

Centro Esportivo de Brasília

Complementação de Estudos

PMI n° 01/2016

TERMINO DE OBRA

19 JUN 16 20 2016 000723

FEDERAL DE SERVICIOS

15

OPRAS



2473.1

*Arquiteto - all
22/07/2014
15/08/2014
15/08/2014*



RESPOSTA AO QUESTIONAMENTOS – GENEP

Brasília, 16 de Julho de 2017.

À Senhora
Teresa Dinah Portela Costa Santos
Coordenadora da Comissão de Análise e Avaliação do PMI/001-DIPRE

Prezada Senhora,

Este documento foi elaborado tendo em vista as informações adicionais solicitadas, com o objetivo de elucidar o conteúdo dos estudos entregues anteriormente no âmbito da PMI 001/2016.

Atenciosamente,

DUBOIS & Co.
Richard Jean Marie Dubois
Diretor

1. Aumento da Demanda dos Serviços de Utilidade Pública

O modelo apresentado não contempla os custos de execução de obras de utilidade pública, tendo em vista que os equipamentos existentes (Estádio, Ginásio, Complexo Aquático), desde sua concepção, já possuem demanda de serviços de utilidade pública mapeados e atendidos. Este fato é comprovado pelo seu histórico de uso, inclusive em eventos internacionais de grande escala no Complexo.

Destaca-se que já foram realizados estudos para a instalação de painéis fotovoltaicos sobre a estrutura do Estádio Nacional, e a realização de estudos similares e consequente instalação desta capacidade adicional depende exclusivamente de uma decisão negocial do próprio operador privado.

Caso o operador opte pela construção de uma solução comercial (ex.: "Boulevard Monumental") na área de concessão, será precedida de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o qual contempla, dentre outras coisas, o impacto gerado sobre a capacidade de fornecimento dos serviços de utilidade pública instalados no local, apontando ou não a necessidade de ampliação destes sistemas.

Neste caso, as concessionárias dos serviços (ex.: CAESB, CEB e etc) normalmente financiam as obras necessárias de adequação do fornecimento com vistas à ampliação das receitas decorrentes do aumento do consumo.

2. Período de Payback

O período de payback é de 14 anos, conforme detalhado nas tabelas abaixo:

(R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Fluxo de Caixa Livre	(-R\$ 19.812.424)	(-R\$ 46.862.853)	(-R\$ 48.595.068)	(-R\$ 21.458.413)	(-R\$ 1.466.997)
Acumulado	(-R\$ 19.812.424)	(-R\$ 66.675.278)	(-R\$ 115.270.346)	(-R\$ 136.728.758)	(-R\$ 138.195.756)

(R\$)	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 1.397.378	R\$ 7.214.429	R\$ 9.617.624	R\$ 9.856.905	R\$ 9.939.146
Acumulado	(-R\$ 136.798.377)	(-R\$ 129.583.948)	(-R\$ 119.966.325)	(-R\$ 110.109.420)	(-R\$ 100.170.273)

(R\$)	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
Fluxo de Caixa Livre	R\$ 13.619.842	R\$ 24.196.658	R\$ 33.336.123	R\$ 36.665.541	R\$ 36.715.409
Acumulado	(-R\$ 86.550.431)	(-R\$ 62.353.773)	(-R\$ 29.017.650)	R\$ 7.647.891	R\$ 44.363.300

3. Valores de Ressarcimento do Estudo

O art. art. 10, § 5º, II do Decreto Distrital nº Decreto Distrital nº 36.554 de 17 de junho de 2015, estabelece que o valor máximo dos estudos não poderá ultrapassar 2,5% do maior valor entre os investimentos necessários à implementação do projeto e os gastos necessários à operação e à manutenção do projeto durante o período de vigência do contrato. Os investimentos obrigatórios somam R\$ 80.082.651 milhões, enquanto a soma dos Custos operacionais e Despesas do complexo durante todo o período de Concessão foram estimados em R\$1.009.498.500 no Modelo Econômico, conforme demonstrado nas tabelas abaixo:

Tabela 1 - DRE ANO 1 a 7

RS Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Receita Bruta	RS 14.612.966	RS 22.112.435	RS 29.528.558	RS 54.654.543	RS 79.754.967	RS 90.248.819	RS 94.952.579
<i>Receitas Operacionais</i>	RS 14.612.966	RS 22.112.435	RS 29.528.558	RS 34.578.063	RS 44.621.127	RS 44.761.379	RS 44.761.379
<i>Receita Bruta - Solução Comercial</i>	RS 0	RS 0	RS 0	RS 20.076.480	RS 35.133.840	RS 45.487.440	RS 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-RS 1.643.959)	(-RS 2.487.649)	(-RS 3.321.963)	(-RS 5.747.106)	(-RS 8.269.757)	(-RS 9.243.243)	(-RS 9.678.341)
Receita Líquida	RS 12.969.007	RS 19.624.786	RS 26.206.595	RS 48.907.436	RS 71.485.210	RS 81.005.575	RS 85.274.238
Custo Operacional	(-RS 10.626.373)	(-RS 12.658.780)	(-RS 13.810.692)	(-RS 16.774.640)	(-RS 17.188.022)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)
<i>Custo de Jogos e Eventos</i>	(-RS 939.622)	(-RS 1.456.599)	(-RS 2.181.471)	(-RS 2.482.405)	(-RS 2.658.719)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)
<i>Custos Diversos</i>	(-RS 9.686.752)	(-RS 11.202.181)	(-RS 11.629.221)	(-RS 14.292.235)	(-RS 14.529.303)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)
Lucro Bruto	RS 2.342.634	RS 6.966.006	RS 12.395.903	RS 32.132.797	RS 54.297.188	RS 63.813.749	RS 68.082.411
Despesas	(-RS 12.356.230)	(-RS 7.279.861)	(-RS 7.065.469)	(-RS 7.391.168)	(-RS 7.692.459)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)
<i>(-) Despesas Gerais e Administrativas</i>	(-RS 7.186.208)	(-RS 7.279.861)	(-RS 7.065.469)	(-RS 7.391.168)	(-RS 7.692.459)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)
<i>(-) Despesas Pré Operacionais</i>	(-RS 5.170.022)	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
<i>(-) Contrapartida para a Terracap</i>	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)
EBITDA	(-RS 10.013.596)	(-RS 313.855)	RS 5.330.435	RS 24.741.629	RS 46.604.729	RS 51.117.082	RS 55.385.744
<i>% Margem EBITDA</i>	0	0	20%	51%	65%	63%	65%
Depreciação e Amortização	(-RS 370.271)	(-RS 2.466.337)	(-RS 5.832.591)	(-RS 8.102.538)	(-RS 8.787.668)	(-RS 8.900.944)	(-RS 9.018.270)
<i>(-) Depreciação</i>	(-RS 370.271)	(-RS 2.466.337)	(-RS 5.832.591)	(-RS 8.102.538)	(-RS 8.787.668)	(-RS 8.900.944)	(-RS 9.018.270)
<i>(-) Amortização da Outorga</i>	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
EBIT	(-RS 10.383.867)	(-RS 2.780.192)	(-RS 502.156)	RS 16.639.091	RS 37.817.061	RS 42.216.138	RS 46.367.474
<i>(-) Resultado Financeiro</i>	(-RS 964.424)	(-RS 6.379.579)	(-RS 14.784.716)	(-RS 19.594.581)	(-RS 19.236.768)	(-RS 16.666.652)	(-RS 13.906.441)
EBT	(-RS 11.348.291)	(-RS 9.159.770)	(-RS 15.286.873)	(-RS 2.955.490)	RS 18.580.293	RS 25.549.486	RS 32.461.033
Imposto de renda e Contribuição social	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	(-RS 4.398.109)	(-RS 6.056.778)	(-RS 7.701.726)
Lucro líquido do exercício	(-RS 11.348.291)	(-RS 9.159.770)	(-RS 15.286.873)	(-RS 2.955.490)	RS 14.182.184	RS 19.492.708	RS 24.759.307

Tabela 2 - DRE ANO 8 a 14

RS Mil	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14
Receita Bruta	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579
Receitas Operacionais	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)
Receita Líquida	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238
Custo Operacional	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)
Custos Diversos	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)
Lucro Bruto	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411
Despesas	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)
(-) Despesas Prê Operacionais	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)
EBITDA	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744
% Margem EBITDA	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Depreciação e Amortização	(-RS 9.139.864)	(-RS 9.266.051)	(-RS 9.397.190)	(-RS 9.533.685)	(-RS 9.675.994)	(-RS 9.824.634)	(-RS 9.980.195)
(-) Depreciação	(-RS 9.139.864)	(-RS 9.266.051)	(-RS 9.397.190)	(-RS 9.533.685)	(-RS 9.675.994)	(-RS 9.824.634)	(-RS 9.980.195)
(-) Amortização da Ontorga	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
EBIT	RS 46.245.880	RS 46.119.693	RS 45.988.555	RS 45.852.059	RS 45.709.750	RS 45.561.110	RS 45.405.549
(-) Resultado Financeiro	(-RS 11.146.231)	(-RS 8.386.020)	(-RS 5.625.810)	(-RS 2.988.344)	(-RS 1.028.898)	(-RS 136.549)	RS 53.714
EBT	RS 35.099.649	RS 37.733.673	RS 40.362.745	RS 42.863.715	RS 44.680.852	RS 45.424.561	RS 45.459.262
Imposto de renda e Contribuição social	(-RS 8.329.717)	(-RS 11.022.732)	(-RS 13.699.333)	(-RS 14.549.663)	(-RS 15.167.490)	(-RS 15.420.350)	(-RS 15.432.150)
Lucro líquido do exercício	RS 26.769.932	RS 26.710.941	RS 26.663.412	RS 28.314.052	RS 29.513.362	RS 30.004.211	RS 30.027.112

Tabela 3 - DRE ANO 15 a 21

RS Mil	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21
Receita Bruta	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579
Receitas Operacionais	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)
Receita Líquida	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238
Custo Operacional	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)
Custos Diversos	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)
Lucro Bruto	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411
Despesas	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)
(-) Despesas Prê Operacionais	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)
EBITDA	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744
% Margem EBITDA	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Depreciação e Amortização	(-RS 10.143.353)	(-RS 10.314.889)	(-RS 10.495.710)	(-RS 10.686.881)	(-RS 10.889.658)	(-RS 11.105.544)	(-RS 11.336.353)
(-) Depreciação	(-RS 10.143.353)	(-RS 10.314.889)	(-RS 10.495.710)	(-RS 10.686.881)	(-RS 10.889.658)	(-RS 11.105.544)	(-RS 11.336.353)
(-) Amortização da Ontorga	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
EBIT	RS 45.242.391	RS 45.070.855	RS 44.890.034	RS 44.698.863	RS 44.496.086	RS 44.280.200	RS 44.049.391
(-) Resultado Financeiro	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714
EBT	RS 45.296.104	RS 45.124.569	RS 44.943.747	RS 44.752.577	RS 44.549.800	RS 44.333.914	RS 44.103.105
Imposto de renda e Contribuição social	(-RS 15.376.675)	(-RS 15.318.353)	(-RS 15.256.874)	(-RS 15.191.876)	(-RS 15.122.932)	(-RS 15.049.330)	(-RS 14.971.055)
Lucro líquido do exercício	RS 29.919.429	RS 29.806.216	RS 29.686.873	RS 29.560.701	RS 29.426.868	RS 29.284.384	RS 29.132.050

