ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

SELEÇÃO DE ADMINISTRADOR E GESTOR DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, MEDIANTE PARTICIPAÇÃO DO ESTADO COMO COTISTA ESTRATÉGICO, PARA GESTÃO DO ATIVO CENTRO DE CONVENÇÕES DE FOZ DO IGUAÇU.

FII PARANÁ CCFI

CURITIBA

2026

SUMÁRIO

1. **CONTEXTO** 3
2. **JUSTIFICATIVA** 4
3. **OBJETO GERAL** 9
4. **DIRETRIZES** 10
5. **INSUMOS DISPONIBILIZADOS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA** 13
6. **ESCOPO DOS SERVIÇOS E FASES** 14
7. **DA HABILITAÇÃO TÉCNICA** 15
8. **ESTRUTURA DE CAPITAL E INTEGRALIZAÇÃO** 17
9. **DO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DO OBJETO** 17
10. **GOVERNANÇA E CONTROLE** 18
11. **INDICADORES DE DESEMPENHO** 18

1. CONTEXTO

O Governo do ESTADO DO PARANÁ, em consonância com sua política de fortalecimento do turismo, da economia regional e da gestão eficiente de ativos públicos estratégicos, identificou a necessidade de estruturar uma solução institucional capaz de promover a exploração contínua, sustentável e economicamente racional do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu. O equipamento, recentemente incorporado ao patrimônio estadual por meio de desapropriação (Decreto nº 9.818/2025), possui elevada relevância estratégica para o desenvolvimento econômico, turístico e institucional da região, especialmente por sua localização na tríplice fronteira e pela vocação consolidada para eventos de grande porte.

A manutenção da finalidade pública que justificou a desapropriação exige a adoção de um modelo capaz de superar o uso pontual historicamente verificado, preservar o patrimônio público e viabilizar investimentos progressivos de modernização, requalificação e expansão do ativo.

Os estudos de viabilidade conduzidos inicialmente partiram da modelagem de concessão de uso. Esse modelo foi aprofundado, colocado em Consulta Pública, Audiência Pública e Sondagem de Mercado, mas revelou limitações econômico-financeiras, dificuldades de atratividade e rigidez contratual incompatíveis com a natureza dinâmica e multifásica do desenvolvimento imobiliário requerido. Em razão dessas manifestações, a Administração demandou análise técnico-jurídica especializada, que concluiu pela viabilidade e maior eficiência da estruturação do empreendimento por meio de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII).

A modelagem FII — análoga à prevista na Lei Federal nº 13.240/2015 — permite a integralização do ativo como patrimônio inicial do fundo, a atração de capital privado, a separação entre a formulação da política pública e a gestão profissional do investimento e a implementação progressiva do desenvolvimento imobiliário. Essa solução se mostrou mais eficiente e vantajosa para o interesse público quando comparada às demais alternativas avaliadas, conforme concluído no Estudo Técnico Preliminar.

A viabilidade jurídica da operação foi assegurada pela edição da Lei Estadual nº 22.925/2025, que autorizou a integralização do Centro de Convenções em cotas de fundo de investimento, existente ou a ser constituído.

Diante disso, o presente TERMO DE REFERÊNCIA tem por finalidade orientar o Chamamento Público destinado à seleção de instituição especializada, devidamente credenciada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para exercer as funções de Administradora e Gestora do FII a ser constituído — FII PARANÁ CCFI. A contratação tem por objeto a apresentação e execução de tese de investimento imobiliário para desenvolvimento do ativo, abrangendo estruturação do fundo, governança, plano de ocupação e desenvolvimento, intervenções necessárias, gestão operacional e patrimonial, preservando-se o papel do ESTADO DO PARANÁ como cotista, com prerrogativas estratégicas e proteção do interesse público.

2. JUSTIFICATIVA

A opção pela estruturação do projeto por meio de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) decorre das análises técnico-institucionais realizadas e se justifica pelos seguintes fatores estratégicos e de interesse público, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar:

a) Flexibilidade patrimonial e racionalização do uso do ativo: a integralização do imóvel ao FII permite ao ESTADO DO PARANÁ organizar a exploração econômica do Centro de Convenções dentro de um veículo patrimonial estruturado, possibilitando reciclagem de capital, desenvolvimento imobiliário progressivo e governança econômica adequada ao ciclo de maturação do empreendimento, sem necessidade de alienação direta e imediata do bem.

b) Atração de capital privado e redução do ônus fiscal: A modelagem por FII viabiliza a captação de recursos de investidores privados, inclusive por meio de emissões subsequentes, para financiar as intervenções de modernização, readequação, expansão e operação do equipamento. Esse arranjo diminui a necessidade de aportes diretos do ESTADO DO PARANÁ e amplia a capacidade de investimento no ativo, conforme previsto no ETP.

c) Governança qualificada e transparência regulatória: o FII estará submetido às regras da Resolução CVM 175, assegurando auditoria independente, controles fiduciários, mecanismos de gestão de conflitos e ampla transparência aos cotistas e à sociedade. A governança do fundo delimita as matérias estratégicas sob competência do ESTADO DO PARANÁ, preservando a finalidade pública, ao mesmo tempo em que garante autonomia técnica à gestora profissional.

d) Gestão especializada e maximização de valor do ativo: a operação do Centro de Convenções será conduzida por administradora e gestora profissionais, com experiência comprovada em desenvolvimento e gestão de ativos imobiliários complexos. Essa atuação permite ampliar a eficiência operacional, incrementar receitas, aumentar a taxa de ocupação e promover ganhos de valorização do empreendimento, gerando retorno econômico para o ESTADO DO PARANÁ por meio das cotas públicas.

e) Garantia da finalidade pública e proteção do interesse estatal: a estrutura regulatória do fundo incluirá mecanismos específicos de salvaguarda do interesse público, como prerrogativas estratégicas do cotista sênior, matérias sujeitas à anuência do ESTADO DO PARANÁ, preservação do uso principal do imóvel e direito de preferência para eventual recompra do ativo ao fim do ciclo do fundo, conforme diretrizes estabelecidas no ETP.

Diante disso, a contratação de instituição especializada para estruturar, constituir, administrar e gerir o FII PARANÁ CCFI é necessária, uma vez que tais atividades demandam habilitação técnica e regulatória específica, experiência fiduciária, capacidade de desenvolvimento imobiliário e domínio de práticas próprias do mercado de capitais — competências que não integram o escopo institucional da Administração Pública Estadual, conforme reconhecido no Estudo Técnico Preliminar.

2.1. JUSTIFICATIVA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

A estruturação, constituição e gestão fiduciária do FII PARANÁ CCFI demandam elevado grau de especialização técnica, regulatória e operacional, em razão da complexidade do ativo e das exigências legais e de mercado aplicáveis às entidades responsáveis pela administração e gestão de Fundos de Investimento Imobiliário. Conforme estabelecido no Estudo Técnico Preliminar (ETP, itens 2.3.1, 2.3.2 e 2.3.3), a seleção dos agentes fiduciários deve privilegiar instituições com capacidade efetiva para exercer, de forma segura e profissional, a gestão do patrimônio integralizado, bem como o desenvolvimento imobiliário do ativo objeto deste chamamento

Para tanto, exige-se que os interessados comprovem autorização vigente da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração fiduciária e gestão de recursos de terceiros, garantindo a observância do regime disciplinar, fiduciário e de transparência previsto na Resolução CVM nº 175/2022.

Em complemento, exige-se aderência à Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, principal entidade de autorregulação do sistema financeiro brasileiro, por fornecer códigos e padrões de mercado amplamente reconhecidos, reforçando a conformidade e a governança exigidas na operação de um FII.

Além dos requisitos regulatórios, impõe-se a demonstração de capacidade operacional efetiva, compatível com a amplitude e complexidade do empreendimento. Nesse sentido, considera-se pertinente — como critério complementar e coerente com as melhores práticas do mercado — a exigência de que a instituição comprove gestão de recursos em montante mínimo de R$ 300 milhões. Tal métrica alinha-se à diretriz de que a experiência deve apresentar aderência qualitativa ao tipo de ativo, podendo indicadores quantitativos ser utilizados como elementos auxiliares de avaliação.

Esse parâmetro encontra respaldo em práticas consolidadas no mercado imobiliário, no qual fundos de médio porte usualmente possuem patrimônio

líquido entre R$ 300 milhões e R$ 2 bilhões, patamar associado à existência de equipes especializadas, governança madura, controles internos robustos e capacidade de execução em escala compatível com empreendimentos de grande porte. Fundos com menor patrimônio enfrentam, reconhecidamente, custos fixos proporcionais maiores, menor liquidez, dificuldades para emissões subsequentes, maior risco de concentração e menor capacidade de diversificação — fatores que poderiam impactar a sustentabilidade operacional do modelo adotado. Como exemplo de gestores que utilizam o valor de R$ 300 milhões de patrimônio líquido em suas análises, para demonstrar robustez, saúde e perenidade do fundo, podemos citar:

a) BTG Pactual (BTG Pactual Research)

O BTG utiliza o PL como métrica de robustez em seus radares diários e guias mensais.

Radar Diário de FIIs: Relatórios frequentes analisam a liquidez e o PL de fundos como CPTS11 e XPML11, frequentemente destacando emissões que visam elevar o PL para patamares de R$ 300 milhões a R$ 500 milhões para garantir escala operacional[1].

b) XP Investimentos (XP Expert / Research)

A XP associa o crescimento do PL à estratégia de se tornar um fundo de "renda" ou "desenvolvimento" com liquidez para grandes investidores.

