCULANTE DE 10M3, DMT ATÉ 200M. AF_07/2020	m3	751,40	15,09	11.338,63
SINAPI	COMP	104488	COMPOSIÇÃO PARAMÉTRICA PARA EXECUÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO, PARA EDIFICAÇÃO INSTITUCIONAL TÉRREA, FCK = 25 MPA. AF_11/2022	m3	360,00	2.486,43	895.114,80
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS COM REAPROVEITAMENTO	m2	884,00	407,24	360.000,16
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	m2	884,00	250,00	221.000,00
COTAÇÃO			BRINQUEDOS	un	10,00	15.000,00	150.000,00
<b>Receptivo e espaço para eventos</b>							<b>12.068.707,70</b>
SINAPI	COMP	101134	ESCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLUINDO CARGA, DESCARGA E TRANSPORTE EM SOLO DE 1A CATEGORIA COM TRATOR DE ESTEIRAS (100HP/LÂMINA: 2,19M3) E CAMINHÃO BASCULANTE DE 10M3, DMT ATÉ 200M. AF_07/2020	m3	5.885,00	15,09	88.804,65
SINAPI	COMP	104488	COMPOSIÇÃO PARAMÉTRICA PARA EXECUÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO, PARA EDIFICAÇÃO INSTITUCIONAL TÉRREA, FCK = 25 MPA. AF_11/2022	m3	3.135,00	2.486,43	7.794.958,05
SINAPI	COMP	96396	EXECUÇÃO E COMPACTAÇÃO DE BASE E OU SUB BASE PARA PAVIMENTAÇÃO DE BRITA GRADUADA SIMPLES - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE. AF_11/2019	m3	500,00	398,49	199.245,00
COTAÇÃO			PAISAGISMO	m2	5.000,00	280,00	1.400.000,00
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	m2	8.660,00	120,00	1.039.200,00
COTAÇÃO			INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	m2	6.186,00	250,00	1.546.500,00
<b>Elaboração de Projeto</b>							<b>929.208,98</b>
SINAPI	COMP		Composição na planilha auxiliar	vb	1,00	929.208,98	929.208,98
<b>Estudos de Campo</b>							<b>37.100,00</b>
COTAÇÃO			Sondagem com ensaio SPT	und	53,00	700,00	37.100,00
<b>CT</b>	<b>CUSTO TOTAL</b>				<b>R\$</b>		<b>28.086.685,89</b>
<b>BDI</b>	<b>BONIFICAÇÃO E DESPESAS INDIRETAS</b>				<b>R\$</b>	<b>28.086.685,89</b>	<b>33,42%</b>
<b>VT</b>	<b>VALOR TOTAL = CT+BDI</b>				<b>R\$</b>		<b>37.473.256,31</b>

Fonte: SINAPI (2024)

Conforme demonstrado na Figura 28, o valor de investimento para o projeto foi orçado em **R\$ 37.473.256,31**. Os itens acima identificados já contemplam o BDI, estimado em **33,42%**, conforme os parâmetros abaixo identificados.

Figura 29 - Cálculo do BDI

DESPESAS INDIRETAS	% sobre CD
Administração Central	9,00
Despesas Financeiras	0,54
Seguro e Garantias Contratuais	0,33
Riscos	0,67
Sub-Total 1	10,54
BENEFÍCIOS	% sobre CD
Lucro	8,00
Sub-Total 2	8,00
DESPESAS INDIRETAS	% sobre CD
PIS	0,88
COFINS	4,00
ISS (*)	4,00

Contribuição Previdenciária sobre a Renda Bruta	6,00
Sub-Total 3	14,88
Total BDI (%)	33,42
(*) Lei nº 1.513 de 27.12.1989	

Fonte: Elaboração Própria (2024)

## 5.2 CAPEX de reinvestimento

Os valores orçados para reinvestimento foram determinados em **R\$ 9.209.110,19** e foram estimados conforme segue:

Figura 30 - Parâmetros de Reinvestimento

SERVIÇO	RECAPEX (R\$)	PRAZO RECAPEX
<b>INSTALAÇÕES</b>		
Construção ETE	687.816,00	10 anos
Rede de elétrica	778.350,00	10 anos
Rede de água	607.680,03	10 anos
<b>TOTAL</b>		
<b>BOLSÕES DE ESTACIONAMENTO (56.000 m<sup>2</sup> -&gt; 2.200 vagas)</b>		
Equipamentos	119.000,00	5 anos
<b>TOTAL</b>		
<b>OPEN MALL</b>		
Equipamentos para o estacionamento	59.500,00	5 anos
<b>TOTAL</b>		
<b>PARQUE MOLHADO (884 m<sup>2</sup>)</b>		
Sistema de reutilização da água	72.000,03	10 anos
Brinquedos	97.500,00	5 anos
<b>TOTAL</b>		
<b>FAZENDINHA E ATRATIVOS</b>		
Círculo Arborismo	15.000,00	6 meses
Tirolesa	23.468,00	6 meses

Fonte: Elaboração Própria

## 5.3 Subsídio de Obra Pública

O Contrato de Concessão prevê o instituto do subsídio de obra pública, a ser pago pelo Poder Concedente ao longo **do primeiro (50%) e do segundo ano (50%)** do Projeto, em **duas**

**parcelas iguais**, com o objetivo de apoiar o parceiro privado na modernização do equipamento.

O valor do subsídio público foi calculado por meio da função “atingir meta” no Excel de modo a zerar o valor presente líquido do Fluxo de Caixa. Em outros termos, trata-se do recurso que torna o projeto viável para o futuro parceiro privado e, ao mesmo tempo, é o menor investimento público necessário para garantir a viabilidade do projeto.

No cenário base, o valor do subsídio de obra pública foi calculado em **R\$ 5.555.719,11**. O trâmite de pagamento está previsto no **Contrato de Concessão**.

#### 5.4 Reembolso de despesas com estruturação da concessão

Conforme estabelecido no Edital da Concessão, foi considerado um desembolso por parte do concessionário no valor de **R\$ 1.995.000,00** referente aos custos relativos ao aproveitamento dos estudos técnicos utilizados pelo Poder Público na modelagem final. Esse pagamento deve ser efetuado antes do início da concessão, uma vez que é uma condição prévia para a formalização do CONTRATO.

## 6 Modelagem econômico-financeira

A modelagem econômico-financeira foi elaborada para analisar a viabilidade do projeto, determinando os valores de **outorga variável** e de **subsídio de obra pública** que tornem o projeto atrativo para o parceiro privado, garantindo ao mesmo tempo que o projeto não seja oneroso para o poder concedente.

Além disso, reafirma-se que este documento serve apenas como mero referencial para potenciais licitantes e *não contém caráter vinculante*. É possível alterar as premissas adotadas, caso necessário, desde que de acordo com as exigências do Edital e Contrato. Não cria, com isso, nenhum tipo de obrigação ou direito para o parceiro privado vencedor do certame ou para o poder concedente.

### 6.1 Especificações gerais do Modelo

O presente modelo econômico-financeiro busca demonstrar a viabilidade de administração, operação, manutenção, exploração e modernização do Parque de Exposições para oferecer melhores estruturas para eventos, área para entretenimento e espaço de negócios no Estado do Piauí. As premissas, as fontes de dados e a memória de cálculo serão

explicadas ao tempo que serão expostos os resultados do modelo. O modelo foi estruturado com utilização do software Excel e, portanto, possui planilhas de cálculo como documento acessório.

## 6.2 Metodologia e premissas macroeconômicas

A avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto Parque de Exposições foi realizada usando o método do **Fluxo de Caixa Descontado (DCF)**, em moeda constante. Nesse método, o valor do projeto é determinado projetando os fluxos de caixa futuros, tanto positivos quanto negativos, relacionados à geração de receita e execução das atividades propostas. As projeções dos fluxos de caixa futuro são trazidas para Valor Presente por meio de uma taxa de desconto. Outrossim, considerou-se também os elementos contábeis e tributários pertinentes para a viabilização do empreendimento.

A taxa de desconto é a taxa mínima de atratividade, isto é, o retorno mínimo que o projeto deve auferir para se tornar viável, considerando os riscos inerentes do empreendimento e a remuneração exigida pelos acionistas e credores. A TMA utilizada será estabelecida (em termos reais, descontada da inflação), calculada pela metodologia do Custo Médio Ponderado de Capital - WACC (do inglês, Weighted Average Cost of Capital) e demonstrada nos tópicos seguintes.

Para facilitar a compreensão das premissas e dos resultados, todos os valores monetários mencionados no relatório foram atualizados para abril de 2024, data-base do modelo, a menos que uma data diferente seja especificamente indicada, e a moeda padrão é o Real (R\$) constante. O prazo do projeto é de 30 anos, que corresponde ao prazo necessário para pagamento dos custos, amortização total dos investimentos e revestimentos e provimento de retorno adequado ao investidor privado.

## 7 Estudo de Demanda e potencial de visitação

### 7.1 Perfil do Público visitante

Atualmente, o Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde realiza um evento anual de grande porte, com uma semana de duração. Segundo entrevistas realizadas com atores locais, o evento EXPOAPI movimenta cerca de 300 mil pessoas e R\$ 40 milhões em

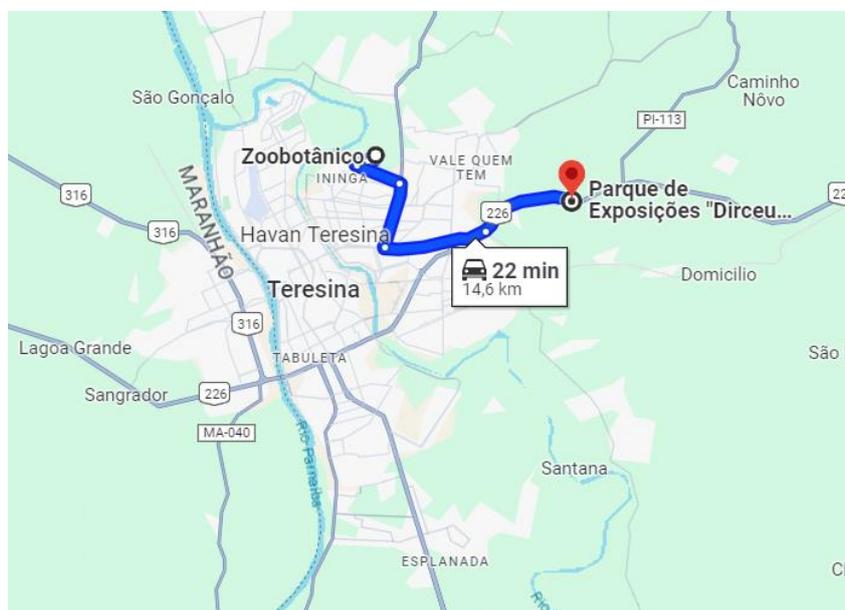
negócios com a realização de shows, exposição de animais, negócios agropecuários e leilões de animais<sup>6</sup>.

A área, no entanto, permanece subutilizada e ociosa durante a maior parte do ano. De acordo com entrevistas realizadas em levantamento de campo em fevereiro de 2024, o governo do Estado investe cerca de R\$ 3 milhões anualmente em melhorias de infraestrutura para viabilizar a realização da EXPOAPI.

Não existe nas proximidades do entorno nenhum equipamento público ou atrativo de entretenimento similar ao Parque de Exposições. A população local residente em condomínios de luxo próximos ao local também não dispõe de núcleos de comércio e serviços na região.

Dentre as opções de lazer em ambientes naturais que Teresina dispõe, encontra-se o Bioparque Zoobotânico. A figura a seguir mostra que a distância entre os dois atrativos é de cerca de 15km.

Figura 31- Distância entre o Zoobotânico e o Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde



Fonte: GoogleMaps

<sup>6</sup> Fonte: <https://www.al.pi.leg.br/tv/noticias-tv-1/expoapi-2023-deve-movimentar-r-40-milhoes-em-negocios> Consulta em 11.jul.2024

O Zoobotânico é um atrativo que não concorre diretamente com o Parque de Exposições, que possui uma vocação voltada para a temática rural e agropecuária. Portanto, entende-se que os dois equipamentos não sejam propriamente concorrentes para o fluxo de público e visitação.

## 7.2 Análise do potencial de usuários

Buscou-se analisar o público potencial para o empreendimento a partir de três vertentes:

- Eventos agropecuários e exposições;
- Entretenimento, lazer e turismo de finais de semana;
- Alternativas de comércio e serviços de recorrência para os habitantes da região do entorno do empreendimento.

### 7.2.1 Eventos agropecuários e exposições

De acordo com levantamento de benchmarks de feiras e eventos agropecuários em alguns parques de exposição no Brasil, o público de eventos deste segmento é bastante relevante para o empreendimento, conforme é mostrado na tabela a seguir.

Tabela 1 - Benchmarks de eventos agropecuários no Brasil

Benchmarks:	local	evento	público
PE Teresina	Teresina	Expoapi	300.000
PE Gameleira	Belo Horizonte	Super agro	70.000
PE Gameleira	Belo Horizonte	Exposição estadual agropecuária	55.000
PE Uberaba	Uberaba	Exposzebu	400.000
PE Fernando Costa	Franca	Expoagro	70.000

Fonte: Estudo de Demanda - MIP (2024)

Comparado a outros parques de exposição de mesmo porte, o Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde possui algumas **vantagens** que possibilitam um porte maior dos eventos:

- Situa-se na área rural de Teresina;
- Ainda não traz impactos para a vizinhança do entorno, que ainda é pouco adensada quando comparada a outros centros urbanos, como Belo Horizonte,

onde o Parque de Exposições da Gameleira, por exemplo, está localizado na região central da cidade.

A movimentação de eventos agropecuários, contudo, ocorre pontualmente em uma semana por ano. Além da EXPOAPI, o empreendimento recebe vaquejadas que trazem um público esporadicamente para o local.

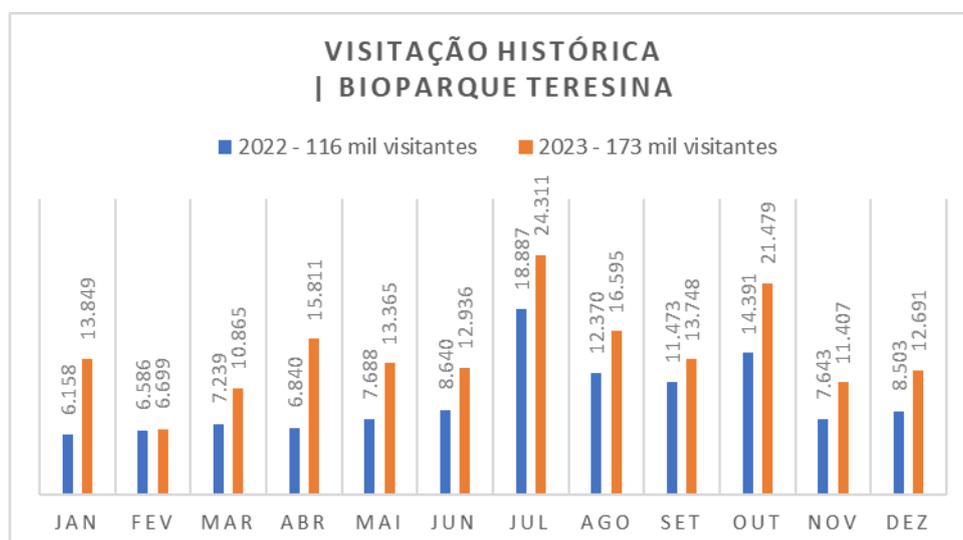
Para fins de dimensionamento de demanda, estimou-se que haverá um evento de grande porte anualmente, com movimentação de 300 mil visitantes, além de duas vaquejadas por ano que movimentem cerca de 2 mil pessoas cada, resultando em um valor de 304 mil visitantes no cenário base.