Tabela 4 - DRE ANO 22 a 28

RS Mil	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28
Receita Bruta	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579
Receitas Operacionais	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)
Receita Líquida	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238
Custo Operacional	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)
Custos Diversos	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)
Lucro Bruto	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411
Despesas	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)
EBITDA	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744
% Margem EBITDA	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Depreciação e Amortização	(-RS 11.584.304)	(-RS 11.852.153)	(-RS 12.143.377)	(-RS 12.462.458)	(-RS 12.815.304)	(-RS 13.209.934)	(-RS 13.657.624)
(-) Depreciação	(-RS 11.584.304)	(-RS 11.852.153)	(-RS 12.143.377)	(-RS 12.462.458)	(-RS 12.815.304)	(-RS 13.209.934)	(-RS 13.657.624)
(-) Amortização da Outorga	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
EBIT	RS 43.801.440	RS 43.533.591	RS 43.242.367	RS 42.923.286	RS 42.570.440	RS 42.175.810	RS 41.728.120
(-) Resultado Financeiro	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714
EBT	RS 43.855.154	RS 43.587.305	RS 43.296.080	RS 42.977.000	RS 42.624.154	RS 42.229.524	RS 41.781.834
Imposto de renda e Contribuição social	(-RS 14.886.752)	(-RS 14.795.683)	(-RS 14.696.667)	(-RS 14.588.180)	(-RS 14.468.212)	(-RS 14.334.038)	(-RS 14.181.823)
Lucro líquido do exercício	RS 28.968.402	RS 28.791.622	RS 28.599.413	RS 28.388.820	RS 28.155.942	RS 27.895.486	RS 27.600.011

Tabela 5 - DRE ANO 29 a 35

RS Mil	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Receita Bruta	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579	RS 94.952.579
Receitas Operacionais	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379	RS 44.761.379
Receita Bruta - Solução Comercial	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200	RS 50.191.200
Imposto Sobre Receita	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)	(-RS 9.678.341)
Receita Líquida	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238	RS 85.274.238
Custo Operacional	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)	(-RS 17.191.827)
Custo de Jogos e Eventos	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)	(-RS 2.661.121)
Custos Diversos	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)	(-RS 14.530.705)
Lucro Bruto	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411	RS 68.082.411
Despesas	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)	(-RS 12.696.667)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)	(-RS 7.696.667)
(-) Despesas Pré Operacionais	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
(-) Contrapartida para a Terracap	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)	(-RS 5.000.000)
EBITDA	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744	RS 55.385.744
% Margem EBITDA	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Depreciação e Amortização	(-RS 14.174.954)	(-RS 14.787.792)	(-RS 15.539.911)	(-RS 16.514.880)	(-RS 17.907.692)	(-RS 20.414.755)	(-RS 14.385.816)
(-) Depreciação	(-RS 14.174.954)	(-RS 14.787.792)	(-RS 15.539.911)	(-RS 16.514.880)	(-RS 17.907.692)	(-RS 20.414.755)	(-RS 14.385.816)
(-) Amortização da Outorga	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0	RS 0
EBIT	RS 41.210.790	RS 40.597.952	RS 39.845.833	RS 38.870.864	RS 37.478.052	RS 34.970.989	RS 40.999.928
(-) Resultado Financeiro	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 53.714	RS 116.596
EBT	RS 41.264.503	RS 40.651.666	RS 39.899.547	RS 38.924.578	RS 37.531.765	RS 35.024.703	RS 41.116.524
Imposto de renda e Contribuição social	(-RS 14.005.931)	(-RS 13.797.566)	(-RS 13.541.846)	(-RS 13.210.357)	(-RS 12.736.800)	(-RS 11.884.399)	(-RS 13.955.618)
Lucro líquido do exercício	RS 27.258.572	RS 26.854.100	RS 26.357.701	RS 25.714.221	RS 24.794.965	RS 23.140.304	RS 27.160.906

Portanto, o valor estimado de ressarcimento de R\$3,048 milhões de reais encontra-se bem abaixo do cálculo do limite conforme a Lei.

4. GARANTIA DE EXECUÇÃO

4.1. Definição

No tocante a garantia de execução contratual, a doutrina explicita que a exigência objetiva o cumprimento das obrigações assumidas, observe:

“A exigência de prestação de garantia objetiva assegurar que o contratado efetivamente cumpra as obrigações contratuais assumidas, tornando possível à Administração a rápida reposição de eventuais prejuízos que possa vir a sofrer em caso de inadimplemento”. DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella; RAMOS, Dora M. de O.; SANTOS, Marcia W. B.; D’AVILA, Vera L. M. Temas polêmicos sobre licitações e contratos. 5. ed. rev. e ampl. São Paulo: PC Editorial Ltda., 2001, p. 286.

Por seu turno, o TCU manifestou entendimento de que a exigência de garantia visa a assegurar a execução adequada do contrato e o cumprimento dos compromissos assumidos, eliminando riscos de insucesso. Não pode ser confundida como instrumento para asseverar o êxito da contratada nas contendas judiciais ou administrativas em que representar. Acórdão 801/2004 Plenário (Voto do Ministro Relator)

Sobre o valor da mencionada exigência, Joel de Menezes Niebuhr pondera:

“A exigência de garantia contratual básica produz benesses e malefícios ao interesse público, e, por isso, deve-se analisar caso a caso, de acordo com as suas especificidades. Em linha de síntese, se de um lado, por meio da garantia contratual básica, a Administração Pública assegura as obrigações assumidas por terceiros, noutro, onera as propostas apresentadas e restringe a competição

O artigo 56 da Lei nº 8666/93 dispõe sobre a exigência de garantia, nos seguintes termos:

Art. 56. A critério da autoridade competente, em cada caso, e desde que prevista no instrumento convocatório, poderá ser exigida prestação de garantia nas contratações de obras, serviços e compras.

Com relação aos limites do valor da garantia, assim determinam os §§ 2º e 3º do mencionado dispositivo:

§ 2º A garantia a que se refere o caput deste artigo não excederá a cinco por cento do valor do contrato e terá seu valor atualizado nas mesmas condições daquele, ressalvado o previsto no parágrafo 3º deste artigo.

§ 3º **Para obras, serviços e fornecimentos de grande vulto** envolvendo alta complexidade técnica e riscos financeiros consideráveis, demonstrados através de parecer tecnicamente aprovado pela autoridade competente, o limite de garantia previsto no parágrafo anterior **podará ser elevado para até dez por cento do valor do contrato.**

Desta forma, não pode o valor da garantia exceder a 5% do total do contrato, exceto quanto à compra de bens, execução de obras ou prestação de serviços de grande vulto, isto é, de valor superior a R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), quando o valor da garantia pode então ser elevado para até 10%.

Por outro lado, os dispositivos determinam a base de cálculo que deve ser considerada, qual seja, o valor do contrato.

Assim, diante do conceito, objetivo, limites e base de cálculo da proposta de execução, passa-se a verificar o caso concreto.

4.2. Garantia da Outorga

Inicialmente, insta esclarecer que a primeira minuta de contrato apresentada quando da entrega dos produtos do Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI, contemplava cláusula de garantia de execução calculada levando em consideração o **valor do contrato**, qual seja, o **valor da outorga**, nos termos legais acima transcritos. Cláusula esta validada pela análise jurídica elaborada pelo escritório Jacoby Fernandes & Reolon.

Assim, desde o princípio o entendimento foi pela necessidade de que a garantia representasse 10% (dez por cento) do valor anual da outorga, qual seja, R\$ 500.000,000 (quinhentos mil reais).

4.3. Garantia da Obra e da Outorga

Tendo em vista a solicitação da Terracap para que a garantia assegurasse também a execução da obra de reforma e modernização dos equipamentos, acatamos a sugestão e redigimos nova cláusula estabelecendo como parâmetro da garantia o valor da outorga (a partir do 6º ano), bem como o da obra faseada segundo o cronograma de investimento obrigatório apresentado no estudo.

Destaca-se que com a nova redação, o percentual da garantia manteve-se no teto legal estabelecido, qual seja, 10% (dez por cento), agora, sendo aplicado do valor da outorga e ainda do investimento obrigatório em manutenção e modernização objeto do contrato, observado cada uma das etapas da obra, resultando na seguinte garantia:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5 a 35
Garantia Obra	R\$ 1.517.890	R\$ 3.390.605	R\$ 2.499.306	R\$ 902.958,69	R\$ 133.863,38
Garantia Outorga	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 500.000,00
Garantia Execução (total)	R\$1.517.890	R\$ 3.390.605	R\$ 2.499.306	R\$ 902.958	R\$ 633.863

Observa-se que os valores acima indicados, inclusive, estão muito acima do limite inicialmente estabelecido. Todavia, imbuídos de boa-fé, acatamos a solicitação e realizamos o ajuste proposto.

4.4. Conclusão

Por todo exposto, há de se concluir que a garantia não pode ser onerosa demais, devendo observar os limites legais, e ainda, ser razoável, proporcional e garantir a competitividade

Ademais, verifica-se garantia de execução legalmente exigida está devidamente contemplada pela mencionada cláusula. Caso a Terracap entenda que seja necessária alguma garantia adicional, solicitamos a gentileza que indique para que possamos avaliar a inclusão nos nossos estudos.

Assim, a cláusula proposta não só atende tais requisitos, utilizando o teto previsto na lei (10%), como também estaria alinhada com a solicitação da Terracap. Sendo que qualquer valor estabelecido acima do supra indicado, pode comprometer a concorrência e os demais princípios mencionados.

4.5. Inclusão dos Custos da Garantia no Modelo

Conforme benchmark em estudos similares (ex.: Estádio Mineirão), os custos de garantia são projetados considerando a contratação de um seguro garantia ou carta fiança. As despesas com estes tipos de garantia de execução nestes estudos similares são estimadas em 1% do valor da carta de fiança anual necessária. No mercado, o seguro fiança possui um custo mais baixo, entre 0,5% e 3,5% dependendo dos fatores de risco da empresa, enquanto a fiança bancária gira em torno de 3% a 5%, considerando as garantias que a empresa oferecer. Desta forma, optamos por utilizar o valor médio de 3% para estimar este custo.

Desta forma, a despesa com este serviço é relativamente baixa diante dos demais custos e despesas do projeto, de modo havíamos inicialmente a enquadrado na categoria outras despesas, descrita no modelo. O quadro abaixo demonstra o enquadramento inicial desta despesa:

Tabela 6 - Resumo das Despesas Gerais e Administrativas (Enquadramento Original)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Despesas Pessoal	R\$ 2.635.410,18	R\$ 2.796.338,50	R\$ 2.796.338,50	R\$ 3.118.195,14	R\$ 3.118.195,14	R\$ 3.118.195,14
Manutenção das Piscinas	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52
Seguros	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00
Marketing e Promoção	R\$ 730.648,30	R\$ 663.373,06	R\$ 442.928,37	R\$ 345.780,63	R\$ 446.211,27	R\$ 447.613,79
Outros	R\$ 584.518,64	R\$ 584.518,64	R\$ 590.571,16	R\$ 691.561,25	R\$ 892.422,55	R\$ 895.227,57
TOTAL Despesas	R\$ 7.186.207,64	R\$ 7.279.860,71	R\$ 7.065.468,55	R\$ 7.391.167,54	R\$ 7.692.459,47	R\$ 7.696.667,02

Entretanto, após pedido da Terracap e PwC, optamos por segregar os custos com a Garantia de Execução, de forma a explicitar os mesmos no Modelo de Viabilidade Econômico Financeiro. A tabela abaixo ilustra esta nova abordagem:

Tabela 7 - Resumo das Despesas Gerais e Administrativas (Novo Enquadramento)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Despesas Pessoal	R\$ 2.635.410,18	R\$ 2.796.338,50	R\$ 2.796.338,50	R\$ 3.118.195,14	R\$ 3.118.195,14	R\$ 3.118.195,14
Manutenção das Piscinas	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52	R\$ 467.630,52
Seguros	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00	R\$ 2.768.000,00
Marketing e Promoção	R\$ 730.648,30	R\$ 663.373,06	R\$ 442.928,37	R\$ 345.780,63	R\$ 446.211,27	R\$ 447.613,79
Custos de Garantia de Execução (Carta Fiança / Seguro Garantia)	R\$ 45.536,73	R\$ 101.718,16	R\$ 74.979,19	R\$ 27.088,76	R\$ 19.015,90	R\$ 19.028,52
Outros	R\$ 538.981,91	R\$ 482.800,48	R\$ 515.591,98	R\$ 664.472,49	R\$ 873.406,64	R\$ 876.199,05
TOTAL Despesas	R\$ 7.186.207,64	R\$ 7.279.860,71	R\$ 7.065.468,55	R\$ 7.391.167,54	R\$ 7.692.459,47	R\$ 7.696.667,02

Agradecemos desde já a atenção dispensada.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.