Prospectos de Emissão: Em documentos de ofertas públicas (como a 4ª emissão do XPLG11), o montante inicial visado é frequentemente de R$ 300 a R$ 500 milhões, valor considerado necessário para adquirir ativos *premium* e garantir diversificação[2].

c) Suno Research

[1] https://content.btgpactual.com/research/home/fundos-imobiliarios/ultimos-relatorios?page=1&size=18&order=DESC
[2] https://conteudos.xpi.com.br/fundos-imobiliarios/

A Suno possui um índice próprio (Suno 30 FIIs) que utiliza o Patrimônio Líquido como um dos filtros primordiais para seleção de ativos "saudáveis" e representativos do mercado. A composição seleciona os 30 FIIs de maior patrimônio líquido que atendam a critérios de liquidez e recorrência de proventos, priorizando fundos que já fazem parte do IFIX.

A Suno destaca que o Valor Patrimonial é o "termômetro" da saúde financeira, e que fundos maiores tendem a ter menor risco de vacância por possuírem mais ativos[3].

A exigência de experiência mínima de três anos também se revela tecnicamente adequada, refletindo prática consolidada entre gestores profissionais e assegurando que os PROPONENTES tenham atuado em diferentes ciclos econômicos e regulatórios, desenvolvendo capacidade de resposta diante de variações macroeconômicas, mudanças no custo do capital, alterações nas taxas de juros e assimetrias típicas do mercado imobiliário.

Por fim, referências a fundos, liquidez e emissões são mantidas neste TERMO DE REFERÊNCIA como elementos de contexto técnico, sem constituir obrigação de listagem imediata, e sim como parâmetros de mercado relevantes para a compreensão do ambiente operacional no qual se insere um Fundo de Investimento Imobiliário.

Assim, as exigências aqui estabelecidas se mostram compatíveis com as diretrizes do ETP, juridicamente válidas, proporcionais aos riscos envolvidos e adequadas à proteção do interesse público, assegurando que apenas instituições com comprovada qualificação técnica, regulatória, fiduciária e operacional participem do chamamento público para composição do FII PARANÁ CCFI.

[3] https://lp.suno.com.br/indice-suno-30-fiis/

2.2. DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO DO IMÓVEL

A criação do Fundo de Investimento Imobiliário objetiva não somente a gestão do centro de convenções atual, mas também e principalmente potencializar o seu desenvolvimento, por meio de substanciais investimentos necessários para a modernização, ampliação e aquisição de novos equipamentos.

Para tanto, este TERMO DE REFERÊNCIA dá ênfase a escolha de propostas que apresentem um ESTUDO PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO elaborado por equipe técnica com experiência reconhecida, que demonstre a plausibilidade do plano de exploração empresarial do ativo. Assim, garantindo que os recursos públicos, complementados pelos investimentos privados, possam atender à política pública pretendida, de desenvolvimento regional, estímulo ao turismo e à geração de emprego e renda no município de Foz do Iguaçu.

Em relação ao plano de expansão que se espera nas propostas para a modernização do Centro de Convenções, o balizador será os estudos constantes do ANEXO XII – ESTUDOS REFERENCIAIS NÃO VINCULATIVOS, elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, em especial, as possibilidades de exploração comercial ali contidas, considerando o potencial construtivo da área.

3. OBJETO GERAL

3.1. O objeto geral da contratação é a estruturação, constituição, administração fiduciária e gestão ativa de Fundo de Investimento Imobiliário - FII, visando a modernização, exploração econômica, valorização e monetização do imóvel pertencente ao ESTADO DO PARANÁ, situado em Foz do Iguaçu, aqui denominado CENTRO DE CONVENÇÕES (descrito conforme Anexo VIII), tendo como objetos específicos:

3.2. A integralização do ativo imobiliário pelo ESTADO DO PARANÁ ao Fundo FII PARANÁ CCFI, mediante conversão em ativos financeiros líquidos sob a forma de cotas e na qualidade de cotista estratégico.

3.3. Estruturação do Fundo FII PARANÁ CCFI, sob a égide da Resolução CVM nº 175/2022, e elaboração do respectivo regulamento que assegure as prerrogativas do ESTADO DO PARANÁ como cotista.

3.4. Administração Fiduciária do FII PARANÁ CCFI, com a prestação de serviços de tesouraria, controladoria, processamento de cotas, escrituração e representação legal do FUNDO perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM e a B3 S.A.

3.5. Gestão ativa de Portfólio (*Asset Management*), com a exploração econômica do imóvel CENTRO DE CONVENÇÕES, a ser integralizado no FII PARANÁ CCFI pelo ESTADO DO PARANÁ como patrimônio inicial, incluindo a seleção, contratações, e fiscalização de operadores comerciais, locatários e demais e serviços.

3.6. Elaboração de ESTUDO PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO, PLANO DE EXPANSÃO, para a modernização do empreendimento CENTRO DE CONVENÇÕES, com estudo preliminar de ocupação, de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica, tendo como finalidade a busca por maior rentabilidade ao ESTADO DO PARANÁ, na qualidade de cotista, e o retorno social, com geração de renda e emprego no município de Foz do Iguaçu.

3.7. Elaboração e execução de um PLANO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS, para a execução do PLANO DE EXPANSÃO.

4. DIRETRIZES

4.1. Na estruturação do FII PARANÁ CCFI deverão ser consideradas as seguintes diretrizes:

4.1.1. A atuação da contratada deverá pautar-se pelos princípios da legalidade, economicidade, eficiência, transparência e conformidade com as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ANBIMA, B3 S.A. e demais legislação aplicável.

4.1.2. O modelo deve garantir ao menos o funcionamento de um Centro de Convenções situado na Rua Jardim Alegre, nº 325, Bairro Cataratas, em

Foz do Iguaçu/PR, localizado aproximadamente a 1,1 km do Aeroporto Internacional de Foz do Iguaçu e a 2,8 km das Cataratas do Iguaçu, por se tratar de equipamento de relevância regional, garantindo seu contínuo aprimoramento e operação.

4.1.3. Será permitida a inclusão de outros equipamentos para exploração econômica, com o intuito de buscar viabilidade econômico-financeira ao empreendimento.

4.1.4. Todas as fases do projeto devem observar a estrita separação patrimonial entre o patrimônio do FII PARANÁ CCFI, o patrimônio da Administradora/Gestora e o patrimônio público estadual, devendo tal segregação ser expressamente demonstrada na estrutura de cotas, com base no Plano de Investimentos, de modo a evidenciar a individualização dos recursos aportados, das responsabilidades assumidas e dos ativos vinculados a cada ente participante.

4.1.5. O REGULAMENTO do FUNDO deverá prever uma política de governança estratégica para garantir o cumprimento da finalidade do imóvel e o interesse público.

4.1.6. O ESTADO DO PARANÁ promoverá a integralização, no FUNDO, do imóvel Centro de Convenções, avaliado em R$ 74.269.000,00 (setenta e quatro milhões, duzentos e sessenta e nove mil reais), na data-base de setembro de 2024, cujo valor deverá ser atualizado monetariamente no momento da transferência de propriedade ao FUNDO.

4.1.7. O ESTADO DO PARANÁ poderá realizar aportes financeiros diretos, observada uma estrutura de cotas, no valor apontado pelos estudos do vencedor do certame, com o objetivo de dar viabilidade financeira à implantação do Plano de Expansão.

4.1.8. O Plano de Expansão será estruturado seguindo a premissa de maior captação de capital privado e a minimização da necessidade de aportes públicos.

4.1.9. A estrutura do FUNDO deverá ser concebida desde a origem com lógica efetiva de atração de capital privado, ainda que por etapas, evitando-se desenho em que o veículo permaneça fechado e exclusivamente público por período prolongado, o que tende a comprometer sua racionalidade econômica e a coerência do modelo de investimento.

4.1.10. A política de remuneração da ADMINISTRADORA/GESTORA, elaborada de forma clara, competitiva e alinhada com o mercado, deverá observar:

a) A adoção do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, como referencial (*benchmark)*;

b) A taxa de administração e gestão (*management fee*) será fixada contratualmente, devendo observar o limite máximo de 1,5% a.a. (um e meio por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo;

c) A taxa de performance (*performance fee*) deverá ser no máximo de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder o benchmark;

d) É vedada a cobrança de taxa de performance sobre a simples recuperação de perdas (*high watermark* será obrigatório);

4.1.11. O FII PARANÁ CCFI terá como objeto exclusivo a operação, gestão e ampliação do imóvel CENTRO DE CONVENÇÕES, bem como em suas expansões, benfeitorias e áreas adjacentes que integrem o complexo.

4.1.12. A PROPONENTE deverá apresentar para este Empreendimento uma PROPOSTA TÉCNICA EXECUTIVA acompanhada de um ESTUDO PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO com:

4.1.12.1. PROPOSTA ECONÔMICA – financeira ou modelagem indicativa, com valor estimado do Empreendimento conforme tabela do Anexo IV – MODELO DE PROPOSTA FINANCEIRA do EDITAL da chamada, proposta indicativa da estrutura de Cotas.

4.1.12.2. ESTUDO PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO para o Empreendimento voltado à implantação de equipamentos urbanos estratégicos, com ênfase em centros de exposições, convenções e turismo.

4.1.12.3. Requisitos para o Empreendimento:

a) Reforma voltada à modernização do edifício existente de 30.000,00 m²;

b) Estacionamento com capacidade para 2.000,00 vagas;

c) Centro de eventos com capacidade sugerida de 30.000 pessoas;

d) As demais ocupações complementares ficarão a critério do PROPONENTE, podendo atingir até 65.000,00 m² de área.

a) A PROPONENTE deverá indicar equipe técnica, própria ou de terceiro contratado, com experiência comprovada no gerenciamento e/ou fiscalização de obras de reforma e/ou revitalização de edifícios acima de 14.000,00 m².

