

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•] / [•]

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A
CONSTRUÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DO NOVO GINÁSIO DE ESPORTES NO
MUNICÍPIO DE JOINVILLE

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PROJETO ARQUITETÔNICO DE REFERÊNCIA	5
3.	PREMISSAS GERAIS DA MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA	6
3.1.	PREMISSAS MACROECONÔMICAS E FINANCEIRAS.....	7
3.2.	MODELO DE REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA.....	8
4.	RECEITAS PROJETADAS	8
5.	CAPEX.....	8
6.	OPEX.....	8
7.	RESSARCIMENTO DOS ESTUDOS DO PMI	12
8.	WACC ou CUSTO PONDERADO DE CAPITAL	12
9.	DRE.....	14
10.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, FLUXO DE CAIXA DO PROJETO E DO ACIONISTA	15

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – DRE	14
Figura 2 – DFC	15
Figura 3 – DFC – Acionista	Error! Bookmark not defined.

1. INTRODUÇÃO

Este Plano de Negócios de Referência tem como objetivo apresentar as premissas e resultados utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO para construção, gestão, operação, manutenção e exploração do GINÁSIO POLIESPORTIVO de Joinville.

Este documento é apenas referencial e, portanto, possui caráter não vinculante.

A não materialização das premissas apresentadas neste Plano de Negócios de Referência não enseja, por si só, direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro a nenhuma das PARTES.

O presente documento apresenta estimativas para receitas, custos e despesas vinculadas ao projeto, bem como para os investimentos considerados adequados ao desenvolvimento da CONCESSÃO, em alinhamento com o anteprojeto proposto. As estimativas foram fundamentadas em pesquisas, documentos públicos e estudos técnicos, além de diretrizes definidas pelo próprio PODER CONCEDENTE.

Vale notar que, a despeito das informações presentes neste documento de caráter referencial, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações-objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas propostas comerciais e a participação na LICITAÇÃO.

Com relação aos dados apresentados a seguir, ressalta-se que todas as projeções foram realizadas em “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação ao longo do período de projeção, mantendo-se a moeda a valores constantes.

Considerou-se o prazo de vigência da CONCESSÃO de 30 anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

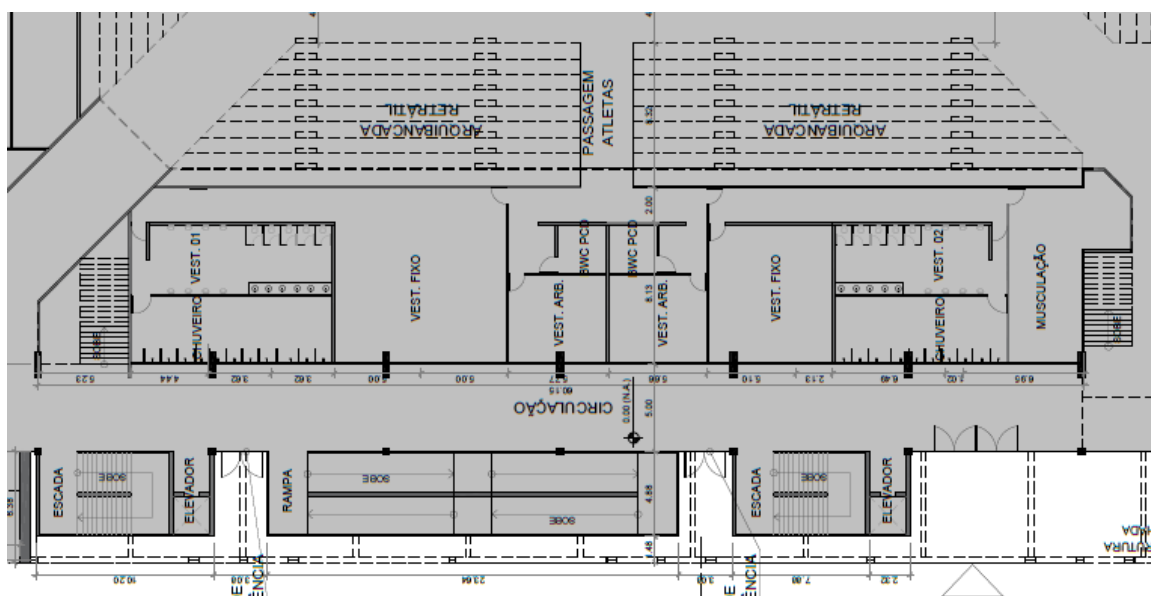
2. PROJETO ARQUITETÔNICO DE REFERÊNCIA

O novo Ginásio de Esportes de Joinville foi concebido para ser um espaço versátil e moderno, capaz de atender a diversas modalidades esportivas, como futsal e vôlei, além de receber shows e eventos de grande porte. O equipamento será implantado em um novo terreno de 30 mil m², localizado ao lado da Univille, fortalecendo o eixo esportivo e cultural da cidade.

