

ANEXO 4

PLANO DE NEGÓCIOS E PROPOSTA ECONÔMICA

Sumário

ANEXO 4 – Parâmetros para Elaboração da Proposta Econômica e Plano Referencial de Negócios.....	1
4.1 Parâmetros para Elaboração da Proposta Econômica	1
IMPOSTOS	3
4.2 Plano Referencial de Negócios.....	7
4.2.1 Descrição das Unidades de Negócios / Espaços	7
4.2.2 Análise Econômico-financeira	8
4.2.3 Consolidado.....	19
4.2.4 Conclusão e Viabilidade Econômico-Financeira	20

4.1 Parâmetros para Elaboração da Proposta Econômica

Este anexo tem por objetivo orientar as Licitantes na elaboração de seu Plano de Negócios, conforme definido no Edital, de modo a padronizar a elaboração e apresentação das propostas quanto a:

- Avaliação da consistência do plano econômico-financeiro, de forma a permitir que se proceda à análise de coerência entre as diferentes previsões feitas quanto ao montante e ao calendário de investimentos, custos operacionais e receitas;
- Verificação da razoabilidade das estimativas realizadas pela Licitante, principalmente sobre as despesas operacionais correntes;

No que tange ao PLANO DE NEGÓCIOS, a LICITANTE deverá apresentar todos os componentes que impactem na estruturação econômico-financeira de sua PROPOSTA COMERCIAL, destacando-se os itens:

- Fluxo de caixa, Balanço Patrimonial e Demonstrativo do Resultado do Exercício - no mínimo anual, projetado pelo prazo do contrato, da CONCESSIONÁRIA.
- Viabilidade Econômico-Financeira.

O PLANO DE NEGÓCIOS a ser elaborado é de exclusiva responsabilidade da LICITANTE e tem como base de referência o item “ESTRUTURA DO PLANO DE NEGÓCIOS”, devendo ser consistente e suficientemente claro quanto às premissas adotadas. Quaisquer eventuais erros, imprecisões ou avaliações inadequadas na elaboração do PLANO DE NEGÓCIOS não serão objeto de futura solicitação de reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

A LICITANTE deverá apresentar os itens descritos acima de forma objetiva, clara e detalhada, em grau necessário ao entendimento.

Na elaboração do PLANO DE NEGÓCIO deverá estar indicado que os valores são reais, ou seja, sem inflação, inclusive quanto à taxa de juros de financiamento, demonstrando como foi obtida a partir da taxa de juros nominal. Caso seja necessária a conversão de valores em moeda estrangeira que serão negociados pela Concessionária, a Licitante deverá apresentar as taxas de câmbio reais esperadas para projeção em moeda constante.

Deverão ser observados os princípios fundamentais de contabilidade aceitos no Brasil e submetidos ao regime da Lei Federal nº 6.404/76 e alterações posteriores, especialmente as introduzidas pela Lei nº 11.638/2007.

A determinação das receitas, as estimativas de investimentos e dos custos apresentados pela CONCESSIONÁRIA em sua PROPOSTA COMERCIAL e respectivo PLANO DE NEGÓCIOS, bem como as variações decorrentes das obrigações assumidas, serão de sua exclusiva responsabilidade, sendo que eventuais erros ou omissões não serão considerados para efeito de equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, constituindo risco exclusivo da LICITANTE a avaliação de tais aspectos.

O PLANO DE NEGÓCIOS deverá, obrigatoriamente, ser apresentado em dois formatos além da forma impressa:

- i) Planilha eletrônica, compatível com Microsoft Excel, com a apresentação dos dados e cálculos realizados, devendo ser editável.
- ii) Processador de texto, com a apresentação do plano de negócios, o descritivo da modelagem realizada, premissas adotadas, racionais, entre outros.
- iii) Os arquivos deverão ser entregues sem qualquer tipo de bloqueio ou senha de acesso.

Ocorrendo divergência entre valores indicados na planilha impressa e aqueles constantes da planilha em meio magnético, prevalecerão aqueles da planilha impressa.



RECEITAS

A Licitante deverá informar e detalhar as seguintes receitas previstas:

- i) **CONTRAPRESTAÇÃO ANUAL MÁXIMA**, observadas, em especial, as disposições da Proposta Econômica Escrita, constantes no Edital de Licitação;
- ii) **RECEITAS COMPLEMENTARES** detalhando as premissas consideradas;
- iii) **COMPARTILHAMENTO** da Receita Bruta: a Licitante deverá considerar, também, o compartilhamento da Receita Bruta no percentual de 5% (cinco por cento) durante os Anos 3 a 9 (inclusive) da **CONCESSÃO** e o percentual de 10% (dez por cento) também da Receita Bruta do Ano 10 ao fim da **CONCESSÃO**.

IMPOSTOS

A Licitante deverá informar e detalhar os tributos que incidirão sobre os itens de receitas e sobre o lucro tributável, indicando o regime de tributação, base de cálculo e alíquotas.