4.1.13. A comprovação das capacidades técnicas mencionadas deverá ocorrer obrigatoriamente por meio da apresentação de contratos, portfólios, certidões de acervo técnico ou outros documentos oficiais que evidenciem a participação direta da empresa ou dos profissionais na execução, gestão ou concepção dos ativos e serviços.

5. INSUMOS DISPONIBILIZADOS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

5.1. O imóvel, a ser integralizado no FII PARANÁ CCFI pelo ESTADO DO PARANÁ, está localizado na Rua Jardim Alegre, nº 325, Bairro Cataratas, em Foz do Iguaçu/PR, com área total do terreno de 95.880,00m² e área construída de aproximadamente 31.860,00 m².

5.2. O Estado disponibilizará toda a documentação imobiliária, projetos existentes, contratos, laudos e os estudos de viabilidade já desenvolvidos.

6. ESCOPO DOS SERVIÇOS E FASES

FASE 1 – ESTRUTURAÇÃO (PRÉ-OPERACIONAL)

6.1. Na fase de apresentação de PROPOSTA, os PROPONENTES deverão entregar, de forma clara e tempestiva, os seguintes produtos:

6.1.1. Memorando de Estruturação do Fundo (Structure Paper): documento detalhando a modelagem jurídico-financeira do FII PARANÁ CCFI, análise de riscos, premissas, governança e cronograma executivo.

6.1.2. Minuta do Regulamento do FII PARANÁ CCFI: em formato para registro na CVM, incorporando todas as diretrizes e salvaguardas deste TERMO DE REFERÊNCIA.

6.1.3. Documentação para Registro na CVM: conjunto completo de documentos para constituição e registro do FII PARANÁ CCFI.

6.1.4. Plano de integralização do imóvel no FII.

6.1.5. Estruturação de oferta pública ou privada de cotas, conforme aplicável.

6.1.6. PLANO DE EXPANSÃO do CENTRO DE CONVENÇÕES, contendo detalhamento da estratégia de desenvolvimento imobiliário, definição das fases de investimento (CAPEX) e planejamento de emissões subsequentes para atração de investidores privados.

6.1.7. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, contendo:

a) Projeção de rentabilidade do FII PARANÁ CCFI para horizonte mínimo de 10 (dez) anos, com base no *Dividend Yield (DY)* anualizado;

b) Comparação da rentabilidade projetada com o *benchmark* CDI;

c) Memória de cálculo com todas as premissas utilizadas;

d) Análise de sensibilidade com variações de 20% nas principais premissas.

6.1.8. PLANO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS, contendo valor total do capital necessário para executar a expansão pretendida, a estimativa de captação de capital de terceiros e de aporte financeiro do ESTADO DO PARANÁ e a respectiva programação cronológica.

6.1.8.1. A PROPONENTE deverá apresentar carta de intenção com a declaração do valor que pretende captar no mercado financeiro e integralizar no FII, de acordo com o PLANO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS.

6.1.9. ESTUDO PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO contendo as intervenções prioritárias e eventuais propostas de ocupação, acompanhadas de memorial descritivo e conhecimento das dificuldades encontradas hoje na exploração de tal equipamento.

FASE 2 – GESTÃO OPERACIONAL E FINANCEIRA

6.2. O PROPONENTE será responsável pelos atos de constituição, administração e gestão do FII PARANÁ CCFI, devendo:

6.2.1.1. Realizar a gestão patrimonial e financeira do ativo, com monitoramento do fluxo de caixa, distribuição de rendimentos e gestão da liquidez do fundo, planejamento e execução da reforma e ampliação dos espaços, monitoramento de vacância, inadimplência e performance;

6.2.1.2. Criar mecanismos de governança e *compliance,* monitorar riscos, desempenho e retorno aos cotistas;

6.2.1.3. Elaborar relatórios gerenciais mensais para o Estado, na qualidade de cotista, para o mercado e para a CVM, conforme exigências legais.

6.2.2. É permitido ao contratante selecionar operador por meio de processo competitivo privado (RFP - *Request for Proposal*), para contratar empresa especializada em operação de eventos/hotelaria para ocupar o espaço.

7. DA HABILITAÇÃO TÉCNICA

7.1. Para habilitação técnica, a PROPONENTE deverá apresentar:

7.1.1. Autorização para o exercício da atividade de administração ou gestão de Carteiras de Valores Mobiliários, expedida pela CVM;

7.1.2. Atestado de regularidade perante a ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais), aderente ao Código de

Administração de Recursos de Terceiros.

7.1.3. Comprovação de capacidade operacional, por meio de atestados, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que comprovem:

a) A efetiva gestão de recursos em valor total mínimo de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais);

7.1.4. Experiência mínima de 03 (três) anos ininterruptos na gestão ativa de Fundos de Investimento Imobiliário;

7.1.5. Gestão atual ou pregressa de, no mínimo, 01 (um) FII;.

7.2. A PROPONENTE deverá indicar equipe dedicada ao FII PARANÁ CCFI, própria ou de terceiro contratado, comprovando equipe técnica com experiência em estruturação de fundos, gestão imobiliária, mercado de capitais, *compliance* e governança, composta ao menos por:

a) Gestor de Portfólio (*Portfolio Manager*): Profissional com mínimo de 03 (três) anos de experiência em gestão de ativos imobiliários (*real estate*);

b) Especialista em Estruturação de Fundos, com experiência na constituição e registro de FIIs na CVM e habilitação regulatória;

c) Analista de *Asset Management,* com experiência em gestão operacional de ativos imobiliários de grande porte;

d) Arquiteto ou engenheiro coordenador, responsável pela avaliação física do ativo e elaboração de planos de manutenção e expansão.

7.2.1. A PROPONENTE deverá apresentar comprovantes de aptidão técnica da equipe, bem como os currículos detalhados dos profissionais propostos, com comprovação de vínculo empregatício ou contratual.

8. ESTRUTURA DE CAPITAL E INTEGRALIZAÇÃO

8.1. O capital inicial do FUNDO será integralizado pelo ESTADO DO PARANÁ mediante a transferência do imóvel Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

8.2. A estrutura de capital, grau de subordinação das cotas e robustez da proposta de investimento deverão buscar o desenvolvimento imobiliário mais adequado ao interesse público.

8.3. O FUNDO emitirá a quantidade de cotas ao ESTADO DO PARANÁ correspondente ao valor do imóvel somado ao valor referente a eventual aporte de recursos públicos, de acordo com o plano de expansão.

8.4. As demais cotas poderão ser destinadas a investidores privados, conforme definido na proposta de regulamento do FUNDO.

8.5. Será garantido o direito de preferência ao ESTADO DO PARANÁ para opção de compra do imóvel quando do término do prazo de duração do Fundo ou em caso de sua liquidação antecipada.

9. DO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1. A execução do objeto será dividida em fases, com a seguinte previsão de prazos, prorrogáveis mediante justificativa:

9.1.1. Fase 1 – Estruturação e constituição do FII PARANÁ CCFI: em até 90 (noventa) dias úteis, contados a partir da assinatura do contrato, com entrega do *Structure Paper*, do regulamento final, da documentação para CVM e obtenção do registro definitivo do Fundo;

9.1.2. Fase 2 – Gestão Operacional: início em até 90 dias úteis após a constituição do fundo;

9.1.3. Fase 3 – Captação de recursos de terceiros (*Follow-on*): iniciado em até 180 dias úteis após o início da gestão operacional, conforme PLANO DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS.

10. GOVERNANÇA E CONTROLE

10.1. O Regulamento do fundo FII PARANÁ CCFI deverá necessariamente prever regrar de governança e controle que garantam a finalidade e o interesse público previstos para esta contratação.

10.2. O Estado, na qualidade de cotista, exercerá suas prerrogativas por meio de:

a) Participação em assembleia de cotistas;

b) Eventual participação em comitês com funções consultivas ou deliberativas restritas acerca da política de investimentos, e não da gestão diária do fundo;

c) Definição de temas de alta materialidade sujeitas à aprovação ou ao veto, tais como alienação de ativos, alterações estruturais do regulamento ou mudanças relevantes de estratégia.

11. INDICADORES DE DESEMPENHO

11.1. Os indicadores de desempenho estabelecidos deverão considerar:

d) A rentabilidade real do FII PARANÁ CCFI, comparada com o benchmark;

e) A taxa de ocupação dos equipamentos;

f) O cumprimento de prazos regulatórios;

g) A qualidade da governança e da transparência.