A proposta arquitetônica partiu de um estudo inicial apresentado pela Prefeitura, que foi utilizado como base para o desenvolvimento do projeto. A partir dessa base, foram realizadas alterações estratégicas para otimizar o uso do ginásio e garantir maior eficiência funcional. Entre as principais modificações, destaca-se a ampliação e reconfiguração dos dois vestiários principais, visando melhor acomodação de grandes equipes em modalidades coletivas.

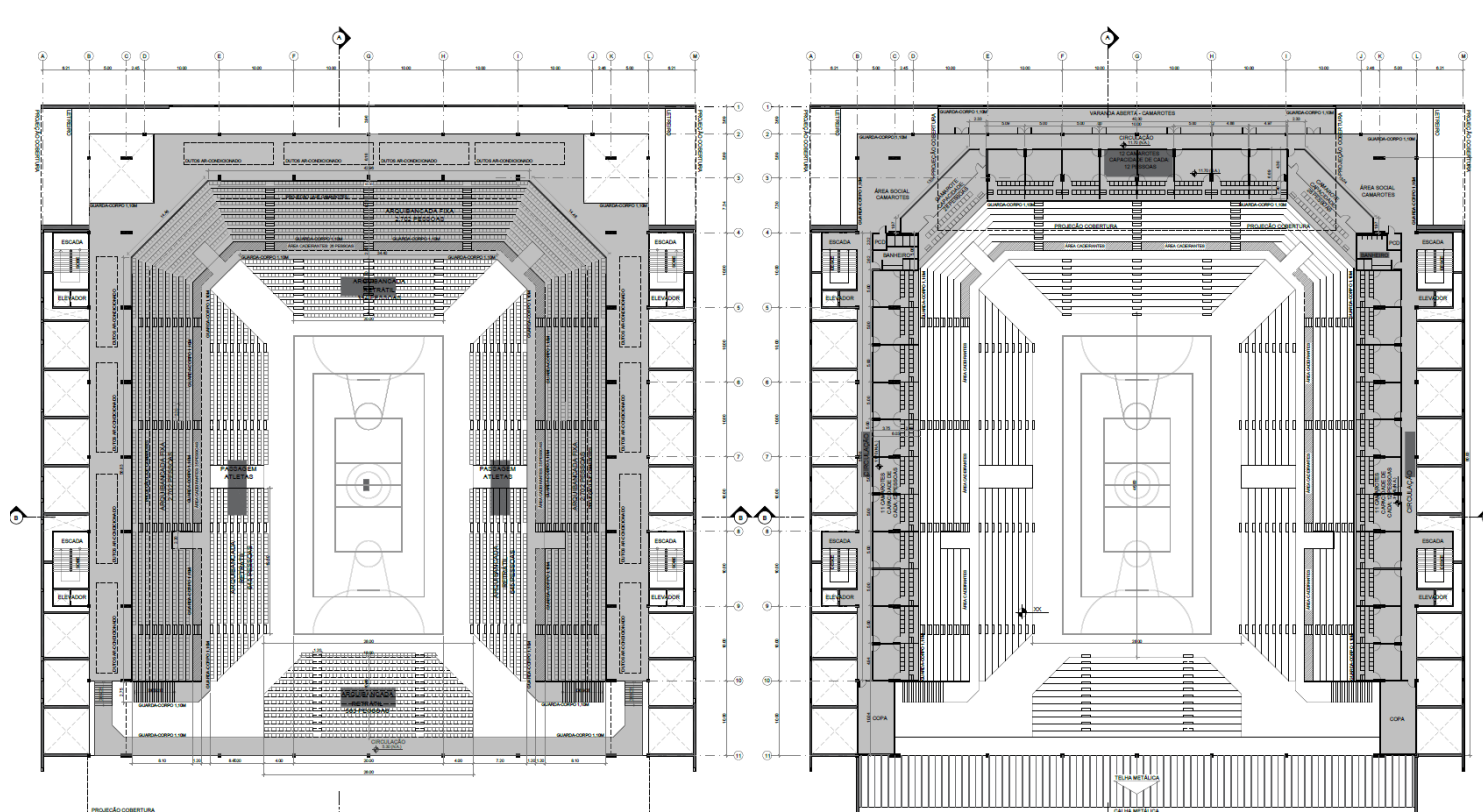
As arquibancadas foram ajustadas especialmente nas esquinas da quadra, com ampliação de capacidade e reposicionamento das aberturas para luz natural, evitando o ofuscamento dos atletas durante as partidas. Também foi prevista a ampliação da área de camarotes, com diferentes tamanhos e configurações, oferecendo opções variadas de conforto e visibilidade ao público. Essas diretrizes buscam transformar o ginásio em um equipamento esportivo de referência, preparado para múltiplos usos e com foco na experiência de atletas, espectadores e organizadores.