CUSTOS E DESPESAS

Descrever o modelo de custos/despesas da SPE, destacando, principalmente, as atividades de operação e manutenção que serão conduzidas por pessoal próprio da mesma e aquelas que serão contratadas com terceiros por meio de subcontratação, contemplando, entre outras, as seguintes informações:

- i) Custo de mão-de-obra e os encargos sociais envolvidos, inclusive com o detalhamento dos cargos, quantitativos, salários e encargos;
- ii) Descrever as principais características econômicas de cada subcontrato;
- iii) Para os contratos com terceiros, projetar o custo esperado na forma prevista pelo mesmo;
e
- iv) Discriminar despesas de materiais, gastos com energia elétrica de tração, despesas com arrecadação e demais componentes do custo dos serviços prestados.

PLANO DE GARANTIAS E SEGUROS

Detalhar as garantias e seguros a serem contratados, para atender as exigências contratuais, durante as fases de desmobilização e de operação, com a indicação das condições, características de cada produto e custos.

FINANCIAMENTO

Caso o Licitante resolva utilizar Capital de Terceiros para o financiamento do investimento e/ou necessidades de giro, o mesmo deve descrever o plano de financiamento da SPE, incluindo os aportes de acionistas com recursos próprios, empréstimos, emissões de títulos, emissões de debêntures e leasing financeiro e respectivos custos quanto à despesa de juros, taxas, comissões, seguros e garantias. Deverá contemplar, também, o valor do empréstimo/financiamento, a taxa de juros real e nominal, os demais encargos, o prazo, carência de juros e do principal.

INVESTIMENTOS

Descrever os investimentos natureza (obras civis, equipamentos, materiais, etc) e classificando aqueles que serão reversíveis como ativo financeiro e/ou intangível da SPE. Apresentar o Cronograma de Investimentos apresentando-os por natureza e destacando como foram calculados os reinvestimentos.

ESTRUTURA DO PLANO DE NEGÓCIOS

A estrutura mínima do PLANO DE NEGÓCIOS deverá ser a seguinte:

1. Premissas Gerais

- Definição do Horizonte de Projeção;
- Definição da Moeda Base e Cenários de Inflação;
- Definição das Premissas para os Cálculos dos Impostos e Taxas;
- Definição das Premissas para o Cálculo do Valor Residual;
- Estimativas de Prazos para a Obtenção do Licenciamento das Obras;
- Custo Médio Ponderado de Capital.

2. Demonstrações Financeiras mínimas anuais

- Demonstrações dos Resultados dos Exercícios.
- Fluxo de Caixa.

3. Descritivo de premissas e racionais de cálculos.

a) **RECEITAS** - Projetar as receitas operacionais, fundamentado na estimativa da demanda e em eventuais fontes de receitas alternativas ou complementares, decorrentes de projetos associados. As receitas devem ser discriminadas em:

- ✓ Contraprestação.
- ✓ Receitas Acessórias.

b) **CUSTOS/DESPESAS** - Orçar os custos e despesas referentes ao projeto a partir do início do Contrato, discriminados, no mínimo em:

- ✓ Recursos Humanos
- ✓ Materiais de Consumo

- ✓ Gastos com Escritório - incluem energia elétrica, água, telefone e insumos.
- ✓ Marketing
- ✓ Despesas com a Manutenção e Conservação do Patrimônio, com destaque para:
 - reforço de estruturas;
 - assentos, pisos e acessos;
 - cobertura da arquibancada;
 - ventilação e exaustão;
 - hidráulica e elétrica;
 - reforço da laje;
 - recuperações pontuais diversas
- c) IMPOSTOS - discriminar o regime fiscal adotado em cada ano de projeção, bem como os valores e alíquotas calculados para impostos diretos e indiretos. Caso ocorram benefícios fiscais, os mesmos devem ser apontados nas Demonstrações Financeiras.
- d) CAPITAL DE GIRO – elaborar a necessidade de capital de giro para a geração de caixa da operação.
- e) DEPRECIAÇÃO / AMORTIZAÇÃO – informar o quadro de depreciação anual, bem como os saldos de ativos não-circulantes.
- f) INVESTIMENTOS (CAPEX) – Descrever os investimentos necessários à PPP, detalhando o valor das obras de engenharia e o custo de equipamentos, conforme a seguir (devem conter abertura detalhada para insumos de mão de obra):
 - ✓ Cronograma físico-financeiro
 - ✓ Planejamento dos serviços.
 - ✓ Planejamento das obras.
 - ✓ Planejamento de início da operação.
- g) DESPESAS DE CAPITAL OU INVESTIMENTOS INICIAIS –Sendo a informação apresentada de maneira separada para cada um dos equipamentos e demonstrando a divisão dos investimentos entre:
 - ✓ Obra civil.
 - ✓ Mobiliário
 - ✓ Máquinas e Equipamentos.
 - ✓ Outros.
- h) DESPESAS PARA REINVESTIMENTO – Também devem estar divididas por equipamento, com a divisão nos seguintes itens:
 - ✓ Obra civil.
 - ✓ Mobiliário
 - ✓ Máquinas e Equipamentos.
 - ✓ Outros.
- i) ESTRUTURA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO – Elaborar a estrutura de financiamento, projetando a forma de obtenção dos recursos para investimento e operação

da PPP, indicando suas fontes e parâmetros condicionadores:

- ✓ Fontes de financiamento.
- ✓ Taxas de juros.
- ✓ Carência.
- ✓ Períodos de amortização.
- ✓ Sistema de Amortização utilizado.