Atenciosamente,

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Richard Jean Marie Dubois", is written over a horizontal line.

DUBOIS & Co.

Richard Jean Marie Dubois

Centro Esportivo de Brasília

**Complementação
de Estudos**

PMI n° 01/2016

RESPOSTA À CARTA 0001/2017 – GENEP

25 JUN 17 27 006266

RECEBI PEÇAS
SERVIDOR

Brasília, 25 de maio de 2017.

À Senhora

Teresa Dinah Portela Costa Santos

Coordenadora da Comissão de Análise e Avaliação do PMI/001-DIPRE

Prezada Senhora,

Este documento foi elaborado tendo em vista as informações adicionais solicitadas, com o objetivo de complementar os estudos entregues anteriormente no âmbito da PMI 001/2016.

Atenciosamente,



DUBOIS & Co.

Richard Jean Marie Dubois

Diretor

Sumário

Lista de Figuras.....	4
Lista de Tabelas.....	5
1. Estudo de Demanda para os Empreendimentos Imobiliários.....	6
1.1. Introdução e Justificativa.....	6
1.2. Estudo de Potencial Indicativo.....	7
1.2.1. Localização do Empreendimento.....	7
1.2.2. Público por localização Geográfica.....	7
1.2.3. Renda.....	8
1.3. Mapeamento da Concorrência.....	11
1.3.1. Shopping Centers.....	11
1.3.2. Restaurantes.....	17
1.3.3. Cinemas.....	18
1.3.4. Academia.....	19
2. Pesquisa de Mercado das Linhas de Financiamento e Taxas de Juros para os Investimentos Previstos no Projeto.....	20
2.1. Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste.....	20
2.1.1. O Fundo.....	20
2.1.2. Prioridades Gerais, Setoriais e Espaciais.....	20
2.1.3. Programa de Financiamento do FCO.....	21
3. Cálculo da TIR do Projeto.....	25
3.1. Metodologia utilizada.....	25
3.2. Cálculo da TIR Não Alavancada.....	26
4. Arranjo Institucional do Projeto.....	27
5. Conclusão.....	27



Lista de Figuras

Figura 1 - Localização Arenaplex	7
Figura 2 - Localização Shopping Centers	11
Figura 3 - Perfil Consumidores - Iguatemi Brasília	12
Figura 4 - Perfil Consumidores - Boulevard Shopping	13
Figura 5 - Perfil Consumidores - Brasília Shopping.....	13
Figura 6 - Perfil Consumidores - Liberty Mall	14
Figura 7 - Perfil Consumidores - Conjunto Nacional	15
Figura 8 - Perfil Consumidores - Pátio Brasil.....	15
Figura 9 - Perfil Consumidores - Terraço Shopping	16
Figura 10 - Perfil Consumidores - Park Shopping	17
Figura 11 - Perfil Consumidores - Pier 21	17
Figura 12- Localização Cinemas	18
Figura 13- Localização Academias	19

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'B' with a long horizontal stroke extending to the right.

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Renda Média por UF	8
Tabela 2 - Rendas Médias por Grupo de RA - Grupos I e II.....	9
Tabela 3 - Rendas Médias por Grupo de RA - Grupos III e IV	10
Tabela 4 - Dados Iguatemi Brasília	12
Tabela 5 - Dados Boulevard Shopping.....	12
Tabela 6 - Dados Brasília Shopping.....	13
Tabela 7 - Dados Liberty Mall.....	14
Tabela 8 - Dados Conjunto Nacional.....	14
Tabela 9 - Dados Pátio Brasil.....	15
Tabela 10 - Dados Terraço Shopping	16
Tabela 11 - Dados Park Shopping	16
Tabela 12 - Dados Pier 21.....	17
Tabela 13 - Dados Cinemas.....	18
Tabela 14 - Recursos Disponíveis 2017 - Micro e Pequenos Tomadores.....	21
Tabela 15 - Recursos Disponíveis 2017 - Médios e Grandes Tomadores	22
Tabela 16 - Encargos Financeiros - Investimento	24
Tabela 17 - Encargos Financeiros - Capital de Giro Dissociado	24
Tabela 18 - Encargos Financeiros - Financiamento de projetos de Ciência, Tecnologia e Inovação.....	24
Tabela 19 - Fluxo de Caixa e TIR - Projeto Não Alavancado	27



1. Estudo de Demanda para os Empreendimentos Imobiliários

1.1. Introdução e Justificativa

O objetivo do estudo da PMI 01/2016 é encontrar uma solução para o melhor aproveitamento, por parte da população de Brasília e do Governo do Distrito Federal, do Complexo Arenaplex. Esta solução deve atender a requisitos urbanísticos, técnicos, econômicos, financeiros, sociais e políticos, mas não pode ser por demais restritiva, sob o risco de tolher a criatividade de diferentes empreendedores, ou de cercear a concorrência.

A modelagem de uma solução comercial para o complexo é uma prerrogativa do proponente da futura licitação para a concessão do Complexo, podendo este apresentar soluções diferentes da proposta nos Estudos de Viabilidade, contanto que obedeçam aos parâmetros, usos e normas estabelecidos pelo licitante e demais órgãos distritais e federais. Salienta-se que a modalidade da licitação é uma Concessão de Uso de Bem Público, não havendo o emprego de recursos públicos, portanto caberia ao Estado apenas a anuência ou não das, pontuando-as de acordo com seu entendimento. As propostas de operação e exploração de novos equipamentos deverão ser pontuadas respeitando os princípios da livre concorrência, contanto que se enquadrem nos parâmetros pré-definidos pelo licitante.

O Estudo de Demanda para a solução comercial depende primordialmente das normas de uso e ocupação do lote, que não estavam determinadas no momento da conclusão do estudo. Mesmo assim, apresentamos a seguir um estudo de demanda indicativo, derivado dos parâmetros entregues no Estudo de Viabilidade Técnica e Econômico Financeira da PMI 01/2016. Reiteramos que este estudo de demanda não é vinculante nem definitivo, estando cada proponente livre para apresentar outros estudos de acordo com sua abordagem de solução comercial.

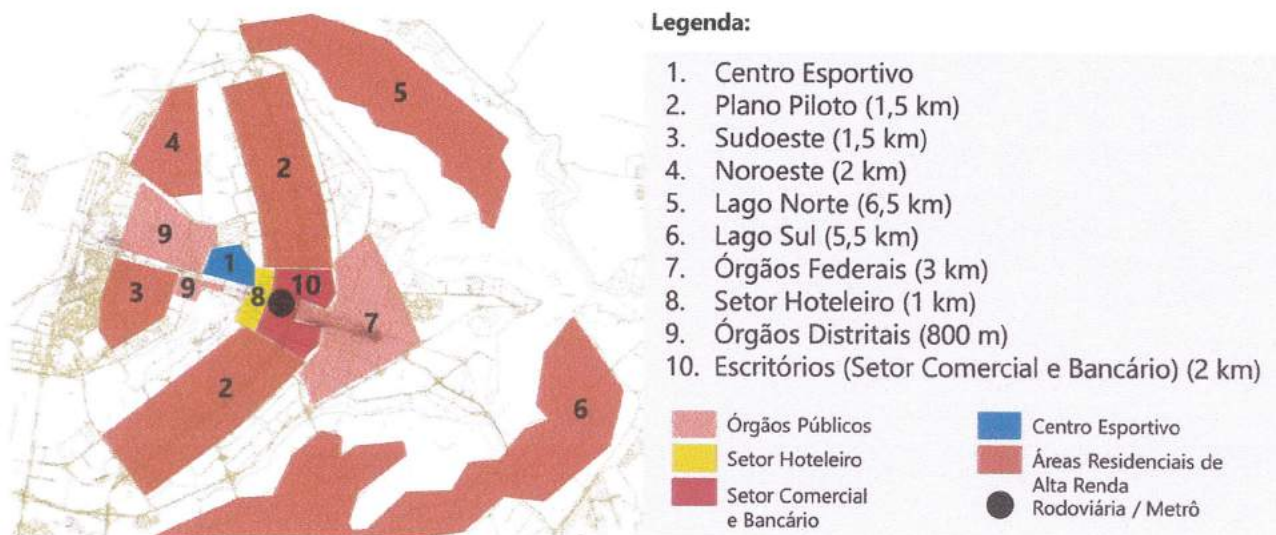


1.2. Estudo de Potencial Indicativo

1.2.1. Localização do Empreendimento

A Complexo Esportivo Arenaplex, espaço que compreende a Solução Comercial, está localizado em região central, às margens de uma das principais avenidas de ligação da cidade, de fácil acesso através de transporte público e contando com ampla área estacionamento.

Figura 1 - Localização Arenaplex



Além de se localizar próximo à zona hoteleira, aos setores comerciais e a órgãos federais e distritais, que representam um público potencial significativo, o Centro Esportivo está inserido entre zonas residenciais (2, 3 e 4) que concentram 268 mil pessoas de alta renda familiar, conforme ilustrado na seção 1.2.3.

1.2.2. Público por localização Geográfica

Inaugurada em 21 de abril de 1960, Brasília é a capital do Brasil e sede do governo do Distrito Federal. O Distrito federal não tem municípios e é organizado em Regiões Administrativas. Atualmente essa divisão compreende 31 Regiões Administrativas (RAs)¹. Destaca-se que todas essas regiões administrativas possuem fácil acesso à região através da estação central rodoviária e de metrô (ponto 8 da Figura 1).

¹ CODEPLAN. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio 2013/2014. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/component/content/article/261-pesquisas-socioeconomicas/294-pdad-2013.html>

O Distrito Federal tem uma população de 2.786.684 habitantes. Conta com aproximadamente 821.130 domicílios e a média de 3,39 habitantes por domicílio.

1.2.3. Renda

Acerca da renda média da população do Distrito Federal²:

- O Distrito Federal possui a maior renda média per capita do Brasil.
- A renda per capita do DF é maior que o dobro da média nacional.
- A renda de São Paulo, 2º colocado, é R\$ 772 reais, renda menor que a do DF.