### 7.2.2 Entretenimento, lazer e turismo de finais de semana

O município de Teresina possui uma população de 866 mil habitantes (IBGE, 2020). Após a pandemia, a população de grandes centros urbanos vem buscando cada vez mais alternativas de lazer em locais de natureza abertos. Observa-se que Teresina carece de atrativos e opções de lazer no segmento.

Neste aspecto, o Bioparque da cidade é um importante referencial. Tendo sido implantado através de uma concessão em 2021, a visitação vem crescendo anualmente, mostrando-se como uma opção para famílias nos finais de semana. O gráfico da figura a seguir mostra o fluxo de visitantes mensal em 2022 e 2023, em que a visitação cresceu 50% de um ano para o outro.

Figura 32 - Estatística de visitação mensal do Bioparque Zoobotânico Teresina



Fonte: Relatórios Trimestrais da concessionária, disponível em: [Relatórios da Concessionária – Zoobotânico – Superintendência de Parcerias e concessões – SUPARC](#)

A representatividade da visitação do Bioparque em rela o a popula o de Teresina também   relevante. A tabela a seguir mostra que em 2023, o empreendimento recebeu o equivalente a **20% da popula o da cidade**.

Tabela 2 - Representatividade da captura de visita o do Zoobotânico Bioparque

	2022	2023
Popula�o urbana	866.300	869.245
numero de visitantes - zoobotanico	116.418	173.756
<b>% de captura popula�o Teresina</b>	<b>13%</b>	<b>20%</b>

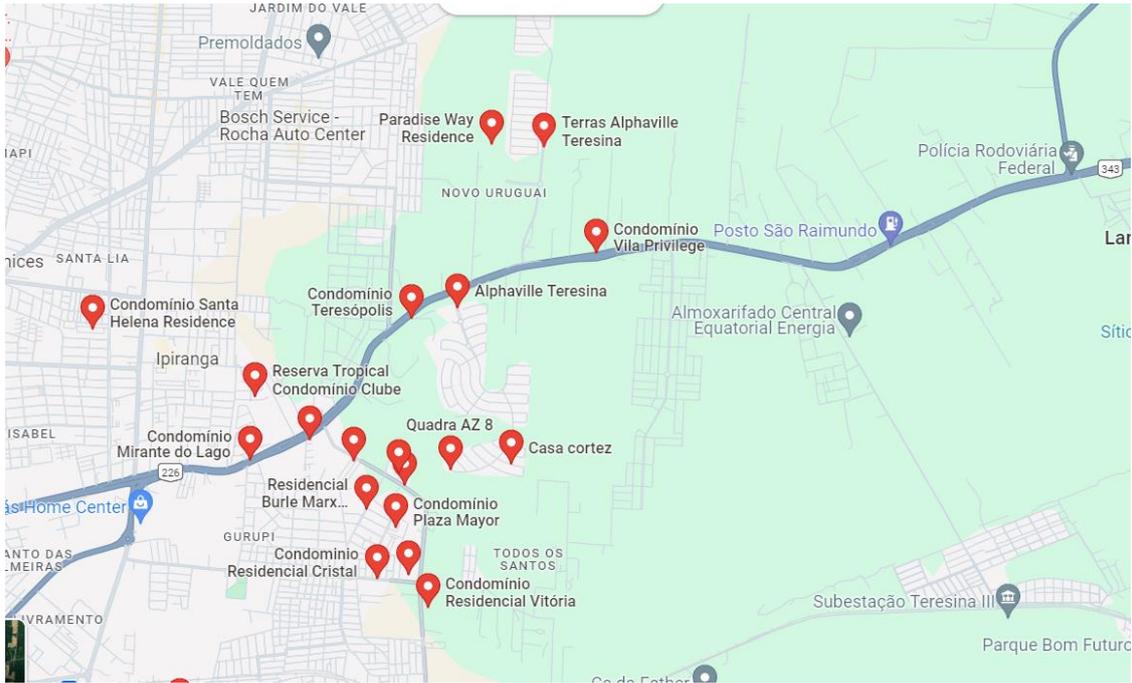
Fonte: Elabora o própria (2024)

Acredita-se que o Parque de Exposi es não   um competidor direto do Bioparque, pois está situado em outra região da cidade, além de que pode ser concebido com atrativos com a temática rural e agropecuária conectados com a natureza.

### 7.2.3 Open Shopping e áreas de comércio e serviços

O desenvolvimento imobiliário de empreendimentos do segmento de alta renda segue para a região a qual situa-se o parque de exposi es. O mapa a seguir mostra os loteamentos do Alphaville e outros residenciais, o que apontam para uma tendência de **consolida o desta região como uma área nobre da expansão urbana de Teresina**.

Figura 33 - Identifica o de loteamentos no entorno do empreendimento



Fonte: Google Maps (2024)

Estima-se que a população do entorno pode ser de aproximadamente **10 mil pessoas**. A tabela a seguir mostra a quantidade de lotes por loteamento de alto padrão mapeados na região próxima ao Parque de Exposições. Considerou-se uma relação de **3,08 habitantes por domicílio**, conforme estatística atual do município de Teresina (IBGE, 2020).

Figura 34 - Estimativa de população dos loteamentos de alto padrão situados próximo ao empreendimento

	<u>Quant. Lotes</u>	<u>População estimada</u>
<b>TOTAL</b>	<b>3.214</b>	<b>9.899</b>
Alphaville Teresina	1.028	3.166
Terras Alphaville	1.028	3.166
Terras Alphaville 2	400	1.232
Alphaville Piauí	486	1.497
Condomínio Teresópolis	26	80,08
Condomínio vila privileged	66	203,28
Condomínio way residence	180	554,4

Fonte: Elaboração Própria (2024)

### 7.3 Consolidação da estimativa de demanda para a concessão

A demanda nesse projeto foi definida com base nos potenciais de uso descritos anteriormente.

Para os eventos agropecuários e exposições adotou-se:

- **Um** evento de grande porte anualmente, com movimentação de **300 mil visitantes por evento**;
- 8 dias de eventos relativo a EXPOAPI
- **Dois** vaquejadas por ano que movimentem cerca de **2 mil pessoas por evento** (4 mil visitantes anualmente).

Para o público de lazer aos finais de semana adotou-se:

- Percentual de captura anual de **20%** da população total de Teresina;
- Crescimento populacional de Teresina de **0,34% a.a** conforme projeções demográficas do IBGE<sup>7</sup>.

Em que:

$$\text{Demanda de lazer de finais de semana} = (\% \text{ de captura do parque de exposições}) \times (\text{população urbana do ano})$$

Para o público do entorno adotou-se:

- Captura de **50%** da população do entorno;
- Giro Anual de **5** vezes ao ano.

Em que:

$$\text{Demanda dos moradores do entorno} = (\text{população total estimada para o entorno}) \times (\% \text{ de captura da população do entorno}) \times (\text{giro anual}).$$

Tabela 3 - Demanda (Visitantes por evento)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Eventos do Parque de Exposição</b>	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000
<b>Lazer de finais de semana</b>	175.033	175.628	176.226	176.825	177.426	178.029	178.634	179.242	179.851	180.463
<b>Moradores do entorno</b>	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748
<b>Total</b>	503.781	504.376	504.974	505.573	506.174	506.777	507.382	507.990	508.599	509.211

<sup>7</sup> Valores disponíveis do modelo econômico financeiro em Excel que acompanha o estudo

	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
<b>Eventos do Parque de Exposição</b>	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000
<b>Lazer de finais de semana</b>	181.076	181.692	182.310	182.930	183.552	184.176	184.802	185.430	186.061	186.693
<b>Moradores do entorno</b>	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748
<b>Total</b>	509.824	510.440	511.058	511.678	512.300	512.924	513.550	514.178	514.809	515.441

	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
<b>Eventos do Parque de Exposição</b>	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000	304.000
<b>Lazer de finais de semana</b>	187.328	187.965	188.604	189.245	189.889	190.534	191.182	191.832	192.484	193.139
<b>Moradores do entorno</b>	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748	24.748
<b>Total</b>	516.076	516.713	517.352	517.993	518.637	519.282	519.930	520.580	521.232	521.887

Fonte: Elaboração Própria (2024)

## 8 Projeção das Receitas Operacionais

A aba de “Receitas” compreende, como o próprio nome indica, as entradas financeiras do projeto. Isto é, os recebimentos do parceiro privado que, no projeto em tela, são de duas naturezas: subsídio de obra pública e receitas diretas oriundas da exploração comercial do equipamento. Os valores e critérios para definição do valor ofertado a título de Subsídio de Obra Pública são descritos no item 5.3.

As receitas previstas em razão da exploração do equipamento pelo parceiro privado são divididas em categorias ou unidades geradoras de caixa, abaixo descritas. Para os anos 01 e 02 do projeto considerou-se apenas uma parcela da receita total estimada<sup>8</sup>. Reafirma-se que os valores apresentados se trata apenas de valores referenciais estimados com base na prática do mercado.

A seguir estão os blocos de exploração e é detalhado o cálculo das receitas:

<sup>8</sup> Obtida por meio do produto da receita estimada total e o multiplicador, estabelecido como premissa.

- Charrete e Ecoterapia

*Receita da Charrete/Ecoterapia = ((Valor do ticket médio da charrete/ecoterapia \* % de captura) \* (demanda do lazer de finais de semana + moradores do entorno)) \*% de receita do ano.*

- Núcleo Aventura, Camp Infantil e Kart

*Receita do Núcleo Aventura/Camp Infantil/Kart = Ticket Médio\*% de captura\*(demanda do lazer de finais de semana + moradores do entorno) \*% de receita do ano.*

- Receptivo de Visitantes

*Receita do Receptivo de Visitantes = Ticket Médio\*% de captura\*(demanda do lazer de finais de semana) \*% de receita do ano.*

- Estacionamento

*Receita do Estacionamento = Ticket Médio\*% de captura\*(eventos do Parque de Exposição + demanda do lazer de finais de semana + moradores do entorno) \*% de receita do ano.*

- Mall de Conveniências

*Receita do Mall de Conveniências = Área \* Ticket Médio \*% de receita do ano.*

- Eventos

*Receita de Eventos = % de receita do ano \* (Área constituída do Parque de Exposições\*dias de evento "EXPOAPI" \*Média da diária "R\$/ABL/dia").*

A Tabela 4 demonstra a projeção de receita a cada 5 anos com base nas premissas e considerando a evolução das operações.

Tabela 4 - Projeção de Receitas (R\$)

RECEITAS - BASE	Ano 5		Ano 10		Ano 15	
Charrete	R\$	50.543,42	R\$	50.694,23	R\$	50.845,56
Ecoterapia	R\$	1.213.042,13	R\$	1.216.661,61	R\$	1.220.293,41
Nucleo aventura	R\$	1.423.302,76	R\$	1.427.549,63	R\$	1.431.810,93
Camp infantil	R\$	2.431.717,24	R\$	2.438.973,02	R\$	2.446.253,47
Receptivo de visitantes	R\$	4.258.221,31	R\$	4.272.699,26	R\$	4.287.226,44
Estacionamento	R\$	2.480.251,07	R\$	2.483.206,99	R\$	2.486.172,95
Mall de Conveniências	R\$	1.400.000,00	R\$	1.400.000,00	R\$	1.400.000,00
Eventos	R\$	58.631,04	R\$	58.631,04	R\$	58.631,04
<b>Total de receitas</b>	<b>R\$</b>	<b>13.315.708,96</b>	<b>R\$</b>	<b>13.348.415,78</b>	<b>R\$</b>	<b>13.381.233,80</b>

RECEITAS - BASE	Ano 20	Ano 25	Ano 30
Charrete	R\$ 50.997,40	R\$ 51.149,75	R\$ 51.302,63
Ecoterapia	R\$ 1.223.937,55	R\$ 1.227.594,08	R\$ 1.231.263,05
Nucleo aventura	R\$ 1.436.086,73	R\$ 1.440.377,06	R\$ 1.444.681,98
Camp infantil	R\$ 2.453.558,68	R\$ 2.460.888,73	R\$ 2.468.243,69
Receptivo de visitantes	R\$ 4.301.803,01	R\$ 4.316.429,14	R\$ 4.331.105,00
Estacionamento	R\$ 2.489.149,00	R\$ 2.492.135,17	R\$ 2.495.131,49
Mall de Conveniências	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.400.000,00
Eventos	R\$ 58.631,04	R\$ 58.631,04	R\$ 58.631,04
<b>Total de receitas</b>	<b>R\$ 13.414.163,40</b>	<b>R\$ 13.447.204,96</b>	<b>R\$ 13.480.358,87</b>

Fonte: Elaboração Própria (2024)

Cumpra-se mencionar que, para efeitos de verificação de sensibilidade do modelo quanto às receitas considerou-se um incremento de **5,5%** das receitas no cenário otimista, em relação ao cenário base. O cenário pessimista por sua vez considera uma redução de **9%** das receitas estimadas no cenário base.

Nesse sentido, como base nas premissas consideradas e nos valores projetados o valor total de receitas estimadas para todo o projeto, considerando o cenário base, é de **R\$ 399.211.390,92**, o que equivale a uma média de **R\$ 13,3 milhões ao ano**.

## 9 Tributação sobre a Receita

A aba “Tributos” traduz o impacto dos impostos no valor faturado pelo parceiro privado, bem como no próprio lucro do parceiro privado. Nesse projeto, considerou-se o regime do **lucro presumido**.

O lucro presumido é o regime tributário cuja cobrança de impostos é feita com base na estimativa de retorno do negócio. A partir da estimativa, as margens de ganho e as alíquotas de tributação são estabelecidas conforme o tipo de operação da empresa. Vale ressaltar que qualquer contribuinte que tenha faturamento anual inferior a R\$78 milhões, e não seja obrigada a usar o lucro real, pode optar pelo lucro presumido.

destaca-se que há tributação específica para os casos de subsídio de obra pública, conforme estabelecido pelo art. 6º, §3º da Lei Federal 11.079/04 e pelo art. 171 da IN RFB 1.700/2017. No caso, o ISS não incide nos subsídios de obra pública, bem como há incidência distinta do PIS/COFINS, do IRPJ e da CSLL para os anos de pagamento do subsídio de obra pública, havendo compensação nos anos posteriores.

As alíquotas de PIS/COFINS incidentes sobre a Receita Bruta estão representadas na Tabela 5. E o valor dos impostos indiretos ao longo do projeto na Tabela 6.

Tabela 5 - Alíquota de tributos sobre a receita

Impostos sobre a Receita	
Direta	%
PIS / PASEP	0,65%
COFINS	3,00%
ISS	5%
ICMS	0%

Fonte: Receita Federal do Brasil (2024)

Considera-se a tributação de ICMS nula em razão da natureza de serviço da atividade.

