



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

Avenida João Batista Parra, 600, Edifício Aureliano Hoffman, 11º andar, Enseada do Suá,
Vitória/ES, CEP: 29.050-375 | CNPJ: 08.750.791/0001-89 | Tel.: (27) 3636-8001

EDITAL Nº XXX/2022 – SETUR

ANEXO VI – MODELO DE NEGÓCIO REFERENCIAL

MODELO DE NEGÓCIO REFERENCIAL PARA A CONCESSÃO DE USO ONEROSA DE BEM IMÓVEL, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, PARA MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, GESTÃO, PLANEJAMENTO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E PROMOÇÃO DA ARENA MULTIUSO, VISANDO A REALIZAÇÃO DE FEIRAS, CONGRESSOS, SHOWS, SEMINÁRIOS, DENTRE OUTROS, SOB AS CONDIÇÕES DE ATENDIMENTO ÀS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS EXIGIDAS PAGANDO AO PODER CONCEDENTE O VALOR PELA OUTORGA.

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 - INTRODUÇÃO	2
CAPÍTULO 2 - A ARENA MULTIUSO	4
CAPÍTULO 3 - MODELO DE NEGÓCIO REFERENCIAL	6
SEÇÃO 1 – BASES DAS PREMISSAS DO MODELO	6
SEÇÃO 2 – CONCEPÇÃO GERAL DO MODELO	7
SEÇÃO 3 – INVESTIMENTOS E ESTRUTURA DE CAPITAL (CAPEX)	9
SEÇÃO 4 – PROJEÇÃO DE RECEITAS	11
SEÇÃO 5 – PROJEÇÃO DE DESPESAS (OPEX)	13
SEÇÃO 5.1 – PROJEÇÃO DE DESPESAS OPERACIONAIS	13
SEÇÃO 5.2 – PROJEÇÃO DE FOLHA SALARIAL	16
SEÇÃO 6 – DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DE EXERCÍCIO (DRE)	17

ÍNDICE DE TABELAS

QUADRO 1 – PREMISSAS GERAIS	8
QUADRO 2 – ALÍQUOTAS TRIBUTÁRIAS	8
QUADRO 3 – CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO CAPEX	10
QUADRO 4 – ESPAÇOS LOCÁVEIS DA ARENA MULTIUSO	12
QUADRO 5 – PROJEÇÃO DE DESPESAS OPERACIONAIS	14
QUADRO 6 – TABELA DE TARIFAS CESAN	15
QUADRO 7 – PROJEÇÃO DE DESPESAS DE FOLHA SALARIAL	17
QUADRO 8 – INDICADORES DE VIABILIDADE	18

CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO

A Grande Vitória, região metropolitana do Espírito Santo, tem um significativo potencial para atração de eventos tanto por possuir uma localização estratégica na região sudeste do Brasil (menos de duas horas de tempo de voo partindo das principais capitais do país) quanto pela sua facilitada logística para eventos, com tempo de deslocamento médio de 15 minutos entre aeroporto, hotéis e restaurantes.

Além dessas condições essenciais, a região conta com uma vasta infraestrutura hoteleira, com as principais bandeiras mundiais em operação, e um novo terminal aeroportuário extremamente eficiente, o que a torna um palco ideal para a realização de turismo de negócios e eventos, tais como congressos, exposições, seminários e feiras regionais, nacionais e internacionais.

Dentro dessa concepção e vocação, a ARENA MULTIUSO, objeto desse procedimento de CONCESSÃO, é o mais importante equipamento articulador e promotor da cadeia turística de negócios e eventos na região metropolitana do Espírito Santo. Atualmente, com seu calendário de eventos sólido e permanente, proporciona significativos incrementos na geração de emprego e renda em nível estadual.

Mais do que isso, a diversidade de espaços oferecida pela estrutura existente o habilita a sediar eventos empresariais, sociais, esportivos, gastronômicos, culturais, técnicos, turísticos, comerciais, dentre outros, de portes variados.

O equipamento está sediado a 6 km de distância do Aeroporto de Vitória e às margens da Rodovia BR-101 e da Rodovia do Contorno de Vitória (extensão da BR-101, que faz a ligação desta com a BR-262), principais vias federais de acesso ao estado e de ligação aos estados de Minas Gerais, Bahia e Rio de Janeiro.

Não menos importante, é notória a potencialidade de exploração comercial deste equipamento. Com área total de 108.773 m² (cento e oito mil, setecentos e setenta e três metro quadrados), a exploração de eventuais

empreendimentos associados como shopping, centro comercial e/ou locação de espaços comerciais, concomitantemente ao exercício das atividades finalísticas de organização de feiras, exposições, mostras, eventos culturais, shows, leilões e convenções, definitivamente, o tornam um equipamento singular entre seus pares congêneres no Brasil. Essa possibilidade para exploração de empreendimentos associados oportuniza uma melhor viabilidade econômica e financeira do equipamento, provocando, ainda, externalidades para além do setor de turismo de negócios e eventos.

Apesar desse imenso potencial apresentado, a ARENA carece de uma gestão mais profissionalizada, voltada para auferir todas suas potencialidades econômicas, fator essencial para que o equipamento retome a sua função de fomento ao *trade* turístico, como fonte geradora de oportunidades de negócios e de empregos diretos e indiretos. Para isso, é de suma importância a modernização do equipamento para seu pleno funcionamento, tornando-o competitivo em nível nacional e internacional, com capacidade e qualidade suficientes para atrair grandes eventos e gerar atividade de impacto no conjunto da economia do estado.

Assim, a CONCESSÃO da ARENA MULTIUSO tem como objetivo, além da modernização do equipamento, a melhoria da sua gestão, a fim de atingir níveis de serviço compatíveis com o seu perfil potencial de uso, isto é, diversificado, eficiente e competitivo.