Tabela 1 - Renda Média por UF

ID	UF	Renda	ID	UF	Renda
1	Distrito Federal	R\$ 2.254,00	15	Rondônia	R\$ 823,00
2	São Paulo	R\$ 1.482,00	16	Rio Grande do Norte	R\$ 819,00
3	Rio Grande do Sul	R\$ 1.434,00	17	Tocantins	R\$ 816,00
4	Santa Catarina	R\$ 1.368,00	18	Sergipe	R\$ 782,00
5	Rio de Janeiro	R\$ 1.284,00	19	Paraíba	R\$ 774,00
6	Paraná	R\$ 1.241,00	20	Amazonas	R\$ 753,00
7	Minas Gerais	R\$ 1.128,00	21	Acre	R\$ 752,00
8	Goiás	R\$ 1.078,00	22	Bahia	R\$ 736,00
9	Espírito Santo	R\$ 1.074,00	23	Piauí	R\$ 728,00
10	Mato Grosso	R\$ 1.053,00	24	Ceará	R\$ 681,00
11	Mato Grosso do Sul	R\$ 1.044,00	25	Pará	R\$ 671,00
12	Roraima	R\$ 1.008,00	26	Alagoas	R\$ 598,00
13	Amapá	R\$ 840,00	27	Maranhão	R\$ 509,00
14	Pernambuco	R\$ 825,00			



² IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua - PNAD Contínua - 2015

Com base na renda domiciliar mensal da população do Distrito Federal, apurada na Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD/DF)³, as regiões administrativas podem ser divididas em 4 grupos:

- a) Grupo I: Alta Renda (renda média domiciliar mensal acima de R\$ 11.000);
- b) Grupo II: Média-Alta Renda (renda média domiciliar mensal entre R\$ 5.000 e R\$ 11.000);
- c) Grupo III: Média-Baixa Renda (renda média domiciliar mensal entre R\$ 2.500 e R\$ 5.000);
- d) Grupo IV: Baixa Renda (Renda Média Domiciliar Mensal abaixo de R\$ 2.500).

Tabela 2 - Rendas Médias por Grupo de RA - Grupos I e II

	RA	População	Renda Média Domiciliar Mensal	Renda Média per Capita Mensal
Grupo I Alta Renda (renda média domiciliar mensal acima de R\$ 11.000)	Lago Sul	30.629	R\$ 20.464,01	R\$ 6.510,10
	Park Way	19.727	R\$ 16.901,36	R\$ 4.871,39
	Sudoeste	52.273	R\$ 13.995,64	R\$ 6.144,17
	Lago Norte	34.182	R\$ 13.423,28	R\$ 4.558,40
	Jardim Botânico	25.302	R\$ 13.404,02	R\$ 3.132,91
	Plano Piloto	216.489	R\$ 11.866,79	R\$ 4.451,87
Grupo II Média-Alta renda (renda média domiciliar mensal entre R\$ 5.000 e R\$ 11.000)	Águas Claras	118.864	R\$ 9.619,64	R\$ 3.158,29
	Cruzeiro	32.182	R\$ 7.864,56	R\$ 2.532,13
	Vicente Pires	72.415	R\$ 7.452,58	R\$ 2.075,47
	Guará	119.923	R\$ 6.882,62	R\$ 2.279,91
	SI A	1.997	R\$ 5.474,28	R\$ 1.500,84
	Sobradinho	63.715	R\$ 5.463,15	R\$ 1.594,26
	Sobradinho II	97.466	R\$ 5.520,14	R\$ 1.518,41
Taguatinga	212.863	R\$ 5.126,27	R\$ 1.635,12	

³ CODEPLAN. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio 2013/2014. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/component/content/article/261-pesquisas-socioeconomicas/294-pdad-2013.html>



Tabela 3 - Rendas Médias por Grupo de RA - Grupos III e IV

	RA	População	Renda Média Domiciliar Mensal	Renda Média per Capita Mensal
Grupo III Média-Baixa Renda (renda média domiciliar mensal entre R\$ 2.500 e R\$ 5.000)	Núcleo Bandeirante	23.714	R\$ 4.778,49	R\$ 1.500,18
	Riacho Fundo	37.806	R\$ 4.406,80	R\$ 1.346,09
	Candangolândia	16.886	R\$ 4.010,56	R\$ 1.114,19
	Gama	134.958	R\$ 3.776,98	R\$ 1.103,93
	Brazlândia	51.121	R\$ 2.749,33	R\$ 818,30
	Samambaia	228.356	R\$ 2.716,63	R\$ 765,32
	Riacho Fundo II	39.424	R\$ 2.747,34	R\$ 759,93
	São Sebastião	98.908	R\$ 2.697,69	R\$ 764,05
	Itapõa	59.694	R\$ 2.665,86	R\$ 726,93
	Paranoá	46.233	R\$ 2.651,09	R\$ 741,71
	Planaltina	185.375	R\$ 2.647,74	R\$ 728,72
	Santa Maria	122.721	R\$ 2.586,83	R\$ 708,50
	Ceilândia	451.872	R\$ 2.516,50	R\$ 720,49
Grupo IV Baixa renda (renda média domiciliar mensal abaixo de R\$ 2.500)	Recanto das Emas	138.997	R\$ 2.454,83	R\$ 662,28
	Fercal	8.408	R\$ 2.085,30	R\$ 574,31
	Varjão	9.292	R\$ 1.873,32	R\$ 501,91
	SCIA	35.094	R\$ 1.440,51	R\$ 367,50

Conforme já apontado na seção 1.2.1, o Complexo se localiza em meio as zonas de maior renda média per capita, além de ser de fácil acesso a todas as RA's do Distrito Federal. O fluxo de pessoas de todas na área central de Brasília durante os dias da semana também é elevado, uma vez que dois terços dos empregos formais estão localizados nesta região⁴.



1.3. Mapeamento da Concorrência

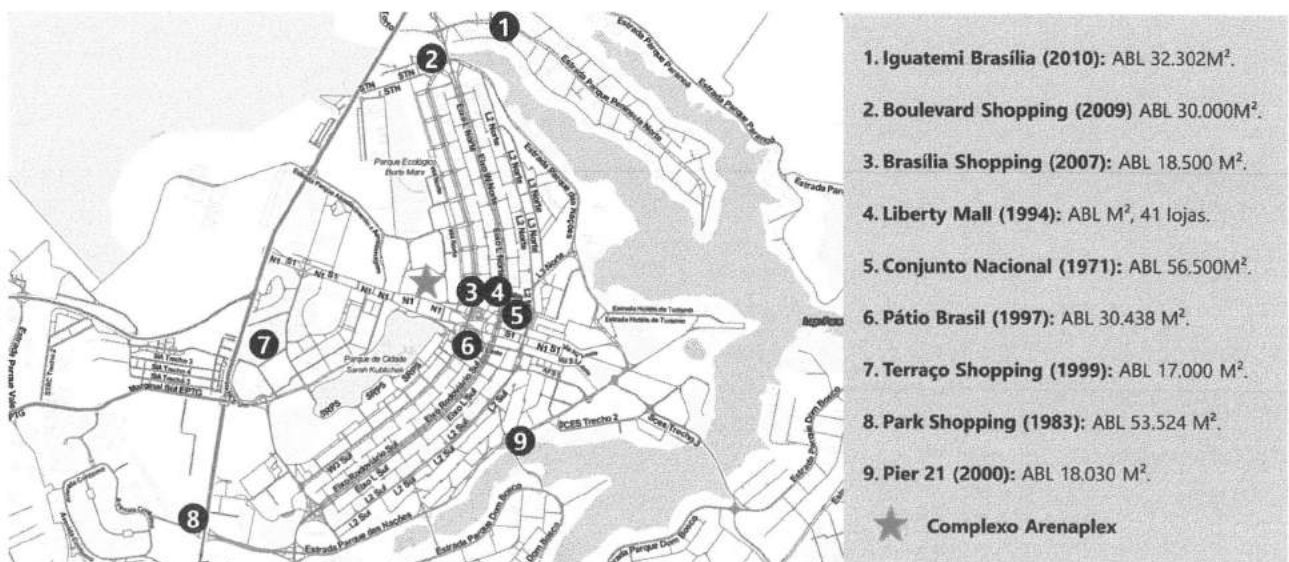
Entendemos que a Solução Comercial proposta não encontra no mercado do Distrito Federal uma concorrência direta, uma vez que nenhum outro aparelho oferece uma gama comparável de serviços de esporte, entretenimento e lazer. Desta forma, consideramos no mapeamento a concorrência existente separadamente para cada tipo de serviço ou para cada conjunto de serviços oferecidos.

1.3.1. Shopping Centers

Os shopping centers oferecem uma grande variedade de lojas, assim como reúnem restaurantes e praça de alimentação. Apesar disso, eles fogem do conceito empregado na Solução Comercial, que valoriza a integração total com o ambiente, contando com passeios arborizados, restaurantes e lojas voltados para o exterior. O conceito de um *Pedestrian Mall*, busca reproduzir a complexidade e a diversidade do antigo modelo urbano com o desenvolvimento de uma área pública que compreenda todo o espectro da vida da cidade – trabalho, comércio, lazer, cultura.

A localização dos principais Shopping Centers da cidade é apresentada no mapa abaixo. O Centro esportivo é representado pela estrela verde.

Figura 2 - Localização Shopping Centers



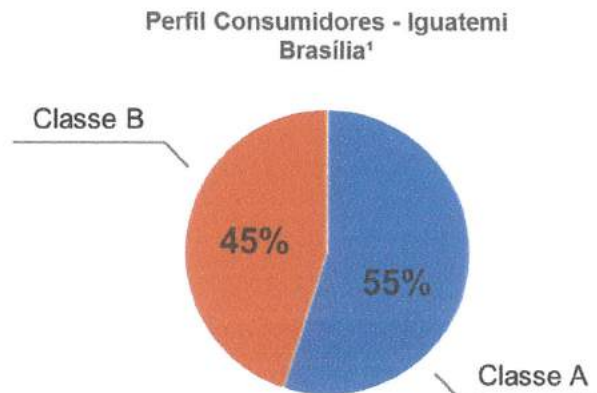
1.3.1.1. Iguatemi Brasília

B

Tabela 4 - Dados Iguatemi Brasília

Nome do Shopping	Iguatemi Brasília		
Perfil Geral			
Área Construída	112.422 m ²	Número de Pisos	2
Área Bruta Locável	30.302 m ²	Vagas de Estacionamento	2869
Números de Lojas			
Total de Lojas	160		
Lojas Âncoras	4		
Praça de Alimentação (Inclui restaurantes, lanchonetes, cafés, quiosques, entre outros)	27		

Figura 3 - Perfil Consumidores - Iguatemi Brasília



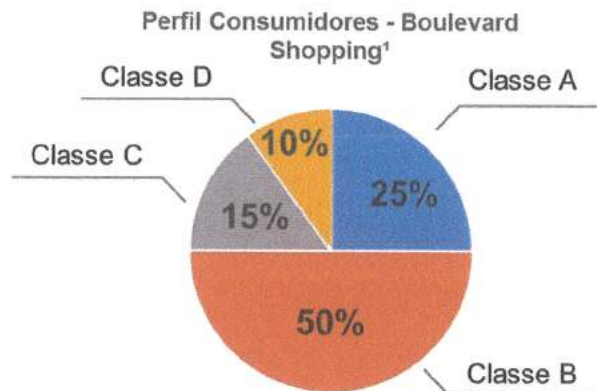
1.3.1.2. Boulevard Shopping

Tabela 5 - Dados Boulevard Shopping

Nome do Shopping	Boulevard Shopping		
Perfil Geral			
Área Construída	58.550 m ²	Número de Pisos	2
Área Bruta Locável	30.000 m ²	Vagas de Estacionamento	1500
Números de Lojas			
Total de Lojas	136		
Lojas Âncoras	5		
Praça de Alimentação (Inclui restaurantes, lanchonetes, cafés, quiosques, entre outros)	26		