ANEXO II – FORMULÁRIO DE HABILITAÇÃO E FICHA CADASTRAL

IDENTIFICAÇÃO DA PROPONENTE	
NOME EMPRESARIAL/RAZÃO SOCIAL	
CNPJ	
CPF DO(S) RESPONSÁVEL(IS)	
NOME DO(S) RESPONSÁVEL(IS)	
ENDEREÇO DA SEDE DA PROPONENTE	
NOME DA PESSOA PARA CONTATO	
TELEFONE	
E-MAIL	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA	
DECLARAÇÕES	
1. A PROPONENTE [INSERIR NOME DA PROPONENTE], vem por meio deste declarar que possui interesse em participar do processo de seleção descrito na CHAMAMENTO PÚBLICO - EDITAL [dados do EDITAL]. 2. AUTORIZAÇÃO PARA CONSULTA AO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO - BANCO CENTRAL Eu, [INSERIR NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DA PROPONENTE], inscrito no CPF [INSERIR CPF DO REPRESENTANTE LEGAL DA PROPONENTE], AUTORIZO a Secretaria de Estado do Planejamento - SEPL – a consultar as informações registradas no Sistema de Informações de Créditos (SCR) do Banco Central referentes ao CNPJ da PROPONENTE, exclusivamente para a verificação dos requisitos de qualificação previstos no EDITAL, observados a finalidade específica e o princípio da necessidade de que trata a Lei nº 13.709/2018.	
[INSERIR ASSINATURA DE UM DOS REPRESENTANTES LEGAIS DA PROPONENTE] **(Assinatura digital com certificação ICP-Brasil)**	

ANEXO III – RELAÇÃO DE FUNDOS GERIDOS PELO GESTOR VIGENTES

Nome do Fundo	**CNPJ do Fundo**	**Data da constituição (dd/mm/aa)**	**Demonstrações financeiras do último exercício disponível aprovadas? (sim ou não)**	**Tipo do Fundo (FII, FIP, FIDC, FIA, etc.) E, no caso de FII, classificação em "tijolo" ou "papel"**	**Patrimônio líquido do Fundo em [último dia do mês anterior à entrega da proposta] (em R$)**
[preencha aqui]	[preencha aqui]	[preencha aqui]	[preencha aqui]	[preencha aqui]	[preencha aqui]

[INSERIR ASSINATURA DE UM DOS RESPONSÁVEIS PELO GESTOR]

(Assinatura digital com certificação ICP-Brasil)

ANEXO IV - PROPOSTA DE ESTRUTURAÇÃO DO FII PARANÁ CCFI

IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PERANTE A CVM	
NOME DO RESPONSÁVEL	[Nome completo do responsável perante a CVM – deverá ser comprovado conforme EDITAL]
CPF DO RESPONSÁVEL	[CPF do responsável perante a CVM – deverá ser comprovado conforme EDITAL]
PROPOSTA DE TAXAS DO FUNDO	
TAXA DE GESTÃO PROPOSTA	[indique o percentual anual sobre o patrimônio líquido do Fundo]
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO PROPOSTA	[indique o percentual anual sobre o patrimônio líquido do Fundo, se cobrada separamente]
TAXA DE PERFORMANCE PROPOSTA	[indique o percentual máximo sobre o que exceder o CDI, observado o limite máximo de 20% e a obrigatoriedade de cláusula de *high watermark]*
OUTRAS TAXAS PROPOSTA, SE HOUVER	[indique o preço e a metodologia de cálculo]
TAXA TOTAL	[somatório de todas as taxas anuais incidentes sobre o PL, excluída a taxa de performance, observado o limite máximo de 1,5%a.a.] (indique o percentual anual total)
[INSERIR ASSINATURA DE UM DOS RESPONSÁVEIS PELA PROPONENTE]	

ANEXO V – TERMO DE RESPONSABILIDADE DA PROPONENTE

A PROPONENTE [INSERIR RAZÃO SOCIAL DA PROPONENTE], inscrita no CNPJ nº [INSERIR CNPJ DA PROPONENTE], neste ato representada por [INSERIR NOME COMPLETO DA PESSOA REPRESENTANTE DA PROPONENTE], [NACIONALIDADE DO REPRESENTANTE], [ESTADO CIVIL DO REPRESENTANTE], [PROFISSÃO DO REPRESENTANTE], inscrito (a) no CPF nº [CPF DO REPRESENTANTE] e portador do RG sob nº [Nº RG DO REPRESENTANTE E ÓRGÃO EMISSOR] vem por intermédio da presente declarar, na hipótese de a Gestora ser pessoa jurídica distinta da PROPONENTE, responsabilidade solidária pela indicação da Gestora e demais prestadores de serviços vinculados à gestão e administração do FII PARANÁ CCFI, pela prática, de atos de má gestão e administração, de atos ilícitos ou contrários ao regulamento do FII PARANÁ CCFI, às obrigações legais e às previstas na Resolução CVM 175/2022 ou a que vier substituí-la, nos seguintes termos:

1. RESPONSABILIDADE PELA INDICAÇÃO DA GESTORA

1.1. A PROPONENTE declara que a indicação da Gestora foi realizada com base em critérios de idoneidade, qualificação técnica, regularidade jurídica e plena capacidade operacional, assumindo inteira responsabilidade pela adequação técnica e legal da empresa indicada para os fins do Chamamento Público.

1.2. A PROPONENTE reconhece que responderá por eventuais danos, prejuízos ou perdas causadas à Secretaria de Estado do Planejamento, ou a terceiros direta e comprovadamente afetados, decorrentes de atos, omissões, irregularidades, descumprimentos contratuais ou infrações normativas praticadas pela Gestora indicada, no âmbito das atividades relacionadas ao objeto do Chamamento Público.

1.3. Esta responsabilidade inclui, mas não se limita a:

a) Descumprimento das exigências legais, regulatórias ou contratuais aplicáveis à estruturação de FII PARANÁ CCFI;

b) Falhas técnicas, operacionais ou de gestão que comprometam o correto desenvolvimento dos projetos;

c) Práticas que resultem em danos financeiros, reputacionais ou institucionais à Secretaria de Estado do Planejamento - SEPL;

d) Fornecimento de informações falsas, incompletas ou omissas por parte da Gestora durante a execução das atividades.

2. EXTENSÃO E LIMITES DA RESPONSABILIDADE

2.1. A responsabilidade ora assumida é de natureza solidária (artigo 275 e seguintes do Código Civil), abrangendo todas as obrigações e deveres assumidos pela Gestora indicada no âmbito da execução das atividades vinculadas ao Chamamento Público, no decorrer das atividades desempenhadas.

2.2. A responsabilidade da PROPONENTE é subjetiva, fundada na culpa e, exonerando-se a PROPONENTE na hipótese de demonstrar que adotou todas as medidas razoáveis de diligência prévia e de acompanhamento na escolha e na indicação da Gestora.

2.3. A responsabilidade prevista nesta cláusula limita-se aos danos diretos e comprovadamente decorrentes de ato ou omissão da Gestora indicada, no âmbito do objeto do Chamamento Público.

3. OBRIGAÇÃO DE SUBSTITUIÇÃO DA GESTORA

3.1. A PROPONENTE compromete-se a manifestar a intenção de substituição da Gestora, na forma do item 3.2, sempre que:

a) houver constatação de inidoneidade, incapacidade técnica ou irregularidade jurídica superveniente;

b) a Gestora descumprir as obrigações contratuais ou normativas que comprometam o objeto do Chamamento Público;

c) for solicitada pela Secretaria de Estado do Planejamento, por motivos justificados.

3.2. A PROPONENTE compromete-se a manifestar-se por escrito e sem ônus para o Poder Público, pela substituição da Gestora perante a Assembleia Geral de cotistas do FII, sempre que houver decisão administrativa ou judicial definitiva atestando inidoneidade, incapacidade técnica ou irregularidade grave da Gestora;

3.3. A substituição não afasta a responsabilidade da PROPONENTE pelos atos já praticados pela Gestora substituída.

4. MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

4.1. A PROPONENTE compromete-se a manter válidas e atualizadas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Chamamento Público, inclusive quanto à regularidade da Gestora indicada, comunicando imediatamente à Secretaria de Estado do Planejamento qualquer fato superveniente que possa afetar sua idoneidade, tão logo tome conhecimento.

5. VIGÊNCIA E EFEITOS

5.1. O presente Termo de Responsabilidade produzirá efeitos jurídicos imediatos a partir da sua assinatura, vinculando a PROPONENTE enquanto perdurar a indicação da Gestora e pelo prazo de 5 (cinco) anos contados do encerramento dessa indicação.

5.2. A assinatura deste Termo não exime a Gestora de suas próprias responsabilidades legais, regulatórias e contratuais perante a Secretaria de Estado do Planejamento e terceiros.

5.3. Em caso de descumprimento do presente Termo caberá o direito de ressarcimento e eventuais indenizações pela PROPONENTE à Secretaria de Estado do Planejamento por eventuais prejuízos sofridos.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. O foro para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste Termo será o da Comarca de Curitiba, ESTADO DO PARANÁ, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

LOCAL, DATA.
(Ex: Curitiba, PR, DD/MM/AAAA)

Assinatura

NOME COMPLETO DO RESPONSÁVEL PELA PROPONENTE
CPF (Assinatura digital com certificação ICP-Brasil)

ANEXO VI – RELAÇÃO DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS

Relação de processos administrativos sancionadores em nome do gestor (pessoa jurídica) e dos responsáveis (pessoa física), dos últimos 05 (cinco) anos anteriores à apresentação da proposta e os que estejam em tramitação.

NÚMERO DO PROCESSO	NOME OU RAZÃO SOCIAL	CPF/CNPJ
[preencha aqui]	[preencha aqui]	[preencha aqui]

DECLARAÇÃO (assinale somente uma opção)

O Gestor [INSERIR NOME DO GESTOR], vem por meio deste declarar que:

☐ Os dados apresentados acima são verdadeiros e se referem a todos os processos julgados ou que estejam em tramitação dos últimos 5 (cinco) anos anteriores à apresentação da proposta; ou

☐ Não existem processos administrativos sancionadores junto à CVM, à B3 ou ao Banco Central do Brasil, vinculados ao nome da PROPONENTE, do Gestor e de seus responsáveis.

[INSERIR ASSINATURA DE UM DOS RESPONSÁVEIS PELO GESTOR]
(Assinatura digital com certificação ICP-Brasil)

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE ENTREGA DOS DOCUMENTOS SOLICITADOS

Eu, [INSERIR NOME], responsável pela PROPONENTE [INSERIR RAZÃO SOCIAL DA PROPONENTE], venho por meio deste declarar que:

a) Os documentos solicitados neste Chamamento Público foram entregues, em cada envelope, conforme previsto no EDITAL de Chamamento.

b) Os documentos são verdadeiros e poderão ser utilizados para análise nesta Chamada.