4.CÁLCULO DA VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA Elaborar o cálculo da viabilidade econômico-financeira denotando:

- ✓ Taxa de Desconto Adotada.
- ✓ *Payback* Normal e Descontado.
- ✓ Valor Presente Líquido.

5.CENÁRIOS – Simular cenários sobre as possibilidades de operação dos serviços para servir de suporte à análise financeira do projeto. Devendo inferir, para cada cenário, com base na demanda calculada, as receitas operacionais obtidas, os valores das contraprestações públicas e a remuneração de investidores e financiadores.

6.OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES: Devem ser informadas outras informações relevantes ao Projeto. Entre elas, temos:

- ✓ Estimar o fluxo de recursos públicos necessário ao pagamento das contraprestações governamentais, esclarecendo o mecanismo e as condições para pagamento, sempre vinculadas ao atendimento dos indicadores de desempenho.

4.2 Plano Referencial de Negócios

O presente documento tem como objetivo apresentar o Plano de Negócio de Referência para a Gestão, Operação e Manutenção e Adaptação dos Equipamentos Públicos do Parque Olímpico da Barra da Tijuca, incluída a execução das Obras e a Prestação dos Serviços descritos no Contrato, por um período de 25 (vinte e cinco) anos, mediante Parceria Público-Privada (PPP), modalidade concessão administrativa.

O Plano de Negócio de Referência servirá como base para o Edital de Licitação, indicando os potenciais das unidades de negócio que compõem a totalidade dos empreendimentos necessários à implementação do Projeto de Legado do Centro Olímpico de Treinamento da Barra da Tijuca.

As informações constantes neste documento são referenciais e não criam obrigações ou direitos para a CONCESSIONÁRIA ou para o PODER CONCEDENTE.

4.2.1 Descrição das Unidades de Negócios / Espaços

4.2.1.1 Arena Carioca 1

A Arena Carioca 1 permanecerá como uma arena multiuso, apropriando-se de sua flexibilidade de público com possíveis arquibancadas retráteis. A Arena é composta por 3 grandes *halls* e tem a versatilidade de poder ser operada como um único e grande *hall*. A arena poderá receber assentos adicionais para aumentar sua capacidade semelhante ao Modo Jogos Olímpicos. Esta Arena pode ser utilizada para diversos eventos, além de campeonatos esportivos, como basquete, vôlei, futsal e handebol. Quando usando assentos retráteis existe uma maior área de campo de jogo (*Field of Play*) para treinamento, cabendo duas quadras no lugar de uma. Dependendo do uso e do evento, arquibancadas temporárias podem ser instaladas. A Arena tem capacidade de receber diferentes tipos de eventos esportivos e até mesmo feiras e exposições.

4.2.1.2 Velódromo

O Velódromo será a principal instalação nacional para a prática e treinamento do ciclismo de pista para o alto rendimento provendo áreas para reparos e manutenção de equipamentos. O interior da pista receberá outras atividades esportivas de treinamento e prática. Como o ambiente possui controle de ventilação se torna apto para recebimento de outras modalidades esportivas como o badminton, tênis de mesa, futsal, vôlei, dentre outros. O Velódromo permitirá ao atleta realizar a sua preparação dentro e fora da pista.

4.2.1.3 Centro de Tênis

O Centro de Tênis será composto por uma estrutura com 8 quadras de tênis mais uma quadra central com capacidade para 10 mil lugares, o que permitirá a realização de eventos da ATP1000, que são os principais eventos do mundo do tênis. O Centro de Tênis poderá ser utilizado por atletas profissionais e amadores, olímpicos e paralímpicos. Após os Jogos Olímpicos, parte dos seus assentos serão removidos permitindo a flexibilidade na quadra central a atender outros esportes.

4.2.1.4 Alojamento

O edifício do alojamento será voltado à educação e inovação, organizado para promover e facilitar trabalhos entre escolas e universidades, laboratórios de medicina esportiva, empresas privadas e públicas, e agências Internacionais.

Ele comportará hospedagem para até 350 atletas, com quartos para 2 a 3 atletas, permitindo a permanência de pequenos núcleos familiares para atletas e treinadores. Ele fornecerá infraestrutura - como café, lavanderia, sala de leitura, descanso, dentre outros - em um mesmo lugar, evitando o deslocamento e desgaste dos mesmos.

Os quartos terão ar condicionado, armários individuais com chave, TV a cabo e acesso à internet banda larga e Wi-Fi. As acomodações irão oferecer ainda cozinha com micro-ondas, geladeira e banheiros.