Figura 1 – Alteração dos vestiários



Fonte: Grupo Stadium

Figura 2 – Alteração da arquibancada e Camarotes



Fonte: Grupo Stadium

3. PREMISSAS GERAIS DA MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

Em função da composição de receitas e resultados esperados a cada ano para a CONCESSIONÁRIA no presente estudo, o regime de tributação escolhido foi o de Lucro Presumido.

Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:

- PIS (Programa de Integração Social): alíquota de 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): alíquota de 3% (três por cento);
- IR (Imposto de Renda): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), na modalidade de Lucro Presumido, cuja alíquota para definir base de cálculo é

de 32% (trinta e dois por cento) e a alíquota de imposto de renda que incide sobre a base de cálculo é de 15% (quinze por cento);

- Adicional de IR (Imposto de Renda): adicional de imposto federal de 10% (dez por cento) que incide sobre a parcela da base de cálculo que excede R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) no trimestre;
- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): a alíquota para determinar a base de cálculo é de 32% (trinta e dois por cento) e a alíquota para determinar o imposto devido é de 9% (nove por cento) sobre a base de cálculo;
- ISS (Imposto sobre Serviços): impostos municipais sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 5,00% (cinco por cento).
- IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) projetado em R\$ 250.000,00.

Cabe destacar que todos os valores monetários estão expressos em **reais de maio de 2026**, sem consideração de inflação futura (ou seja, em termos reais constantes de 2026).

3.1. PREMISSAS MACROECONÔMICAS E FINANCEIRAS

As projeções financeiras foram elaboradas em termos reais, com base em valores constantes de maio de 2026, conforme mencionado. Assim, não se considerou inflação nos fluxos de caixa futuros – ou seja, todos os valores estão em reais de maio de 2026 ao longo de todo o horizonte do modelo. Todavia, para balizar as taxas de desconto e análises de sensibilidade, adota-se uma premissa de inflação de longo prazo de 3,5% ao ano, em linha com as expectativas de mercado (IPCA) para o médio e longo prazo no Brasil. Esse patamar é também consistente com a meta oficial de inflação estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (3,0% a.a. a partir de 2025, com intervalo de tolerância de $\pm 1,5$ p.p.).

Outras premissas macroeconômicas incluem: taxa de câmbio fixa (modelo desenvolvido inteiramente em moeda local – Real), inexistência de indexação monetária específica no período devido ao caráter real da modelagem, e tributação considerando o regime de lucro presumido na maior parte dos anos projetados (em consonância com as características de receita da concessão). Foram aplicadas as alíquotas vigentes de impostos indiretos e sobre lucro, conforme a legislação atual: PIS 0,65%, COFINS 3%, ISS 5%, IRPJ/CSLL conforme tabela de lucro presumido ou lucro real, seguindo as normativas federais, estaduais e municipais.

Tais premissas tributárias impactam a elaboração do Demonstrativo de Resultado (DRE) projetado, mas não alteram o racional de viabilidade, já que incidem igualmente em cenários com ou sem o projeto.

3.2. MODELO DE REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

Em consonância com as melhores práticas, o modelo proposto busca otimizar a gestão do futuro ativo e atrair investimentos privados para transformá-lo em um equipamento multifuncional de alto padrão, assegurando sua sustentabilidade econômica com baixo impacto orçamentário para o município e dando apoio para o desenvolvimento esportivo de diferentes modalidades profissionais de excelência da cidade.