Tabela 6 - Fluxo de Tributação da Receita Bruta

	Impostos Indiretos			
	PIS	COFINS	ISS	Total
Ano 1	R\$ 36.601	R\$ 168.928	R\$ 281.547	R\$ 487.077
Ano 2	R\$ 64.439	R\$ 297.411	R\$ 495.684	R\$ 857.534
Ano 3	R\$ 86.129	R\$ 397.519	R\$ 662.531	R\$ 1.146.179
Ano 4	R\$ 86.340	R\$ 398.493	R\$ 664.156	R\$ 1.148.989
Ano 5	R\$ 86.552	R\$ 399.471	R\$ 665.785	R\$ 1.151.809
Ano 6	R\$ 86.765	R\$ 400.452	R\$ 667.421	R\$ 1.154.638
Ano 7	R\$ 86.978	R\$ 401.437	R\$ 669.062	R\$ 1.157.477
Ano 8	R\$ 87.192	R\$ 402.425	R\$ 670.708	R\$ 1.160.325
Ano 9	R\$ 87.407	R\$ 403.416	R\$ 672.360	R\$ 1.163.183
Ano 10	R\$ 87.622	R\$ 404.411	R\$ 674.018	R\$ 1.166.051
Ano 11	R\$ 87.839	R\$ 405.409	R\$ 675.681	R\$ 1.168.929
Ano 12	R\$ 88.056	R\$ 406.410	R\$ 677.350	R\$ 1.171.816
Ano 13	R\$ 88.273	R\$ 407.415	R\$ 679.025	R\$ 1.174.713
Ano 14	R\$ 88.492	R\$ 408.423	R\$ 680.705	R\$ 1.177.620
Ano 15	R\$ 88.711	R\$ 409.435	R\$ 682.391	R\$ 1.180.537
Ano 16	R\$ 88.931	R\$ 410.450	R\$ 684.083	R\$ 1.183.464
Ano 17	R\$ 89.151	R\$ 411.468	R\$ 685.781	R\$ 1.186.401
Ano 18	R\$ 89.373	R\$ 412.490	R\$ 687.484	R\$ 1.189.347
Ano 19	R\$ 89.595	R\$ 413.516	R\$ 689.193	R\$ 1.192.304
Ano 20	R\$ 89.818	R\$ 414.545	R\$ 690.908	R\$ 1.195.271
Ano 21	R\$ 90.042	R\$ 415.577	R\$ 692.629	R\$ 1.198.248
Ano 22	R\$ 90.266	R\$ 416.613	R\$ 694.355	R\$ 1.201.235
Ano 23	R\$ 90.491	R\$ 417.653	R\$ 696.088	R\$ 1.204.232
Ano 24	R\$ 90.717	R\$ 418.696	R\$ 697.826	R\$ 1.207.239
Ano 25	R\$ 90.944	R\$ 419.742	R\$ 699.571	R\$ 1.210.257
Ano 26	R\$ 91.172	R\$ 420.792	R\$ 701.321	R\$ 1.213.285

<b>Ano 27</b>	R\$ 91.400	R\$ 421.846	R\$ 703.077	R\$ 1.216.323
<b>Ano 28</b>	R\$ 91.629	R\$ 422.903	R\$ 704.839	R\$ 1.219.372
<b>Ano 29</b>	R\$ 91.859	R\$ 423.964	R\$ 706.607	R\$ 1.222.430
<b>Ano 30</b>	R\$ 92.090	R\$ 425.029	R\$ 708.381	R\$ 1.225.500

Fonte: Elaboração Própria (2024)

Nesse sentido, **pelo faturamento previsto no modelo econômico-financeiro, à futura concessionária poderia se aplicar tanto ao regime tributário do lucro real, quanto do lucro presumido.** Optou-se por apresentar o modelo econômico-financeiro aplicando-se o regime tributário do **lucro presumido**, uma vez que este demonstrou ser o regime de tributação mais vantajoso.

O valor total pago em tributos indiretos no regime de lucro presumido é de **R\$ 34.531.785,31** enquanto no lucro real é de **R\$ 56.887.623,21**.

## 10 Estudo Técnico Operacional

O presente tópico apresenta a proposta de soluções técnica-operacionais adequadas, sugeridas para o projeto apresentando, em especial, as premissas que embasam as projeções preliminares dos valores de OPEX. Assim, apresenta a elaboração preliminar do fluxo operacional considerando os seguintes itens: quantitativo de mão de obra operacional e administrativa, preços de referência de mão de obra operacional e administrativa, descrição dos custos administrativos e demais custos necessários à operação. O estudo foi realizado considerando a moeda com data base de **abril de 2024**.

O cenário base tem apenas a função de estabelecer o escopo e objetivo dos encargos da concessão, para fins de orçamentação de OPEX, não vinculando ou obrigando a futura concessionária a cumprir os desembolsos apresentados.

O título é organizado da seguinte forma:

- O tópico 10.1 apresenta o fluxo preliminar de OPEX do *mall* e atrativos, correspondente à frente do terreno que envolve:
  - *mall* de conveniências;
  - fazendinha;
  - charrete;
  - ecoterapia;
  - núcleo de aventuras;

- camp infantil;
  - restaurante;
  - espaço multiuso; e
  - estacionamento.
- No tópico 10.1.2 é apresentado o fluxo preliminar de OPEX dos encargos e despesas relacionadas à SPE, comum a todos os núcleos do empreendimento.
  - O resumo das despesas operacionais está resumido no tópico Tabela 50.

## 10.1 Mall e Atrativos

### 10.1.1 Mall de conveniências

O complexo do parque de exposições contempla em sua parte frontal um *mall* de serviços e conveniência de cerca de 700 m<sup>2</sup> e com área de estacionamento para o público de passantes e moradores do entorno.

Assumiu-se que esta operação será feita através de uma administradora do condomínio, que cobre, em contrapartida uma receita correspondente à área bruta locável (ABL). Portanto, **não há custos operacionais diretos alocados à concessionária.**

### 10.1.2 Fazendinha

Esta área prevê recreação infantil com cavalos e atrativos relacionados à temática rural, aderente ao empreendimento. O custo operacional prevê 01 cuidador de animais e 03 monitores para as atividades. Além disso, foi estimado um gasto médio mensal com a saúde animal de 3 cavalos que irão atender ao atrativo. Os custos associados são apresentados nas tabelas a seguir.

Tabela 7- Mão de Obra Operacional Fazendinha Mensal (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo total/mês
Cuidador de	R\$ 4.503,69	1,00	4.504
Monitor de	R\$ 6.760,27	3,00	20.281
Total		4	R\$ 24.785

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 8- Composição dos Custos de Materiais Mensal (R\$)

Materiais/Produtos	Mensal
saúde animal	2.400,00
Total	<b>R\$ 2.400</b>

Fonte: Elaboração própria.

### 10.1.3 Charrete

O custo operacional da charrete prevê 02 cuidadores de animais, a aquisição de duas charretes no modelo de *leasing* (ou seja, considerado como custo operacional), manutenção das charretes com o equivalente a 10% do custo de aquisição e gastos com saúde animal. Os custos associados são apresentados nas tabelas a seguir.

Tabela 9 - Mão de Obra Operacional Charrete Mensal (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês
Cuidador de Animais	R\$ 4.503,69	2	R\$ 9.007
Total		<b>2</b>	<b>R\$ 9.007</b>

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 10 - Composição dos Custos de Materiais Charrete Mensal (R\$)

Materiais/Produtos	Mensal
aquisição de charrete	222,44
manutenção	22,24
saúde animal	2.400,00
Total	<b>R\$ 2.645</b>

Fonte: Elaboração própria.

### 10.1.4 Ecoterapia

A ecoterapia poderá ser utilizada para fins de recreação ou fins terapêuticos. Neste sentido, optou-se pela aplicação apenas de fins de recreação, e com isso, o custo operacional da charrete prevê 01 cuidadores de animais e gastos com saúde animal. Os custos associados são apresentados nas tabelas a seguir.

Tabela 11 - Mão de Obra Operacional Ecoterapia (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês
Cuidador de Animais	R\$ 4.503,69	1	R\$ 4.503,69
Total		<b>1</b>	<b>R\$ 4.503,69</b>

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 12 -Composição dos Custos de Materiais de Ecoterapia Mensal (R\$)

Materiais/Produtos	Mensal
saúde animal	1.200
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.200</b>

Fonte: Elaboração própria.

#### 10.1.5 Núcleo de aventuras

O custo operacional do núcleo de aventuras prevê 03 monitores de turismo de aventura para mão de obra operacional. Também foram dimensionados os custos de aquisição com materiais de arvorismo e 03 equipamentos relacionados à aventura. Destes gastos com aquisição, assumiu-se 10% de custo relativo à manutenção e 20% de reposição anual.

Tabela 13 - Mão de Obra Operacional Núcleo de Aventura Mensal (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês
Monitor de Turismo de Aventura	6.760,27	3,00	20.281
<b>Total</b>		<b>3,00</b>	<b>20.281</b>

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 14 - Composição dos Custos de Materiais e serviço de terceiros mensal (R\$)

Materiais/Produtos	Mensal
Materiais/produtos	R\$ 808
Serviços de terceiros	R\$ 2.173
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.981</b>

Fonte: Elaboração própria.

#### 10.1.6 *Camp* Infantil

Considerando que o *camp* infantil receberá crianças em um turno ao longo da semana, foi previsto 02 monitores para mão de obra operacional. Também foram dimensionados os custos de materiais relativos à impressão, materiais de expediente etc.

Tabela 15 - Mão de Obra Operacional *Camp* Infantil Mensal (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês
Monitor de Turismo de Aventura	6.760,27	2	13.521
<b>Total</b>		<b>2</b>	<b>13.521</b>

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 16 - Composição dos Custos de Materiais e serviço de terceiros Mensal (R\$)

Materiais/Produtos	Mensal
Materiais/produtos	R\$ 500
<b>Total</b>	<b>R\$ 500</b>

Fonte: Elaboração própria.

#### 10.1.7 Restaurante

Não foi considerado OPEX para esta UGC dado que será absorvido pelo permissionário.

#### 10.1.8 Centro de visitantes

Na área relativa ao centro de visitantes, foi dimensionado uma bilheteria unificada para todas as Unidades Geradoras de Caixa (UGCs), além de operadores para pagamento do estacionamento. As tabelas a seguir evidencia o dimensionamento da mão de obra operacional do centro de visitantes:

Tabela 17 - Mão de Obra Operacional Centro de Visitantes Mensal (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês
Bilheteiro	R\$ 3.840,93	2,00	7.682
Operador de caixa	R\$ 3.575,72	1,00	3.576
repcionista	R\$ 4.885,68	1,00	4.886
<b>Total</b>		<b>4</b>	<b>R\$ 16.143</b>

Fonte: Elaboração própria.

#### 10.1.9 Espaço Multiuso

Foi considerado que todos os gastos associados aos eventos neste espaço serão arcados pelo permissionário ou operador de eventos. Para captação de potenciais eventos para o complexo do parque de exposições, estimou-se a necessidade de um coordenador de eventos para tal responsabilidade. O custo operacional associado é evidenciado na tabela a seguir:

Tabela 18 - Mão de Obra Operacional Espaço Multiuso Mensal (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês
Coordenador de Eventos	R\$ 8.090,46	1,00	8.090
Total		1,00	8.090

Fonte: Elaboração própria.

#### 10.1.10 Estacionamento

Foi considerado que na área do estacionamento principal haverá um operador de caixa que também terá a função de apoio operacional em caso de alguma necessidade do visitante. A estimativa de gastos é evidenciada na tabela a seguir:

Tabela 19 - Mão de Obra Operacional Estacionamento Mensal (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês
o	R\$ 3.575,72	1,00	3.576
Total		1,00	3.576

Fonte: Elaboração própria

#### 10.1.11 Parque de exposições

Para os eventos de médio e grande porte que acontecem no Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde, não foi estimado custos operacionais para a concessionária, uma vez que serão absorvidos por permissionários e operadores dos eventos.

Considerou-se 03 cuidadores de animais associados a operação ao longo do ano no parque, conforme evidenciado na tabela a seguir.

Tabela 20 - Mão de Obra Operacional Parque de Exposições Mensal (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês
Cuidador de Animais	R\$ 4.503,69	3,00	13.511
Total		3	R\$ 13.511

Fonte: Elaboração própria.

## 10.2 Encargos da SPE

Esta seção apresenta os custos relacionados com manutenção, limpeza, segurança do equipamento público, que são comuns a todos os núcleos. Também são apresentados os custos com administração local e central da Concessionária, bem como gerenciamento do contrato.

Os Encargos são unidades operacionais que não resultam em geração de caixa e, portanto, precisam ser sustentados pelas Unidades Geradoras de Caixa (UGCs). Em outras palavras, são responsabilidades ou obrigações financeiras que não contribuem diretamente para o fluxo de caixa, sendo necessário que as UGCs assumam esse ônus.

### 10.2.1 Limpeza, coleta de lixo e controle de pragas

A limpeza foi dimensionada considerando-se a área edificada de 8.000 m<sup>2</sup>. Para os custos com mão de obra, considerou-se auxiliares de limpeza alocados para as áreas principais do empreendimento.

O quadro final de mão de obra e respectivos custos operacionais estão apresentados a seguir.

Tabela 21 - Mão de Obra Operacional Limpeza, Coleta de Lixo e Controle de Pragas (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês	Referência
auxiliar de limpeza	R\$ 6.267,53	2	12.535	parque de exposição
auxiliar de limpeza	R\$ 6.267,53	2	12.535	open mall
auxiliar de limpeza	R\$ 6.267,53	1	6.268	núcleo receptivo (interno)
auxiliar de limpeza	R\$ 6.267,53	3	18.803	núcleo receptivo (externo)
Total		8	R\$ 50.140	/mês

Fonte: Elaboração própria.

Para materiais e insumos, foi dimensionado produtos de limpeza, materiais de limpeza e descartáveis conforme as tabelas a seguir. Importante salientar que os equipamentos, devido ao uso severo dos mesmos são considerados insumos, ao invés de investimentos.