4.2.2 Análise Econômico-financeira

4.2.2.1 Metodologia

A determinação do valor deverá ser realizada a partir da aplicação do método de fluxo de caixa descontado. A avaliação econômico-financeira, pelo método do fluxo de caixa descontado, constitui-se no mecanismo mais aceito para se apurar o real valor de um empreendimento, em virtude de suas características inerentes, que o colocam em posição vantajosa em relação aos demais, uma vez que:

- i) Dentro das incertezas que marcam qualquer estudo envolvendo projeções, trata-se do método mais preciso para o levantamento do diagnóstico completo de uma empresa;
- ii) Permite um acompanhamento sistemático de todas as variáveis críticas para a empresa que está sendo analisada, uma vez que projeta receitas, custos, despesas, investimentos e capital de giro da empresa para diferentes cenários e sob configurações variadas, mas sempre considerando as especificidades da mesma; e
- iii) É suficientemente flexível para incorporar alternativas de cenários macroeconômicos e de configurações para a empresa sob estudo, possibilitando a realização de estudos de sensibilidade.

A premissa que sustenta o fluxo de caixa descontado é a de que um empreendimento vale aquilo que ele gerará de caixa para seus acionistas, num período razoável, em moeda de valor atual. Para a apuração do lucro líquido serão determinadas as receitas operacionais, deduzidas os impostos indiretos, os custos e despesas operacionais (inclusive depreciação) e os impostos diretos.

Em sequência, a geração de caixa operacional será encontrada somando-se ao resultado a depreciação, a amortização e a exaustão, deduzindo-se os desembolsos com investimentos e as variações do capital de giro operacional. O fluxo líquido assim obtido será descontado a taxas compatíveis com o modelo de negócio do setor e com a estrutura de capital do Empreendimento, obtendo-se assim o valor presente dos fluxos de caixa operacionais.

4.2.2.2 Análise Geral

A avaliação econômico-financeira dos equipamentos citados deverá ser realizada por um período projetivo de 25 anos, prazo da concessão administrativa. Toda a projeção deve ser realizada em valores reais, ou seja, sem considerar o efeito da inflação nas contas e projetado em R\$ mil, com data-base de março de 2016.

O início da projeção dá-se no dia seguinte ao da assinatura do contrato entre o Poder Concedente e o ente privado vencedor da concorrência a ser realizada no 2º semestre de 2016.

A projeção das receitas, custos e investimentos, deve ser feita individualmente para cada equipamento, sendo o resultado final consolidado em uma única demonstração de resultados e fluxo de caixa.

4.2.2.2.1 Tributos

Os tributos incidentes sobre a receita e lucro e respectivas alíquotas estão indicados no quadro a seguir:

Premissas de Tributos		
Tributos sobre Vendas		
PIS	1,65%	% sobre a RB
COFINS	7,60%	% sobre a RB
ISS	5,00%	% sobre serviços de Hospedagem
Tributos sobre o Lucro		
Tributos sobre o Lucro	15,00%	
até	240	R\$ mil
Imposto de renda (adicional)	10,00%	
Compensação de Perdas	30,00%	
CSLL	9,00%	

Quadro 1 – Premissas de Impostos

4.2.2.2.2 Custos e Despesas

Os custos e despesas para cada equipamento foram orçados para a *data-base*, a partir de um mesmo plano de contas. Com exceção daqueles oriundos de eventos, os custos e despesas não sofrem alteração durante o período projetivo uma vez que os valores projetados estão em moeda constante e não foram consideradas variações acima da inflação para os itens projetados.

A seguir apresentam-se os custos e despesas referentes a manutenção e operação do equipamento. Eles estão incluídos nas contas que compõem a projeção ora apresentada:

- i) Custos com Utilidades – energia elétrica, água e esgoto e gás canalizado.
- ii) Manutenção e Reparo – manutenção de estruturas externas, limpeza de materiais extraordinários (exemplo: sucata), limpeza geral de cisternas, de dutos de ar condicionado e inspeção SPDA. Consumo de materiais civis e elétricos. Manutenção de ferramentas, uniformes, aquecedores, ar condicionados, elevadores, geradores de

emergência, equipamentos de ventilação, exaustão e purificação do ar. Também inclui a manutenção e reparo de equipamentos de segurança, além de fretes e aluguel de equipamentos para manutenção.

- iii) Contratos Fixos – incluem os contratos com empresas de serviços que envolvem centrífugas, ar condicionado, análise de água, controle de pragas, manutenção de geradores de emergência, elevadores, *no breaks*, limpeza, paisagismo, talha/placar, ventilação, exaustão, automação predial, carrinho elétrico e *facilities*.
- iv) Despesas Diversas -Prédio – refere-se ao seguro patrimonial.
- v) Segurança – incluem as despesas de vigilância 24 horas, recarga de extintores de incêndio, a manutenção de equipamentos de combate a incêndio e de segurança de trabalho, mangueiras, uniformes, reposição em hidrantes e equipamentos de proteção individual.
- vi) Equipe Orgânica – são os dispêndios com equipe de mão de obra interna que cobre as seguintes áreas: manutenção, segurança, comercial, operacional e administrativo.
- vii) Despesas Indiretas – os gastos ocorridos com pessoal, viagens, benefícios com funcionários, pequenos equipamentos, manutenção geral, leasing, inadimplência, obrigação e encargos, custos administrativos, postagem, telecomunicações, *professional fees* e Marketing.