A concessionária poderá implantar usos complementares associados ao ginásio, tais como áreas comerciais, serviços, alimentação, entretenimento e eventos, de modo a ampliar a geração de receitas e garantir a viabilidade da concessão.

4. RECEITAS PROJETADAS

Tabela 1: Receitas acessórias anuais por segmento - resumo

Receitas - resumo		
Item	Valor Anual	%
Camarotes	R\$ 940.000,00	18,96%
Locação para Eventos	R\$ 1.545.000,00	31,16%
Naming Rights, Sector Rights e Supply	R\$ 1.000.000,00	20,17%
Locações Comerciais	R\$ 589.440,00	11,89%
Estacionamento	R\$ 191.233,00	3,86%
A&B	R\$ 445.500,00	8,99%
Publicidade	R\$ 247.000,00	4,98%
Total	R\$ 4.958.173,00	

Fonte: Consórcio. Nota: referência ao 100% da operação

4.1. CONTRAPRESTAÇÃO

A Contraprestação Máxima Mensal é estimada em R\$ 1.193.104,77, igualando a taxa interna de retorno do projeto ao WACC calculado acima, remunerando adequadamente a operação e os riscos envolvidos.

5. CAPEX

A base de dados utilizada para a construção do orçamento é a SINAPI, aplicada às quantidades do projeto referencial e acrescida de BDI de 19,05%. O orçamento foi organizado por disciplinas construtivas refletindo as alterações de escopo incorporadas nesta versão — entre elas a inclusão de circulação de lojas

externas no térreo (+156,28 m²), o centro de treinamento com fechamento em chapa perfurada, a substituição das placas solares do estacionamento por lona de sombreamento, e a criação de bolsão para motos/bicicletário. O custo direto total do empreendimento é de R\$ 76,66 milhões, elevando-se a R\$ 91,26 milhões com a aplicação do BDI. A área construída do ginásio é de 15.616,55 m². A estrutura de custos revela concentração relevante em sistemas estruturais e instalações prediais (MEP – Mechanical, Electrical and Plumbing), HVAC e tecnologia, característica típica de equipamentos esportivos cobertos de maior porte.

Entre as disciplinas de maior peso no CAPEX do ginásio coberto destacam-se a Estrutura pré-moldada de concreto, com R\$ 13,93 milhões (26,74%), seguida pelos Acabamentos e piso esportivo, com R\$ 7,75 milhões (14,88%), e pelas Instalações elétricas, iluminação e SPDA, com R\$ 7,32 milhões (14,05%). Os Sistemas especiais (sonorização, CFTV, placar e automação), as Instalações hidrossanitárias e os Serviços preliminares e canteiro completam os itens mais relevantes, com R\$ 4,32 milhões (8,30%), R\$ 3,66 milhões (7,02%) e R\$ 4,52 milhões (8,67%), respectivamente. O HVAC geral — que cobre o condicionamento de ar do ginásio como um todo — representa R\$ 17,39 milhões adicionais, e o Centro de Treinamento agrega R\$ 3,45 milhões ao investimento total.

Ao agrupar as disciplinas por grandes pacotes construtivos, observa-se que Estrutura e envoltória (fundações, estrutura pré-moldada, estrutura metálica/cobertura e vedações/fachadas) totalizam aproximadamente R\$ 23,35 milhões (44,82% do ginásio coberto), configurando o principal componente do investimento. O conjunto de sistemas MEP e tecnologia (instalações hidrossanitárias, elétrica/SPDA, incêndio/segurança, transporte vertical e sistemas especiais) soma cerca de R\$ 16,48 milhões (31,64%), evidenciando a importância da infraestrutura técnica e operacional do equipamento esportivo. Adicionados o HVAC (R\$ 17,39 milhões) e o Centro de Treinamento (R\$ 3,45 milhões), o investimento total direto alcança R\$ 76,66 milhões.

Os itens associados ao fit-out e interior — que incluem acabamentos e piso esportivo, serviços preliminares/canteiro e os demais custos de implantação dos espaços de uso direto pelo público, atletas e operação — representam aproximadamente R\$ 12,26 milhões (23,54%) do CAPEX do ginásio coberto. Esse conjunto reflete o padrão funcional e de conforto esperado para equipamentos indoor contemporâneas de grande porte.