Figura 4 - Perfil Consumidores - Boulevard Shopping



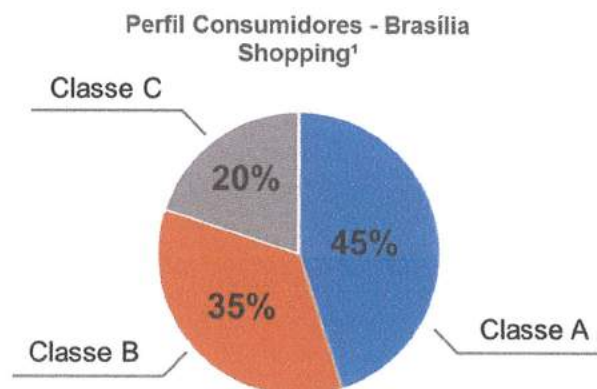
1.3.1.3. Brasília Shopping

Tabela 6 - Dados Brasília Shopping

Nome do Shopping	Brasília Shopping		
Perfil Geral			
Área Construída*	105.000 m ²	Número de Pisos	4
Área Bruta Locável	18.500 m ²	Vagas de Estacionamento	1.105
Números de Lojas			
Total de Lojas	181		
Lojas Âncoras	3		
Praça de Alimentação (Inclui restaurantes, lanchonetes, cafés, quiosques, entre outros)	43		

* Inclui Torre Comercial

Figura 5 - Perfil Consumidores - Brasília Shopping

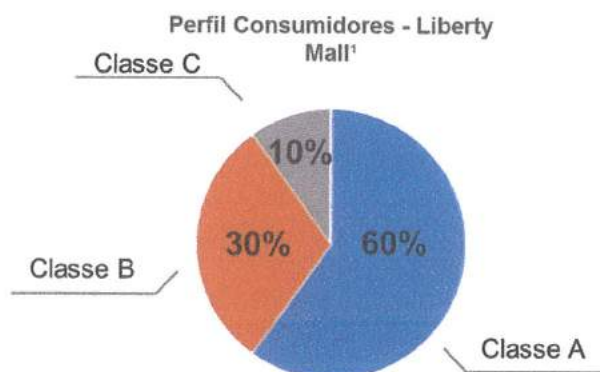


1.3.1.4. Liberty Mall

Tabela 7 - Dados Liberty Mall

Nome do Shopping	Liberty Mall		
Perfil Geral			
Área Construída	11.812 m ²	Número de Pisos	3
Área Bruta Locável	5.271 m ²	Vagas de Estacionamento	220
Números de Lojas			
Total de Lojas	65		
Lojas Âncoras	0		
Praça de Alimentação (Inclui restaurantes, lanchonetes, cafés, quiosques, entre outros)	13		

Figura 6 - Perfil Consumidores - Liberty Mall



1.3.1.5. Conjunto Nacional

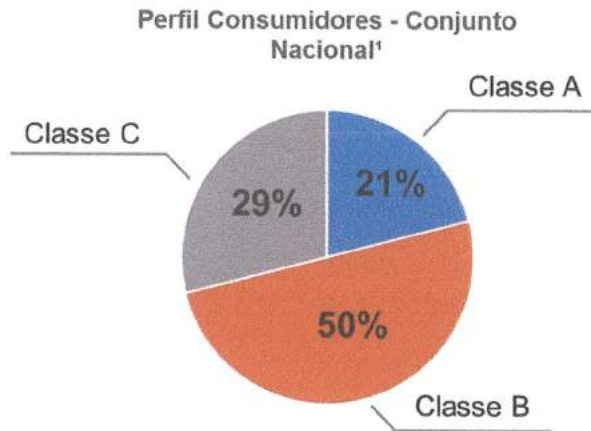
Tabela 8 - Dados Conjunto Nacional

Nome do Shopping	Conjunto Nacional		
Perfil Geral			
Área Construída*	81.592 m ²	Número de Pisos	4
Área Bruta Locável	35.700 m ²	Vagas de Estacionamento	500
Números de Lojas			
Total de Lojas	323		
Lojas Âncoras	8		
Praça de Alimentação (Inclui restaurantes, lanchonetes, cafés, quiosques, entre outros)	70		

* Inclui Torre Comercial



Figura 7 - Perfil Consumidores - Conjunto Nacional



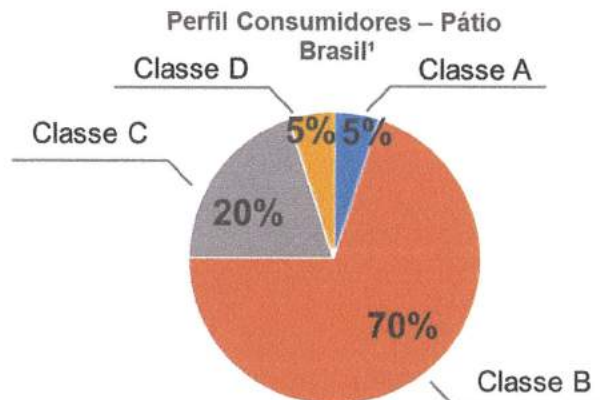
1.3.1.6. Pátio Brasil

Tabela 9 - Dados Pátio Brasil

Nome do Shopping	Pátio Brasil		
Perfil Geral			
Área Construída*	95.074 m ²	Número de Pisos	5
Área Bruta Locável	30.438 m ²	Vagas de Estacionamento	1600
Números de Lojas			
Total de Lojas	204		
Lojas Âncoras	8		
Praça de Alimentação (Inclui restaurantes, lanchonetes, cafés, quiosques, entre outros)	37		

* Inclui Torre Comercial

Figura 8 - Perfil Consumidores - Pátio Brasil



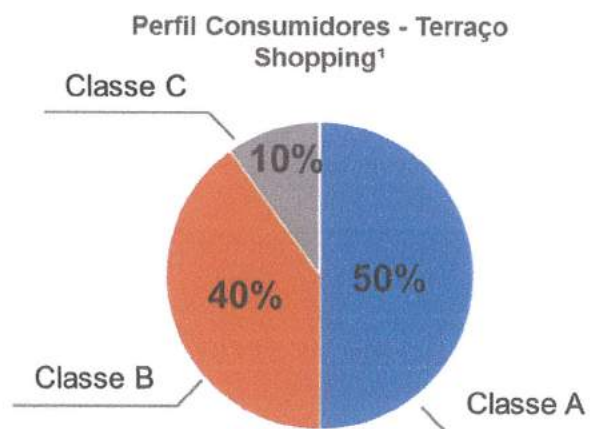
1.3.1.7. Terraço Shopping

Tabela 10 - Dados Terraço Shopping

Nome do Shopping	Terraço Shopping		
Perfil Geral			
Área Construída*	70.314 m ²	Número de Pisos	3
Área Bruta Locável	17.000 m ²	Vagas de Estacionamento	1000
Números de Lojas			
Total de Lojas	148		
Lojas Âncoras	4		
Praça de Alimentação (Inclui restaurantes, lanchonetes, cafés, quiosques, entre outros)	30		

* Inclui Torre Comercial

Figura 9 - Perfil Consumidores - Terraço Shopping



1.3.1.8. Park Shopping

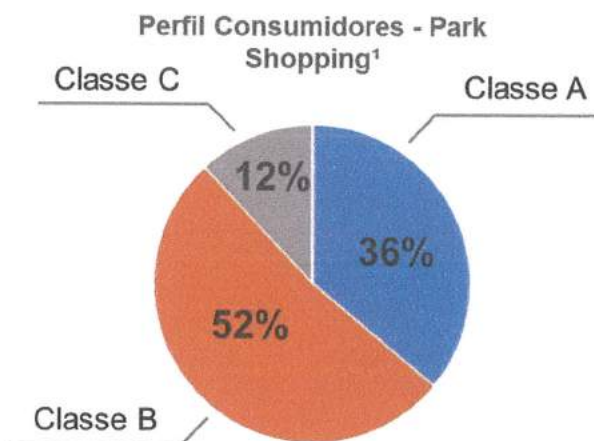
Tabela 11 - Dados Park Shopping

Nome do Shopping	Park Shopping		
Perfil Geral			
Área Construída*	137.321 m ²	Número de Pisos	3
Área Bruta Locável	53.401 m ²	Vagas de Estacionamento	4045
Números de Lojas			
Total de Lojas	282		
Lojas Âncoras	9		
Praça de Alimentação (Inclui restaurantes, lanchonetes, cafés, quiosques, entre outros)	51		

* Inclui Torre Comercial



Figura 10 - Perfil Consumidores - Park Shopping

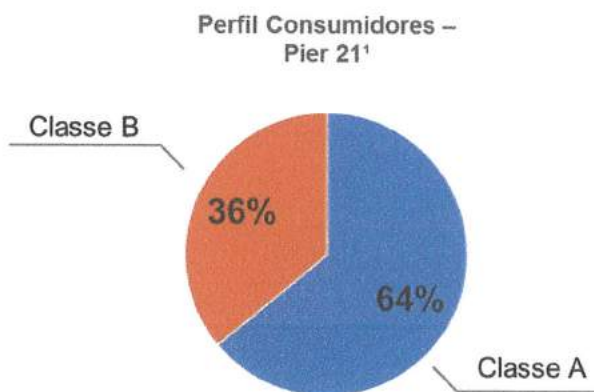


1.3.1.9. Pier 21

Tabela 12 - Dados Pier 21

Nome do Shopping	Pier 21		
Perfil Geral			
Área Construída	28.170 m ²	Número de Pisos	3
Área Bruta Locável	18.030 m ²	Vagas de Estacionamento	786
Números de Lojas			
Total de Lojas	68		
Lojas Âncoras	5		
Praça de Alimentação (Inclui restaurantes, lanchonetes, cafés, quiosques, entre outros)	18		

Figura 11 - Perfil Consumidores - Pier 21



1.3.2. Restaurantes

Os restaurantes da cidade de Brasília encontram-se em sua maioria dispersos pelo Plano Piloto, onde enfrentam problemas relativos à

disponibilidade de estacionamento, além do fato de se localizarem próximos à zonas residenciais, que limita suas liberdades operacionais.

Além dos shoppings e centros comerciais, conseguimos localizar apenas duas áreas em Brasília que possuem uma maior concentração de restaurantes, no Setor de Clubes Sul, às margens da Ponte JK, e no Pontão do Lago Sul.

1.3.3. Cinemas

As maiores e mais frequentadas salas de cinema de Brasília estão localizadas dentro de Shopping Centers, como ocorre nas maiores Capitais Brasileiras. O mercado local é explorado principalmente por duas das cinco maiores empresas do ramo no país, a Cinemark e a Kinoplex. A distribuição dos principais complexos na cidade é ilustrada abaixo.