Tabela 22 – Uso de Material de Sanitários (R\$)

Material de Sanitários					% Reposição	Valor Reposição
Descrição	Fornecedor	Quant.	Valor Unt.	Valor Total		
Dispenser Papel Higiênico p/ Rolão, Branco	KAI	72	21,2	1526,4	5%	76,32
Dispenser Papel Toalha Bobina, Branco	BUNZL	72	129,9	9352,8	5%	467,64
Dispenser Sabonete Líquido Elite	QUICKCLEAN	72	49,65	3574,8	5%	178,74
Lixeira 23 Litros S/ Tampa, Amarela	BRASLIMPA	72	107,32	7727,04	2%	154,5408
COLETOR DE 60 L	ARTPLAN	12	9,93	119,16	2%	2,3832
Assento Sanitário Convencional Plus Branco Sensea	SENSEA	72	16,9	1216,8	5%	60,84
<b>Total</b>				<b>R\$15.717,72</b>		<b>R\$627,77</b>

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 23 - Uso de Material e Equipamentos de Limpeza (R\$)

Material e Equipamentos de Limpeza					V.UT
Descrição	Fornecedor	Quant.	Valor Unt.	Valor Total	
Conjunto Carro Funcional Standard Aberto		10,00	R\$1.116,50	R\$11.165,00	2,00
Balde Espremedor Conjunto - Duas Águas 30 Litros	BRALIMPIA	22,00	R\$368,90	R\$8.115,80	3,00
Lavadora de Alta Pressão PRESSURE 100 - 220V	ALFA TENNANT	8,00	R\$1.863,05	R\$14.904,40	5,00
Rodo de Alumínio 100cm com Cabo de Alumínio 120cm		22,00	R\$51,90	R\$1.141,80	1,00
Rodo Dry Sem Cabo com Rosca 55cm Azul	BRALIMPIA	18,00	R\$43,90	R\$790,20	1,00
Refil Mop Úmido com Loop 320g Azul	BRALIMPIA	18,00	R\$29,90	R\$538,20	1,00
Vassoura com Cerdas Vermelhas Sem Cabo	ODIM	18,00	R\$12,90	R\$232,20	1,00
Cabo Alumínio 1,40cm C/rosca Estriado Ce140		40,00	R\$23,90	R\$956,00	2,00
Pulse + Recipiente		10,00	R\$485,83	R\$4.858,30	3,00
Cesto Multi Uso		22,00	R\$60,90	R\$1.339,80	2,00
Escada 5 degraus de Alumínio		6,00	R\$214,02	R\$1.284,12	3,00
Escada 7 degraus de Alumínio		6,00	R\$315,18	R\$1.891,08	3,00
Extensão Elétrica 50 mts		6,00	R\$152,25	R\$913,50	5,00
Kit Unger (Limpa Vidros)		4,00	R\$400,92	R\$1.603,68	2,00
Luva Limpa Vidros		4,00	R\$50,75	R\$203,00	1,00
Mangueira 50 mts		16,00	R\$152,25	R\$2.436,00	3,00
Pá Coletora com Tampa (Bituqueira)		22,00	R\$40,60	R\$893,20	1,00

<b>Total</b>	<b>R\$53.266,28</b>	<b>3,17</b>
--------------	---------------------	-------------

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 24 - Materiais Descartáveis (R\$)

Descartáveis	Unid./mês	V. Unit.	V. Total/mês
Sabonete Líquido Neutro Perolizado, Galão de 05 Lts	6	R\$ 21,20	127,20
Papel Higiênico Rolão - Simples - 8 X 500 M	7	R\$ 129,90	909,30
Papel Toalha, Rolo - Dupla - 6 X 200 M	22	R\$ 107,32	2.361,04
Saco P/ Lixo 40 X 52 X 0,004 De 20 L, 100 Unidades	25	R\$ 9,93	248,25
Saco de Lixo 60 Litros 50x67x0,004 Bunzl com 100 unidades	-	R\$ 16,90	-
<b>Total</b>			<b>3.645,79</b>

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 25 - Consumo de Materiais de Limpeza

Consumo nos Sanitários		
<b>Padrão de consumo-Papel Toalha:</b>		
P. Toalha	6 folhas duplas/pessoa/dia	2.524 folhas duplas/dia
	1 metros/pessoa/dia	420 metros/dia
<b>Padrão de consumo-Papel Higiênico:</b>		
P. Higiênico	12 Folhas interfolhadas/pessoa/dia	2,524 folhas duplas/dia
	1 metros/pessoa/dia	420 metros/dia
<b>Padrão de configuração de sanitário:</b>		
1 porta para cada 50 pessoas		
<b>Padrão de consumo saco de lixo:</b>		
2	Sacos de lixo/box/dia	144 sacos/dia
72	Boxes	
<b>Padrão de consumo de água/pessoa:</b>		
4000	ml de água/ descarga/pessoa	2104 L/dia
1500	ml de água/ lavagem de mãos/pessoa	789 L/dia
<b>Padrão de consumo de sabonete líquido/pessoa/lavagem:</b>		
5	ml sabonete/lavagem de mãos/pessoa	0,4208 L/dia

Fonte: Elaboração própria.

O resumo dos gastos com insumos e materiais estão apresentados a seguir.

Tabela 26 - Gastos com Insumos e Materiais de Limpeza, Coleta de Lixo e Controle de Praga (R\$)

Materiais/Produtos		
Produtos de limpeza	627,77	/mês
Materiais de limpeza	1.248,46	/mês
Descartáveis	3.645,79	/mês
<b>Total</b>	<b>R\$ 5.522</b>	<b>/mês</b>

Fonte: Elaboração própria

Com relação a serviços de terceiros, considerou-se o serviço de controle de pragas, considerando a área de edificação (8.000 m<sup>2</sup>), com preço de R\$ 3,48/m<sup>2</sup> (preço:

www.habitissimo.com.br). Os gastos mensais com serviços de terceiros estão apresentados abaixo.

Tabela 27 - Serviços de Terceiros Limpeza, Coleta de Lixo e Controle de Praga (R\$)

Serviços de Terceiros (R\$)	
Serviços de Controle de Pragas	28.188,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 28.188</b>

Fonte: Elaboração própria

O resumo dos gastos operacionais consolidados está apresentado a seguir.

Tabela 28 – Custos Mensal e Anual Limpeza, Coleta de Lixo e Controle de Praga (R\$)

Descrição	Mensal	Anual
<b>Limpeza, Coleta de Lixo e Controle de Praga</b>	R\$ 83.850	R\$ 1.006.204
Mão de Obra	R\$ 50.140	R\$ 601.683
Materiais/Produtos	R\$ 5.522	R\$ 66.264
Serviços de Terceiros	R\$ 28.188	R\$ 338.256

Fonte: Elaboração própria

#### 10.2.1.1 Gestão dos resíduos

Os custos associados à gestão de resíduos estão associados às despesas com serviços externos contratados para coleta, transporte e destinação final dos resíduos gerados no Parque.

Para o cálculo das despesas, foram avaliadas quatro categorias de geração de resíduos:

- **Geração permanente:** considera a geração de resíduos produzida pelo quadro de funcionários permanente do Parque, incluindo funcionários diretos ou terceirizadas da própria concessionária. Para esta categoria, considerou-se o quadro de funcionários total e uma geração diária de **0,560kg para cada indivíduo**<sup>9</sup>.
- **Geração flutuante:** considera a geração de resíduos produzida pelas pessoas que frequentarão o parque esporadicamente (população do entorno e lazer aos fins de

<sup>9</sup> Equivalente a 50% da geração média per capita observada na região nordeste conforme “Diagnóstico Temático Manejo de Resíduos Sólidos Urbanos” divulgada pelo Ministério das Cidades e Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental (SNS) com base em dados do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS). Fonte: [https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNSA/Arquivos\\_PDF/Snis/RESIDUOS\\_SOLIDOS/DIAGNOSTICO\\_TEMATICO\\_VISAO\\_GERAL\\_RS\\_SNIS\\_2023\\_ATUALIZADO.pdf](https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNSA/Arquivos_PDF/Snis/RESIDUOS_SOLIDOS/DIAGNOSTICO_TEMATICO_VISAO_GERAL_RS_SNIS_2023_ATUALIZADO.pdf)

semana), como frequentadores das áreas comerciais e visitantes. Para esta categoria, estima-se uma **circulação média diária de 635 pessoas** e uma geração diária de **0,280kg para cada indivíduo**<sup>10</sup>.

- **Limpeza, poda e varrição**: considera a geração de resíduos resultante da limpeza, poda e varrição de aproximadamente **8 mil m<sup>2</sup>** de área do Parque. Para esta categoria, considerou-se uma geração diária de 0,002kg por m<sup>2</sup> de área a ser mantida.

Quanto ao custo unitário, considerou-se um custo de mercado previsto para o transporte e destinação de R\$85,34 por m<sup>3</sup> de resíduos coletados e uma densidade média dos resíduos de 200kg/m<sup>3</sup>. A tabela abaixo consolida a estimativa de custo com gestão de resíduos previsto para cada categoria.

Tabela 29 - Custo com a Gestão de Resíduos

	demanda diária fixa [unid]	geração unitária diária [kg/unid]	geração diária total [kg]	geração anual total [m <sup>3</sup> ]	custo de destinação anual [R\$]
População Fixa	54 pessoas	0,560 kg/pess.	30,24	55	R\$ 4.709,74
População Flutuante	1405 pessoas	0,280 kg/pess.	393,30	718	R\$ 61.254,20
Área Varrição	8000 m <sup>2</sup>	0,002 kg/m <sup>2</sup>	16,00	29	R\$ 2.491,93
<b>Total</b>					<b>R\$ 68.455,87</b>

Fonte: Elaboração Própria (2024)

### 10.2.2 Segurança Patrimonial

O dimensionamento da segurança patrimonial considerou:

- 2 postos diurnos de vigilante para o mall;

<sup>10</sup> Esse indicador é equivalente a 25% da geração média per capita observada na região nordeste conforme “Diagnóstico Temático Manejo de Resíduos Sólidos Urbanos” divulgada pelo Ministério das Cidades e Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental (SNS) com base em dados do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS) disponível em: [https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNSA/Arquivos\\_PDF/Snis/RESIDUOS\\_SOLIDOS/DIAGNOSTICO\\_TEMATICO\\_VISAO\\_GERAL\\_RS\\_SNIS\\_2023\\_ATUALIZADO.pdf](https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNSA/Arquivos_PDF/Snis/RESIDUOS_SOLIDOS/DIAGNOSTICO_TEMATICO_VISAO_GERAL_RS_SNIS_2023_ATUALIZADO.pdf)

- 2 postos diurnos de vigilante para ronda a pé ou em bicicleta;
- 3 postos noturnos de vigilante (ronda noturna)

A tabela a seguir apresenta o resumo dos gastos com as equipes de segurança patrimonial:

Tabela 30 - Gastos Segurança Patrimonial (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês	Referência
vigilante diurno	R\$ 6.981,60	2,00	13.963	Mall > 2 profissionais 12x36
vigilante diurno	R\$ 6.981,60	4,00	27.926	02 postos diurnos de ronda (a pé, de bicicleta ou moto) para todo o estabelecimento - 4 vigilantes diurnos, 2 por posto)
Vigilante Noturno	R\$ 7.276,58	6,00	43.659	03 postos diurnos de ronda (a pé, de bicicleta ou moto) para todo o estabelecimento - 6 vigilantes noturnos, 2 por posto)
<b>Total</b>		<b>12</b>	<b>R\$ 85.549</b>	

Fonte: Elaboração própria.

### 10.2.3 Conservação de áreas verdes

Para esta rubrica, assumiu-se que a equipe trabalhará em todos os núcleos, conforme a demanda de atividades e rotinas. A seguir apresenta-se o dimensionamento da mão de obra.

Tabela 31 - Mão de Obra Operacional Conservação de Áreas Verdes (R\$)

Cargo	Custo	Quantidade	Custo	Custo Total/Mês
jardineiro	R\$ 6.397,76	2,00	12.796	Trabalha em todos os núcleos
operador de motosserra	R\$ 6.580,18	1,00	6.580	
<b>Total</b>		<b>3</b>	<b>R\$ 19.376</b>	<b>/mês</b>

Fonte: Elaboração própria.

Os insumos de conservação de áreas verdes envolvem materiais de jardinagem (adubo, sementes, produtos químicos) bem como equipamentos de limpeza e jardinagem.

Apresenta-se abaixo a estimativa de gastos com insumos:

Tabela 32 - Materiais Conservação de Áreas Verdes (R\$)

Materiais/Produtos		
Produtos para jardinagem	2.427,20	/mês

Equipamentos de limpeza e jardinagem	128,00	/mês
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.555</b>	<b>/mês</b>

Fonte: Elaboração própria.

O resumo dos gastos operacionais consolidados está apresentado a seguir.

Tabela 33 - Gastos Mensal e Anual Conservação de Áreas Verdes (R\$)

Descrição	Mensal	Anual
<b>Conservação de Áreas Verdes</b>	R\$ 21.931	R\$ 263.171
Mão de Obra	R\$ 19.376	R\$ 232.508
Materiais/Produtos	R\$ 2.555	R\$ 30.662
Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0

Fonte: Elaboração própria

#### 10.2.4 Manutenção

Uma equipe própria de manutenção foi dimensionada levando-se em consideração as necessidades de manutenção predial e preventiva no Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde. A tabela a seguir mostra a relação de profissionais e gastos de mão de obra mensais envolvidos, incluindo salários, benefícios e encargos sociais.

Tabela 34 - Mão de Obra Operacional Manutenção (R\$)

Cargo	Custo Unitário/Mês	Quantidade	Custo Total/Mês
Pintor	R\$ 5.819,10	1,00	5.819
Artífice de Manutenção	R\$ 7.005,39	2,00	14.011
Bombeiro Hidráulico	R\$ 6.091,96	1,00	6.092
Serralheiro	R\$ 6.389,29	1,00	6.389
Supervisor de Manutenção	R\$ 7.700,37	1,00	7.700
<b>Total</b>		<b>6</b>	<b>R\$ 40.012</b>

Fonte: Elaboração própria.

Os equipamentos de manutenção foram convertidos em uma parcela mensal de um leasing, no valor de R\$ 555/mês, considerando 8 anos de amortização e 20% de taxa de juros ao ano. A relação de itens e gastos estão apresentados a seguir.

Tabela 35 - Equipamentos de Manutenção (R\$)

Descrição	Empresa	Quant.	Valor Unt.	Valor Total	V.UT
Máquina de Solda Mig-150 Eletrônica-V8 Brasil-	Dutra Máquinas	-	R\$758,10	R\$-	3,00
Serra Policorte 12" Alumínio s/ Disco s/ Motor	RR Máquinas	1,00	R\$1.049,00	R\$1.049,00	3,00
Serra Mármore Profissional 125mm 1500W c/	BOSCH-GDC-151	-	R\$439,90	R\$-	5,00
Furadeira de Bancada 1/2HP 5/8 Fbm160t	RR Máquinas	-	R\$935,00	R\$-	2,00
Serra Circular Profissional 12 Polegadas SCP-	RR Máquinas	-	R\$2.151,00	R\$-	5,00
Serra Circular de Bancada 255mm 1650W	MAKITA-2704	-	R\$5.252,62	R\$-	5,00
Furadeira Parafusadeira Impacto GSB 16 Re +	Ferramentas	1,00	R\$329,00	R\$329,00	3,00
Martelete Rompedor 0-5100imp 800W c/	RR Máquinas	1,00	R\$773,00	R\$773,00	3,00

Gerador à Gasolina 6kva Trif Part. Elétrica -	Agrotama	-	R\$2.699,00	R\$-	7,00
Lixadeira de teto e parede 710 W c/ bolsa	Black & Decker	2,00	R\$460,00	R\$920,00	3,00
Andaime - Torre de 10 m	Infinity	1,00	R\$950,00	R\$950,00	1,50
Multímetro modelo 289		1,00	R\$5.200,00	R\$5.200,00	8,00
Bancada c/ 3 Gavetas, Tampo Madeira	FERCAR-203CD	1,00	R\$879,90	R\$879,90	
Lixadeira de Fita Profissional 2750x800mm c/	- MAKSIWA-LIEC-	1,00	R\$11.815,68	R\$11.815,68	
Carro de Ferramentas com 380 Peças e 7	Fortgro	1,00	R\$3.665,56	R\$3.665,56	
Caixa de ferramenta Marcenaria	Fluke	-	R\$2.790,00	R\$-	4,00
Caixa de ferramenta Hidráulica		1,00	R\$1.300,00	R\$1.300,00	4,00
Caixa de ferramenta Predial		1,00	R\$2.000,00	R\$2.000,00	4,00
Caixa de ferramenta Elétrica		2,00	R\$1.000,00	R\$2.000,00	4,00
Compressor CSL 10Br/100L Bravo 140 Psi 2Hp		-	R\$1.500,00	R\$-	4,00
Varredeira Urbana MC-50	Schulz	-	R\$2.640,90	R\$-	6,00
Total				R\$30.882,14	

Fonte: Elaboração própria.

No que tange ao material de manutenção foi estimado em 0,15% ao ano do valor dos investimentos. Com relação à manutenção de equipamentos de TI/CA/CFTV foram estimados a partir dos parâmetros da tabela a seguir.