Autorizo a divulgação das informações prestadas, independentemente de solicitação prévia por parte da Secretaria de Estado do Planejamento, por ocasião de processo fiscalizatório e no contexto de transparência da gestão pública ou de interesse do cidadão, respeitado o atendimento à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD - Lei nº 13.709/2018).

Declaro ainda, para os devidos fins de direito, sob as penas da lei, que as informações prestadas no âmbito da participação nesta Chamada são verdadeiras e autênticas, e estou ciente de que a falsidade de informações e documentos pode implicar na sanção penal prevista no art. 299 do Código Penal, conforme transcrição abaixo:

"**Art. 299** – *Omitir, em documento público ou particular, declaração que nele deveria constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre o fato juridicamente relevante.*

Pena: reclusão de 1 (um) a 5 (cinco) anos e multa, se o documento é público e reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, se o documento é particular."

LOCAL, DATA. (Ex: Curitiba, PR, DD/MM/AAAA)

_____

NOME COMPLETO DO RESPONSÁVEL PELA PROPONENTE
CPF (Assinatura digital com certificação ICP-Brasil)

ANEXO VIII – EMPREENDIMENTO

A reforma do Centro de Exposições, Convenções e Eventos no município de Foz do Iguaçu/PR representa uma iniciativa estratégica e necessária diante das demandas institucionais, turísticas e econômicas que caracterizam a cidade. Construído originalmente em 1986, o equipamento apresenta defasagens estruturais e funcionais em relação aos padrões contemporâneos exigidos para espaços destinados à realização de eventos técnico-científicos, culturais, empresariais e institucionais de médio e grande porte.

O imóvel está inserido em Zona Turística 3 (ZT-3), conforme o zoneamento urbano do município, o que reforça sua vocação para atividades voltadas ao turismo, eventos e serviços associados. Essa classificação urbanística permite e estimula o uso do solo para fins compatíveis com o desenvolvimento turístico, garantindo respaldo técnico-normativo à proposta de requalificação e ampliação da infraestrutura existente.

Foz do Iguaçu possui reconhecida relevância no cenário nacional e internacional como um dos principais destinos turísticos da América do Sul, sendo palco frequente de encontros multilaterais, feiras, congressos e seminários. No entanto, apesar de sua posição estratégica, o município ainda carece de infraestrutura moderna, integrada e de padrão internacional para a promoção desses eventos, o que limita sua atuação no segmento de turismo de negócios e compromete sua competitividade no mercado.

A modernização do centro visa não apenas atualizar as condições físicas da edificação, como também requalificar sua funcionalidade, tornando-o mais versátil, seguro e eficiente. A proposta contemplará a reformulação dos espaços internos, a ampliação das áreas expositivas, o aumento do pé-direito, a incorporação de soluções sustentáveis e a preparação para futura integração com equipamentos complementares, como hotelaria e centro de convenções. Importante destacar que o terreno onde se encontra o equipamento possui área total de 95.880,00 m², o que confere excelente potencial para reestruturação, expansão e incorporação de novos usos e funções, sem necessidade de ocupação de novas áreas urbanas ou naturais.

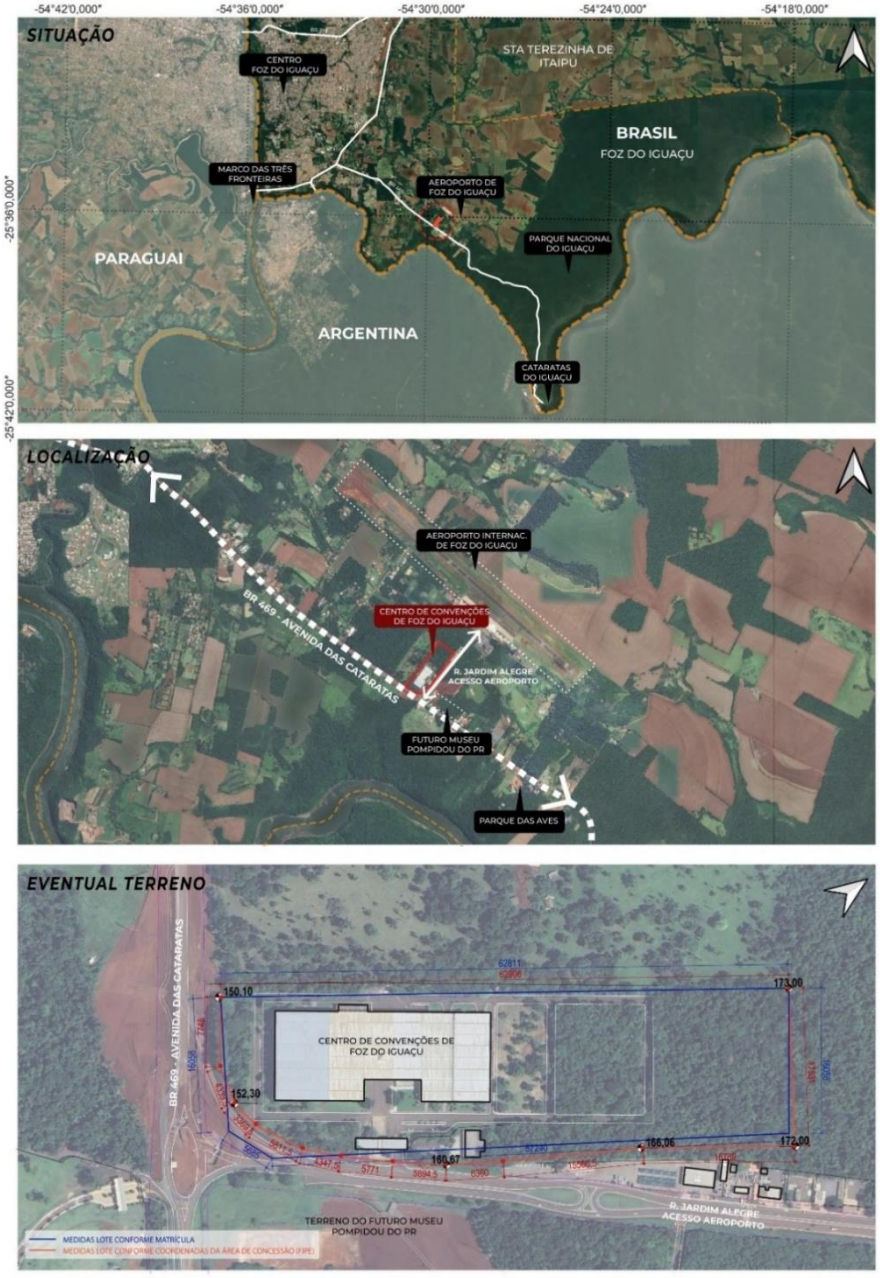
A requalificação do equipamento contribuirá ainda para a dinamização de setores essenciais da economia local, como hotelaria, gastronomia, transporte, comércio e serviços especializados. Também representa uma oportunidade para a valorização de áreas urbanas consolidadas, promovendo o uso racional do solo, a redução da pressão sobre novas expansões e o melhor aproveitamento da infraestrutura já existente, em conformidade com princípios de sustentabilidade urbana e planejamento integrado.

Dessa forma, a reforma do Centro de Exposições, Convenções e Eventos de Foz do Iguaçu configura-se como uma ação estruturante, alinhada às políticas públicas de desenvolvimento urbano, turístico e econômico. Ao suprir uma lacuna histórica na infraestrutura da cidade, o projeto reforçará o papel de Foz do Iguaçu como um centro estratégico para a realização de eventos de grande

porte, ampliando sua capacidade de atrair investimentos, gerar empregos e impulsionar o desenvolvimento regional de forma qualificada e sustentável.

Abaixo, as características básicas do terreno em que poderá ser implantado o empreendimento:

Figura 1 -Imagem aérea do terreno Empreendimento



Fonte: Google Maps, 2025

ANEXO IX - MAPA DE RISCOS

Os riscos relacionados neste Anexo integram o objeto de avaliação da Proposta Técnica: a PROPONENTE deverá endereçar cada um deles no Plano de Trabalho, indicando a medida de tratamento adotada e o responsável por sua execução no âmbito do Fundo. O rol aqui constante não é exaustivo, admitindo-se a identificação de riscos adicionais pela PROPONENTE.