Em relação aos custos com eventos, que são reembolsados pelos Contratantes, esses custos estão diretamente associados a receita obtida com os eventos e, por isso, devem ser projetados como proporção da mesma.

4.2.2.2.3 Investimentos

Os itens dos investimentos, com suas respectivas vidas úteis, se encontram na tabela a seguir.

Vidas Úteis	
Obras Cívicas	25 anos
Mobiliário	10 anos
Máquinas e Equipamentos	5 anos
Máquinas e Equipamentos Esportivos	5 anos

Quadro 2 – Vida útil dos bens: obras mobiliário e equipamentos

Foram orçados investimentos para cada equipamento e os mesmos foram projetados para serem realizados até o Ano 4 da Concessão. Para continuidade da operação, deve ser estipulado um reinvestimento de 5% do valor inicial de investimento a cada 5 (cinco) anos para as obras civis. Para os demais itens foram reinvestidos os valores iniciais de investimento ao final da vida útil de cada um.

Para as adequações dos equipamentos públicos do Parque Olímpico da Barra da Tijuca, conforme já descrito, serão necessários investimentos iniciais cujos valores estão consolidados

a seguir, bem como a distribuição dos investimentos e aqueles que acontecem como aporte público e investimentos diretos do Concessionário.

Investimentos diretos do Concessionário (R\$ Mil):	
COT (Arena 2)	R\$ 4.557,46
GEO (Arena 3)	R\$ 14.612,97
Alojamento	R\$ 28.000,00
Montagem das piscinas	R\$ 23.180,17
Cercas, portões e CFTV	R\$ 3.990,80
TOTAL	R\$ 74.341,40

Investimentos feitos com Aporte Público (R\$ Mil):	
Desmontagem da Arena do Futuro	R\$ 46.481,34
Construção das 4 escolas	R\$ 60.876,76
Desmontagem do Centro Aquático	R\$ 59.190,97
TOTAL	R\$ 166.549,07

Quadro 3 – Resumo dos Investimentos

ITEM	SERVIÇO	MÊS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	APORTE	R\$ 166.549.070,86													
1	DESMONTAGEM DA ARENA DE HANDEBOL	R\$ 46.481.340,00	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%			
			4.648.134,00	4.648.134,00	4.648.134,00	4.648.134,00	4.648.134,00	4.648.134,00	4.648.134,00	4.648.134,00	4.648.134,00	4.648.134,00			
2	DESMONTAGEM DO CENTRO AQUÁTICO	R\$ 59.190.969,40			10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
					5.919.096,94	5.919.096,94	5.919.096,94	5.919.096,94	5.919.096,94	5.919.096,94	5.919.096,94	5.919.096,94	5.919.096,94	5.919.096,94	
3	CONSTRUÇÃO DAS ESCOLAS	R\$ 60.876.761,46												6,67%	6,67%
													4.058.450,76	4.058.450,76	4.058.450,76
	SUBTOTAL	R\$ 166.549.070,86	4.648.134,00	4.648.134,00	10.567.230,94	10.567.230,94	10.567.230,94	10.567.230,94	10.567.230,94	10.567.230,94	10.567.230,94	10.567.230,94	9.977.547,70	9.977.547,70	4.058.450,76
	TOTAL		4.648.134,00	9.296.268,00	19.863.498,94	30.430.729,88	40.997.960,82	51.565.191,76	62.132.422,70	72.699.653,64	83.266.884,58	93.834.115,52	103.811.663,22	113.789.210,92	117.847.661,68
	SUBTOTAL	%	2,79%	2,79%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	5,99%	5,99%	2,44%
	TOTAL		2,79%	5,58%	11,93%	18,27%	24,62%	30,96%	37,31%	43,65%	50,00%	56,34%	62,33%	68,32%	70,76%
ITEM	SERVIÇO	MÊS	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
	APORTE	R\$ 166.549.070,86													
1	DESMONTAGEM DA ARENA DE HANDEBOL	R\$ 46.481.340,00													
2	DESMONTAGEM DO CENTRO AQUÁTICO	R\$ 59.190.969,40													
3	CONSTRUÇÃO DAS ESCOLAS	R\$ 60.876.761,46	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	
			4.058.450,76	4.058.450,76	4.058.450,76	4.058.450,76	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,75	
	SUBTOTAL	R\$ 166.549.070,86	4.058.450,76	4.058.450,76	4.058.450,76	4.058.450,76	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,77	4.058.450,75	
	TOTAL		121.906.112,44	125.964.563,20	130.023.013,96	134.081.464,72	138.139.915,49	142.198.366,26	146.256.817,03	150.315.267,80	154.373.718,57	158.432.169,34	162.490.620,11	166.549.070,86	
	SUBTOTAL	%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	
	TOTAL		73,20%	75,63%	78,07%	80,51%	82,94%	85,38%	87,82%	90,25%	92,69%	95,13%	97,56%	100,00%	