Espera-se, portanto, como resultado da CONCESSÃO, o fomento e a atração de novos eventos de médio e grande porte, e, conseqüentemente, o fortalecimento da cadeia de turismo do Espírito Santo. Além disso, busca-se com a CONCESSÃO imprimir mais eficiência na utilização de um bem público e também desconsignar recursos públicos que poderiam ser aplicados em áreas prioritárias como saúde, educação e segurança pública.

CAPÍTULO 2 – A ARENA MULTIUSO

Inicialmente planejado para ser um centro de exposição agropecuário, foi inaugurado em 1986 e denominado como Parque Estadual Agropecuário Floriano Varejão. No entanto, por meio de uma estratégia de captação de

eventos e de operação compatível com as usuais nos mercados nacionais e internacionais, optou-se pela alteração do nome do equipamento para ARENA MULTIUSO, com a intenção de operar de forma otimizada, trabalhando a funcionalidade dos espaços de forma mais eficaz.

Sua estrutura atual foi implantada ao longo de 30 anos e suas construções foram edificadas em épocas distintas, com técnicas e acabamentos construtivos diversos e com materiais e soluções existentes no período.

Em 1998, por meio de uma concessão, o Governo do Estado do Espírito Santo celebrou um contrato com vigência de 20 anos, onde a empresa responsável executou obras e benfeitorias na infraestrutura de todo o equipamento, como: construção do Pavilhão 2, melhoria da instalação elétrica e hidráulica, iluminação, fachadas e muros. Inicialmente, os eventos realizados no local voltavam-se para o setor de agronegócios, como feiras e exposições, e, também, para a realização da Feira dos Municípios.

Entre 2003 e 2005, com a realização da primeira edição da Feira de Mármore e Granito na ARENA, ampliou-se o espaço de eventos com a construção do Pavilhão 3 e a climatização do Pavilhão 2, tendo em vista a atração de novos eventos corporativos, como: GranExpo ES, Expolar, Super Acaps, MecShow, Expo Construções, entre outros. Ao longo deste período de concessão, também foram construídos espaços anexos como um restaurante de apoio aos eventos e uma área multiuso para pequenos eventos e convenções.

Com o fim do contrato de concessão, a partir de 29 de dezembro de 2018, a Secretaria de Estado do Turismo (SETUR-ES) assumiu a gestão da ARENA, por meio do Decreto nº 4.318, de 15 de outubro de 2018, com o compromisso de manter a sólida agenda de eventos programada para ocorrer em 2019 e nos anos seguintes.

Para a condução e gestão dos espaços da ARENA, foi publicada, em 04 de dezembro de 2018, a Portaria Nº 014-R e seus anexos, que estabelece normas e procedimentos para a utilização dos seus espaços, regulamentando seu uso.

Atualmente, a estrutura da ARENA possui uma área de terreno com 108.773m² (cento e oito mil, setecentos e setenta e três metros quadrados) e uma área construída computável de 26.507,79m² (vinte e seis mil, quinhentos e sete e setenta e nove metros quadrados). Um equipamento que necessita de investimentos em manutenção e melhorias para se tornar mais atual e moderno, requalificando a estrutura existente.

Todas as benfeitorias necessárias visam agregar valor ao equipamento, otimizando custos de gestão e manutenção do equipamento e conferindo-lhe meios de aumento de receitas advindas de locação e utilização dos espaços modernizados, atraindo novos organizadores de eventos e aumentando a sua capacidade de ocupação.

A sua localização próxima às principais vias de acesso do estado representa uma vantagem estratégica a ser explorada para atração de eventos, além de ser o principal centro de eventos do estado e único espaço que comporta eventos de grande porte dentro da Região Metropolitana.

Para que esse potencial possa ser plenamente explorado, no entanto, é necessário que haja a modernização do equipamento com capacidade e qualidade suficientes para atrair grandes eventos, seguida de uma estratégia de promoção, atração de eventos, manutenção e conservação robusta, que permita que a ARENA MULTIUSO ofereça, a longo prazo, uma estrutura adequada, moderna, de qualidade e visualmente atraente para seus clientes e usuários em geral.

CAPÍTULO 3 – MODELO DE NEGÓCIO REFERENCIAL

SEÇÃO 1 – BASES DAS PREMISSAS DO MODELO

Este Estudo Econômico-Financeiro Referencial tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO da ARENA MULTIUSO, não se constituindo em um documento vinculante ao EDITAL DE LICITAÇÃO.

O presente documento apresenta estimativas para receitas e despesas operacionais vinculadas ao funcionamento do objeto, bem como as

projeções para os investimentos mínimos considerados adequados ao desenvolvimento da CONCESSÃO, trazendo, ainda, o demonstrativo de resultados estimado durante o período de vigência da CONCESSÃO e o fluxo de caixa do empreendimento.

As premissas que subsidiaram o modelo de negócio foram baseadas em dados históricos fornecidos pela Secretaria de Estado do Turismo do Espírito Santo, informações e estudos recebidos por meio de reuniões de sondagem de mercado, onde foi possível colher informações junto às empresas responsáveis pela gestão de centros de convenções e pavilhões de exposição em diversas regiões do país, o que proporcionou um grau de maturidade significativo nos resultados do modelo de viabilidade econômico-financeira e uma grande aderência às expectativas do mercado.

De toda maneira, o modelo foi elaborado seguindo premissas conservadoras, proporcionando um modelo econômico-financeiro com grau de liberdade significativo para que os interessados projetem suas propostas comerciais e operacionais sem muitas restrições impositivas, logicamente respeitando os ditames do EDITAL, do CONTRATO e da legislação contábil e fiscal vigentes no país.

Ressalta-se que a elaboração do presente documento é meramente referencial, tendo por objetivo ilustrar a viabilidade do negócio e não sendo, sob hipótese alguma, vinculativo. Cada PROPONENTE é responsável pela coleta de dados e informações, além da elaboração de sua PROPOSTA COMERCIAL com base em seu próprio modelo de negócios, que deve respeitar as exigências mínimas descritas no EDITAL e seus respectivos ANEXOS.