FASE DE ANÁLISE: 1. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

RISCO 1.1 - Questionamento sobre "alienação indireta" do bem público na integralização do imóvel ao FI		
Probabilidade:	( ) Raro (X) Pouco Provável ( ) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Judicialização e suspensão do processo; necessidade de refazer etapas.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Amparar a operação na Lei Estadual específica; laudo de avaliação independente; previsão objetiva de recompra/direito de preferência no regulamento.	SEPL/PGE/Administrador do FII
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Produzir pareceres complementares; ajustar cláusulas do Fundo para reforçar salvaguardas públicas.	SEPL/PGE/Administrador do FII

RISCO 1.2 - Descaracterização do FII como “entidade de investimento” por excesso de poderes de veto do ESTADO DO PARANÁ		
Probabilidade:	( ) Raro (X) Pouco Provável ( ) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Questionamentos na CVM; dificuldade de captação de investidores privados.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Suprimir o poder de veto do Comitê Consultivo, atribuindo-lhe natureza estritamente consultiva e opinativa; inserir as salvaguardas públicas diretamente no Regulamento do Fundo, como matérias privativas da Assembleia Geral sujeitas a quórum qualificado e à anuência da classe de cotas de titularidade do ESTADO DO PARANÁ; preservar a discricionariedade técnica da gestora; governança colegiada aderente à Resolução CVM 175.	Gestora/ Administrador/ SEPL
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Revisar regulamento e obter pareceres de aderência regulatória.	Gestora/ Administrador/ SEPL

RISCO 1.3 - Prazo de investimento (até 50 anos) questionado por razoabilidade		
Probabilidade:	( ) Raro (X) Pouco Provável ( ) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Atraso em aprovações e questionamentos de controle.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Fundamentar prazo no ciclo de amortização de CAPEX e prática de mercado; exigir justificativa econômico-financeira na proposta vencedora.	SEPL
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Revisar prazo na fase de detalhamento; adotar checkpoints de revisão.	SEPL

RISCO 1.4 - Recompra sem critérios objetivos ao término do fundo		
Probabilidade:	(X) Raro ( ) Pouco Provável ( ) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Risco de subjetividade, questionamentos por impessoalidade/prejuízo ao erário.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Definir metodologia objetiva (laudo independente, valor de mercado, DCF) nas regras do Fundo.	SEPL/ Administrador/ Gestora
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Estruturar arbitragem/parecer independente em divergências de preço.	SEPL/ Administrador/ Gestora

RISCO 1.5 - Falhas na sequência jurídico-operacional (chamamento → constituição → avaliação → integralização → captação → execução)		
Probabilidade:	( ) Raro (X) Pouco Provável ( ) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Atrasos ou nulidades processuais.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Cronograma jurídico detalhado; checklists; due diligence dominial/urbanística/ambiental antes da integralização.	SEPL/PGE/ Administrador
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Reprogramar marcos; complementar diligências e sanar pendências antes da etapa seguinte.	SEPL/PGE/ Administrador

FASE DE ANÁLISE: 2. SELEÇÃO DO FORNECEDOR (CHAMAMENTO PÚBLICO)

RISCO 2.1 - Impugnações/representações ao EDITAL do Chamamento Público		
Probabilidade:	( ) Raro ( ) Pouco Provável ( ) Provável (X) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Suspensão/atraso do certame; necessidade de republicação.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	EDITAL robusto com critérios técnicos-econômicos (tese, estrutura de cotas, remuneração, salvaguardas); parecer PGE; aderência à jurisprudência do controle.	SEPL/ PGE/ Consultoria Técnica
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Resposta técnica célere; ajustes e republicação, se necessário.	SEPL/ PGE/ Consultoria Técnica

RISCO 2.2 - Baixa atratividade (deserta) para gestoras/administradoras		
Probabilidade:	( ) Raro (X) Pouco Provável ( ) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Retrabalho e atraso no cronograma.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Sondagem de mercado realizada em agosto de 2026, com incorporação das contribuições ao EDITAL e ao TERMO DE REFERÊNCIA.	SEPL
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Revisar parâmetros de avaliação e ampliar prazos e divulgação.	SEPL

RISCO 2.3 - Qualificação técnica insuficiente (FII/ativos complexos/equipe dedicada)		
Probabilidade:	( ) Raro (X) Pouco Provável ( ) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio ( ) Alto (X) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Risco de execução deficiente da tese de investimento.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Exigir experiência comprovada; equipe dedicada (gestão, engenharia, operação, compliance).	SEPL
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Inabilitar e convocar a próxima colocada.	SEPL

FASE DE ANÁLISE: 3. GESTÃO DO CONTRATO / OPERAÇÃO DO FUNDO

RISCO 3.1 - Overrun de CAPEX / atraso em retrofit e ampliação		
Probabilidade:	( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Atraso no ramp-up de receitas; pressão sobre retorno das cotas.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Contratos EPC a preço global com performance bond; marcos físico-financeiros; fiscalização independente e gateways de investimento.	Gestora/ Administrador/ Fiscalização independente
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Replanejar cronograma/escopo; acionar garantias; revisar portfólio de fases.	Gestora/ Administrador/ Fiscalização independente

RISCO 3.2 - Demanda de eventos/hotel abaixo do plano		
Probabilidade:	( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Queda de ocupação/receitas; impacto na distribuição às cotas.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Pipeline de âncoras; calendário recorrente; pricing dinâmico; co-marketing; usos complementares em baixa.	Gestora/ Operadores
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Ajuste de mix; renegociação; replanejamento de fases.	Gestora/ Operadores

RISCO 3.3 - Pressão de OPEX (energia/manutenção) e NIG insuficiente		
Probabilidade:	( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Deterioração de margens; necessidade de caixa adicional.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Programas de eficiência (HVAC/LED); PMOC; gestão ativa de energia; política de NIG adequada.	Gestora/ Administrador
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Linhas standby/rotativas; gestão de DSO/DPO.	Gestora/ Administrador

RISCO 3.4 - Receitas publicitárias/naming/pouring abaixo do plano		
Probabilidade:	( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Redução de receita recorrente do empreendimento.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Portfólio multimarcas; contratos com KPIs de ocupação/audiência; renovações antecipadas.	Gestora/Operadores Comerciais
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Ajuste de estratégia comercial; revisão de metas e contrapartidas.	Gestora/Operadores Comerciais

RISCO 3.5 - Riscos regulatórios/tributários (CVM/ISS/PIS/COFINS/IRPJ/CSLL)		
Probabilidade:	( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Aumento de carga tributária ou restrições regulatórias.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Planejamento tributário dinâmico; cláusulas de reequilíbrio quando cabíveis; monitoramento regulatório.	Gestora/Administrador
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Ajustes societários/contratuais; provisionamento de riscos.	Gestora/Administrador

RISCO 3.6 - Estrangulamento do NIG (política de caixa)		
Probabilidade:	( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Tensão no giro em picos de desembolso; risco de atraso em pagamentos.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Definir reserva mínima; políticas de crédito e cobrança; planejar DSO/DPO.	Gestora/Administrador
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Linhas rotativas; revisão de políticas de recebimento/pagamento.	Gestora/Administrador

RISCO 3.7 - Dependência de operador hoteleiro		
Probabilidade:	( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:	( ) Muito Baixo ( ) Baixo (X) Médio ( ) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano	
1.	Impacto em margens e reputação por falhas operacionais.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	SLA com metas de satisfação e performance; remuneração por desempenho; direito de step-in/substituição.	Gestora/Administrador
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Execução de mecanismos contratuais de substituição; revisão de modelo de operação.	Gestora/Administrador

RISCOS AMBIENTAIS (Operação do Empreendimento)

Tema	Descrição	Medidas de Mitigação	Responsáveis
Consumo de energia elétrica	Climatização/iluminação de grandes áreas elevam kWh/m².	Retrofit de HVAC e LED; automação; metas de kWh/m²; gestão ativa de contratos de energia.	Gestora/ Operação/ Facilities
Consumo de água	Aumento de consumo nos picos de eventos/hotel.	Uso racional; reuso; medição setorizada; metas m³/usuário.	Gestora/ Operação
Resíduos sólidos (eventos/hotel/F&B)	Geração de resíduos variados; risco de destinação inadequada.	Plano de resíduos; segregação/reciclagem; logística reversa; metas de reciclagem.	Gestora/ Operação/ Prestadores
Acessibilidade (pilar ESG)	Acessibilidade como prática sustentável e inclusiva.	Padrões técnicos em projetos e operação; auditorias periódicas.	Gestora/ Operação/ Verificador

RISCOS AMBIENTAIS (FASE DE EXECUÇÃO / IMPLANTAÇÃO)

RISCO 3.8 - Não obtenção ou atraso no licenciamento ambiental (LP, LI, LO)		
Probabilidade: ( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo		
Impacto: ( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio ( ) Alto (X) Muito Alto		
Id	Dano	
1.	Paralisação das obras; multas; inviabilização do cronograma físico-financeiro; risco de judicialização.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Exigir, como obrigação contratual do executor, a obtenção integral das licenças ambientais (Licença Prévia – LP, Licença de Instalação – LI e Licença de Operação – LO), incluindo estudos ambientais aplicáveis (EIA/RIMA ou equivalentes), conforme legislação vigente.	Gestora / Executor das Obras / Administrador
Id		
1.	Reprogramação do cronograma; adequação de projetos às exigências do órgão ambiental; substituição de fornecedores não aderentes.	Gestora / Executor

RISCO 3.9 - Passivos ambientais pré-existentes não identificados		
Probabilidade: ( ) Raro (X) Pouco Provável ( ) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo		
Impacto:	**( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto**	
Id	Dano	
1.	Custos adicionais relevantes; necessidade de remediação ambiental; impacto no CAPEX e cronograma.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
Id	1. Realização de due diligence ambiental prévia (investigação confirmatória e, se necessário, detalhada), incluindo análise de solo, águas subterrâneas e histórico de uso da área.	Gestora / Administrador
Id	**Ação de Contingência**	**Responsável**
1.	Implementação de plano de remediação ambiental; revisão de orçamento e cronograma.	Executor / Gestora

RISCO 3.10 - Descumprimento de condicionantes ambientais		
Probabilidade: ( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo		
Impacto: ( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio ( ) Alto (X) Muito Alto		
Id	Dano	
1.	Multas, embargo de obras/operação, suspensão de licenças.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Implantação de sistema de gestão ambiental (SGA); monitoramento contínuo das condicionantes; relatórios periódicos aos órgãos ambientais.	Gestora / Executor / Operador
Id	**Ação de Contingência**	**Responsável**
1.	Plano de ação corretivo imediato; negociação com órgão licenciador; reforço de governança ambiental.	Gestora

RISCO 3.11 - Impactos ambientais na fase de obras (ruído, poeira, tráfego, resíduos)		
Probabilidade:( ) Raro ( ) Pouco Provável ( ) Provável (X) Muito Provável ( ) Praticamente certo		
Impacto: ( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto		
Id	Dano	
1.	Reclamações da comunidade; embargos; danos reputacionais.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Plano de Controle Ambiental da Obra (PCA); gestão de resíduos da construção (PGRCC); controle de emissões e ruído.	Executor / Gestora
Id	**Ação de Contingência**	**Responsável**
1.	Ajustes operacionais; reforço de mitigação; diálogo com stakeholders locais.	Executor / Gestora

RISCO 3.12 - Risco hídrico e impacto sobre recursos naturais	
Probabilidade: ( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto:( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano
1.	Restrição de operação; aumento de custos; pressão regulatória.

Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Sistemas de reuso de água; captação eficiente; tecnologias de redução de consumo.	Gestora / Operação

Id	**Ação de Contingência**	**Responsável**
1.	Ajustes operacionais; contratação de fontes alternativas; revisão de capacidade operacional.	Gestora

RISCO 3.13 - Mudanças regulatórias ambientais	
Probabilidade ( ) Raro ( ) Pouco Provável (X) Provável ( ) Muito Provável ( ) Praticamente certo	
Impacto: ( ) Muito Baixo ( ) Baixo ( ) Médio (X) Alto ( ) Muito Alto	
Id	Dano
1.	Necessidade de adequações não previstas; aumento de custos operacionais.

Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Monitoramento regulatório contínuo; cláusulas de reequilíbrio contratual.	Gestora / Jurídico

Id	**Ação de Contingência**	**Responsável**
1.	Adequação técnica e jurídica; revisão de CAPEX/OPEX.	Gestora

ANEXO X – MODELO DE PRANCHA

Este Anexo estabelece o padrão de apresentação das pranchas do ESTUDO PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO exigido no item 8.5.4 do EDITAL.

Estudo Preliminar de Ocupação, composto de 02 (duas) pranchas no formato A1 (594 x 841 mm) impresso, e em arquivos PDF enviados separadamente, com resolução de 300 dpi, e de memorial-resumo com as características do empreendimento proposto.

a) A PRANCHA 01/02 – Implantação e organização contendo, no mínimo:

   i. implantação geral, em escala 1:1.000, indicando os limites do terreno, o edifício existente, as ampliações propostas, os acessos de público e de carga, o estacionamento, as áreas reservadas para expansão futura e a articulação com o sistema viário do entorno;
   ii. plantas esquemáticas de todos os pavimentos, em escala 1:500, com a setorização por uso, a malha estrutural adotada e a posição dos acessos de carga;
   iii. diagramas de fluxos, com a segregação entre a circulação de público e a circulação de carga para montagem e desmontagem de eventos;
   iv. memorial do partido sobre as soluções adotadas.

b) A PRANCHA 02/02 – Volumetria, programa e faseamento contendo, no mínimo:

   i. 01 (um) corte esquemático, em escala 1:500, com o pé-direito livre dos espaços expositivos cotado e a altura total da edificação cotada;
   ii. perspectivas externas e internas representativas da proposta;
   iii. quadro de áreas resumido, por uso e por fase, com destaque para a área geradora de receita e para o índice de eficiência, definido como a razão entre esta e a área construída bruta;
   iv. quadro de parâmetros do espaço de eventos, informando pé-direito livre, vão entre apoios, sobrecarga de piso, número e dimensão dos portões e docas de carga, e as configurações de subdivisão possíveis, com a respectiva capacidade de público;

v. esquema de faseamento, indicando a sequência das intervenções, as áreas mantidas em operação em cada fase e o prazo estimado por fase;
vi. estimativa de custo global por fase, em nível paramétrico, apresentada em quadro-resumo com a distribuição pelos principais grupos de serviços;
vii. memorial do partido sobre as soluções adotadas.

As pranchas poderão conter croquis, desenhos bidimensionais e tridimensionais, textos, esquemas, fluxogramas, tabelas e imagens destinados a esclarecer a proposta, observadas as escalas obrigatórias e o conteúdo mínimo de cada prancha.

Toda prancha em desacordo com o padrão deste Anexo sujeitará a PROPONENTE a diligência para reapresentação, no prazo fixado pela Comissão de Contratação, preservado o conteúdo técnico originalmente entregue.

ANEXO XI – MODELO DE PLANILHA DE ORÇAMENTO ESTIMATIVO

Este Anexo estabelece a estrutura mínima do orçamento do empreendimento, como estimativa paramétrica em quadro-resumo, do ESTUDO PRELIMINAR DE OCUPAÇÃO, e como planilha em formato Microsoft Excel (.xlsx).

A estimativa paramétrica indicará, para cada fase, a área de intervenção, o custo unitário adotado por metro quadrado, o custo total da fase e a fonte da referência de preços utilizada, a data-base, a composição do BDI e os encargos considerados.

A planilha observará os grupos de serviços do quadro abaixo, admitido o desdobramento em subitens e a inclusão de colunas adicionais para as demais fases do Plano de Expansão propostas pela PROPONENTE.

Item	Grupo de serviços	Fase 1	Fase 2	Total R$)
1	Serviços preliminares, canteiro e mobilização			
2	Demolições, remoções e adequação da edificação existente			
3	Estrutura e fundações			
4	Vedações, esquadrias e cobertura			
5	Instalações elétricas, hidrossanitárias e de combate a incêndio			
6	Climatização, ventilação e automação predial			
7	Acabamentos e revestimentos			
8	Equipamentos e sistemas do espaço expositivo (portões, docas, piso técnico)			
9	Urbanização, estacionamento, acessos e paisagismo			
10	Licenciamento, projetos e gerenciamento			
	CUSTO TOTAL DE IMPLANTAÇÃO			

Os valores serão expressos em reais, na data-base indicada, e corresponderão ao custo de implantação, nele não se incluindo os tributos incidentes sobre a receita do Fundo.

PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO

ANEXO XII – ESTUDOS REFERENCIAIS NÃO VINCULATIVOS

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

PARANÁ PROJETOS

ESTRUTURAÇÃO DE PROJETO DE PARCERIA PARA O CENTRO DE CONVENÇÕES DE FOZ DO IGUAÇU

ESTRUTURAÇÃO DE ELEMENTOS PARA A FORMATAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) VISANDO A CONTRATAÇÃO DE GESTORA DE FUNDO

SÃO PAULO

MARÇO/2026

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

SUMÁRIO EXECUTIVO

O Estado do Paraná (Estado), por intermédio do Serviço Social Autônomo Paraná Projetos ("Paraná Projetos"), contratou a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) para a prestação de serviços de assessoria técnica especializada para estruturação de Concessão de Uso (Projeto), tendo como finalidade a revitalização, readequação, modernização e/ou ampliação dos espaços e equipamentos que compõem o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu ("Ativo" ou "Centro de Convenções" ou "Equipamento" ou "Empreendimento").

Este documento é o relatório definido como "Estruturação de Elementos para a Formatação do Estudo Técnico Preliminar (ETP)" visando a contratação de Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário. Assim, apresenta a análise da necessidade pública, das alternativas institucionais e da solução mais adequada, indicando o uso de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) como arranjo preferencial.

O estudo identifica que a necessidade pública consiste na estruturação de um modelo capaz de viabilizar a exploração contínua do ativo, mantendo a finalidade pública e reduzindo a necessidade de aportes diretos do Estado. A avaliação das alternativas considerou a gestão direta, a concessão de uso e a estruturação por meio de um Fundo de Investimento Imobiliário. A análise comparativa indicou limitações e inconvenientes dos modelos tradicionais para acomodar investimentos progressivos, alocar riscos adequadamente e permitir ajustes ao longo do ciclo do empreendimento.

Com base nessas análises, o Estudo Técnico Preliminar conclui pela adoção de estruturação por meio de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com a integralização do imóvel (ou do direito real) e a participação do Estado como cotista estratégico. O modelo define governança compatível com a participação pública, atribui a gestão operacional e econômica a agentes especializados e estabelece condições para desenvolvimento do empreendimento ao longo do tempo, servindo de base para as etapas subsequentes de estruturação e contratação.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 1

2. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 5

2.1 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO 5

2.1.1 Objetivos da contratação 8

2.2 PREVISÃO DE CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL 9

2.3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO 10

2.3.1 Requisitos jurídico-regulatórios do gestor e do administrador 13

2.3.2 Requisitos de capacidade técnica e experiência do gestor 13

2.3.3 Requisitos mínimos de equipe e estrutura operacional 14

2.3.4 Requisitos de governança e relação com o cotista público 15

2.3.5 Requisitos econômico-financeiros estruturantes 16

2.3.6 Requisitos mínimos do conteúdo da proposta de investimento 17

2.4 ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO 18

2.5 LEVANTAMENTO DE MERCADO (ALTERNATIVAS POSSÍVEIS DE CONTRATAÇÃO) E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO 19

2.5.1 Administração direta do ativo pelo Governo 20

2.5.2 Estruturação do ativo por meio de concessão ou parceria público-privada 21

2.5.3 Estruturação por meio de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) 22

2.6 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO 23

2.6.1 Premissas institucionais da solução 26

2.6.2 Arranjo institucional e definição do solicitante 27

2.6.3 Sequência jurídica e operacional da solução 28

2.6.4 Estrutura do fundo e papel da Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário 30

2.6.5 Governança e proteção do interesse público 32

2.6.6 Dinâmica econômica e desenvolvimento do ativo 33

2.6.7 Síntese do modelo 34

2.7 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO CONTRATUAL 34

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

2.8 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS 35

2.8.1 Benefícios diretos 36

2.8.2 Benefícios indiretos 37

2.9 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO 38

2.10 MAPA DE RISCOS INSTITUCIONAIS E JURÍDICOS DA ADMINISTRAÇÃO 38

2.11 CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES 39

2.12 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS 39

2.13 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA 40

3. CONCLUSÃO 42

LISTA DE TABELA

Tabela 1: Exemplos de veículos de investimento imobiliário no setor público 25

Tabela 2: Mapa de riscos 39

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Soluções avaliadas 20

Figura 2: Arranjo institucional para formação do FII 28

Figura 3: Sequência lógica de estruturação e operação do fundo 29

Figura 4: Modelo de Governança 32

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

LISTA DE SIGLAS

As siglas listadas abaixo, quando utilizadas e redigidas em caixa alta ou com letras iniciais maiúsculas, deverão ser compreendidas e interpretadas de acordo com os significados apresentados, podendo ser utilizadas tanto no plural quanto no singular, sem qualquer alteração de sentido.