Figura 12- Localização Cinemas

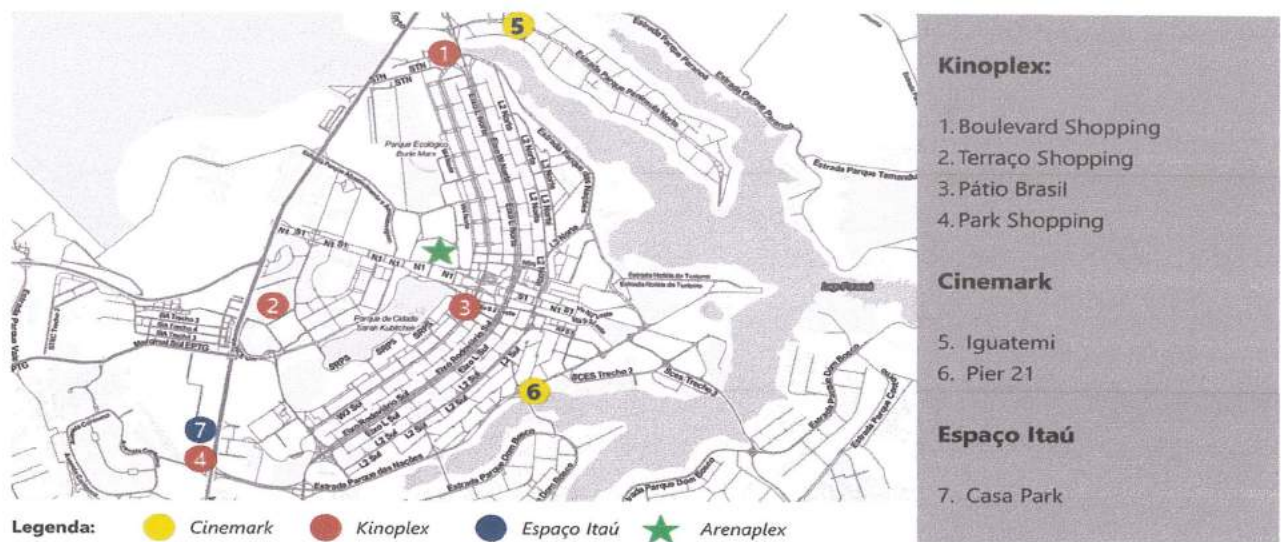


Tabela 13 - Dados Cinemas

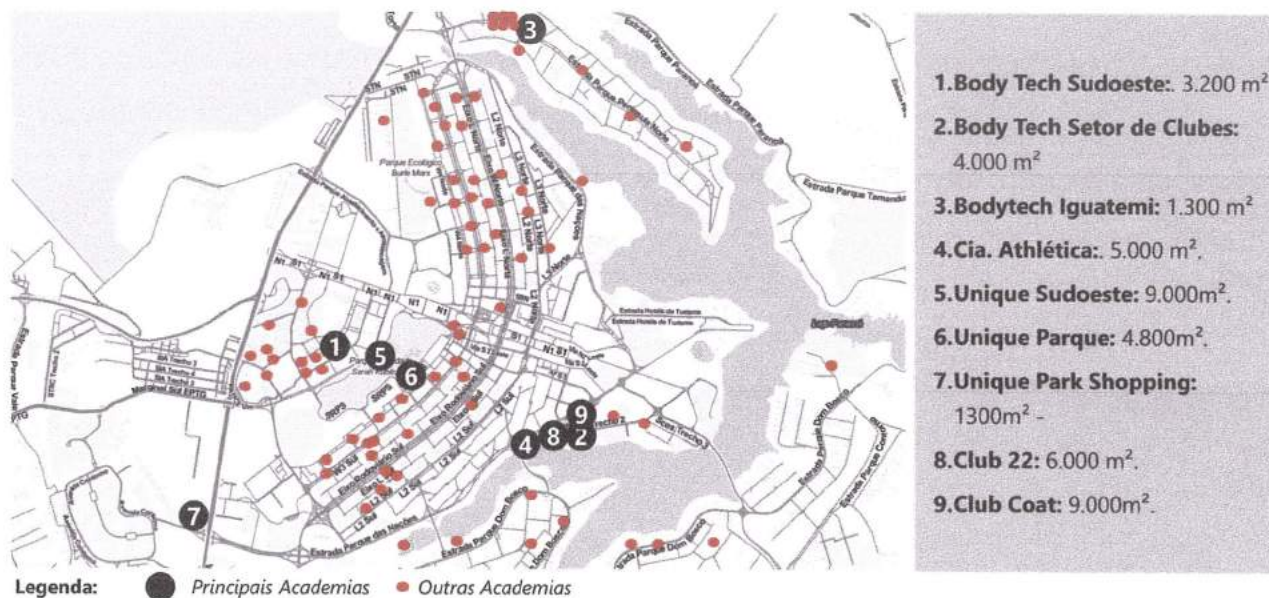
	Operador	Número de Salas	Capacidade
Boulevard	Kinoplex	5	840
Terraço	Kinoplex	5	1.053
Pátio Brasil	Kinoplex	6	1.194
Park Shopping	Kinoplex	11	1.779
Iguatemi	Cinemark	6	1.196
Pier 21	Cinemark	13	3.201
Casa Park	Espaço Itaú	8	1.157

A Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD/DF)⁵ aponta que o público que frequenta com maior frequência as salas de cinema do DF pertencem as RA's de alta renda, e ainda que um terço deste público de alta frequência é vizinho à Arenaplex (Sudoeste/Octogonal e Plano Piloto/Noroeste).

1.3.4. Academia

O Brasil é o segundo país em números de academias no mundo⁶, e Brasília é o terceiro maior mercado de produtos e serviços fitness do Brasil, movimentando mais de R\$ 500 milhões⁷ ao ano. Consideramos que a localização privilegiada do Complexo, além de sua clara vocação esportiva é um diferencial para capturar parte significativa da demanda por este tipo de serviço na região. Atualmente dois dos três maiores players nacionais (Bodytech e Cia. Athletica) atuam na cidade, além de diversas outras empresas locais e grupos nacionais.

Figura 13- Localização Academias



⁵ CODEPLAN. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio 2013/2014. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/component/content/article/261-pesquisas-socioeconomicas/294-pdad-2013.html>

⁶ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ACADEMIAS. <http://www.acadbrasil.com.br/mercado.html>

⁷ CORREIO BRAZILIENSE. Acessado em 23/05/2017 http://www.correiobrasiliense.com.br/app/noticia/cidades/2013/01/05/interna_cidadesdf,342529/com-movimento-de-r-500-mi-por-ano-capital-e-o-terceiro-mercado-de-fitness.shtml

2. Pesquisa de Mercado das Linhas de Financiamento e Taxas de Juros para os Investimentos Previstos no Projeto.

2.1. Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste

2.1.1. O Fundo

O Fundo Constitucional de Financiamento do Centro Oeste – FCO foi criado pela Lei n.º 7.827, de 27.09.1989, que regulamentou o art.159, inciso I, alínea “c”, da Constituição Federal, com o objetivo de contribuir para o desenvolvimento econômico e social da Região, mediante a execução de programas de financiamento aos setores produtivos.

Desta forma, as empresas que desejarem iniciar, ampliar ou modernizar atividades produtivas, na Região (Distrito Federal, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Goiás), podem contar com o apoio do FCO para financiar seus empreendimentos com longo prazo de pagamento e baixas taxas de juros.

No Distrito Federal esta fonte de financiamento está disponível através das instituições financeiras que trabalham com o FCO – Banco do Brasil, BRB e Bancoob. As informações aqui descritas não são exaustivas, e foram baseadas na Programação FCO 2017 da Sudeco.

2.1.2. Prioridades Gerais, Setoriais e Espaciais

Para efeito da aplicação dos recursos do FCO, serão consideradas prioritárias as atividades assim propostas pela Superintendência do Desenvolvimento do Centro-Oeste – Sudeco. Entre as atividades listadas, algumas estão diretamente relacionadas as atividades propostas dentro do escopo do projeto, tais como:

- Projetos do setor de turismo, especialmente para implantação expansão e modernização de empreendimentos em polos turísticos;



- Projetos dos setores comercial e de serviços, prioritariamente:
 - A instalação, ampliação e modernização de estabelecimentos de ensino, de aperfeiçoamento profissional e de prática de esportes;

2.1.3. Programa de Financiamento do FCO

2.1.3.1. Recursos Disponíveis

As principais fontes de recursos do FCO correspondem aos repasses do Tesouro Nacional provenientes da arrecadação do IR e do IPI, aos retornos e resultados das suas aplicações e ao resultado da remuneração dos recursos momentaneamente não aplicados. Desta forma o montante disponível a cada ano é varia de acordo com estas fontes de recurso. Os recursos disponibilizados para aplicação no FCO para o ano de 2017 totalizam R\$ 10.167.249.168,62 reais.

Dentro deste montante os recursos são divididos para a aplicação por estado e por setor de atividade. Assim, para o Distrito Federal no ano de 2017 está previsto o montante de R\$ 1,9 bilhões, dos quais R\$ 1,5 bilhão se destina ao setor empresarial, e o restante ao setor rural. São duas as linhas de financiamento disponíveis para o setor de empresarial, a saber:

Tabela 14 - Recursos Disponíveis 2017 - Micro e Pequenos Tomadores

Empreendedores Individuais e Mini, Micro, Pequenos e Pequeno-Médios Tomadores	
FCO empresarial	R\$ 788.165.155,55
Industrial	R\$ 94.199.497,31
Infraestrutura	R\$ 94.199.497,31
Turismo	R\$ 94.199.497,31
Comércio, Serviços, C,T & I	R\$ 505.566.464,91
FCO rural	R\$ 197.041.288,89
Pronaf-RA e Pronaf demais	R\$ 193.177.734,38
Demais rurais	R\$ 3.863.554,51
Total	R\$ 985.206.444,44



- Projeto Técnico
- Assistência técnica

O teto previsto é de R\$ 30 milhões por tomador, inclusive quando se tratar de grupo empresarial. No entanto é previsto, em caso de excepcionalidade, uma assistência máxima global com recursos do Fundo limitada a R\$ 400 milhões, por cliente ou grupo empresarial, observando os seguintes critérios:

- a. Respeitados o percentual de 51% fixado para aplicação junto ao segmento de menor porte (empreendedores individuais e mini, micro, pequenos e pequeno-médios tomadores), e a previsão de disponibilidade de recursos orçamentários de cada Unidade Federativa, os Conselhos de Desenvolvimento dos Estados e do Distrito Federal poderão, em caráter de excepcionalidade, conceder anuência prévia em cartas-consultas de valores superiores ao teto de R\$ 30 milhões, para projetos considerados de alta relevância ou estruturantes, preferencialmente localizados em regiões de economia estagnada definidas pelos CDE, com base nos termos de acordos celebrados pelos Governos do Distrito Federal e dos Estados;
- b. Financiamentos na modalidade de Project Finance a serem concedidos a Sociedades de Propósito Específico (SPE) ficam limitados ao teto máximo de até R\$ 100 milhões, em caráter de excepcionalidade, para projetos considerados de alta relevância e estruturantes, preferencialmente localizados em regiões de economia estagnada definidas pelos CDE. Esses financiamentos não impactam o teto de excepcionalidade de R\$ 400 milhões de que trata o inciso anterior;

2.1.3.3. Encargos Financeiros

A taxa de juros é fixa, sendo estabelecida de acordo com a finalidade do Financiamento e o porte do financiado.



Caso os mutuários efetuem o pagamento da parcela da dívida, inclusive os juros no período de carência, ou do saldo devedor do financiamento, até a data do respectivo vencimento, é concedido um desconto de 15% sobre os juros, relativo ao bônus de adimplência, proporcional ao valor amortizado ou liquidado.

I. Investimento, inclusive com capital de giro associado

Tabela 16 - Encargos Financeiros - Investimento

Porte	Encargos Financeiros (% ao ano)	
	Sem Bônus de Adimplência de 15%	Com bônus de adimplência de 15%
Médio	9,5000	8,0750
Grande	11,2600	9,5710

II. Capital de Giro Dissociado

Tabela 17 - Encargos Financeiros - Capital de Giro Dissociado

Porte	Encargos Financeiros (% ao ano)	
	Sem Bônus de Adimplência de 15%	Com bônus de adimplência de 15%
Médio	14,5400	12,3590
Grande	16,9000	14,3650

III. Operações de financiamento a projetos de ciência, tecnologia e inovação:

Tabela 18 - Encargos Financeiros - Financiamento de projetos de Ciência, Tecnologia e Inovação

Porte	Encargos Financeiros (% ao ano)	
	Sem Bônus de Adimplência de 15%	Com bônus de adimplência de 15%
Médio	8,5000	7,2250
Grande	10,0900	8,5765

2.1.3.4. Limite Financiável

O limite de investimento financiável para o DF em área de alta renda, como no caso da área onde se insere o Complexo Arenaplex, é de 85%



sobre o valor total do empreendimento financiável para empresas de porte médio e 70% para empresas de grande porte.