Tabela 36 - Manutenção de Equipamentos (R\$)

OPEX/Mês	
CFTV Intelbras (preço unitário por câmera, considerando a instalação)	R\$650,00
PDV c/ impressora térmica e conexão com máq CC/CD	R\$101,06
Guarita de bilheteria	R\$125,00
Terminal de autoatendimento	R\$175,06
Catraca Pedestal Inox Cap 3000 Bidirecional Intelbras	R\$-
Cancela Automática Estacionamento Alto Fluxo Ppa K10 3,5m	R\$166,67
Wi-Fi - Fibra Óptica e eletrônica WiFi (em metro linear de FO)	R\$-
Smartphone Motorola G84 256GB, 8GB RAM	R\$60,90
Servidor Principal do SGC	R\$54,78
Servidor de Contingência do SGC	R\$650,00
Desktop Dell	R\$101,06
Impressora HP	R\$125,00
Total	<b>R\$1.333,46</b>

Fonte: Elaboração própria.

Os gastos com materiais e produtos relacionados a manutenção são apresentados na Tabela 37 a seguir:

Tabela 37 - Gastos com Materiais e Produtos de Manutenção (R\$)

Materiais/Produtos
--------------------

Equipamentos de manutenção	555,24	/mês
Material para manutenção	5.115,75	/mês
Manutenção de TI/CA/CFTV	1.333,46	
<b>Total</b>	<b>R\$ 7.004</b>	<b>/mês</b>

Fonte: Elaboração própria

Com relação a serviços de terceiros relativos à manutenção, foram estimadas atividades de limpeza de caixa d'água e análise química de qualidade da água. Além disso, foi estimado contratos relativos à manutenção do sistema de ar-condicionado. Os valores foram estimados conforme projetos de natureza similar e são de periodicidade semestral. O resumo dos gastos relacionados a serviços de terceiros é apresentado abaixo.

Tabela 38 - Serviços de Terceiros Manutenção (R\$)

Serviços de Terceiros		
Limpeza de caixa d'água	84,02	/mês
Análise da qualidade da água	91,67	/mês
<b>Total</b>	<b>R\$ 176</b>	<b>/mês</b>

Fonte: Elaboração própria.

O resumo dos gastos operacionais consolidados está apresentado na Tabela 39 a seguir:

Tabela 39 - Gastos Mensal e Anual de Manutenção (R\$)

Descrição	Mensal	Anual
<b>Manutenção</b>	R\$ 47.192	R\$ 566.300
Mão de Obra	R\$ 40.012	R\$ 480.138
Materiais/Produtos	R\$ 7.004	R\$ 84.053
Serviços de Terceiros	R\$ 176	R\$ 2.108

Fonte: Elaboração própria

#### 10.2.5 Suporte TIC

A equipe de Tecnologia da Informação é composta de 04 Técnicos de T.I. conforme a Tabela 40 de mão de obra a seguir:

Tabela 40 - Mão de Obra Operacional TIC (R\$)

Cargo	Custo	Quantidade	Custo Total/Mês	Referência
Técnico de Apoio ao Usuario de Informática (Helpdesk)	R\$ 5.314,67	1,00	5.315	Suportista de usuários
<b>Total</b>		<b>1</b>	<b>5.315</b>	

Fonte: Elaboração própria.

Os serviços de terceiros relacionados a TIC são referentes a licenças de softwares de gestão específicos, gestão de *facilities*, aluguel e manutenção de rádios HT e link de internet rápida. Os gastos mensais são apresentados resumidamente na Tabela 41 seguir.

Tabela 41 - Serviços de Terceiros TIC (R\$)

Serviços de Terceiros		
Licença+ Suporte - Sistema de Gestão e Controle	5.400,00	/mês
Licença+ Suporte - Sistema de Gestão Serviços	700	/mês
Aluguel e manutenção de rádios HT	893,34	/mês
Link de Internet 700MB	150,00	/mês
<b>Total</b>	<b>7.173</b>	<b>/mês</b>

Fonte: Elaboração própria.

O resumo dos gastos operacionais consolidados está apresentado na tabela a seguir.

Tabela 42 - Gastos Mensal e Anual TIC (R\$)

Descrição	Mensal	Anual
Suporte TIC	R\$ 12.458	R\$ 149.496
Mão de Obra	R\$ 5.315	R\$ 63.776
Materiais/Produtos	R\$ 0	R\$ 0
Serviços de Terceiros	R\$ 7.143	R\$ 85.720

Fonte: Elaboração própria.

#### 10.2.6 Administração Local e Geral

A Equipe para a sociedade de propósito específico – SPE foi dimensionada conforme a tabela abaixo.

Tabela 43 - Equipe para SPE (R\$)

Cargo	Custo	Qtd	Custo
Gerente Administrativo	R\$ 8.472,66	1	8.473
Assistente Administrativo	R\$ 4.347,89	2	8.696
<b>Total</b>		<b>3</b>	<b>17.168</b>

Fonte: Elaboração própria.

Com relação a gastos com insumos e materiais, estimou-se gastos com material de escritório, onde a tabela abaixo apresenta os valores relativos aos insumos.

Tabela 44 – Materiais SPE (R\$)

Materiais/Produtos		
Material de escritório	1.000,00	Estimativa do pesquisador

Equipamentos de TI/CA/CFTV	7.569,45	Parcela mensal de financiamento dos equipamentos
<b>Total</b>	<b>1.000</b>	<b>/mês</b>

Fonte: Elaboração própria.

O dimensionamento de *utilities*, que consiste em energia, água e esgoto obedeceu aos seguintes parâmetros expostos na tabela a seguir.

Tabela 45 - Dimensionamento de Utilidades SPE (R\$)

Item	Consumo/Mês	Valor Unitário	Custo Total/Mês	Custo Total/Ano	Referência
Energia elétrica (kWh)	72.800,00	0,85373	62.152	745.819	Consumo similar ao estimado no Parque do Atuba/PR – Tarifa adotada conforme distribuidora Equatorial Piauí - tarifa vigente dez/2023 (Grupo A - Demais Classes - Comercial)
Água e esgoto (m <sup>3</sup> )	209,35	-	-	-	Considerado que o consumo é proveniente de poço artesanal, e que vazão é suficiente para prover o consumo.
Gás de cozinha (kg)	-	-	-	-	Não considerado posto que consumo é atribuído às permissionárias
<b>Total</b>			<b>62.152</b>	<b>745.819</b>	

Fonte: Elaboração própria.

Para a contratação de verificador independente, considerou-se uma equipe mínima de profissionais que deverão ser contratados, conforme tabela a seguir.

Tabela 46 - Verificador Independente SPE (R\$)

Posição na Equipe	Denominação do Cargo	Quantidade	Custos	Markup	Custo total
Analista Financeiro	Consultor Financeiro	1	R\$ 14.000	1,4	R\$ 19.600
Inspeção - não conformidades (2x/ano)	Inspetores	2	R\$ 2.331	1,4	R\$ 6.525
<b>Total</b>		<b>3</b>			<b>R\$ 26.125</b>

Fonte: Elaboração própria

Para o dimensionamento de gastos com seguros, foram estimados os seguintes prêmios:

Tabela 47 - Gastos com Seguros (R\$)

Descrição	Taxas de Prêmios	
	Ano 01 a 01	Ano 04 a 40
Seguro Patrimonial (25% do valor do patrimônio)	0,21%	0,19%
Responsabilidade Civil - Operações (relativo ao faturamento)	0,42%	0,38%
Seguro Garantia Performance Bond (considerado 5% do Valor Contratual)	1,00%	1,00%

Fonte: Elaboração própria.

Tabela 48 - Estimativa de Investimento Seguros (R\$)

Período de Concessão	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Seguro Patrimonial (75% do valor do	12.520	21.486	42.972	38.880	38.880
Responsabilidade Civil - Operações	7.350	16.170	24.990	26.600	26.600
Seguro Garantia Performance Bond	20.463	20.463	20.463	20.463	20.463
Total Prêmio Estimado Programa de Seguros de Concessão	40.333	58.119	88.425	85.943	85.943

Fonte: Elaboração própria.

Com relação aos serviços de terceiros mensais associados a SPE, a tabela a seguir apresenta os gastos estimados.

Tabela 49 - Serviços de Terceiros Administração (R\$)

Serviços de Terceiros	
Energia elétrica	62.151,54
Água e esgoto	-
Despesas de viagem	6.000,00
Contrato Assistência Jurídica	4.000,00
Contrato Assistência Contábil	3.800,00
Contrato Auditoria	6.000,00
Verificador Independente	26.125,41
<b>Total</b>	<b>R\$ 108.077</b>

Fonte: Elaboração própria.

## 11 Custos e despesas da concessão

### 11.1 Custos e despesas operacionais (OPEX)

Os custos operacionais (OPEX) do projeto referencial foram estruturados por unidade geradora de caixa considerando um mínimo necessário para o funcionamento do equipamento. Todavia, vale observar que em razão do modelo adotado o parceiro privado

poderá adequar a composição de custo e adotar padrões e técnicas gerenciais que reduzam os valores indicados. Para ser elaborado o projeto, foi considerado uma estimativa de **30 anos** para fins de demonstração da viabilidade financeira.

Os custos operacionais estão na aba “OPEX” e totalizam **R\$ 181.865.017,81** para todo o período da Concessão. Nesse sentido, em média, o OPEX estimado é de **R\$ 6.062.167,26** ao ano.

A tabela abaixo mostra os custos operacionais associados a cada unidade de geradora de caixa.

Tabela 50 - Opex por núcleo do empreendimento

-	Descrição	Mensal	Anual
<b>1</b>	<b>MALL</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>
	Mão de obra	R\$ 0	R\$ 0
	Materiais e Produtos	R\$ 0	R\$ 0
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>2</b>	<b>FAZENDINHA</b>	<b>R\$ 27.185</b>	<b>R\$ 326.214</b>
	Mão de obra	R\$ 24.785	R\$ 297.414
	Materiais e Produtos	R\$ 2.400	R\$ 28.800
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>3</b>	<b>CHARRETE</b>	<b>R\$ 11.652</b>	<b>R\$ 139.825</b>
	Mão de obra	R\$ 9.007	R\$ 108.089
	Materiais e Produtos	R\$ 2.645	R\$ 31.736
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>4</b>	<b>ECOTERAPIA</b>	<b>R\$ 5.704</b>	<b>R\$ 68.444</b>
	Mão de obra	R\$ 4.504	R\$ 54.044
	Materiais e Produtos	R\$ 1.200	R\$ 14.400
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>5</b>	<b>NÚCLEO DE AVENTURAS</b>	<b>R\$ 23.262</b>	<b>R\$ 279.145</b>
	Mão de obra	R\$ 20.281	R\$ 243.370
	Materiais e Produtos	R\$ 808	R\$ 9.700
	Serviços de Terceiros	R\$ 2.173	R\$ 26.075
<b>6</b>	<b>CAMP INFANTIL</b>	<b>R\$ 14.021</b>	<b>R\$ 168.247</b>
	Mão de obra	R\$ 13.521	R\$ 162.247
	Materiais e Produtos	R\$ 500	R\$ 6.000

-	Descrição	Mensal	Anual
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>7</b>	<b>RESTAURANTE</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>
	Mão de obra	R\$ 0	R\$ 0
	Materiais e Produtos	R\$ 0	R\$ 0
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>8</b>	<b>CENTRO DE VISITANTES</b>	<b>R\$ 16.143</b>	<b>R\$ 193.719</b>
	Mão de obra	R\$ 16.143	R\$ 193.719
	Materiais e Produtos	R\$ 0	R\$ 0
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>9</b>	<b>ESPAÇO MULTIUSO</b>	<b>R\$ 8.090</b>	<b>R\$ 97.086</b>
	Mão de obra	R\$ 8.090	R\$ 97.086
	Materiais e Produtos	R\$ 0	R\$ 0
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>10</b>	<b>ESTACIONAMENTO</b>	<b>R\$ 3.576</b>	<b>R\$ 42.909</b>
	Mão de obra	R\$ 3.576	R\$ 42.909
	Materiais e Produtos	R\$ 0	R\$ 0
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>11</b>	<b>GESTÃO DE RESÍDUOS</b>	<b>R\$ 5.705</b>	<b>R\$ 68.456</b>
	Mão de obra	R\$ 0	R\$ 0
	Materiais e Produtos	R\$ 0	R\$ 0
	Serviços de Terceiros	R\$ 5.705	R\$ 68.456
<b>12</b>	<b>PARQUE DE EXPOSIÇÕES</b>	<b>R\$ 13.511</b>	<b>R\$ 162.133</b>
	Mão de obra	R\$ 13.511	R\$ 162.133
	Materiais e Produtos	R\$ 0	R\$ 0
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>13</b>	<b>SPE</b>	<b>R\$ 127.289</b>	<b>R\$ 1.527.473</b>
	Mão de obra	R\$ 17.168	R\$ 206.021
	Materiais e Produtos	R\$ 8.569	R\$ 102.833
	Serviços de Terceiros	R\$ 101.552	R\$ 1.218.619
<b>6</b>	<b>Seguros</b>	<b>R\$ 7.162</b>	<b>R\$ 85.943</b>
	Anual (A partir Ano 4)	R\$ 7.162	R\$ 85.943
<b>7</b>	<b>LIMPEZA - COLETA DE LIXO - CONTROLE DE PRAGAS</b>	<b>R\$ 83.850</b>	<b>R\$ 1.006.204</b>

-	Descrição	Mensal	Anual
	Mão de obra	R\$ 50.140	R\$ 601.683
	Materiais e Produtos	R\$ 5.522	R\$ 66.264
	Serviços de Terceiros	R\$ 28.188	R\$ 338.256
<b>8</b>	<b>Manutenção</b>	<b>R\$ 39.491</b>	<b>R\$ 473.895</b>
	Mão de obra	R\$ 32.311	R\$ 387.734
	Materiais e Produtos	R\$ 7.004	R\$ 84.053
	Serviços de Terceiros	R\$ 176	R\$ 2.108
<b>9</b>	<b>Suporte TIC</b>	<b>R\$ 26.684</b>	<b>R\$ 320.206</b>
	Mão de obra	R\$ 19.540	R\$ 234.486
	Materiais e Produtos	R\$ 0	R\$ 0
	Serviços de Terceiros	R\$ 7.143	R\$ 85.720
<b>10</b>	<b>conservação de áreas verdes</b>	<b>R\$ 21.931</b>	<b>R\$ 263.171</b>
	Mão de obra	R\$ 19.376	R\$ 232.508
	Materiais e Produtos	R\$ 2.555	R\$ 30.662
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
<b>11</b>	<b>Segurança Patrimonial</b>	<b>R\$ 85.549</b>	<b>R\$ 1.026.589</b>
	Mão de obra	R\$ 85.549	R\$ 1.026.589
	Materiais e Produtos	R\$ 0	R\$ 0
	Serviços de Terceiros	R\$ 0	R\$ 0
	<b>Total</b>	<b>R\$ 520.805</b>	<b>R\$ 6.249.657</b>

Fonte: Elaboração Própria com base em benchmarking (2024)

Cumpre mencionar que, para efeitos de verificação de sensibilidade do modelo quanto ao OPEX considerou-se uma redução de **20%** das despesas operacionais no cenário otimista, em relação ao cenário base. O cenário pessimista por sua vez considera um aumento de **20%** das despesas estimadas no cenário base.

## 11.2 Resumo do OPEX da concessão

A Tabela 51 evidencia a evolução do OPEX ao longo da concessão.