SEÇÃO 2 – CONCEPÇÃO GERAL DO MODELO

O modelo de CONCESSÃO da ARENA MULTIUSO foi elaborado a partir de três diretrizes fundamentais: i) necessidade de modernização da infraestrutura para atratividade geral do equipamento; ii) incentivos de

performance para o futuro concessionário; e iii) estimativas conservadoras de receitas operacionais.

Os valores apresentados estão definidos em valor corrente, em R\$ (reais). Essa metodologia adotada permite aos interessados analisar a vantajosidade real dos estudos de viabilidade econômico-financeira. Portanto, não incide sobre as projeções nenhum índice de correção ou atualização monetária, o que exclui os efeitos de eventuais desvios de projeções de inflação sobre as receitas e gastos ao longo do CONTRATO.

Essa abordagem é importante especialmente diante do cenário atual do Brasil, que apresenta alta volatilidade nas projeções dos indicadores de inflação, das taxas de juros de curto e médio prazos, da variação cambial e da perspectiva da variação do PIB – Produto Interno Bruto.

De modo geral, as premissas que nortearam os estudos de viabilidade econômica desse projeto estão elencadas no quadro a seguir:

Quadro 1 – Premissas gerais

Prazo da Concessão	30 anos
Regime Tributário	Lucro Presumido
Outorga Total	R\$ 4.500.000
Outorga Variável	Depende do SMD
Pré Investimentos	R\$ 587.519

PRAZO: o prazo de 30 anos foi estimado levando-se em consideração o retorno e amortização integral do capital que deverá ser investido pelo futuro concessionário;

REGIME TRIBUTÁRIO: Foi adotado regime de tributação por Lucro Presumido, por ser um projeto de capital não intensivo. Portanto, não há o aproveitamento dos créditos fiscais de PIS e COFINS. Buscou-se também o respeito integral ao regime fiscal vigente e as previsões de tributação em relação ao Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. De qualquer forma, reitera-se que o regime tributário aqui escolhido não é vinculativo. As alíquotas utilizadas no modelo se encontram no quadro abaixo:

Quadro 2 – Alíquotas Tributárias

Alíquota de IR	15%
Alíquota Adicional de IR	10%
Base de Cálculo Lucro Presumido	32%
CSLL	9%
ISS	5%

PARCELA FIXA ANUAL: considerou-se o pagamento de VALOR PELA OUTORGA (preço referência da LICITAÇÃO) de, no mínimo, R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), com o pagamento em PARCELAS FIXAS ANUAIS de, no mínimo, R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) durante o período da CONCESSÃO. O valor pela outorga fixa foi diferenciado ao longo do tempo por dois motivos principais. Primeiro, procurou-se proporcionar condições de liquidez financeira ao parceiro privado, no início da CONCESSÃO, para custear os investimentos obrigatórios mínimos exigidos e proporcionar mais liberdade financeira para outros investimentos adicionais que a futura CONCESSIONÁRIA considere necessários. Segundo, em eventuais necessidades de reequilíbrio econômico do CONTRATO, esse montante provisionado poderá ser utilizado como fonte de recursos públicos, o que por sua vez, acaba por trazer mais segurança financeira ao parceiro privado *vis-à-vis* maior atratividade para o projeto. Salienta-se que os valores de outorga serão atualizados ao longo do tempo pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM. No entanto, como o modelo de viabilidade foi construído com preços constantes, os efeitos de correção não foram aplicados;

PARCELA VARIÁVEL ANUAL: variável dependente do Sistema de Mensuração de Desempenho - SMD. No modelo, foi adotado como premissa básica que a futura CONCESSIONÁRIA alcançará desempenho suficiente para que o valor de outorga variável seja nulo, conforme ANEXO III do EDITAL;

PRÉ-INVESTIMENTOS: considerou-se nesta rubrica os pagamentos pré-operacionais que a futura CONCESSIONÁRIA terá que suportar como a construção da PROPOSTA COMERCIAL, constituição da SPE e pagamento dos emolumentos do processo de leilão à Bolsa de Valores B3, conforme item 23.4.3 do EDITAL.

SEÇÃO 3 – INVESTIMENTOS E ESTRUTURA DE CAPITAL (CAPEX)

O investimento obrigatório total do empreendimento foi estimado em R\$ 21.893.193,00 (vinte e um milhões, oitocentos e noventa e três mil, cento e noventa e dois reais e noventa centavos), conforme informações constantes no ANEXO II – Memorial Descritivo das Características Mínimas do Empreendimento do EDITAL.

A CONCESSIONÁRIA executará os investimentos obrigatórios por sua conta e risco, com observância dos requisitos e especificações técnicas contidos no documento supracitado e em conformidade com o EDITAL.

A CONCESSIONÁRIA submeterá à aprovação do PODER CONCEDENTE, antes do início das obras, projetos básicos e, posteriormente, executivos, que atendam ao disposto no item acima, de todas as intervenções previstas, os quais deverão ser acompanhados, quando for o caso, de estudos ou pareceres independentes e, se possível, das manifestações ou aprovações das autoridades competentes.

Foi estimado um prazo limite de 05 (cinco) anos para execução total dos investimentos obrigatórios, conforme quadro a seguir. No modelo referencial, previu-se a execução de 20% (vinte por cento) anualmente até o quinto ano da CONCESSÃO, conforme quadro a seguir que ilustra o cronograma de desembolso referente ao CAPEX.