Por fim, quando incorporadas as obras externas, observa-se que o estacionamento e obras de urbanização (R\$ 3,72 milhões) e o Centro de Treinamento (R\$ 3,45 milhões) contribuem de forma relevante ao investimento total. O custo direto total do empreendimento é de R\$ 76,66 milhões, que acrescido do BDI de 19,05% resulta em um investimento total de R\$ 91,26 milhões. Em síntese, os sistemas estruturais e as

instalações prediais permanecem como os principais direcionadores de custo e prazo do projeto, respondendo conjuntamente por parcela expressiva do CAPEX da edificação, o que é consistente com a complexidade técnica e operacional de um ginásio multiuso de grande porte.

Tabela 7: CAPEX - Ginásio

	GINÁSIO COBERTO – DISCIPLINAS		
#	DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)	%
1	Serviços preliminares e canteiro	R\$ 4.515.000,00	8,67%
2	Fundações e contenções	R\$ 1.621.800,00	3,11%
3	Estrutura pré-moldada de concreto	R\$ 13.930.375,00	26,74%
4	Estrutura metálica e cobertura	R\$ 5.635.060,00	10,82%
5	Vedações, fachadas e esquadrias	R\$ 2.162.400,00	4,15%
6	Acabamentos e piso esportivo	R\$ 7.749.625,00	14,88%
7	Instalações hidrossanitárias	R\$ 3.659.250,00	7,02%
8	Elétrica, iluminação e SPDA	R\$ 7.318.776,00	14,05%
9	Incêndio e segurança	R\$ 446.250,00	0,86%
10	Transporte vertical e acessibilidade	R\$ 733.637,00	1,41%
11	Sistemas especiais	R\$ 4.324.800,00	8,30%
	TOTAL GINÁSIO COBERTO	R\$ 52.096.973,00	100,00%
	DEMAIS COMPONENTES DO INVESTIMENTO		
12	Externo / estacionamento (8.923,84 m ²)	R\$ 3.715.030,00	
13	Centro de Treinamento	R\$ 3.453.411,00	
14	HVAC geral	R\$ 17.391.600,00	
	TOTAL DIRETO (sem BDI)	R\$ 76.657.014,00	
	BDI (19,05%)	R\$ 14.603.161,17	
	TOTAL COM BDI	R\$ 91.260.175,17	

6. OPEX

Tabela 2: OPEX anual – despesas fixas e estruturais

Geral Despesas Fixas e Estruturais	
Item	Valor Anual
Equipe de Gestão & Administrativa	R\$ 1.205.608,78
Equipe Técnica & Manutenção Própria	R\$ 160.531,20
Operação Fixa do Estacionamento	R\$ 381.261,60
Estacionamento - Manutenção de Equipamentos e Seguro de Veículos	R\$ 103.600,00
Contratos de Manutenção Especializada	R\$ 730.081,41
Energia Elétrica – Base (Stand-by)	R\$ 187.398,60
Água & Esgoto – Base	R\$ 13.984,20
Limpeza & Conservação (Fixo)	R\$ 374.797,20
Segurança Patrimonial 24 h	R\$ 432.000,00
Seguro Patrimonial & Responsabilidade Civil	R\$ 136.890,26
IPTU	R\$ 250.000,00
Licenças & Compliance	R\$ 100.000,00

Fonte: Consórcio. Nota: referência ao 100% da operação

Tabela 3: OPEX anual – despesas comerciais

Despesas Comerciais vinculadas a Gestão de Receitas	
Item	Valor Anual
Equipe Comercial & Relacionamento	R\$ 401.328,00
Comissionamentos	R\$ 16.199,41
Marketing & Promoção	R\$ 148.745,19
Ferramentas & Plataformas	R\$ 84.480,00
Consultorias & Viagens	R\$ 245.000,00

Fonte: Consórcio. Nota: referência ao 100% da operação

Tabela 4: OPEX anual – despesas variáveis de ativação

Despesas Variáveis de Ativação	
Item	Valor Anual
Equipe de Operação Premium em Jogos	R\$ 107.500,00
Relatórios e Avaliação de Sinistros Pós Eventos	R\$ 135.000,00
Valets / Operação do Estacionamento	R\$ 32.608,00
Ingressos Cativas / Camarotes	R\$ 13.003,20

Fonte: Consórcio. Nota: referência ao 100% da operação

7. RESSARCIMENTO DOS ESTUDOS DO PMI

O valor de ressarcimento do estudo do PMI utilizado na modelagem é de R\$ 1.500.000,00 para a modelagem do Ginásio Poliesportivo de Joinville.