Tabela 51 - Resumo do OPEX Anualizado

	SPE	Segurança Patrimonial	Limpeza	Manutenção	Demais Despesas	Total
Ano 1	R\$ 534.616	R\$ 359.306	R\$ 352.171	R\$ 165.863	R\$ 775.424	R\$ 2.187.380
Ano 2	R\$ 1.145.605	R\$ 769.942	R\$ 754.653	R\$ 355.421	R\$ 1.661.622	R\$ 4.687.243

Ano 3	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 4	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 5	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 6	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 7	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 8	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 9	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 10	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 11	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 12	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 13	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 14	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 15	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 16	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 17	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 18	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 19	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 20	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 21	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 22	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 23	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 24	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 25	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 26	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 27	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 28	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 29	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657
Ano 30	R\$ 1.527.473	R\$ 1.026.589	R\$ 1.006.204	R\$ 473.895	R\$ 2.215.496	R\$ 6.249.657

Fonte: Elaboração Própria (2024)

### 11.3 Seguros e Garantias

Os seguros e garantias para a concessão são estimados em função do valor de OPEX para o ano e correspondem a **4% do custo operacional (OPEX) estimado**.

### 11.4 Verificador Independente (VEI)

O custo com Verificador independente é de responsabilidade da concessionária. Para efeitos de estudo referencial estimou-se o valor de **R\$ 350.000,00 por ano** do projeto, estimados com base em valores de benchmarking de outros projetos similares.

## 11.5 Outorga Variável

Como previsto no Edital de Licitação, o critério da licitação é maior percentual de outorga variável. Será vencedora a proposta que apresentar o maior percentual de outorga, incidente sobre a receita bruta direta, em favor do Poder Concedente.

Para fins da licitação, o modelo econômico-financeiro estabeleceu a porcentagem mínima referencial de **0,25%** sobre a receita bruta direta anual estimada.

Os valores pagos a título de outorga variável somam **R\$ 1.002.020,59**.

## 11.6 Resumo das Despesas da Concessão

A tabela abaixo consolida o fluxo de despesas da concessão ao longo do prazo considerado.

Tabela 52 - Fluxo de despesas da concessão

	OPEX	Seguros e Garantias	VEI	Outorga Variável
Ano 1	R\$ 2.187.380	R\$ 87.495	R\$ 350.000	R\$ 14.134
Ano 2	R\$ 4.687.243	R\$ 187.490	R\$ 350.000	R\$ 24.883
Ano 3	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 33.259
Ano 4	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 33.341
Ano 5	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 33.422
Ano 6	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 33.505
Ano 7	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 33.587
Ano 8	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 33.670
Ano 9	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 33.752
Ano 10	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 33.836
Ano 11	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 33.919
Ano 12	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.003
Ano 13	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.087
Ano 14	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.171
Ano 15	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.256
Ano 16	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.341
Ano 17	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.426
Ano 18	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.512
Ano 19	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.597
Ano 20	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.684
Ano 21	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.770
Ano 22	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.857
Ano 23	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 34.944

Ano 24	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 35.031
Ano 25	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 35.118
Ano 26	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 35.206
Ano 27	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 35.294
Ano 28	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 35.383
Ano 29	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 35.472
Ano 30	R\$ 6.249.657	R\$ 249.986	R\$ 350.000	R\$ 35.561

Fonte: Elaboração Própria (2024)

## 12 Depreciação

Assim, a depreciação de cada investimento e reinvestimento foi estimada com base na vida útil fiscal dos ativos avaliados. O método de depreciação adotado foi o **linear**, que pressupõe a desvalorização anual dos ativos a taxas/cotas constantes. Outro ponto importante a ser colocado é que a depreciação é contabilizada a partir do ano seguinte a efetiva execução do investimento ou reinvestimento.

A tabela abaixo consolida o fluxo anual de depreciação de investimentos e reinvestimentos.

Tabela 53 - Depreciação

	Depreciação
Ano 1	R\$ 591.644
Ano 2	R\$ 1.053.637
Ano 3	R\$ 1.053.637
Ano 4	R\$ 1.053.637
Ano 5	R\$ 1.053.637
Ano 6	R\$ 1.053.637
Ano 7	R\$ 1.053.637
Ano 8	R\$ 1.053.637
Ano 9	R\$ 1.053.637
Ano 10	R\$ 1.053.637
Ano 11	R\$ 1.053.637
Ano 12	R\$ 1.053.637
Ano 13	R\$ 1.053.637
Ano 14	R\$ 1.053.637
Ano 15	R\$ 1.053.637
Ano 16	R\$ 1.053.637
Ano 17	R\$ 1.053.637
Ano 18	R\$ 1.053.637
Ano 19	R\$ 1.053.637
Ano 20	R\$ 1.053.637

	Depreciação
Ano 21	R\$ 1.053.637
Ano 22	R\$ 1.053.637
Ano 23	R\$ 1.053.637
Ano 24	R\$ 1.053.637
Ano 25	R\$ 1.053.637
Ano 26	R\$ 1.053.637
Ano 27	R\$ 1.053.637
Ano 28	R\$ 1.053.637
Ano 29	R\$ 1.053.637
Ano 30	R\$ 1.053.637

Fonte: Elaboração Própria (2024)

Observa-se que ao final da concessão, 100% do capital investido e do capital reinvestido se encontra devidamente amortizado.

### 13 Impostos Diretos

Os impostos diretos são aqueles que incidem diretamente sobre a renda e propriedade do contribuinte, sem o repasse desse valor a terceiro. Sob o regime de Lucro Presumido, considera-se como base tributável a margem de **32%** aplicada sob a Receita Bruta de Serviços bem como sobre a Receita Financeira (aqui considerada nula). Já sob o regime de Lucro Real, a base corresponde ao LAIR, sobre a qual é permitida uma redução de até 30% referente ao aproveitamento de prejuízos acumulados de outros períodos.

Para efeito de apuração do imposto a ser pago é são fixadas às seguintes alíquotas:

- 9% de CSLL, incidente sobre toda a base tributável e
- 15% de IRPJ, incidente sobre toda a base tributável.
- 10% de IRPJ, incidente sobre a parcela do lucro que exceder R\$ 20.000,00 / mês (ou R\$ 240.000,00/ ano).

A Tabela 54 exemplifica os fluxos de pagamento dos impostos diretos no período do projeto, respeitando o regime tributário de Lucro Presumido adotado.

Tabela 54 - Impostos Diretos (IRPJ/CSLL)

	Impostos Diretos
Ano 1	R\$ 588.647
Ano 2	R\$ 1.054.609

	<b>Impostos Diretos</b>
<b>Ano 3</b>	R\$ 1.417.668
<b>Ano 4</b>	R\$ 1.421.203
<b>Ano 5</b>	R\$ 1.424.749
<b>Ano 6</b>	R\$ 1.428.308
<b>Ano 7</b>	R\$ 1.431.878
<b>Ano 8</b>	R\$ 1.435.461
<b>Ano 9</b>	R\$ 1.439.056
<b>Ano 10</b>	R\$ 1.442.663
<b>Ano 11</b>	R\$ 1.446.282
<b>Ano 12</b>	R\$ 1.449.914
<b>Ano 13</b>	R\$ 1.453.558
<b>Ano 14</b>	R\$ 1.457.215
<b>Ano 15</b>	R\$ 1.460.884
<b>Ano 16</b>	R\$ 1.464.565
<b>Ano 17</b>	R\$ 1.468.259
<b>Ano 18</b>	R\$ 1.471.965
<b>Ano 19</b>	R\$ 1.475.684
<b>Ano 20</b>	R\$ 1.479.416
<b>Ano 21</b>	R\$ 1.483.160
<b>Ano 22</b>	R\$ 1.486.917
<b>Ano 23</b>	R\$ 1.490.687
<b>Ano 24</b>	R\$ 1.494.470
<b>Ano 25</b>	R\$ 1.498.266
<b>Ano 26</b>	R\$ 1.502.074
<b>Ano 27</b>	R\$ 1.505.895
<b>Ano 28</b>	R\$ 1.509.730
<b>Ano 29</b>	R\$ 1.513.577
<b>Ano 30</b>	R\$ 1.517.438

Fonte: Elaboração Própria (2024)

## 14 Financiamento do projeto

O modelo econômico-financeiro referencial **não incorporou custos relacionados a financiamento**, ficando a cargo do parceiro privado prospectar a alternativa que melhor se adeque ao seu plano de execução e operação da concessão. Contudo, as planilhas que assessoram o presente estudo de viabilidade possibilitam a inclusão das premissas de financiamento de modo a verificar o impacto na viabilidade do projeto.

## 15 Taxa mínima de atratividade

A Taxa Mínima de Atratividade (TMA) é a rentabilidade mínima que um projeto de investimento deve auferir para que ele seja economicamente interessante considerando os parâmetros e as expectativas dos investidores. Essa taxa considera vários fatores como a liquidez, o risco do negócio, a maturação, as variáveis macroeconômicas e aspectos de governança do projeto, por exemplo, e permite ao investidor comparar o projeto de investimento a outras opções disponíveis no mercado produtivo ou mercado financeiro (custo de oportunidade), otimizando e maximizando a alocação de seus recursos.

Neste projeto, a taxa mínima de atratividade foi definida a partir da aplicação da metodologia WACC (Weighted Average Cost of Capital), em português Custo Médio Ponderado de Capital, que consiste na média ponderada pela participação dos custos de remuneração dos recursos próprios (aportes realizados pelos acionistas) e dos recursos de terceiros (financiamentos).

### 15.1 Metodologia WACC

#### 15.1.1 Estrutura de Capital (Ke e Kd)

A estrutura de capital é a proporção entre capital próprio e capital de terceiros no financiamento ou alavancagem total da empresa. São obtidos por meio da relação entre montante de dívidas e o valor de mercado estimado da empresa (patrimônio líquido).

Para estimar o WACC do setor, considerou-se os parâmetros de estrutura de capital considerados pelo professor Aswath Damodaran (Universidade de Nova Iorque) para o setor de entretenimento, baseado em uma amostra de empresas do mercado global.

A proporção estimada de capital próprio é de **77,67%**, enquanto a de capital de terceiros corresponde a **22,33%**.

#### 15.1.2 Custo de Capital Próprio (Ke)

Utiliza-se, para estimar o custo de capital próprio (*Ke*), o método do CAPM (Capital Asset Pricing Model) adaptado para os casos em que o mercado norte-americano é utilizado como base para o cálculo do retorno em outro país. É calculado por meio da fórmula:

$$Ke \text{ nominal} = (Rf + \beta(Rm - Rf) + Rc)$$

Na qual:

Ke = Custo de capital próprio

Rf = Taxa livre de risco

$\beta$  = Fator Beta Realavancado

Rm = Risco do Mercado

Rm - Rf = Prêmio de risco de mercado

Rc = Prêmio de risco país

$\beta (Rm - Rf) + Rc$  é o risco do negócio

No modelo CAPM, o retorno esperado de um projeto ou ativo é dado pela soma entre o retorno do ativo livre de risco (Rf), o prêmio de risco do mercado (Rm – Rf) e o prêmio de risco país (Rc), que incorpora incertezas relativas à economia do país (mercado) em que está sendo realizado. Sobre os parâmetros em questão, coloca-se:

- Pode ser considerada uma Taxa Livre de Risco (Rf) aquela equivalente à emissão de títulos públicos de um país com baixo risco de inadimplência. Os títulos do Tesouro norte-americano de longo prazo atendem a esses requisitos e por isso são considerados proxies do ativo livre de risco;

O fator Beta Realavancado ( $\beta$ ) indica o grau de sensibilidade do desempenho dos rendimentos do setor em relação às flutuações de mercado, levando em conta a estrutura de capital da empresa. Pode ser obtido por:  $\beta = \beta d \times (1 + (1 - T) \times \frac{Wd}{We})$

Em que:

$\beta$  = Fator Beta Realavancado (de acordo com a estrutura de capital considerada no WACC;

$\beta d$  = Fator Beta Desalavancado, obtido em Damodaran

T = alíquota de impostos diretos (34%)

Wd = Participação do capital de terceiros nas fontes de financiamento

We = Participação do capital próprio nas fontes de financiamento

- O prêmio de risco de país (Rc) adiciona um custo de capital correspondente ao maior risco existente no país da aplicação do investimento em relação aos Estados Unidos. No caso, trata-se de um prêmio para empresas inseridas no mercado brasileiro; dentre os indicadores utilizados para se mensurar o prêmio de risco país, os mais populares são o Emerging Markets Bond Index Plus (EMBI+) Brasil, que é calculado pelo Banco J.P.Morgan, e o Credit Default Swap (CDS), que são derivativos de crédito negociados no mercado.
- O Prêmio de risco de mercado (Rm-Rf) representa o retorno esperado por um investidor para compensar o risco adicional que assumiu por investir em um

determinado projeto/ativo, em vez de fazê-lo em um ativo livre de risco e com maior liquidez (um título do governo americano, por exemplo). É a diferença de retorno esperado entre a taxa livre de risco e uma aplicação em uma carteira diversificada de um mercado.

Considerando os parâmetros supracitados, obtém-se um custo de capital próprio de **12,70% a.a. real**, cuja memória de cálculo está disponível na Tabela 55.

### 15.1.3 Custo de Capital de Terceiros ou Custo da Dívida (Kd)

O custo de capital de terceiros nas operações de financiamento pode ser calculado por meio do Spread Financeiro cobrado em relação a taxa livre de risco. Abaixo é matematizado:

$$Kd \text{ nominal} = [(Rf + SPREAD \text{ FINANCEIRO}) * (1 - T)]$$

Em que:

Rf= Taxa Livre de risco

Spread Financeiro = remuneração adicional cobrada pelos credores por renunciar aplicar no ativo livre de risco

T = Taxa de imposto direto (34%)

A proxy utilizada para o custo de capital próprio (Kd) é a TLP + spread. A escolha se justifica pois essa é a composição da taxa de juros que baliza operações direta de longo prazo junto ao BNDES, principal financiador de longo prazo do Brasil (Guia do financiamento (bndes.gov.br)). Após o cálculo do **Kd nominal**, aplica-se a alíquota de imposto de 34%, uma vez que o endividamento é dedutível para fins fiscais. Por fim, são ajustados os efeitos da inflação vigente no Brasil, dessa forma obtém-se um custo de capital de terceiros **de 5,12% a.a. real**, cuja memória de cálculo está disponível na Tabela 55.

## 15.2 WACC resultante

Os resultados obtidos estão consolidados na Tabela 55.

Tabela 55 - Memorial de Cálculo da Taxa Mínima de Atratividade

Estrutura de Capital	WACC
E - % Capital Próprio (Entertainment)	77,67%
D - % Capital de Terceiros ((Entertainment))	22,33%
D/E	28,75%

<b>Custo do Capital Próprio (CAPM) - EUA</b>	
Taxa Livre de Risco (USD)	3,50%
Taxa de Retorno Esperada do Mercado (USD)	8,50%
ERP - Prêmio de Risco (USD)	5,00%
Beta Alavancado (EUA)	0,99
Prêmio de Risco de Negócio e Financeiro (USD)	4,00%
Ke Nominal (USD)	12,45%
<i>Ke real (USD)</i>	9,92%
Prêmio de Risco - Brasil	4,40%
Ke Nominal (BR)	16,85%
Inflação Americana	2,30%
Ke Nominal (Br) - sem inflação EUA	14,22%
Inflação Brasileira	3,68%
Diferencial de inflação	1,35%
<b>Ke real (BR)</b>	<b>12,70%</b>
<b>Custo do Capital de Terceiros (BR)</b>	
TLP (maio de 2024)	13,62%
Remuneração BNDES	0,00%
Risco de Crédito	0%
Kd Nominal (pré-tax)	13,62%
Impostos	34%
Kd Nominal pós-tax)	8,99%
Inflação Brasileira	3,68%
<b>Kd Real (pós-tax)</b>	<b>5,12%</b>
<b>WACC</b>	<b>11,01%</b>

Fonte: Elaboração própria

Considerando os valores obtidos do Ke e Kd, respectivamente, obtém-se um custo médio ponderado de capital de **11,01% a.a. real** (acima da inflação). Desta forma, o projeto foi estruturado de modo que seja permitido aos provedores de capital o recebimento de uma remuneração adequada aos riscos e características do projeto em questão.