Quadro 3 – Cronograma Desembolso CAPEX

	Total	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Investimentos	22.643.192,90	4.378.639	4.378.639	4.378.639	4.378.639	4.378.639
Investimentos Obrigatórios	21.893.192,90	4.378.639	4.378.639	4.378.639	4.378.639	4.378.639
Acesso ao Parque Estadual	2.744.433,17	548.887	548.887	548.887	548.887	548.887
Área Externa	2.455.613,28	491.123	491.123	491.123	491.123	491.123
Pavilhão 1	5.010.365,88	1.002.073	1.002.073	1.002.073	1.002.073	1.002.073
Pavilhão 2	7.672.939,19	1.534.588	1.534.588	1.534.588	1.534.588	1.534.588
Pavilhão 3	4.009.841,38	801.968	801.968	801.968	801.968	801.968
Reinvestimentos	750.000,00	-	-	-	-	-

Ainda assim, há uma previsão no CONTRATO que bonifica a futura CONCESSIONÁRIA se a mesma realizar integralmente as intervenções obrigatórias no período máximo de 03 (três) anos da vigência contratual, isentando-a de pagar a PARCELA FIXA ANUAL nos 02 (dois) períodos subsequentes.

Também foi previsto um montante de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) na rubrica de reinvestimentos para fins de manutenção preventiva do equipamento. No modelo, foi previsto a execução de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) nessa rubrica a cada cinco anos, iniciando o dispêndio no 8º ano da CONCESSÃO.

O modelo referencial faculta e incentiva a CONCESSIONÁRIA através de bonificação via outorga variável, por sua conta e risco, caso entenda ser

vantajoso, realizar outros investimentos para construir uma nova área de eventos com as CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO EMPREENDIMENTO presentes no EDITAL e seus ANEXOS. No entanto, esses valores não estão previstos no modelo referencial por se tratar de decisão unilateral da CONCESSIONÁRIA.

Por outro lado, na perspectiva da análise de estrutura de capital, de forma conservadora, foi utilizado no modelo apenas capital próprio (*equity*), uma vez que se trata de um projeto não intensivo em capital. Sem dúvida nenhuma, trata-se de uma fonte mais dispendiosa, em termos financeiros, que uma estrutura baseada em capital de terceiros. No entanto, essa escolha de estrutura de capital adotada no modelo referencial serve muito bem para ilustrar o grau de conservadorismo aplicado, que, mesmo utilizando-se de participação integral de capital próprio, a viabilidade econômico-financeira se faz presente.

SEÇÃO 4 – PROJEÇÃO DE RECEITAS

Para construção das estimativas de receitas do modelo referencial da CONCESSÃO da ARENA MULTIUSO, utilizou-se apenas as receitas operacionais derivadas da exploração do aluguel dos espaços do equipamento, excluindo-se, portanto, todas as outras RECEITAS ACESSÓRIAS possíveis como publicidade, estacionamento, serviços de alimentação, de montagem, *facilities* em geral. Essas receitas excluídas possuem caráter incerto e são integralmente dependentes do modelo de negócios que a futura CONCESSIONÁRIA irá adotar.

Ou seja, o modelo referencial adotou um grau de conservadorismo significativo ao não prever RECEITAS ACESSÓRIAS e eventuais receitas de empreendimentos associados (aluguel de espaços para shopping, centro comercial e demais usos de locação). E apesar de todas essas exclusões, ainda assim, o modelo alcançou viabilidade econômico-financeira.

Contudo, está previsto no CONTRATO que o compartilhamento de resultado específico para cada projeto associado será fixado em 5% (cinco por cento) da receita bruta auferida pela CONCESSIONÁRIA.

Dessa forma, para a estimativa de receitas com locação de espaços, foi considerado o preço praticado em 2019 e a taxa de ocupação do mesmo período, durante a gestão direta pela SETUR.

A tabela abaixo lista os espaços locáveis existentes na ARENA MULTIUSO e sua respectiva área:

Quadro 4 - Espaços Locáveis da Arena Multiuso

ESPAÇOS	ÁREA M ²
ESPAÇO COLIBRI	3.800
ESPAÇO MARLIM-AZUL	6.400
ESPAÇO JUBARTE	4.200
ÁREA COBERTA I	4.000
ÁREA COBERTA II	3.400
PISTA DE GRAMA	17.000
ESTACIONAMENTO I	12.000
ESTACIONAMENTO II	3.800
ÁREA GRAMADA ANEXA AO ESPAÇO COLIBRI	10
ÁREA DE APOIO AO ESPAÇO JUBARTE	300
ÁREA DE APOIO EXTERNA AO ESPAÇO COLIBRI	250
ÁREA ANEXA AO ESTACIONAMENTO I	700
ÁREA GRAMADA I	3.300
ÁREA GRAMADA II	5.000
ÁREA DE APOIO EXTERNA	200

As receitas auferidas de locação dos espaços durante a gestão direta no exercício de 2019 foram atualizadas até a data de junho/21 pelo IGPM, mantendo-se as mesmas constantes até o final da CONCESSÃO por se tratar de um modelo referencial baseado em preços constantes.

Mais do que isso, como o calendário de eventos anual foi muito sólido ao longo dos últimos anos, a replicação dessas receitas anuais ao longo do CONTRATO enseja uma lógica racional, porém muito conservadora.

Certamente, com a modernização do equipamento e com uma gestão mais eficaz, as receitas operacionais performarão com algum grau de crescimento. Ou seja, o modelo foi trabalhado em estado estacionário de crescimento de receita.

SEÇÃO 5 – PROJEÇÃO DE DESPESAS (OPEX)

SEÇÃO 5.1 – PROJEÇÃO DE DESPESAS OPERACIONAIS

As projeções de despesas operacionais do empreendimento foram estimadas considerando o mínimo necessário para o correto funcionamento do equipamento, com base nos gastos correntes realizados no exercício de 2019, diante da agenda de eventos realizados no período. Logicamente, tratam-se de projeções onde a CONCESSIONÁRIA poderá adequar a composição de custo mais apropriada para seus padrões técnicos e comerciais.