8. WACC ou CUSTO PONDERADO DE CAPITAL

O WACC representa o custo médio de financiamento do projeto, refletindo seu risco específico por meio da ponderação entre o capital próprio do privado e o capital de terceiros, conforme a equação apresentada a seguir.

$$WACC = W_d \times K_d \times (1 - IR) + W_e \times K_e$$

Onde:

- W_d = valor do capital de terceiros (% Capital Terceiros)
- W_e = valor do capital próprio (% Capital Próprio)
- K_e = custo do capital próprio
- K_d = custo da dívida
- IR = alíquota de imposto de renda

O Custo do Capital de Terceiros (K_d) representa a despesa associada ao financiamento do projeto por meio de recursos de terceiros, como empréstimos bancários, emissão de debêntures, entre outros instrumentos de dívida. Para o cálculo, foram selecionadas debêntures do setor imobiliário disponíveis na Anbima¹.

A estimativa do Custo do Capital Próprio (K_e) foi realizada por meio do modelo Capital Asset Pricing Model (CAPM), que considera o custo de capital como uma variável estimada a partir do retorno sobre títulos livres de risco mais um prêmio de risco individual. Portanto, o Custo de Capital Próprio (K_e) é definido por:

$$K_e = R_f + \beta_I * (R_m - R'_f) + R_p$$

Em que:

- R_f = Taxa de retorno livre de risco;
- β_I = Risco sistemático do capital no setor;
- $(R_m - R'_f)$ = Prêmio de risco de mercado;
- R'_f = Taxa de retorno livre de risco estrutural;
- R_p = Prêmio de risco-país.

¹ Disponível em: <https://data.anbima.com.br/debentures>. Acesso em 02/07/2025.

A tabela a seguir apresenta os parâmetros calculados, assim como a fonte das informações e o resultado do cálculo do WACC.

Tabela 5: Cálculo do WACC

Parâmetros	Cenário base	Comentário / Critério
Debenture Pátria - Joinville	8,85%	Emitida pelo Garten Shopping de Joinville atrelada ao IPCA R.I Almeida Júnior - https://ri.almeidajunior.com.br/informacoes-financeiras/documentos-cvm/
Kd	8,85%	
Taxa Livre de Risco	4,25%	Yield de 10 anos das Treasuries ajustado pela maturidade dos títulos FED - https://fred.stlouisfed.org/series/DGS10
Risco País	2,65%	10y CDS Brasil Investing.com
Prêmio de Mercado	5,5%	ERP - Longo prazo Kroll - https://www.kroll.com/en/insights/publications/cost-of-capital/recommended-us-equity-risk-premium-and-corresponding-risk-free-rates
Beta Desalavancado	0,94	Real Estate (General/Diversified) Fonte: Damodaran ² .
D/E Ratio	20,34%	Real Estate (General/Diversified) Fonte: Damodaran ³ .
Alíquota Impostos sobre a Renda	34%	Alíquota nominal IR + CSLL
Impostos Efetivos do Setor - EUA	2,06%	Fonte: Damodaran ⁴ .
Beta Realavancado	1,127	Calculado
Inflação Americana	2,40%	12 meses - CPI
Ke em USD correntes	12,08%	Calculado
Ke em BRL (termos reais)	9,45%	Calculado
% capital de terceiros (D)	17%	Reflexo do D/E
% capital próprio (E)	83%	
Custo real do capital de terceiros (Kd)	8,85%	Calculado
Custo real do capital próprio (Ke)	9,45%	Calculado
WACC	8,84%	Calculado

Fonte: Consórcio.

² Disponível em: https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile.html Acesso em 12/07/2025.

³ Idem

⁴ Ibidem.