## 16 Avaliação econômico-financeira

Este capítulo aborda a síntese da avaliação econômico-financeira. Nas seções a seguir, serão expostos os principais desfechos do modelo, além da análise de viabilidade do projeto em discussão.

## 16.1 Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

A apuração de todas as informações previamente descritas culmina na elaboração da Demonstração de Resultados do Exercício. O Demonstrativo de Resultado do Exercício (DRE) do projeto, constante na Tabela 56, foi apurado considerando o Regime de **Lucro Presumido** tem o intuito de possibilitar uma estimativa do fluxo de caixa para o Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde.

O resumo dos resultados a cada 5 anos está exposto na Tabela 56, e o resultado para todos os anos estão dispostos no APÊNDICE I – Demonstração do Resultado do Exercício

A partir desses demonstrativos se torna possível a avaliação da viabilidade financeira do projeto pelo método dos fluxos de caixa descontados.

Tabela 56 - Projeção da Demonstração de Resultados do Exercício

	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25	Ano 30
<b>Receita bruta</b>	<b>R\$ 13.315.709</b>	<b>R\$ 13.480.359</b>	<b>R\$ 13.647.827</b>	<b>R\$ 13.818.161</b>	<b>R\$ 13.991.411</b>	<b>R\$ 14.167.626</b>
Deduções da Receita Bruta	-R\$ 1.151.809	-R\$ 1.166.051	-R\$ 1.180.537	-R\$ 1.195.271	-R\$ 1.210.257	-R\$ 1.225.500
<b>Receita líquida total</b>	<b>R\$ 12.163.900</b>	<b>R\$ 12.314.308</b>	<b>R\$ 12.467.290</b>	<b>R\$ 12.622.890</b>	<b>R\$ 12.781.154</b>	<b>R\$ 12.942.127</b>
<b>Custos e Despesas Operacionais</b>	<b>-R\$ 6.883.066</b>	<b>-R\$ 6.883.479</b>	<b>-R\$ 6.883.899</b>	<b>-R\$ 6.884.327</b>	<b>-R\$ 6.884.762</b>	<b>-R\$ 6.885.204</b>
EBITDA	R\$ 5.280.834	R\$ 5.430.829	R\$ 5.583.391	R\$ 5.738.564	R\$ 5.896.392	R\$ 6.056.923
Amortização do intangível	-R\$ 1.053.637					
<b>Resultado bruto</b>	<b>R\$ 4.227.197</b>	<b>R\$ 4.377.191</b>	<b>R\$ 4.529.753</b>	<b>R\$ 4.684.926</b>	<b>R\$ 4.842.755</b>	<b>R\$ 5.003.285</b>
Resultado Financeiro Líquido	R\$ -					
Lucro antes de Impostos sobre a Renda	R\$ 4.227.197	R\$ 4.377.191	R\$ 4.529.753	R\$ 4.684.926	R\$ 4.842.755	R\$ 5.003.285
Impostos sobre a Renda	-R\$ 1.424.749	-R\$ 1.442.663	-R\$ 1.460.884	-R\$ 1.479.416	-R\$ 1.498.266	-R\$ 1.517.438
<b>Lucro Líquido</b>	<b>R\$ 2.802.448</b>	<b>R\$ 2.934.528</b>	<b>R\$ 3.068.870</b>	<b>R\$ 3.205.510</b>	<b>R\$ 3.344.489</b>	<b>R\$ 3.485.848</b>

Fonte: Elaboração Própria (2024)

Para fins de demonstração de resultados, foi observada uma **Margem EBITDA de 45,81%** indicando ser o negócio econômico e financeiramente viável. Esse parâmetro visa informar o quão a empresa está sendo eficiente na geração de mais capital. A margem EBITDA apurada levou em conta todas as despesas inerentes às atividades a serem desenvolvidas, exceto as despesas financeiras, e compõe todos os custos diretos relacionados com a produção dos serviços.

## 16.2 Análise de Viabilidade Financeira

A análise dos fluxos de caixa descontados permite a avaliação sobre a viabilidade financeira do projeto. O projeto será considerado viável caso a taxa interna de retorno

auferida no demonstrativo de fluxo de caixa projetado (fluxos de caixa livres para a firma) seja igual ou superior ao custo médio ponderado de capital (**11,01% a.a. real**).

O cálculo do fluxo de caixa livre para a firma foi feito pelo **método direto** em que se soma os resultados fluxos operacionais, de investimento e de financiamento. A Tabela 57 destaca o fluxo de caixa do projeto a cada 5 anos (a projeção para todos os anos está disponível no APÊNDICE II).

Tabela 57 - Projeção de Fluxo de caixa livre para a firma

	Ano 5		Ano 10		Ano 15		Ano 20		Ano 25		Ano 30	
<b>Ingressos operacionais líquidos</b>	R\$	<b>13.315.709</b>	R\$	<b>13.480.359</b>	R\$	<b>13.647.827</b>	R\$	<b>13.818.161</b>	R\$	<b>13.991.411</b>	R\$	<b>14.167.626</b>
<i>Receita do período</i>	R\$	13.315.709	R\$	13.480.359	R\$	13.647.827	R\$	13.818.161	R\$	13.991.411	R\$	14.167.626
<i>Inadimplência</i>	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
<b>Saques operacionais</b>	-R\$	<b>9.459.624</b>	-R\$	<b>9.492.193</b>	-R\$	<b>9.525.320</b>	-R\$	<b>9.559.014</b>	-R\$	<b>9.593.284</b>	-R\$	<b>9.628.141</b>
<i>Impostos indiretos</i>	-R\$	1.151.809	-R\$	1.166.051	-R\$	1.180.537	-R\$	1.195.271	-R\$	1.210.257	-R\$	1.225.500
<i>Custos operacionais</i>	-R\$	6.883.066	-R\$	6.883.479	-R\$	6.883.899	-R\$	6.884.327	-R\$	6.884.762	-R\$	6.885.204
<i>Impostos sobre o lucro</i>	-R\$	1.424.749	-R\$	1.442.663	-R\$	1.460.884	-R\$	1.479.416	-R\$	1.498.266	-R\$	1.517.438
<b>Fluxo operacional</b>	R\$	<b>3.856.085</b>	R\$	<b>3.988.166</b>	R\$	<b>4.122.507</b>	R\$	<b>4.259.148</b>	R\$	<b>4.398.127</b>	R\$	<b>4.539.485</b>
<b>Fluxo de caixa de investimentos</b>	-R\$	<b>314.468</b>	-R\$	<b>2.460.314</b>	-R\$	<b>314.468</b>	-R\$	<b>2.460.314</b>	-R\$	<b>314.468</b>	-R\$	<b>2.460.314</b>
<b>Fluxo de caixa de projeto</b>	R\$	<b>3.541.617</b>	R\$	<b>1.527.852</b>	R\$	<b>3.808.039</b>	R\$	<b>1.798.834</b>	R\$	<b>4.083.659</b>	R\$	<b>2.079.171</b>
<b>Fluxo de caixa financeiro</b>	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
<b>Fluxo de caixa alavancado</b>	R\$	<b>3.541.617</b>	R\$	<b>1.527.852</b>	R\$	<b>3.808.039</b>	R\$	<b>1.798.834</b>	R\$	<b>4.083.659</b>	R\$	<b>2.079.171</b>
<i>Fluxo de caixa acumulado</i>	-R\$	18.184.366	-R\$	1.122.780	R\$	18.751.821	R\$	37.159.164	R\$	58.402.556	R\$	78.202.120
<i>Fluxo de caixa acumulado - descontado</i>	-R\$	18.805.878	-R\$	11.129.118	-R\$	5.954.007	-R\$	3.045.248	-R\$	1.099.057	R\$	0

Fonte: Elaboração própria (2024)

Considerando as premissas de análise de viabilidade econômico-financeira, foi utilizado um período referencial de **30 anos** para estimar o fluxo de caixa, e dessa forma demonstrar as premissas e indicadores financeiros do projeto.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) de **11,01%** é avaliada como capaz de promover a sustentabilidade de ganhos, portanto atrativa, tornando o investimento viável para uma empresa que tenha capacidade financeira e experiência técnica na gestão de equipamentos com a mesma destinação.

## 17 Conclusão

O Plano de Negócios para o Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde apresenta um estudo abrangente para a concessão de uso e modernização deste importante espaço turístico e de eventos do Piauí. O projeto tem como escopo a **construção, modernização, reforma, ampliação, manutenção e gestão** do empreendimento Parque de Exposição Governador Dirceu Arcoverde.

De acordo com os resultados apresentados, fica evidente que a concessão do equipamento produz ganhos efetivos para o Estado, pois além de gerar economia e melhorar a prestação de serviços, irá alavancar o capital privado para investir em um equipamento público e fomentar ao setor de entretenimento, turismo e eventos. Outrossim, gera receitas extraorçamentárias para o governo. Além disso, menciona-se a recuperação e operação de um ativo do estado do Piauí, atualmente em más condições de funcionamento e de prestação de serviços para os visitantes e usuários do Parque.

Em termos de demanda, o parque se beneficia de eventos consolidados, como a Expoapi, com projeções anuais de visitantes que sustentam a robustez do modelo de receita. A estrutura tributária e de custos operacionais (OPEX) foi desenvolvida para maximizar a eficiência e reduzir riscos fiscais.

Cabe ressaltar, os ganhos indiretos (sociais e comerciais) e as externalidades positivas que serão obtidas a partir da requalificação do Parque de Exposição, dos quais enumera-se:

- Aumento no fluxo de pessoas e de dinheiro no município;
- Geração de empregos e renda para a população local;
- Diversificação do mix de sérvios para a população do entorno e da cidade;
- Geração de receitas tributárias para o município e extraorçamentárias para o estado.
- Projeção regional do estado como atrativo turístico e de investimentos.

Com base na análise econômico-financeira, o projeto demonstra viabilidade econômica, apresentando uma rentabilidade consistente com os parâmetros financeiros adotados, evidenciando atratividade para investidores privados.

Por fim, os resultados apresentados pelos indicadores financeiros e Taxa Interna de Retorno (TIR) indicam a viabilidade do negócio.



## APÊNDICE I – Demonstração do Resultado do Exercício

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
<b>Receita bruta</b>	R\$ 8.408.806	R\$ 12.691.549	R\$ 13.250.627	R\$ 13.283.113	R\$ 13.315.709	R\$ 13.348.416	R\$ 13.381.234	R\$ 13.414.163
Deduções da Receita Bruta	-R\$ 487.077	-R\$ 857.534	-R\$ 1.146.179	-R\$ 1.148.989	-R\$ 1.151.809	-R\$ 1.154.638	-R\$ 1.157.477	-R\$ 1.160.325
<b>Receita líquida total</b>	R\$ 7.921.729	R\$ 11.834.014	R\$ 12.104.448	R\$ 12.134.124	R\$ 12.163.900	R\$ 12.193.778	R\$ 12.223.757	R\$ 12.253.838
<b>Custos e Despesas Operacionais</b>	-R\$ 2.639.009	-R\$ 5.249.616	-R\$ 6.882.902	-R\$ 6.882.984	-R\$ 6.883.066	-R\$ 6.883.148	-R\$ 6.883.230	-R\$ 6.883.313
EBITDA	R\$ 5.282.720	R\$ 6.584.399	R\$ 5.221.546	R\$ 5.251.140	R\$ 5.280.834	R\$ 5.310.630	R\$ 5.340.527	R\$ 5.370.525
Amortização do intangível	-R\$ 591.644	-R\$ 1.053.637						
<b>Resultado bruto</b>	R\$ 4.691.076	R\$ 5.530.761	R\$ 4.167.908	R\$ 4.197.502	R\$ 4.227.197	R\$ 4.256.993	R\$ 4.286.889	R\$ 4.316.888
Resultado Financeiro Líquido	R\$ -							
Lucro antes de Impostos sobre a Renda	R\$ 4.691.076	R\$ 5.530.761	R\$ 4.167.908	R\$ 4.197.502	R\$ 4.227.197	R\$ 4.256.993	R\$ 4.286.889	R\$ 4.316.888
Impostos sobre a Renda	-R\$ 588.647	-R\$ 1.054.609	-R\$ 1.417.668	-R\$ 1.421.203	-R\$ 1.424.749	-R\$ 1.428.308	-R\$ 1.431.878	-R\$ 1.435.461
<b>Lucro Líquido</b>	R\$ 4.102.429	R\$ 4.476.152	R\$ 2.750.240	R\$ 2.776.300	R\$ 2.802.448	R\$ 2.828.685	R\$ 2.855.011	R\$ 2.881.427

	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16
<b>Receita bruta</b>	R\$ 13.447.205	R\$ 13.480.359	R\$ 13.513.625	R\$ 13.547.005	R\$ 13.580.498	R\$ 13.614.106	R\$ 13.647.827	R\$ 13.681.663
Deduções da Receita Bruta	-R\$ 1.163.183	-R\$ 1.166.051	-R\$ 1.168.929	-R\$ 1.171.816	-R\$ 1.174.713	-R\$ 1.177.620	-R\$ 1.180.537	-R\$ 1.183.464
<b>Receita líquida total</b>	R\$ 12.284.022	R\$ 12.314.308	R\$ 12.344.697	R\$ 12.375.189	R\$ 12.405.785	R\$ 12.436.485	R\$ 12.467.290	R\$ 12.498.199
<b>Custos e Despesas Operacionais</b>	-R\$ 6.883.396	-R\$ 6.883.479	-R\$ 6.883.562	-R\$ 6.883.646	-R\$ 6.883.730	-R\$ 6.883.815	-R\$ 6.883.899	-R\$ 6.883.984
EBITDA	R\$ 5.400.626	R\$ 5.430.829	R\$ 5.461.134	R\$ 5.491.543	R\$ 5.522.055	R\$ 5.552.671	R\$ 5.583.391	R\$ 5.614.215
Amortização do intangível	-R\$ 1.053.637							
<b>Resultado bruto</b>	R\$ 4.346.989	R\$ 4.377.191	R\$ 4.407.497	R\$ 4.437.906	R\$ 4.468.418	R\$ 4.499.033	R\$ 4.529.753	R\$ 4.560.577
Resultado Financeiro Líquido	R\$ -							
Lucro antes de Impostos sobre a Renda	R\$ 4.346.989	R\$ 4.377.191	R\$ 4.407.497	R\$ 4.437.906	R\$ 4.468.418	R\$ 4.499.033	R\$ 4.529.753	R\$ 4.560.577
Impostos sobre a Renda	-R\$ 1.439.056	-R\$ 1.442.663	-R\$ 1.446.282	-R\$ 1.449.914	-R\$ 1.453.558	-R\$ 1.457.215	-R\$ 1.460.884	-R\$ 1.464.565
<b>Lucro Líquido</b>	R\$ 2.907.933	R\$ 2.934.528	R\$ 2.961.215	R\$ 2.987.991	R\$ 3.014.859	R\$ 3.041.819	R\$ 3.068.870	R\$ 3.096.012