A CONCESSIONÁRIA executará a OPERAÇÃO, a gestão comercial, a MANUTENÇÃO e os demais serviços necessários ao pleno funcionamento da ARENA MULTIUSO, cabendo-lhe arcar com todos os custos administrativos, de pessoal, água, energia, pesquisa de satisfação, verificador independente e outros relacionados à gestão da ARENA MULTIUSO, além do conjunto de intervenções físicas e operacionais do equipamento, dentro dos padrões estabelecidos. O quadro abaixo resume as estimativas de despesas operacionais:

Quadro 5 – Projeção de Despesas Operacionais

PROJEÇÃO DE DESPESAS			
Item	ESPECIFICAÇÃO	VALOR MÊS (R\$)	VALOR ANO (R\$)
1	Despesas Operacionais	77.889	990.565
1.1	Energia	26.359	316.312
1.2	IPTU	-	40.165
1.3	Água	9.030	108.360
1.4	Seguro Patrimonial e Civil	-	9.736
1.5	Garantia	-	6.000
1.6	Divulgação	2.917	35.000
1.7	Telefonia/Internet	500	6.000
1.8	Verificador Independente	21.667	260.000
1.9	Serviço de Vigilância	13.802	165.625

1.10	Serviço de Conservação e Limpeza	3.614	43.367
2	Outorga	-	150.000

- 1.1. **ENERGIA:** os gastos com energia foram estimados a partir do consumo efetivo no ano de 2019, sendo 513.600 KW/H;
- 1.2. **IPTU:** Foram estimados conforme os valores liquidados no ano de 2020;
- 1.3. **ÁGUA:** os gastos com água e tratamento de esgoto foram estimados a partir gastos efetivos com a taxa de ocupação no ano de 2019. Nesse exercício foram gastos 1.241 m³ de água. No entanto, os valores foram atualizados a partir da tabela de tarifas válida para o exercício de 2020, conforme quadro a seguir.

Quadro 6 - Tabela de Tarifas CESAN



CESAN
 qualidade em saneamento

TABELA DE TARIFAS

Conforme Resoluções ARSP nº 043/2020 e Sedurb nº 001/2020 (Reajuste tarifário de 2020: 2,97%)

Vigência a partir de 01/12/2020

Categorias	Tarifas de Água por Faixa de Consumo (R\$/m³)						Tarifas de Esgoto por Faixa de Consumo (R\$/m³)											
							Coleta, afastamento e tratamento						Coleta e afastamento					
	0-10 m³	11-15 m³	16-20 m³	21-30 m³	31-50 m³	> 50 m³	0-10 m³	11-15 m³	16-20 m³	21-30 m³	31-50 m³	> 50 m³	0-10 m³	11-15 m³	16-20 m³	21-30 m³	31-50 m³	> 50 m³
Tarifa Social	1,39	1,65	5,59	7,68	8,20	8,57	1,11	1,32	4,47	6,14	6,56	6,86	0,35	0,41	1,40	1,92	2,05	2,14
Residencial	3,48	4,09	6,98	7,68	8,20	8,57	2,78	3,27	5,58	6,14	6,56	6,86	0,87	1,02	1,75	1,92	2,05	2,14
Comercial e Serviços	5,55	6,27	8,70	9,15	9,44	9,72	5,55	6,27	8,70	9,15	9,44	9,72	1,39	1,57	2,18	2,29	2,36	2,43
Industrial	8,92	9,18	9,98	10,07	10,34	10,52	8,92	9,18	9,98	10,07	10,34	10,52	2,23	2,30	2,50	2,52	2,59	2,63
Pública	5,81	6,56	8,42	8,70	8,82	8,94	5,81	6,56	8,42	8,70	8,82	8,94	1,45	1,64	2,11	2,18	2,21	2,24

TABELA DE TARIFAS PELA DISPONIBILIDADE DE INFRAESTRUTURA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Conforme Resoluções ARSP nº 043/2020 e Sedurb nº 001/2020 (Reajuste tarifário de 2020: 2,97%)

Categorias	Parcela Fixa	Tarifas de Disponibilidade de Esgoto					
		Parcela Variável					
		0-10 m³	11-15 m³	16-20 m³	21-30 m³	31-50 m³	> 50 m³
Tarifa Social	2,36	0,28	0,33	1,12	1,53	1,64	1,71
Residencial	5,90	0,70	0,81	1,40	1,53	1,64	1,71
Comercial e Serviços	9,38	1,11	1,26	1,74	1,83	1,88	1,95
Industrial	15,07	1,78	1,83	2,00	2,01	2,07	2,10
Pública	9,81	1,16	1,31	1,68	1,74	1,76	1,78

- 1.4. **SEGURO PATRIMONIAL OBRIGATÓRIO:** para segurar todo o complexo, as seguradoras elegíveis (Mapfre, Allianz, HDI e SOMPO) estimaram o valor do seguro com uma taxa nominal entre 0,64% (zero

vírgula sessenta e quatro por cento) e 1,1% (um vírgula um por cento) sobre a importância segurada garantindo o risco contra incêndio, desmoronamento, vendaval, granizo, recomposição de documentos, queda de aeronaves, danos elétricos e responsabilidade civil operações. Este percentual incide diretamente sobre a importância de 1% (um por cento) do VALOR DO CONTRATO de R\$ 139.041.726,00 (cento e trinta e nove milhões, quarenta e um mil, setecentos e vinte e seis reais), o que gerou uma previsão de custo anual entre R\$ 16.733,69 (dezesesseis mil e setecentos e trinta e três reais e sessenta e nove centavos) e R\$ 9.735,96 (nove mil, setecentos e trinta e cinco reais e noventa e seis centavos). Foi utilizada a cobertura mais módica;