O capital de giro associado possui o limite de até 30% do valor financiado pelo FCO para investimento. Por sua vez, o capital de giro dissociado possui o limite de até R\$ 600 mil para médias empresas e R\$ 800 mil para grandes empresas

2.1.3.5. Prazo

Os prazos variam de acordo com as linhas de financiamento.

I. Linha de financiamento de desenvolvimento do turismo regional:

- a. *Investimento e capital de giro associado:* até 12 anos, incluindo período de carência de até 3 anos.
- b. *Capital de giro dissociado:* até 24 meses, incluindo o período de carência de até 6 meses.

II. Linha de financiamento de desenvolvimento dos setores comercial e de serviços

- a. *Investimento e capital de giro associado:* até 12 anos, incluindo período de carência de até 3 anos.
- b. *Capital de giro dissociado:* até 24 meses, incluindo o período de carência de até 6 meses.

3. Cálculo da TIR do Projeto

3.1. Metodologia utilizada

O estudo apresentado baseou-se em duas premissas: prazo de concessão de 35 anos e obtenção de taxa interna de retorno (TIR) de 12% a.a., valor mínimo para atrair o capital privado para esta Concessão de Uso. Para alcançar este retorno foram levantadas duas possibilidades. A primeira correspondia a um arranjo de PPP, que através do pagamento de uma contraprestação pública pela Terracap/GDF, garantiria ao concessionário o retorno necessário para a viabilidades do negócio. Esta possibilidade foi vetada pelo Governo e Terracap.



Passou-se a investigar, então, alternativas de exploração econômica que trouxessem a viabilidade financeira da operação. O conceito identificado foi o de uma solução comercial que, em conjunto e de forma sinérgica com os aparelhos existentes, aumentasse significativamente o trânsito de pessoas na área, permitindo a geração de receitas acessórias e complementares.

Combinando este conceito às recomendações urbanísticas encontradas no Relatório Brasília 57-85, de autoria de Lucio Costa, ao diagnóstico da área contido no MDE 129/2010 e às diretrizes contidas na minuta do PPCUB, principais documentos que tratam do Centro Esportivo, decidiu-se por incluir no projeto de exploração do Centro Esportivo também uma proposta de requalificação da área para que sejam acrescidos novos usos que permitam à população da cidade apropriar-se efetivamente do Centro Esportivo não somente em dias de grandes eventos, e que permitam ao Concessionário desenvolver uma operação financeiramente equilibrada.

A modelagem econômico-financeira apresentada no âmbito do estudo de viabilidade entregue à Terracap foi, portanto, baseada em duas frentes de atuação do concessionário: a exploração dos aparelhos existentes, baseada na locação de espaços, e a construção de novos aparelhos destinados ao lazer, ao entretenimento, ao comércio e a serviços. **Em conformidade com as premissas iniciais, e considerando ainda o pagamento de outorga mínima a Terracap no valor de R\$ 5 milhões, o TIR obtido no estudo de viabilidade Econômico Financeiro foi de 12,01%.**

3.2. Cálculo da TIR Não Alavancada

Para esclarecimentos adicionais, apresentamos abaixo o Fluxo de Caixa do Projeto em um cenário onde ele é inteiramente financiado com capital próprio (*equity*). Nestas condições a TIR do projeto cai para 11,15%.



Tabela 19 - Fluxo de Caixa e TIR - Projeto Não Alavancado

RS Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 35
Atividades Operacionais						
(+/-) Resultado do Exercício	(-R\$ 10.625.521)	(-R\$ 5.069.880)	(-R\$ 4.956.190)	R\$ 10.677.960	R\$ 24.177.037	R\$ 33.772.705
(+) Depreciação e Amortização	R\$ 629.461	R\$ 4.106.483	R\$ 9.578.779	R\$ 13.179.220	R\$ 14.238.390	R\$ 3.342.750
(+/-) Variação de Capital de Giro	(-R\$ 21.945)	(-R\$ 275.404)	(-R\$ 345.938)	R\$ 35.389	(-R\$ 379.323)	R\$ 0
(+) Contrapartida PPP	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atividades de Investimento						
(-) Investimentos	(-R\$ 25.178.454)	(-R\$ 113.902.417)	(-R\$ 104.989.425)	(-R\$ 39.028.223)	(-R\$ 3.338.543)	(-R\$ 3.342.750)
Atividades de Financiamento						
(+) Captação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(+) Quitação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fluxo de Caixa Líquido do Projeto	(-R\$ 35.196.460)	(-R\$ 115.141.218)	(-R\$ 100.712.774)	(-R\$ 15.135.654)	R\$ 34.697.560	R\$ 33.772.705
TIR do Projeto	11,15%					

4. Arranjo Institucional do Projeto

Entendemos que o arranjo institucional do projeto deve ser determinado pelo licitante. Em nossa posição de proponente, não temos compreensão ou legitimidade suficiente para tal proposição.

Entretanto, para efeito de colaboração, tomamos a liberdade de sugerir algumas etapas que nos parecem importantes:

- Definir parâmetros de ocupação e construção do lote;
- Concluir o processo de desdobro e regularizar a poligonal do lote;

Reiteramos a soberania da Terracap no processo de tomada de decisão das etapas e tramites necessários à aprovação deste projeto junto aos demais órgãos do Distrito Federal.

5. Conclusão

Esperamos que estes esclarecimentos adicionais sejam satisfatórios, e permanecemos a disposição.



À

Gerencia de Formatação de Novos Empreendimentos-GENEP

Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap

Em atenção: Sra. Teresa Dinah Portela Costa Santos

Prezada Senhora:

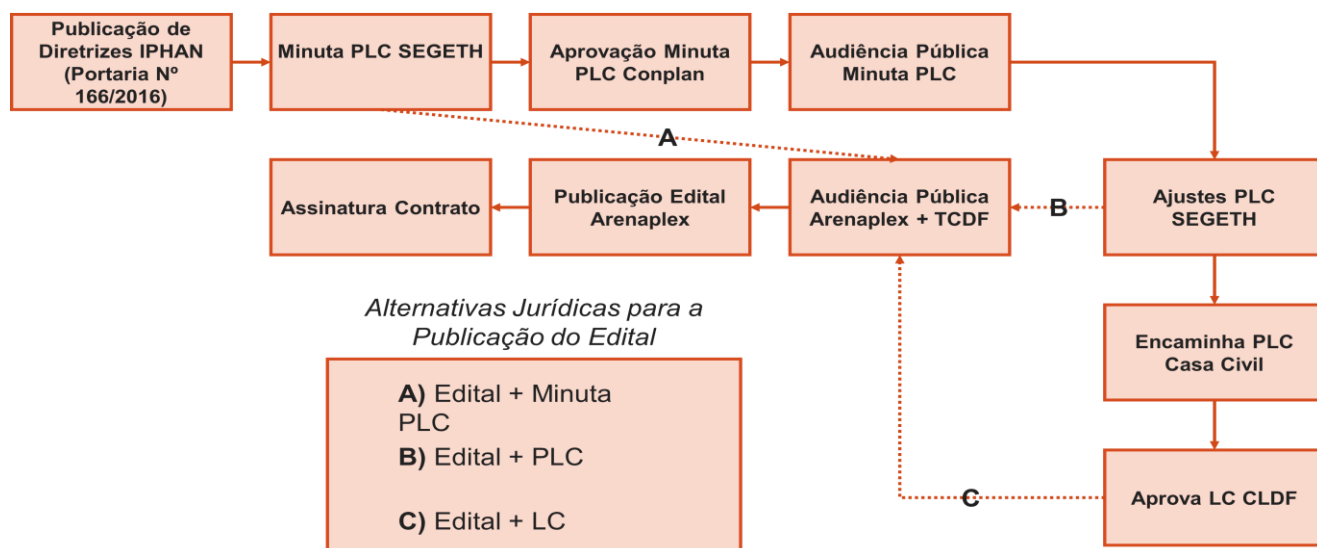
Em atendimento à Carta 005/2017 GENEP encaminhada por e-mail em 28.06.17, que busca complementar o conteúdo dos estudos entregues anteriormente no âmbito da PMI-001-DIPRE, apresentamos nossas considerações conforme abaixo:

ARRANJO INSTITUCIONAL

Legislação

O conjunto de instrumentos legais que sustentam o modelo proposto à luz da legislação vigente estão presentes na análise jurídica elaborada pelo escritório Jacoby Fernandes & Reolon.

Os ajustes, incluindo o elenco de alterações/adaptações necessárias nos instrumentos em vigor dentro dos órgãos integrantes do Governo do Distrito Federal são de responsabilidade da Terracap/Segeth/CLDF, não estando dentre os produtos solicitados no PMI. Segue abaixo fluxograma sobre tal aspecto:



Por outro lado, o conjunto de diretrizes e normas está apontado na minuta de MDE entregue juntamente com os demais produtos.

Além do mais, reiterando correspondências datadas de 15.09.16, 20.12.16 e de 15.02.17, bem como conversas em outras oportunidades anteriores por meio de reuniões, solicitamos fossem disponibilizadas, com a maior brevidade possível, as diretrizes contemplando as mais recentes normas edilícias da área ocupada pelo Centro Esportivo de Brasília. Entretanto não fomos atendidos até a presente data.

Stakeholders

No que tange ao mapeamento de quais seriam os stakeholders demandados ou afetados pelo projeto, suas responsabilidades e interesses, e as ações de abordagem, está contemplado no item 3.2 do Projeto de negócio. Senão vejamos:

3.2 Mapeamento dos *stakeholders* do projeto

3.2.1 Poder Público

Os *stakeholders* do poder público compreendem os órgãos e instituições ligadas ao governo que possuem influência direta no Projeto.

- Terracap: Proprietária do lote e dos equipamentos do Complexo. A outorga paga no âmbito da concessão de uso é devida a ela.
- Secretaria de Esporte: Responsável pela operação dos cursos e aulas de esporte ministrados no Complexo Aquático Cláudio Coutinho.
- Secretaria de Turismo: Responsável pelas políticas de promoção do turismo no GDF, com impacto direto no público frequentador do complexo (de fora do DF).
- SEGETH e IPHAN: Responsáveis pela regulação e liberação de projetos de edificação e paisagismo na área do lote.

3.2.2 Entes Privados

Os *stakeholders* privados compreendem os agentes e empresas, além do concessionário, ligados diretamente a operação do complexo.

- Produtores de eventos: são os responsáveis pela realização e operação dos eventos no complexo, que remuneram o concessionário em parte da receita bruta pelo uso do espaço.

- Prestadores de serviço terceirizados: contratados pelo concessionário, ou até mesmo pelos próprios produtores, para a prestação de serviços de conservação, segurança, manutenção, entre outros.

3.2.3 Sociedade civil

Os *stakeholders* da sociedade civil compreendem os atores cujo impacto é determinante no sucesso da operação

- Confederações de esporte: engloba todas as confederações esportivas internacionais, nacionais ou locais, cujas regras, determinações e operação afetem a realização de eventos esportivos no complexo.
- Público geral: é o foco da operação do complexo, e cuja frequência ao complexo é determinante para o sucesso da operação.

DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS QUE PODEM SER EXPLORADAS NA CONCESSÃO

A descrição das atividades econômicas que podem ser exploradas na concessão está contemplada dentre os produtos entregues, no anexo 02 do edital.