9. DRE

Levando em conta as melhores práticas contábeis para as demonstrações de PPPs e Concessões (OCPC 05 e ICPC 01), foi elaborada a demonstração de resultados do exercício, como critério contábil, foi adotada margem de construção nula, de tal sorte que as receitas de construção e custos de construção não influenciem nos resultados da empresa. Abaixo são apresentadas tais demonstrações:

Figura 1 – DRE

Ano da Concessão	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	2031E	2032E	2033E	2034E	2035E
Receita Bruta	76,758	14,619	17,547	17,928	18,329	18,729	19,130	19,275	19,275	19,275
Receita de Construção	76,758	14,502	--	--	--	--	--	--	--	--
Receita de Operação	--	118	11,441	11,822	12,283	12,745	13,212	13,429	13,507	13,591
Remuneração do Ativo Financeiro	--	--	6,106	6,106	6,045	5,984	5,918	5,846	5,768	5,684
Deduções de Receita Bruta (Impostos)	--	(17)	(2,501)	(2,555)	(2,612)	(2,669)	(2,726)	(2,747)	(2,747)	(2,747)
ISS	--	(6)	(877)	(896)	(916)	(936)	(956)	(964)	(964)	(964)
PIS/COFINS	--	(11)	(1,623)	(1,658)	(1,695)	(1,732)	(1,770)	(1,783)	(1,783)	(1,783)
Outorga Variável	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Receita Líquida	76,758	14,603	15,047	15,373	15,717	16,060	16,404	16,529	16,529	16,529
Custos	(78,258)	(15,177)	(1,015)	(1,207)	(1,207)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)
Custo de Construção	(76,758)	(14,502)	--	--	--	--	--	--	--	--
Custos de Operação	(1,500)	--	(192)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)
Depreciação	--	(675)	(822)	(822)	(822)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)
Lucro Bruto	(1,500)	(574)	14,032	14,166	14,510	14,914	15,257	15,382	15,382	15,382
Despesa Operacionais	(1,041)	(2,029)	(3,869)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)
Despesas Comerciais	(56)	(56)	(935)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)
Despesas Gerais & Administrativas	(986)	(1,974)	(2,934)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)
Lucro Operacional	(2,541)	(2,604)	10,163	9,350	9,694	10,098	10,442	10,567	10,567	10,567
Resultado Financeiro	(451)	(7,338)	(11,025)	(10,100)	(10,244)	(9,028)	(7,815)	(6,691)	(5,898)	(5,225)
Receitas Financeiras	--	(3,694)	(2,759)	(222)	(700)	(141)	(47)	74	165	227
Despesas Financeiras	(451)	(3,644)	(8,266)	(9,879)	(9,544)	(8,887)	(7,768)	(6,765)	(6,063)	(5,453)
Lucro Tributável	(2,992)	(9,942)	(862)	(750)	(550)	1,070	2,627	3,876	4,669	5,341
IRPJ/CSLL	--	--	(1,909)	(1,951)	(1,994)	(2,038)	(2,081)	(2,097)	(2,097)	(2,097)
Lucro Líquido	(2,992)	(9,942)	(2,771)	(2,700)	(2,544)	(968)	545	1,779	2,572	3,244

2036E	2037E	2038E	2039E	2040E	2041E	2042E	2043E	2044E	2045E	2046E	2047E	2048E	2049E	2050E	2051E	2052E	2053E	2054E	2055E
13,682	13,780	13,887	14,002	14,126	14,261	14,406	14,564	14,734	14,919	15,118	15,334	15,567	15,819	16,092	16,388	16,707	17,053	17,426	17,831
5,593	5,495	5,389	5,274	5,149	5,015	4,869	4,712	4,541	4,357	4,157	3,942	3,708	3,456	3,183	2,888	2,568	2,223	1,849	1,445
(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)	(2,747)
(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)	(964)
(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)	(1,783)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529	16,529
(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)	(1,146)
(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)	(385)
(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)	(761)
15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382	15,382
(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)	(4,816)
(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)	(896)
(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)	(3,920)
10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567	10,567
(4,477)	(3,639)	(2,703)	(1,655)	(485)	406	1,424	2,547	3,759	5,067	6,481	7,979	9,613	11,378	13,285	15,344	17,568	19,970	22,564	25,366
280	339	405	478	559	650	1,284	2,088	2,981	3,971	5,066	6,273	7,645	9,148	10,792	12,589	14,550	16,690	19,021	21,561
(4,757)	(3,979)	(3,107)	(2,133)	(1,044)	(244)	140	459	778	1,096	1,415	1,706	1,968	2,230	2,493	2,755	3,018	3,280	3,542	3,805
6,090	6,927	7,864	8,911	10,082	10,973	11,991	13,113	14,325	15,634	17,047	18,546	20,180	21,945	23,851	25,910	28,134	30,536	33,131	35,933
(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)	(2,097)
3,992	4,830	5,767	6,814	7,985	8,875	9,894	11,016	12,228	13,537	14,950	16,448	18,083	19,848	21,754	23,813	26,037	28,439	31,033	33,836

Fonte: Consórcio.