- 1.5. **GARANTIA CONTRATUAL OBRIGATÓRIA:** para segurar os pagamentos anuais de outorga, ou seja, R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a pesquisa de mercado com as seguradoras elegíveis informou que o custo médio é 3% (três por cento) sobre o valor garantido;
- 1.6. **DIVULGAÇÃO:** foram estimados gastos de 1% (um por cento) sobre o valor da receita bruta para cobertura desse importante instrumento de promoção do equipamento;
- 1.7. **TELEFONIA/INTERNET:** essa rubrica foi estimada de acordo com planos das operadoras locais, com internet, uma linha fixa e duas linhas móveis;
- 1.8. **VERIFICADOR INDEPENDENTE:** foram estimados valores de acordo com a média praticada no mercado, aplicado em contratos semelhantes como o contrato nº 019/2013 (PPP de atendimento ao cidadão – Faça Fácil);
- 1.9. **SERVIÇO DE VIGILÂNCIA:** Segurança patrimonial e vigilância composta por um posto de 24 horas diárias desarmado, em revezamento por turnos de 12h/36h. Os valores estimados tem como base nos preços referenciais para a contratação de serviços terceirizados, conforme Portaria Nº 019-R, 19 de fevereiro de 2021, da SEGER/GOV-ES;
2. **SERVIÇO DE CONSERVAÇÃO E LIMPEZA:** Serviço diurno de conservação e limpeza com material. Os valores estimados tem como

base nos preços referenciais para a contratação de serviços terceirizados, conforme Portaria Nº 022-R, 02 de março de 2021, da SEGER/GOV-ES;

3. **OUTORGA FIXA:** vide seção 02.

SEÇÃO 5.2 – PROJEÇÃO DE FOLHA SALARIAL

A folha salarial foi estimada com base nas necessidades elencadas pela SETUR para atender os compromissos da agenda no exercício de 2019, quando a Secretaria esteve administrando a ARENA MULTIUSO.

Como referência, foi utilizado o custo referencial de mão de obra do Departamento de Edificações e de Rodovias do Espírito Santo – DER-ES, que se utiliza do percentual de 84% (oitenta e quatro por cento) de encargos gerais.

Quadro 7 – Projeção de Despesas Folha Salarial

PROJEÇÃO DE DESPESAS					
Item		ESPECIFICAÇÃO	VALOR MÊS (R\$)	ENCARGOS MÊS (R\$)	VALOR ANO (R\$)
3	Qt	Pessoal	31.933	26.824	705.081
3.1	1	DIRETOR GERAL (coordenador)	8.882,50	7.461	196.126
3.2	1	GERENTE DE GESTÃO DE CONTRATOS	6.538,21	5.492	144.364
3.3	1	GERENTE ADMINISTRATIVO-FINANCEIRO ¹	6.538,21	5.492	144.364
3.4	1	AUXILIAR ADMINISTRATIVO - COMPRAS	1.539,97	1.294	34.003
3.5	1	AUXILIAR ADMINISTRATIVO - FINANCEIRO	1.539,97	1.294	34.003
3.6	2	ASSISTENTE ADMINISTRATIVO - SECRETARIA	1.539,90	1.294	68.002
3.7	2	TÉCNICO DE INFRAESTRUTURA	2.677,13	2.249	118.222
3.8	2	TÉCNICO DE MANUTENÇÃO	2.677,13	2.249	118.222

SEÇÃO 6 – DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DE EXERCÍCIO (DRE)

O Demonstrativo de Resultado de Exercício (DRE) do projeto foi apurado considerando o regime de lucro presumido, correspondendo ao período da CONCESSÃO de 30 (trinta) anos. O intuito de proceder tal estimativa é gerar indicadores financeiros de sustentabilidade do projeto e também possibilitar uma estimativa do fluxo de caixa para a CONCESSIONÁRIA.

Para fins de demonstração de resultados dos exercícios, foi observada uma margem bruta de 30% (trinta por cento), indicando ser o empreendimento economicamente viável. Esse parâmetro visa informar o quão a empresa é eficiente e produtiva na geração de mais capital. A margem bruta apurada levou em consideração todas as despesas inerentes às atividades operacionais, exceto as despesas financeiras.

O lucro líquido projetado, aquele obtido ao final da CONCESSÃO, alcançou a previsão de R\$ 47.897.373,00 (quarenta e sete milhões, oitocentos e noventa e sete mil trezentos e setenta e três reais), o que indica forte nível de viabilidade do projeto. Entre outros, seguem indicadores importantes que confirmam a viabilidade do empreendimento no quadro a seguir:

Quadro 8 – Indicadores de Viabilidade

Payback Simples	11 anos
Payback Descontado	17 anos
TMA	9,3%
VPL	R\$ 5.517.993
TIR	10,4%

De todo modo, foi utilizada uma Taxa Mínima de Atratividade - TMA de 9,3% (nove inteiros e três décimos por cento), percentual condizente com o rendimento de títulos do tesouro nacional (TESOURO IPCA) com vencimento em 30 (trinta) anos. De fato, a escolha atendeu às diretrizes de proximidade de performance de variável proxy para se utilizar como custo de oportunidade do capital.

Quanto a TIR, a idéia de acompanhar a política federal de concessões, já consagrada e absorvida pela comunidade de investidores é uma alternativa verossímil e sólida, que evita que a assimetria de mercado esteja desde já presente na fase de decisão pelo PODER CONCEDENTE, na definição dos parâmetros para aceitação das futuras propostas comerciais dos licitantes, bem como da forma de seleção do vencedor do certame.

Portanto, tomando como piso o percentual admitido pelo Governo Federal em grandes certames de licitação, que trabalha como percentual de 10% (dez por cento) para a TIR, ajustou-se um prêmio acima deste piso,

considerando que o projeto apresenta maior volatilidade em relação a eventuais mudanças de cenário, afetando o risco do investimento. Em especial, esse projeto de CONCESSÃO da ARENA MULTIUSO é extremamente intensivo em OPEX e portanto altamente sensível a volatilidades dos preços da economia. Assim, adotou-se uma TIR estimada de 10,4% (dez inteiros e quatro décimos por cento), que se propõe como condição ainda atrativa e adequada a potenciais interessados em participar do certame de LICITAÇÃO.