O mencionado assunto deve estar contemplado no texto do Projeto de Lei Complementar a ser encaminhado para aprovação da Câmara Legislativa do Distrito Federal, as atividades são as seguintes:

84-O- administração pública, defesa e seguridade social;

85-P – Educação, apenas:

85.9 - Outras atividades de ensino;

85.91-1 - Ensino de esportes;

85.92-9 - Ensino de arte e cultura

86-Q atividades de atenção à saúde humana, apenas:

86.2 Serviços móveis de atendimento a urgências e de remoção de pacientes;

86.21-6 Serviços móveis de atendimento a urgências;

86.3 Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos

86.30-5 Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos, apenas:

86.30-5/02 Atividade médica ambulatorial com recursos para realização de exames complementares;

86.5 Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos

86.50-0 Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos, apenas:

86.50-0/01 Atividades de enfermagem;
86.50-0/02 Atividades de profissionais da nutrição;
86.50-0/04 Atividades de fisioterapia;

86.9 Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente

86.90-9 Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente, apenas:

86.90-9/03 Atividades de acupuntura

90-R Atividades artísticas, criativas e de espetáculos

91-R - Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental, apenas:

91.0 - Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental, exceto:

91.03-1 - Atividades de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental;

93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer

COMERCIAL

47-G Comércio varejista, apenas:

47.1 Comércio varejista não-especializado;

47.2 Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo, exceto:

47.22-9 Comércio varejista de carnes e pescados;

47.5 Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico

47.6 Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos;

47.7 Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos;

47.8 Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados, exceto:

47.84-9 Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP).

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

52-H - Armazenamento e atividades auxiliares dos transportes, somente:

52.2 Atividades auxiliares dos transportes terrestres, somente:

52.23-1 - Estacionamento de veículos.

56-I – Alimentação;

59-J - Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão; gravação de som e edição de música;

60-J - Atividades de rádio e de televisão;

61-J - Telecomunicações;

64-K - Atividades de serviços financeiros, apenas:

64.2 - Intermediação monetária - depósitos à vista;

65-K - Seguros, resseguros, previdência complementar e planos de saúde;

77-N - Aluguéis não-imobiliários e gestão de ativos intangíveis não-financeiros, apenas:

77.2 - Aluguel de objetos pessoais e domésticos, apenas:

77.21-7 - Aluguel de equipamentos recreativos e esportivos;

79-N Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas;

92-R Atividades de exploração de jogos de azar e apostas;

93-R Atividades esportivas e de recreação e lazer.

ELETRICIDADE E GÁS

35-D - Eletricidade, gás e outras utilidades, apenas:

35.1 - Geração, transmissão e distribuição de energia elétrica.

JUSTIFICATIVA DA VALORAÇÃO DA TÉCNICA EM DETRIMENTO DO PREÇO

O fundamento para valoração da técnica (60%) em detrimento do preço (40%) está presente na análise jurídica elaborada pelo escritório Jacoby Fernandes & Reolon, nos seguintes termos:

“Assim sendo, entende-se cabível e razoável a previsão editalícia que atribui pesos diferentes para a técnica e para o preço, em razão da complexidade da concessão pretendida, com poucas empresas atuando no mercado e de que a Administração deve privilegiar os licitantes que apresentarem planos de negócios inovadores, com técnicas que incrementem a exploração econômica”.

A justificativa acima transcrita será incorporada à minuta do edital.

PLANO DE OPERAÇÃO ASSISTIDA

O plano de operação assistida está incorporado ao projeto, conforme é possível constatar na última versão da minuta de edital no item 12.3 – trata sobre as receitas despesas e responsabilidades. Vejamos:

12.3 Operação Assistida. No período de Operação Assistida, de duração de 180 (cento e oitenta) dias, o Poder Concedente continuará a realizar integral e exclusivamente a operação do Centro Esportivo de Brasília, com acompanhamento de equipe técnica nomeada e custeada pela concessionária. Os custos e receitas operacionais permanecerão sob a responsabilidade do Concedente nesse período.

12.3.1 Findo o período de Operação Assistida, a operação será realizada de forma exclusiva pela concessionária.

12.3.2 Após a assinatura do Contrato de Concessão, o Concedente somente poderá agendar eventos para o período de Operação Assistida.

12.3.3 Os eventos agendados anteriormente à assinatura Contrato de Concessão para data posterior ao fim do período de Operação Assistida deverão ser honrados pela Concessionária, que receberá a receita negociada.

Além do mais, está prevista no anexo 08, no item 2.1, alíneas “b” e “c” da minuta do edital a apresentação de plano específico de cada proponente.

INCLUSÃO NO EDITAL E REFLEXO NO CONTRATO DA CRIAÇÃO DE UMA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)

A respeito da criação de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), está incorporada na última versão da minuta de edital na alínea “b” do item 5.5 – trata sobre condições de participação na licitação e no inciso III do item 38.1 – trata sobre as declarações da Concessionária. Vejamos:

“b) as empresas consorciadas apresentarão instrumento público ou particular de compromisso de constituição de Sociedade de Propósito Específico - SPE, subscrito por todas elas, indicando a empresa líder, que será a responsável, perante a TERRACAP, pelos atos praticados pela SPE, sem prejuízo da responsabilidade solidária estabelecida na alínea (e). Através do referido instrumento a empresa líder terá poderes para requerer, transigir, receber e dar quitação”

“III - É uma sociedade de propósito específico, constituída com o objetivo único de implantar e explorar esta Concessão, não conduzindo ou tendo conduzido quaisquer outras atividades, prévias ou presentes, nem sendo parte de qualquer medida judicial por si ajuizada ou acerca da qual tenha sido citada”

ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

Os aspectos tributários estão contemplados em diversos momentos nos produtos entregues, dentre eles, destacam-se objetivamente a previsão na minuta editalícia no item 15.4 – que trata sobre o contrato de concessão de uso; na cláusula décima nona – que trata da alocação de riscos e equilíbrio econômico-financeiro; e a cláusula vigésima primeira que trata sobre os tributos especificamente. Seguem abaixo as transcrições de todos eles:

“15. CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO

15.4 A adjudicatária será responsável, na forma do Contrato de Concessão, por todos os ônus, encargos e obrigações comerciais, fiscais, tributárias e trabalhistas e por todos os danos e prejuízos que, a qualquer título, causar a terceiros em virtude da execução do instrumento de concessão a seu encargo, respondendo por si e por seus sucessores”.

“CLÁUSULA DÉCIMA NONA – ALOCAÇÃO DE RISCOS E EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

19.4 Dentre os eventos e riscos referidos na Subcláusula 19.3 e sem limitação da abrangência dos conceitos ali estipulados, podem ser citados como não assumidos pela Concessionária e, portanto, passíveis de ensejar a revisão do Contrato, quando verificado impacto adverso relevante, os seguintes riscos: alteração nas leis tributárias que venha a introduzir novo tributo, ou impor majoração da carga tributária, específica às atividades e Serviços inerentes à exploração do Centro Esportivo de Brasília e da Área Objeto da Concessão”;

“CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – TRIBUTOS

21.1 Sujeição à legislação aplicável. A Concessionária ficará sujeita, nos termos e nas condições das Leis Aplicáveis, ao regime fiscal e previdenciário que vigorar no prazo de vigência deste Contrato, obrigando-se ao pontual recolhimento de todas as contribuições sociais e outros encargos a que porventura estiver sujeita”.

Por outro lado, o relatório jurídico apresentado pela PWC sugere que neste ponto sejam apresentadas alternativas para minimizar impactos fiscais na operação e com relação à “bitributação”.

A Bitributação ocorre quando dois entes da federação, por meio de suas pessoas jurídicas de direito público, tributam o mesmo contribuinte sobre o mesmo fato gerador.

Isto ocorre especialmente quanto envolve operações intermunicipais ou interestaduais, por exemplo, dois municípios pretendem cobrar ISS sobre o mesmo serviço prestado.

Nas operações propostas, tal risco não é vislumbrado tendo em vista que todas as operações serão realizadas no mesmo local, sendo o serviço contratado e prestado em Brasília, e do mesmo modo, em caso de venda de produtos, os mesmos serão adquiridos in loco, não envolvendo operações, por exemplo, de *e-commerce*.

Além do mais, o Distrito Federal acumula a competência tributária estadual e municipal, de maneira que reduz ainda mais a possibilidade de se haver dois entes tributando o mesmo fato gerador.

Deste modo, não identificamos nenhum aspecto adicional a ser contemplado, já que o estudo prevê, inclusive, especificamente sobre a não responsabilidade pelo pagamento do IPTU pela Concessionária que possui apenas a posse precária dos bens.

ATENDIMENTO ÀS ALTERAÇÕES SUGERIDAS PELA TERRACAP NO ITEM 6 DO RELATÓRIO JURÍDICO

Alterações redacionais

As sugestões de alterações meramente redacionais que visam tão somente contribuir e aprimorar os produtos serão incorporadas às novas versões dos produtos a serem entregues em breve.

Objeto do contrato

No que tange a este tópico, cumpre observar que não se mostra viável a inclusão de obrigação de realização de obra dentro o objeto do contrato, devendo manter como objeto geral a concessão de uso do imóvel que compreende a gestão dos aparelhos e reformas obrigatórias.

Isto porque, a mencionada inclusão acarreta diversas outras implicações, dentre as quais, a necessidade de se detalhar e especificar em nível de minúcias as características do projeto no momento ainda do edital, o que torna o processo absolutamente inviável.

Ademais, a necessidade da Administração Pública é repassar ao privado a gestão dos aparelhos esportivos, que representa um custo anual de R\$ 10,3 milhões. O recebimento de outorga como contrapartida já pode ser considerado como vantagem adicional. A disponibilidade do potencial construtivo é uma forma de dar atratividade ao projeto.

Assim, entendemos pela manutenção do objeto inicialmente proposto.

Naming rights e uso de publicidade

A propósito do *naming rights* e do uso de publicidade, cumpre destacar que o proponente está ciente de uma possível resistência popular em eventual alteração do nome dos aparelhos, bem como está ciente das normas de uso de publicidade e tais elementos foram contemplados no momento da elaboração dos estudos.

Todavia, o que não se pode esperar é que a proponente assuma todo e qualquer risco referente a tal assunto, notadamente aqueles relativos a legislação proibitiva ou restritiva superveniente à assinatura do contrato.

Mostra-se prudente que em caso sejam alteradas as atuais condições regulatórias apresentadas seja possível pleito de reequilíbrio contratual, tendo em vista que ambos aspectos são importantes fontes de receita previamente considerada.

Eficácia

A respeito da subcláusula **12.2** que, dentre outros, condiciona a eficácia à aprovação definitiva da localização e das modalidades permitidas para a delimitação do perímetro de segurança dos Equipamentos Esportivos pelas autoridades de segurança pública e de proteção do patrimônio, mostra-se necessária sua manutenção, tendo em vista que não é possível que a operação ocorra de maneira plena sem que sejam definidas tais permissões e delimitações.

Garantia de Execução

A Garantia de Execução proposta no estudo prevê que a Concessionária prestará garantia variável ao longo do Prazo da Concessão, baseadas nas obrigações identificadas no estudo, observados os valores para cada período do Contrato.

No item 6 do relatório jurídico, a Terracap faz a seguinte menção sobre o tema:

“Destaca-se, também, que razão não assiste aos valores da garantia apresentados e, muito menos, está de acordo com o entendimento e pretensão da Terracap”.

Diante da importância do alinhamento de interesses e de conhecimentos técnicos no momento de definição das regras contratuais, aguardamos um posicionamento concreto da Terracap quanto sua pretensão a título de garantia.

Esperamos assim, que tenhamos atendidos satisfatoriamente os pedidos de complementação do estudo e aguardamos o posicionamento quanto sua aprovação para que possamos emitir uma versão atualizada compilada com as complementações apresentadas.

Agradecemos desde já a atenção dispensada.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.



Atenciosamente,

DUBOIS & Co.
Richard Jean Marie Dubois