Quadro 4 – Distribuição dos Aportes

ITEM	SERVIÇO	MÊS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
LEGADO		R\$ 74.341.403,45												
1.1	ALOJAMENTO	R\$ 28.000.003,47												
2.1	GEO (ARENA 3)	R\$ 14.612.971,40							5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
									730.648,57	730.648,57	730.648,57	730.648,57	730.648,57	730.648,57
2.2	COT (ARENA 2)	R\$ 4.557.456,13							5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
									227.872,80	227.872,80	227.872,80	227.872,80	227.872,80	227.872,80
2.3	CERCAS, PORTÕES E CFTV	R\$ 3.990.803,16							5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
									199.540,15	199.540,15	199.540,15	199.540,15	199.540,15	199.540,15
3.1	PISCINAS DOS LEGADO OLÍMPICO	R\$ 23.180.169,29												
SUBTOTAL		R\$ 74.341.403,45	-	-	-	-	-	-	1.158.061,52	1.158.061,52	1.158.061,52	1.158.061,52	1.158.061,52	1.158.061,52
TOTAL			-	-	-	-	-	-	1.158.061,52	2.316.123,04	3.474.184,56	4.632.246,08	5.790.307,60	6.948.369,12
SUBTOTAL		%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,56%	1,56%	1,56%	1,56%	1,56%	1,56%
TOTAL			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,56%	3,12%	4,67%	6,23%	7,79%	9,35%

ITEM	SERVIÇO	MÊS	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
LEGADO		R\$ 74.341.403,45												
1.1	ALOJAMENTO	R\$ 28.000.003,47	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%
			1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94
2.1	GEO (ARENA 3)	R\$ 14.612.971,40	10,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%						
			1.461.297,14	1.753.556,56	1.753.556,56	1.753.556,56	1.753.556,56	1.753.556,60						
2.2	COT (ARENA 2)	R\$ 4.557.456,13	10,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%						
			455.745,61	546.894,73	546.894,73	546.894,73	546.894,73	546.894,80						
2.3	CERCAS, PORTÕES E CFTV	R\$ 3.990.803,16	10,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%						
			399.080,31	478.896,37	478.896,37	478.896,37	478.896,37	478.896,47						
3.2	PISCINAS DOS LEGADO OLÍMPICO	R\$ 23.180.169,29			10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
					2.318.016,92	2.318.016,92	2.318.016,92	2.318.016,92	2.318.016,92	2.318.016,92	2.318.016,92	2.318.016,92	2.318.016,92	2.318.017,01
SUBTOTAL		R\$ 74.341.403,45	3.482.788,00	3.946.012,60	6.264.029,52	6.264.029,52	6.264.029,52	6.264.029,73	3.484.681,86	3.484.681,86	3.484.681,86	3.484.681,86	3.484.681,86	3.484.681,95
TOTAL			10.431.157,12	14.377.169,72	20.641.199,24	26.905.228,76	33.169.258,28	39.433.288,01	42.917.969,87	46.402.651,73	49.887.333,59	53.372.015,45	56.856.697,31	60.341.379,26
SUBTOTAL		%	4,68%	5,31%	8,43%	8,43%	8,43%	8,43%	4,69%	4,69%	4,69%	4,69%	4,69%	4,69%
TOTAL			14,03%	19,34%	27,77%	36,19%	44,62%	53,04%	57,73%	62,42%	67,11%	71,79%	76,48%	81,17%

ITEM	SERVIÇO	MÊS	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
LEGADO		R\$ 74.341.403,45												
1.1	ALOJAMENTO	R\$ 28.000.003,47	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%
			1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.664,94	1.166.709,85
2.1	GEO (ARENA 3)	R\$ 14.612.971,40												
2.2	COT (ARENA 2)	R\$ 4.557.456,13												
2.3	CERCAS, PORTÕES E CFTV	R\$ 3.990.803,16												
3.2	PISCINAS DOS LEGADO OLÍMPICO	R\$ 23.180.169,29												
SUBTOTAL		R\$ 74.341.403,45												
TOTAL			61.508.044,20	62.674.709,14	63.841.374,08	65.008.039,02	66.174.703,96	67.341.368,90	68.508.033,84	69.674.698,78	70.841.363,72	72.008.028,66	73.174.693,60	74.341.403,45
SUBTOTAL			1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%	1,57%
TOTAL		%	82,74%	84,31%	85,88%	87,45%	89,01%	90,58%	92,15%	93,72%	95,29%	96,86%	98,43%	100,00%

Quadro 5 – Distribuição dos Investimentos

4.2.2.2.4 Capital de Giro

Além disto, o capital de giro necessário para cada equipamento deve ser calculado com base nas premissas apresentadas no quadro a seguir.