De toda forma, nos quadros a seguir, estão dispostos os demonstrativos de resultados dos exercícios durante toda a vigência da CONCESSÃO bem como os fluxos de caixa da CONCESSIONÁRIA para o mesmo período.

ano	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Receita Bruta	4.200.000	4.200.000	4.200.000	4.200.000	4.200.000	4.515.000	4.515.000	4.515.000	4.515.000
2. Dedução com Impostos	361.200	361.200	361.200	361.200	361.200	388.290	388.290	388.290	388.290
PIS/COFINS	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	162.540	162.540	162.540	162.540
ISS	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000	225.750	225.750	225.750	225.750
3. Receita Líquida	3.838.800,00	3.838.800,00	3.838.800,00	3.838.800,00	3.838.800,00	4.126.710,00	4.126.710,00	4.126.710,00	4.126.710,00
4. Despesas	1.845.645,88	1.991.585,91	2.137.525,93	2.278.601,77	2.419.677,62	2.560.915,58	2.556.213,52	2.551.506,06	2.556.662,28
4.1 Despesas Operacionais	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80
4.2 Outorga	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
4.3 Folha Salarial	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081
4.3 Depreciação	-	145.940,02	291.880,05	432.955,89	574.031,73	715.269,70	710.567,64	705.860,18	711.016,40
5. EBIT	1.993.154,12	1.847.214,09	1.701.274,07	1.560.198,23	1.419.122,38	1.565.794,42	1.570.496,48	1.575.203,94	1.570.047,72
5.1 Juros s/ Capital de Terceiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Base de Cálculo IRPJ e CSLL	1.344.000	1.344.000	1.344.000	1.344.000	1.344.000	1.444.800	1.444.800	1.444.800	1.444.800
7. IRPJ & CSLL	450.960	450.960	450.960	450.960	450.960	485.232	485.232	485.232	485.232
(-) IR	330.000	330.000	330.000	330.000	330.000	355.200	355.200	355.200	355.200
(-) CSLL	120.960	120.960	120.960	120.960	120.960	130.032	130.032	130.032	130.032
8. Lucro Líquido	1.542.194,12	1.396.254,09	1.250.314,07	1.109.238,23	968.162,38	1.080.562,42	1.085.264,48	1.089.971,94	1.084.815,72

ano	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1. Receita Bruta	4.515.000	4.853.625	4.853.625	4.853.625	4.853.625	4.853.625	5.217.647	5.217.647	5.217.647	5.217.647
2. Dedução com Impostos	388.290	417.412	417.412	417.412	417.412	417.412	448.718	448.718	448.718	448.718
PIS/COFINS	162.540	174.731	174.731	174.731	174.731	174.731	187.835	187.835	187.835	187.835
ISS	225.750	242.681	242.681	242.681	242.681	242.681	260.882	260.882	260.882	260.882
3. Receita Líquida	4.126.710,00	4.436.213,25	4.436.213,25	4.436.213,25	4.436.213,25	4.436.213,25	4.768.929,24	4.768.929,24	4.768.929,24	4.768.929,24
4. Despesas	2.556.819,18	2.556.647,33	2.556.642,10	2.556.647,82	2.561.647,50	2.561.647,31	2.561.480,67	2.561.480,67	2.561.486,23	2.566.485,73
4.1 Despesas Operacionais	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80
4.2 Outorga	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
4.3 Folha Salarial	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081
4.3 Depreciação	711.173,30	711.001,44	710.996,21	711.001,94	716.001,62	716.001,42	715.834,79	715.834,79	715.840,35	720.839,85
5. EBIT	1.569.890,82	1.879.565,92	1.879.571,15	1.879.565,43	1.874.565,75	1.874.565,94	2.207.448,58	2.207.448,57	2.207.443,02	2.202.443,52
5.1 Juros s/ Capital de Terceiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Base de Cálculo IRPJ e CSLL	1.444.800	1.553.160	1.553.160	1.553.160	1.553.160	1.553.160	1.669.647	1.669.647	1.669.647	1.669.647
7. IRPJ & CSLL	485.232	522.074	522.074	522.074	522.074	522.074	561.680	561.680	561.680	561.680
(-) IR	355.200	382.290	382.290	382.290	382.290	382.290	411.412	411.412	411.412	411.412
(-) CSLL	130.032	139.784	139.784	139.784	139.784	139.784	150.268	150.268	150.268	150.268
8. Lucro Líquido	1.084.658,82	1.357.491,52	1.357.496,75	1.357.491,03	1.352.491,35	1.352.491,54	1.645.768,60	1.645.768,59	1.645.763,04	1.640.763,54