	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24
<b>Receita bruta</b>	<b>R\$ 13.715.614</b>	<b>R\$ 13.749.680</b>	<b>R\$ 13.783.863</b>	<b>R\$ 13.818.161</b>	<b>R\$ 13.852.577</b>	<b>R\$ 13.887.109</b>	<b>R\$ 13.921.758</b>	<b>R\$ 13.956.526</b>
Deduções da Receita Bruta	-R\$ 1.186.401	-R\$ 1.189.347	-R\$ 1.192.304	-R\$ 1.195.271	-R\$ 1.198.248	-R\$ 1.201.235	-R\$ 1.204.232	-R\$ 1.207.239
<b>Receita líquida total</b>	<b>R\$ 12.529.213</b>	<b>R\$ 12.560.333</b>	<b>R\$ 12.591.559</b>	<b>R\$ 12.622.890</b>	<b>R\$ 12.654.329</b>	<b>R\$ 12.685.874</b>	<b>R\$ 12.717.526</b>	<b>R\$ 12.749.286</b>
<b>Custos e Despesas Operacionais</b>	<b>-R\$ 6.884.069</b>	<b>-R\$ 6.884.155</b>	<b>-R\$ 6.884.241</b>	<b>-R\$ 6.884.327</b>	<b>-R\$ 6.884.413</b>	<b>-R\$ 6.884.500</b>	<b>-R\$ 6.884.587</b>	<b>-R\$ 6.884.674</b>
EBITDA	R\$ 5.645.144	R\$ 5.676.178	R\$ 5.707.318	R\$ 5.738.564	R\$ 5.769.915	R\$ 5.801.374	R\$ 5.832.939	R\$ 5.864.612
Amortização do intangível	-R\$ 1.053.637							
<b>Resultado bruto</b>	<b>R\$ 4.591.506</b>	<b>R\$ 4.622.541</b>	<b>R\$ 4.653.680</b>	<b>R\$ 4.684.926</b>	<b>R\$ 4.716.278</b>	<b>R\$ 4.747.736</b>	<b>R\$ 4.779.302</b>	<b>R\$ 4.810.975</b>
Resultado Financeiro Líquido	R\$ -							
Lucro antes de Impostos sobre a Renda	R\$ 4.591.506	R\$ 4.622.541	R\$ 4.653.680	R\$ 4.684.926	R\$ 4.716.278	R\$ 4.747.736	R\$ 4.779.302	R\$ 4.810.975
Impostos sobre a Renda	-R\$ 1.468.259	-R\$ 1.471.965	-R\$ 1.475.684	-R\$ 1.479.416	-R\$ 1.483.160	-R\$ 1.486.917	-R\$ 1.490.687	-R\$ 1.494.470
<b>Lucro Líquido</b>	<b>R\$ 3.123.248</b>	<b>R\$ 3.150.575</b>	<b>R\$ 3.177.996</b>	<b>R\$ 3.205.510</b>	<b>R\$ 3.233.118</b>	<b>R\$ 3.260.819</b>	<b>R\$ 3.288.615</b>	<b>R\$ 3.316.505</b>

	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
<b>Receita bruta</b>	<b>R\$ 13.991.411</b>	<b>R\$ 14.026.415</b>	<b>R\$ 14.061.539</b>	<b>R\$ 14.096.781</b>	<b>R\$ 14.132.144</b>	<b>R\$ 14.167.626</b>
Deduções da Receita Bruta	-R\$ 1.210.257	-R\$ 1.213.285	-R\$ 1.216.323	-R\$ 1.219.372	-R\$ 1.222.430	-R\$ 1.225.500
<b>Receita líquida total</b>	<b>R\$ 12.781.154</b>	<b>R\$ 12.813.131</b>	<b>R\$ 12.845.216</b>	<b>R\$ 12.877.410</b>	<b>R\$ 12.909.713</b>	<b>R\$ 12.942.127</b>
<b>Custos e Despesas Operacionais</b>	<b>-R\$ 6.884.762</b>	<b>-R\$ 6.884.850</b>	<b>-R\$ 6.884.938</b>	<b>-R\$ 6.885.026</b>	<b>-R\$ 6.885.115</b>	<b>-R\$ 6.885.204</b>
EBITDA	R\$ 5.896.392	R\$ 5.928.281	R\$ 5.960.278	R\$ 5.992.384	R\$ 6.024.598	R\$ 6.056.923
Amortização do intangível	-R\$ 1.053.637					
<b>Resultado bruto</b>	<b>R\$ 4.842.755</b>	<b>R\$ 4.874.643</b>	<b>R\$ 4.906.640</b>	<b>R\$ 4.938.746</b>	<b>R\$ 4.970.961</b>	<b>R\$ 5.003.285</b>
Resultado Financeiro Líquido	R\$ -					
Lucro antes de Impostos sobre a Renda	R\$ 4.842.755	R\$ 4.874.643	R\$ 4.906.640	R\$ 4.938.746	R\$ 4.970.961	R\$ 5.003.285
Impostos sobre a Renda	-R\$ 1.498.266	-R\$ 1.502.074	-R\$ 1.505.895	-R\$ 1.509.730	-R\$ 1.513.577	-R\$ 1.517.438
<b>Lucro Líquido</b>	<b>R\$ 3.344.489</b>	<b>R\$ 3.372.569</b>	<b>R\$ 3.400.745</b>	<b>R\$ 3.429.016</b>	<b>R\$ 3.457.384</b>	<b>R\$ 3.485.848</b>



<i>Fluxo de caixa acumulado</i>	-R\$	10.470.331	-R\$	6.573.734	-R\$	2.650.632	-R\$	1.122.780	R\$	2.853.604	R\$	6.856.765
<i>Fluxo de caixa acumulado - descontado</i>	-R\$	14.888.870	-R\$	13.199.194	-R\$	11.666.742	-R\$	11.129.118	-R\$	9.868.669	-R\$	8.725.580

		Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
<b>Ingressos operacionais líquidos</b>	<b>R\$</b>	<b>13.580.498</b>	<b>R\$ 13.614.106</b>	<b>R\$ 13.647.827</b>	<b>R\$ 13.681.663</b>	<b>R\$ 13.715.614</b>	<b>R\$ 13.749.680</b>
<i>Receita do período</i>	R\$	13.580.498	R\$ 13.614.106	R\$ 13.647.827	R\$ 13.681.663	R\$ 13.715.614	R\$ 13.749.680
<i>Inadimplência</i>	R\$	-	R\$ -				
<b>Saques operacionais</b>	<b>-R\$</b>	<b>9.512.002</b>	<b>-R\$ 9.518.649</b>	<b>-R\$ 9.525.320</b>	<b>-R\$ 9.532.013</b>	<b>-R\$ 9.538.729</b>	<b>-R\$ 9.545.468</b>
<i>Impostos indiretos</i>	-R\$	1.174.713	-R\$ 1.177.620	-R\$ 1.180.537	-R\$ 1.183.464	-R\$ 1.186.401	-R\$ 1.189.347
<i>Custos operacionais</i>	-R\$	6.883.730	-R\$ 6.883.815	-R\$ 6.883.899	-R\$ 6.883.984	-R\$ 6.884.069	-R\$ 6.884.155
<i>Impostos sobre o lucro</i>	-R\$	1.453.558	-R\$ 1.457.215	-R\$ 1.460.884	-R\$ 1.464.565	-R\$ 1.468.259	-R\$ 1.471.965
<b>Fluxo operacional</b>	<b>R\$</b>	<b>4.068.497</b>	<b>R\$ 4.095.456</b>	<b>R\$ 4.122.507</b>	<b>R\$ 4.149.650</b>	<b>R\$ 4.176.885</b>	<b>R\$ 4.204.213</b>
<b>Fluxo de caixa de investimentos</b>	<b>-R\$</b>	<b>38.468</b>	<b>-R\$ 38.468</b>	<b>-R\$ 314.468</b>	<b>-R\$ 38.468</b>	<b>-R\$ 38.468</b>	<b>-R\$ 38.468</b>
<b>Fluxo de caixa de projeto</b>	<b>R\$</b>	<b>4.030.029</b>	<b>R\$ 4.056.988</b>	<b>R\$ 3.808.039</b>	<b>R\$ 4.111.182</b>	<b>R\$ 4.138.417</b>	<b>R\$ 4.165.745</b>
<b>Fluxo de caixa financeiro</b>	<b>R\$</b>	<b>-</b>	<b>R\$ -</b>				
<b>Fluxo de caixa alavancado</b>	<b>R\$</b>	<b>4.030.029</b>	<b>R\$ 4.056.988</b>	<b>R\$ 3.808.039</b>	<b>R\$ 4.111.182</b>	<b>R\$ 4.138.417</b>	<b>R\$ 4.165.745</b>
<i>Fluxo de caixa acumulado</i>	R\$	10.886.794	R\$ 14.943.782	R\$ 18.751.821	R\$ 22.863.003	R\$ 27.001.420	R\$ 31.167.165
<i>Fluxo de caixa acumulado - descontado</i>	-R\$	7.688.948	-R\$ 6.748.879	-R\$ 5.954.007	-R\$ 5.180.966	-R\$ 4.479.980	-R\$ 3.844.345

		Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24
<b>Ingressos operacionais líquidos</b>	<b>R\$</b>	<b>13.783.863</b>	<b>R\$ 13.818.161</b>	<b>R\$ 13.852.577</b>	<b>R\$ 13.887.109</b>	<b>R\$ 13.921.758</b>	<b>R\$ 13.956.526</b>
<i>Receita do período</i>	R\$	13.783.863	R\$ 13.818.161	R\$ 13.852.577	R\$ 13.887.109	R\$ 13.921.758	R\$ 13.956.526
<i>Inadimplência</i>	R\$	-	R\$ -				
<b>Saques operacionais</b>	<b>-R\$</b>	<b>9.552.229</b>	<b>-R\$ 9.559.014</b>	<b>-R\$ 9.565.821</b>	<b>-R\$ 9.572.652</b>	<b>-R\$ 9.579.506</b>	<b>-R\$ 9.586.384</b>
<i>Impostos indiretos</i>	-R\$	1.192.304	-R\$ 1.195.271	-R\$ 1.198.248	-R\$ 1.201.235	-R\$ 1.204.232	-R\$ 1.207.239
<i>Custos operacionais</i>	-R\$	6.884.241	-R\$ 6.884.327	-R\$ 6.884.413	-R\$ 6.884.500	-R\$ 6.884.587	-R\$ 6.884.674
<i>Impostos sobre o lucro</i>	-R\$	1.475.684	-R\$ 1.479.416	-R\$ 1.483.160	-R\$ 1.486.917	-R\$ 1.490.687	-R\$ 1.494.470
<b>Fluxo operacional</b>	<b>R\$</b>	<b>4.231.634</b>	<b>R\$ 4.259.148</b>	<b>R\$ 4.286.755</b>	<b>R\$ 4.314.456</b>	<b>R\$ 4.342.252</b>	<b>R\$ 4.370.142</b>

<b>Fluxo de caixa de investimentos</b>	-R\$	<b>38.468</b>	-R\$	<b>2.460.314</b>	-R\$	<b>38.468</b>	-R\$	<b>38.468</b>	-R\$	<b>38.468</b>	-R\$	<b>38.468</b>
<b>Fluxo de caixa de projeto</b>	R\$	<b>4.193.166</b>	R\$	<b>1.798.834</b>	R\$	<b>4.248.287</b>	R\$	<b>4.275.988</b>	R\$	<b>4.303.784</b>	R\$	<b>4.331.674</b>
<b>Fluxo de caixa financeiro</b>	R\$	-										
<b>Fluxo de caixa alavancado</b>	R\$	<b>4.193.166</b>	R\$	<b>1.798.834</b>	R\$	<b>4.248.287</b>	R\$	<b>4.275.988</b>	R\$	<b>4.303.784</b>	R\$	<b>4.331.674</b>
<i>Fluxo de caixa acumulado</i>	R\$	35.360.330	R\$	37.159.164	R\$	41.407.451	R\$	45.683.439	R\$	49.987.223	R\$	54.318.898
<i>Fluxo de caixa acumulado - descontado</i>	-R\$	3.267.981	-R\$	3.045.248	-R\$	2.571.390	-R\$	2.141.744	-R\$	1.752.193	-R\$	1.399.002

		Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30					
<b>Ingressos operacionais líquidos</b>	R\$	<b>13.991.411</b>	R\$	<b>14.026.415</b>	R\$	<b>14.061.539</b>	R\$	<b>14.096.781</b>	R\$	<b>14.132.144</b>	R\$	<b>14.167.626</b>
<i>Receita do período</i>	R\$	13.991.411	R\$	14.026.415	R\$	14.061.539	R\$	14.096.781	R\$	14.132.144	R\$	14.167.626
<i>Inadimplência</i>	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
<b>Saques operacionais</b>	-R\$	<b>9.593.284</b>	-R\$	<b>9.600.208</b>	-R\$	<b>9.607.156</b>	-R\$	<b>9.614.128</b>	-R\$	<b>9.621.123</b>	-R\$	<b>9.628.141</b>
<i>Impostos indiretos</i>	-R\$	1.210.257	-R\$	1.213.285	-R\$	1.216.323	-R\$	1.219.372	-R\$	1.222.430	-R\$	1.225.500
<i>Custos operacionais</i>	-R\$	6.884.762	-R\$	6.884.850	-R\$	6.884.938	-R\$	6.885.026	-R\$	6.885.115	-R\$	6.885.204
<i>Impostos sobre o lucro</i>	-R\$	1.498.266	-R\$	1.502.074	-R\$	1.505.895	-R\$	1.509.730	-R\$	1.513.577	-R\$	1.517.438
<b>Fluxo operacional</b>	R\$	<b>4.398.127</b>	R\$	<b>4.426.207</b>	R\$	<b>4.454.382</b>	R\$	<b>4.482.654</b>	R\$	<b>4.511.021</b>	R\$	<b>4.539.485</b>
<b>Fluxo de caixa de investimentos</b>	-R\$	<b>314.468</b>	-R\$	<b>38.468</b>	-R\$	<b>38.468</b>	-R\$	<b>38.468</b>	-R\$	<b>38.468</b>	-R\$	<b>2.460.314</b>
<b>Fluxo de caixa de projeto</b>	R\$	<b>4.083.659</b>	R\$	<b>4.387.739</b>	R\$	<b>4.415.914</b>	R\$	<b>4.444.186</b>	R\$	<b>4.472.553</b>	R\$	<b>2.079.171</b>
<b>Fluxo de caixa financeiro</b>	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
<b>Fluxo de caixa alavancado</b>	R\$	<b>4.083.659</b>	R\$	<b>4.387.739</b>	R\$	<b>4.415.914</b>	R\$	<b>4.444.186</b>	R\$	<b>4.472.553</b>	R\$	<b>2.079.171</b>
<i>Fluxo de caixa acumulado</i>	R\$	58.402.556	R\$	62.790.295	R\$	67.206.210	R\$	71.650.396	R\$	76.122.949	R\$	78.202.120
<i>Fluxo de caixa acumulado - descontado</i>	-R\$	1.099.057	-R\$	808.739	-R\$	545.535	-R\$	306.916	-R\$	90.590	-R\$	0