Premissas de Capital de Giro		
Usos		
Contas a Receber	30	<i>Dias da Receita Bruta</i>
Fontes		
Fornecedores	30	<i>Dias de Custos e Despesas</i>
Impostos a Pagar	45	<i>Dias dos Impostos</i>

Quadro 6 – Premissas para cálculo do Capital de Giro

4.2.2.2.5 Abatimento da Contraprestação

Foi estimado um abatimento da Contraprestação advindo dos valores estimados das receitas decorrentes da exploração comercial do Legado do COT, conforme sugerido na minuta do contrato. O valor desse abatimento não entra nas Demonstrações de Resultado, mas é levado em consideração para o cálculo dos tributos incidentes.

A premissa utilizada é que 5% de toda a receitas decorrentes da exploração comercial é devolvida ao Poder Concedente durante os Anos 3 ao 9 da Concessão e 10% do Ano 10 até o fim do período de Concessão, ou seja, será abatida da Contraprestação Pecuniária a ser paga pelo Poder Concedente.

4.2.2.3 Receitas

As receitas previstas para o Legado do Centro Olímpico de Treinamento na Barra da Tijuca são oriundas da contraprestação pecuniária, da locação de espaços da Arena 1, do Velódromo, do Centro de Tênis, Estacionamento, Alojamento, eventual *naming rights*, do Centro Aquático até sua desmontagem, além de toda e qualquer receita acessória decorrente de qualquer atividade econômica realizada dentro da área de concessão.

A Contraprestação Pecuniária foi calculada a partir do somatório dos custos operacionais básicos para a manutenção da Arena 1, do Velódromo e do Centro de Tênis (detalhados abaixo), além do ressarcimento a título de compensação pelos investimentos resumidos acima.

4.2.2.4 Custos e Despesas

Os custos e despesas fixos de manutenção dos espaços do Velódromo, Arena Carioca 1 e Centro de Tênis foram estimados numa base anual em milhares de reais (R\$ mil). Os custos e despesas projetados se encontram no quadro a seguir.

Custos e Despesas	2.458
Custos Operacionais	2.314
Custos com Pessoal	463
Serviços de Terceiros	1.175
Vigilância	197
Manutenção, Limpeza e Paisagismo	50
Outros Serviços - PJ	757
Contrato de Limpeza	171
Coleta de Lixo	-
Custos com Seguros	184
Outros Custos Operacionais	492
Manutenção de Equipamento	126
Material de Segurança	8
Fretes Diversos	4
Bens de Natureza Permanente	113
Energia Elétrica	214
Água	26
Gás Natural	-
Despesas	143
Despesas com Pessoal	91
Despesas com Infra-estrutura	45
Outras Despesas Operacionais	8
Software de Gestão	8

Quadro 7 – Resumo dos Custos e Despesas para Arena 1

Custos e Despesas	1.648
Custos Operacionais	1.529
Custos com Pessoal	425
Serviços de Terceiros	640
Vigilância	150
Manutenção, Limpeza e Paisagismo	5
Outros Serviços - PJ	379
Contrato de Limpeza	107
Custos com Seguros	147
Outros Custos Operacionais	316
Manutenção de Equipamento	51
Material de Segurança	7
Fretes Diversos	4
Bens de Natureza Permanente	34
Energia Elétrica	196
Água	24
Gás Natural	-
Despesas	119
Despesas com Pessoal	83
Despesas com Infra-estrutura	36
Outros	148

Quadro 8 – Resumo dos Custos e Despesas com o Centro de Tênis

Custos e Despesas	3.007
Custos Operacionais	2.888
Custos com Pessoal	425
Serviços de Terceiros	1.904
Vigilância	150
Manutenção, Limpeza e Paisagismo	1.045
Outros Serviços - PJ	552
Contrato de Limpeza	157
Custos com Seguros	147
Outros Custos Operacionais	412
Manutenção de Equipamento	88
Material de Segurança	7
Fretes Diversos	4
Bens de Natureza Permanente	93
Energia Elétrica	196
Água	24
Gás Natural	-
Despesas	119
Despesas com Pessoal	83
Despesas com Infra-estrutura	36
Outros	148

Quadro 9 – Resumo dos Custos e Despesas com o Velódromo

4.2.2.5 Arena Carioca 1

Nesse estudo, a operação da Arena Carioca 1 foi projetada para começar no primeiro mês do Ano 1, na qual a CONCESSIONÁRIA ficará responsável pela manutenção e operação do local.

A Arena Carioca 1 realizará eventos não esportivos, esportivos e diversos. As receitas poderão ser provenientes de aluguel, quantidade de eventos por categoria de evento. As premissas encontram-se no quadro abaixo.

4.2.2.6 Velódromo

A operação do Velódromo foi projetada começando no primeiro mês do Ano 1, com investimentos nas pequenas alterações necessárias para sua operacionalização no início da validação da concessão administrativa. Nesta análise econômico-financeira, o Velódromo não proverá receitas.

4.2.2.7 Centro de Tênis

O início da operação do Centro de Tênis foi projetado para o primeiro mês do Ano 1. O Centro de Tênis servirá para abrigar competições internacionais como ATP 1000 quanto para a população utilizar. Portanto serão necessários alguns investimentos prévios para adaptar o complexo após as Olimpíadas. Tais valores foram incorporados nos investimentos do projeto.