ano	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
1. Receita Bruta	5.217.647	5.608.970	5.608.970	5.608.970	5.608.970	5.608.970	6.029.643	6.029.643	6.029.643	6.029.643	6.029.643
2. Dedução com Impostos	448.718	482.371	482.371	482.371	482.371	482.371	518.549	518.549	518.549	518.549	518.549
PIS/COFINS	187.835	201.923	201.923	201.923	201.923	201.923	217.067	217.067	217.067	217.067	217.067
ISS	260.882	280.449	280.449	280.449	280.449	280.449	301.482	301.482	301.482	301.482	301.482
3. Receita Líquida	4.768.929,24	5.126.598,94	5.126.598,94	5.126.598,94	5.126.598,94	5.126.598,94	5.511.093,86	5.511.093,86	5.511.093,86	5.511.093,86	5.511.093,86
4. Despesas	2.566.485,54	2.566.318,91	2.566.318,92	2.566.324,47	2.571.323,97	2.571.323,78	2.571.157,15	2.571.157,16	2.571.162,71	2.576.162,21	2.576.162,03
4.1 Despesas Operacionais	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80	990.564,80
4.2 Outorga	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
4.3 Folha Salarial	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081	705.081
4.3 Depreciação	720.839,66	720.673,03	720.673,03	720.678,59	725.678,09	725.677,90	725.511,27	725.511,27	725.516,83	730.516,33	730.516,14
5. EBIT	2.202.443,70	2.560.280,03	2.560.280,02	2.560.274,47	2.555.274,97	2.555.275,15	2.939.936,71	2.939.936,70	2.939.931,15	2.934.931,65	2.934.931,83
5.1 Juros s/ Capital de Terceiros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Base de Cálculo IRPJ e CSLL	1.669.647	1.794.871	1.794.871	1.794.871	1.794.871	1.794.871	1.929.486	1.929.486	1.929.486	1.929.486	1.929.486
7. IRPJ & CSLL	561.680	604.256	604.256	604.256	604.256	604.256	650.025	650.025	650.025	650.025	650.025
(-) IR	411.412	442.718	442.718	442.718	442.718	442.718	476.371	476.371	476.371	476.371	476.371
(-) CSLL	150.268	161.538	161.538	161.538	161.538	161.538	173.654	173.654	173.654	173.654	173.654
8. Lucro Líquido	1.640.763,72	1.956.024,05	1.956.024,04	1.956.018,49	1.951.018,99	1.951.019,17	2.289.911,53	2.289.911,52	2.289.905,97	2.284.906,47	2.284.906,65

FLUXO DE CAIXA DO EMPREENDIMENTO

ano	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Entradas de Caixa	1.542.194	1.542.194	1.542.194	1.542.194	1.542.194	1.795.832	1.795.832	1.795.832	1.795.832
Resultado Líquido	1.542.194	1.396.254	1.250.314	1.109.238	968.162	1.080.562	1.085.264	1.089.972	1.084.816
Depreciação		145.940	291.880	432.956	574.032	715.270	710.568	705.860	711.016
2. Saídas de Caixa	4.966.157,42	4.378.638,58	4.378.638,58	4.378.638,58	4.378.638,58	-	-	150.000,00	-
Investimento	4.378.639	4.378.639	4.378.639	4.378.639	4.378.639	-	-	150.000	-
Pre Investimentos	587.519	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização do Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Fluxo de Caixa Líquido	-	3.423.963	-	2.836.444	-	2.836.444	1.795.832	1.795.832	1.645.832
4. Fluxo de Caixa Descontado	-	3.423.963	-	2.578.586	-	2.131.063	1.115.070	1.013.700	844.572
5. Fluxo de Caixa Acumulado	-	3.423.963	-	6.260.408	-	9.096.852	11.933.297	14.769.741	12.973.909
6. Fluxo de Caixa Descontado Acumulado	-	3.423.963	-	6.002.549,18	-	8.346.718,15	10.477.780,86	12.415.110,59	11.300.040,14

ano	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1. Entradas de Caixa	1.795.832	2.068.493	2.068.493	2.068.493	2.068.493	2.068.493	2.361.603	2.361.603	2.361.603	2.361.603
Resultado Líquido	1.084.659	1.357.492	1.357.497	1.357.491	1.352.491	1.352.492	1.645.769	1.645.769	1.645.763	1.640.764
Depreciação	711.173	711.001	710.996	711.002	716.002	716.001	715.835	715.835	715.840	720.840
2. Saídas de Caixa	-	-	-	150.000,00	-	-	-	-	150.000,00	-
Investimento	-	-	-	150.000	-	-	-	-	150.000	-
Pre Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização do Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Fluxo de Caixa Líquido	1.795.832	2.068.493	2.068.493	1.918.493	2.068.493	2.068.493	2.361.603	2.361.603	2.211.603	2.361.603
4. Fluxo de Caixa Descontado	761.608	797.494	724.994	611.291	599.169	544.699	565.349	513.954	437.554	424.755
5. Fluxo de Caixa Acumulado	- 5.940.581	- 3.872.088	- 1.803.595	114.898	2.183.391	4.251.884	6.613.488	8.975.091	11.186.694	13.548.298
6. Fluxo de Caixa Descontado Acumulado	- 7.842.390,55	- 7.044.896,97	- 6.319.902,80	- 5.708.611,82	- 5.109.443,09	- 4.564.744,24	- 3.999.395,17	- 3.485.441,47	- 3.047.887,53	- 2.623.132,40

ano	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
1. Entradas de Caixa	2.361.603	2.676.697	2.676.697	2.676.697	2.676.697	2.676.697	3.015.423	3.015.423	3.015.423	3.015.423	3.015.423
Resultado Líquido	1.640.764	1.956.024	1.956.024	1.956.018	1.951.019	1.951.019	2.289.912	2.289.912	2.289.906	2.284.906	2.284.907
Depreciação	720.840	720.673	720.673	720.679	725.678	725.678	725.511	725.511	725.517	730.516	730.516
2. Saídas de Caixa	-	-	-	150.000,00	-	-	-	-	150.000,00	-	-
Investimento	-	-	-	150.000	-	-	-	-	150.000	-	-
Pre Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização do Financiamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Fluxo de Caixa Líquido	2.361.603	2.676.697	2.676.697	2.526.697	2.676.697	2.676.697	3.015.423	3.015.423	2.865.423	3.015.423	3.015.423
4. Fluxo de Caixa Descontado	386.141	397.874	361.704	310.395	298.929	271.753	278.311	253.010	218.568	209.100	190.090
5. Fluxo de Caixa Acumulado	15.909.901	18.586.598	21.263.295	23.789.992	26.466.689	29.143.387	32.158.809	35.174.232	38.039.655	41.055.078	44.070.501
6. Fluxo de Caixa Descontado Acumulado	- 2.236.991,38	- 1.839.117,41	- 1.477.413,81	- 1.167.019,25	- 868.090,65	- 596.337,38	- 318.025,92	- 65.015,50	153.552,31	427.667,33	617.757,80