10. FLUXO DE CAIXA DO PROJETO E DO ACIONISTA

Figura 2 – DFC incluindo acionista

Fluxo de Caixa	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Lucro Operacional	(2,541)	(2,604)	11,146	10,354	10,720	11,147	11,513	11,646	11,646	11,646
Depreciação	--	675	822	822	822	761	761	761	761	761
Amortização da Outorga	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Imposto de Renda e Contribuição Social	--	--	(1,909)	(1,951)	(1,994)	(2,038)	(2,081)	(2,097)	(2,097)	(2,097)
Resultados Não Operacionais	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Fluxo de Caixa Operacional	(2,541)	(1,929)	10,059	9,226	9,548	9,871	10,193	10,310	10,310	10,310
Aporte	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Variação de Capital de Giro	(413)	518	(1,027)	53	(27)	(22)	(27)	(10)	--	--
Investimento em Ativo Intangível	(18,652)	(3,524)	--	--	--	--	--	--	--	--
Investimento em Ativo Financeiro	(58,106)	(10,978)	--	--	--	--	--	--	--	--
Fluxo de Investimento	(77,171)	(13,984)	(1,027)	53	(27)	(22)	(27)	(10)	--	--
Ajuste AVP do Ativo Financeiro	--	(1,093)	(8,774)	(20,079)	(17,342)	(15,037)	(12,578)	(9,951)	(7,141)	(4,131)
Receita Financeira	--	(3,694)	(2,759)	(222)	(700)	(141)	(47)	74	165	227
Despesa Financeira	(451)	(3,644)	(8,266)	(9,879)	(9,544)	(8,887)	(7,768)	(6,765)	(6,063)	(5,453)
Aumento de Dívida	10,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Repagamento de Dívida	--	--	--	--	--	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)
Aumento de Capital	40,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Pagamento de Dividendos	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Fluxo de Financiamento	49,550	(8,431)	(19,800)	(30,179)	(27,586)	(24,691)	(21,018)	(17,267)	(13,663)	(9,982)
Empréstimo Revolver	--	30,163	23,251	1,994	6,927	1,556	578	(1,014)	(2,339)	(3,214)
Fluxo de Caixa do Período	(30,163)	5,820	12,483	(18,906)	(11,137)	(13,286)	(10,275)	(7,980)	(5,693)	(2,886)
Fluxo de Caixa da Empresa	(79,712)	(15,913)	9,032	9,279	9,521	9,849	10,166	10,300	10,310	10,310

2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2056	2056	2056
11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	11,646 761 (2,097)	12,556 (149)	12,556 (149)	12,556 (149)	12,556 (149)
10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	76	--	(12)	12
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	76	--	(12)	12
(905)	2,557	6,276	10,274	14,577	19,211	24,205	29,591	35,405	41,683	48,466	55,800	63,733	72,318	81,613	91,680	102,587	114,410	127,228	141,130	141,130	141,130	141,130	141,130
280	339	405	478	559	650	1,284	2,088	2,981	3,971	5,066	6,273	7,645	9,148	10,792	12,589	14,550	16,690	19,021	21,561	24,326	--	--	
(4,757)	(3,979)	(3,107)	(2,133)	(1,044)	(244)	140	459	778	1,096	1,415	1,706	1,968	2,230	2,493	2,755	3,018	3,280	3,542	3,805	4,067	7,216	10,715	14,564
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)	(625)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(6,007)	(1,707)	2,948	7,994	13,467	18,992	25,004	31,513	38,538	46,125	54,322	63,779	73,346	83,697	94,898	107,024	120,155	134,379	149,792	166,496	183,523	148,346	151,845	
(3,964)	(4,796)	(5,725)	(6,760)	(7,913)	(1,253)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
339	3,806	7,534	11,544	15,864	20,049	25,314	31,823	39,488	48,448	58,835	69,740	81,167	93,107	105,208	117,334	130,465	144,690	160,102	176,807	194,909	158,657	162,143	
10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,310	10,386	10,310	10,298	

Fonte: Consórcio.