A receita do Centro de Tênis foi calculada em função da locação do espaço e dos eventos realizados no local.

4.2.2.7.1 Receita com Eventos

Pode-se considerar a realização de eventos esportivos e não esportivos, como forma de receita para o Centro de Tênis.

Nesses eventos, também devem ser consideradas as receitas adicionais com a venda de alimentos e bebidas.

Assim como na Arena 1, os custos e despesas do Centro de Tênis se dividem em um custo anual para manutenção, considerado para o cálculo da contraprestação pecuniária e custos variáveis advindos da realização de eventos que ficam por conta do Concessionário.

4.2.2.8 Alojamento

A operação do Alojamento foi projetada começando no primeiro mês do Ano 6. Essa instalação exigirá para sua construção com custos estimados nos investimentos do projeto.

O alojamento para atletas, equipe e família servirá para facilitar a vida e o deslocamento dos atletas de alto rendimento para seus treinamentos. A operação do alojamento será destinada principalmente aos atletas de alto rendimento do COB e uma pequena parte para outras pessoas como treinadores e familiares.

As receitas advirão da hospedagem e alimentação de atletas. Foi estimada uma ocupação média dos quartos ao longo do ano e, assim sendo, a receita é calculada multiplicando a ocupação média pelo preço da categoria e número de quartos. As premissas estimadas estão no quadro abaixo.

4.2.3 Consolidado

4.2.3.1 Custo de Capital de Terceiros

Para cálculo do custo do financiamento, foi considerada uma linha de crédito disponível pelo BNDES para financiamento desse tipo de PPP. Foi considerado uma taxa nominal de juros de 11,50% ao ano e financiando 80% de todo o empreendimento. Os valores estipulados dependem de avaliação de crédito da CONCESSIONÁRIA e não geram para o Poder Concedente e ou a CONCESSIONÁRIA a obrigação de contratação de financiamento nestes termos.

Custo de Capital de Terceiros	
Inflação BR	7,07%
Inflação (USA)	1,54%
TJLP	7,50%
Spread BNDES	1,50%
Spread de Risco	2,50%

Quadro 10 – Premissas para compor o Custo de Capital de Terceiros

4.2.3.2 Resumo

Consolidando as premissas, tem-se um custo operacional básico para o Centro de Tênis, a Arena 1 e o Velódromo de R\$ 7.113.000,00 (sete milhões cento e treze mil reais) ao longo de toda concessão.

Some-se a isso a remuneração da parte do capital investido financiado em parcelas fixas a partir do Ano 3 da Concessão de R\$ 7.122.500,00 (sete milhões cento e vinte e dois mil e quinhentos reais), bem como a parte a ser paga com capital próprio de R\$ 2.406.500,00 (dois milhões quatrocentos e seis mil e quinhentos reais).

Desta forma, compõe-se a contraprestação a ser paga pelo PODER CONCEDENTE de R\$ 16.641.864,49 (dezesesseis milhões seiscentos e quarenta e um mil oitocentos e sessenta e quatro reais e quarenta e nove centavos).

Contraprestação Pecuniária	1	2	3	4	24	25
Parte de Contraprestação referente ao financiamento			7.122,50	7.122,50		7.122,50	7.122,50
Parte de Contraprestação referente à Capital Próprio			2.406,37	2.406,37		2.406,37	2.406,37
Parte de Contraprestação referente ao Custo Operacional			7.113,00	7.113,00		7.113,00	7.113,00
TOTAL	0	0	16.641,87	16.641,87		16.641,87	16.641,87

Quadro 11 – Resumo dos pagamentos da Prefeitura

4.2.4 Conclusão e Viabilidade Econômico-Financeira

As premissas utilizadas demonstram que, como deve prezar um contrato de Parceria Público-Privada, buscou-se a devida alocação de responsabilidades de forma a ter o melhor retorno à municipalidade, no que tange ao atendimento à população e à preservação do Legado, entregando ao parceiro privado a chance de gerir um projeto com taxas de retorno atrativas e que permitem que este tenha a liberdade de buscar maior eficiência e, conseqüentemente, melhores resultados.

Vale ressaltar a atratividade do mecanismo de compartilhamento de risco de demanda, uma vez que a parte básica dos custos operacionais está suportado, reduzindo assim as incertezas para o operador privado e que existe uma participação nos resultados a favor do MUNICÍPIO na Receita Bruta, independentemente do resultado financeiro.

Conclui-se, portanto que, se trata de um projeto viável econômica e financeiramente, que atende ambas as partes.

Destaque-se também alguns aspectos qualitativos deste projeto. Entre eles:

- i) Alocação e compartilhamento racionalizado de riscos;
- ii) Prestação de serviço eficiente por meio da gestão privada;
- iii) Contratação de resultados e condicionamento do pagamento à qualidade do serviço prestado, por meio de indicadores de desempenho e qualidade;
- iv) Maior flexibilidade no modelo de gestão e possibilidades de incorporação ágil de inovações no atendimento aos visitantes.