BBFI11B	Fundo de Investimento Imobiliário BB Progressivo
CAPEX	*Capital Expenditure* (investimentos em bens de capital)
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
ETP	Estudo Técnico Preliminar
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
FIISP	Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo
Fipe	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
IPO	*Initial Public Offering* (oferta pública inicial)
PAR	Programa de Parcerias do Paraná
PCA	Plano de Contratações Anual
PCA-E	Plano de Contratações Anual do Estado
PPP	Parceria Público-Privada
REIT	*Real Estate Investment Trust*

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

1. INTRODUÇÃO

O Estado do Paraná (Estado), por intermédio do Serviço Social Autônomo Paraná Projetos (“Paraná Projetos”), contratou a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) para a prestação de serviços de assessoria técnica especializada para estruturação de Concessão de Uso (Projeto), tendo como finalidade a revitalização, readequação, modernização e/ou ampliação dos espaços e equipamentos que compõem o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu (“Ativo” ou “Centro de Convenções” ou “Equipamento” ou “Empreendimento”).

A Lei Federal nº 14.133/2021 (“Nova Lei de Licitações"), em seu artigo 18, registra que a fase preparatória do procedimento licitatório exige planejamento por parte da Administração Pública, incluindo a elaboração de um Estudo Técnico Preliminar (“ETP”), que, de acordo com a previsão contida no inciso XX do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, pode ser definido da seguinte forma:

> *“...documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e sua melhor solução, e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados, caso se conclua pela viabilidade da contratação.”*

Dessa maneira, a exigência de elaboração do ETP para fins de fundamentação da necessidade da contratação na etapa de planejamento da licitação possui relação direta com a promoção de maior efetividade aos atos da administração pública, por meio de um planejamento adequado.

O ativo imobiliário atualmente está alocado junto da Administração Direta, cujo tratamento regulatório exige a observância da legislação geral de licitações e contratos, tal qual veiculada pela Lei Federal nº 14.133/2021.

Portanto, levando em consideração a legislação vigente e, para fundamentar a presente contratação de forma adequada, o presente documento consiste em um ETP, que caracteriza o interesse público envolvido, sua melhor solução e dá base aos projetos a serem elaborados, considerando a viabilidade da contratação, ao teor do inciso I e o § 1º, do artigo 18, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

No âmbito do Estado do Paraná, os requisitos mínimos de um ETP para contratação, previstos na Lei nº 14.133/2021, encontram-se dispostos nos arts. 15 e 335 do Decreto Estadual nº 10.086/2022, que regulamenta, no âmbito da Administração Pública estadual, direta, autárquica e fundacional do Estado do Paraná, a Lei nº 14.133/2021. Assim, de acordo com o referido diploma, o ETP deverá conter os seguintes elementos:

> *"Art. 15. Estudo Técnico Preliminar - ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e sua melhor solução e dá base aos projetos a serem elaborados, caso se conclua pela viabilidade da contratação, devendo observar, quando da sua confecção, o art. 335 deste Regulamento.*
>
> *Parágrafo único. O estudo técnico preliminar deverá ser devidamente aprovado pela autoridade máxima do órgão ou entidade demandante ou a quem ela delegar, por meio de despacho motivado, indicando os elementos técnicos e fundamentais que o apoiam, bem como os elementos contidos no orçamento estimativo e no cronograma físico-financeiro de desembolso, se for o caso.*
>
> *(...)*
>
> *Art. 335. O estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica socioeconômica, sociocultural e ambiental da contratação, abordando todas as questões técnicas, mercadológicas e de gestão da contratação, e conterá os elementos do § 1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.*
>
> *§ 1º O estudo técnico preliminar será elaborado com fundamento nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, com aprofundamento e complexidade proporcionais às características da necessidade a ser atendida, e deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do art. 18, § 1º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e, quando não contemplar os demais elementos, serão apresentadas as devidas justificativas.*
>
> *§ 2º Quando houver a possibilidade de mais de uma espécie de contratação com finalidade semelhante, a exemplo de compra, locação ou comodato de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa."*

Já o § 1º do artigo 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, mencionado expressamente no Decreto paranaense, prevê o seguinte:

> "*Art. 18. (...)*

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

*§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:*

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar a economia de escala;

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina."

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Cabe observar que, além do descrito acima, é relevante ajustar as informações e as exigências no caso concreto.

Levando o exposto em consideração, o presente documento está organizado da seguinte maneira:

- **Seção 1:** apresenta a introdução.
- **Seção 2:** apresenta o Estudo Técnico Preliminar.
- **Seção 3:** apresenta a conclusão.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

2. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Levando o exposto em consideração, a presente seção está organizada da seguinte maneira:

- **Seção 2.1:** descrição da necessidade da contratação.
- **Seção 2.2:** previsão de contratação no plano de contratações anual.
- **Seção 2.3:** requisitos da contratação.
- **Seção 2.4:** estimativa das quantidades para a contratação.
- **Seção 2.5:** levantamento de mercado (alternativas possíveis para a contratação) e estimativa do valor da contratação.
- **Seção 2.6:** descrição da solução.
- **Seção 2.7:** justificativa para o parcelamento, ou não, do Objeto Contratual.
- **Seção 2.8:** demonstrativo dos resultados pretendidos.
- **Seção 2.9:** providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato.
- **Seção 2.10:** mapa de riscos institucionais e jurídicos da administração.
- **Seção 2.11:** contratações correlatas ou interdependentes.
- **Seção 2.12:** possíveis impactos ambientais.
- **Seção 2.13:** posicionamento conclusivo quanto à adequação da contribuição ao atendimento da necessidade a que se destina.

2.1 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação decorre da necessidade pública de conferir uso eficiente, sustentável e economicamente racional ao imóvel de titularidade do Estado do Paraná, destinado à função de Centro de Convenções, localizado no Município de Foz do Iguaçu. Trata-se de ativo imobiliário de grande porte e elevada relevância estratégica, tanto pela sua vocação para sediar eventos de âmbito regional, nacional e internacional, quanto pelo

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

seu potencial para impulsionar o desenvolvimento econômico, turístico e institucional do Estado[1].

O imóvel foi incorporado ao patrimônio estadual por meio de desapropriação ocorrida em 05 de maio de 2025, tendo sido declarada sua utilidade pública pelo Decreto nº 9.818/2025, com fundamento no art. 5º, alínea "m", do Decreto-Lei nº 3.365/1941. Desta forma, o Estado tem dever legal de manter a finalidade pública que motivou o ato expropriatório, qual seja a manutenção do Centro de Convenções.

O referido imóvel integra a carteira oficial de projetos do Programa de Parcerias do Paraná - PAR[2], no âmbito da política estadual voltada ao aprimoramento do uso de ativos públicos e à estruturação de projetos de desenvolvimento regional. Consta do processo que, dentre os projetos integrantes dessa carteira, encontra-se o estudo de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica relacionado à revitalização, readequação, modernização e/ou ampliação dos espaços e equipamentos que compõem o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

No mesmo sentido, o expediente registra expressamente a caracterização do ativo, indicando que o Centro de Convenções se encontra localizado na Rua Jardim Alegre, n.º 325, Bairro Cataratas, Foz do Iguaçu/PR, em área com dimensões de 100.000,00 m²[3], cuja incorporação ao patrimônio estadual ocorreu por meio de procedimento administrativo próprio.

O Centro de Convenções tem estrutura integralmente coberta e estacionamento com capacidade aproximada para 1.300 veículos, além de área anexa para cerca de 4.000 vagas adicionais. O imóvel localiza-se a aproximadamente 1,1 km do Aeroporto Internacional

[1] O Centro de Convenções de Foz do Iguaçu está instalado em imóvel de 100.000,00 m², e possui uma área total construída de 31.863,43 m². O projeto, além de arrojado, recebe cobertura em estrutura espacial totalmente de alumínio, que se estende amplamente entre seus três pavilhões e áreas de serviços. Toda a área possui 1,5 Km de vias com pavimentação asfáltica, estacionamento para 1.300 vagas, além de um anexo que abriga outros 4.000 veículos. Os pavilhões do Centro de Convenções de Foz possuem áreas de carga e descarga eficientes. As facilidades de locomoção interna e os pontos de recepção de carga favorecem a montagem e desmontagem de eventos em tempo muito racional. Neste aspecto releva-se a informação de que o Centro de Convenções de Foz é vizinho do Aeroporto Internacional das Cataratas. (800 mts). Disponível em: https://www.ceconfi.com.br/#/site/pagina/menu/295. Acessado em 12/02/2026.
[2] Mais informações estão disponíveis em: https://www.parcerias.pr.gov.br/Pagina/Centro-de-Convencoes. Acessado em 12/02/2026.
[3] Conforme consta no Decreto Estadual nº 9.818/2025.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

de Foz do Iguaçu e a 2,8 km das Cataratas do Iguaçu, inserindo-se no eixo turístico de alta atratividade regional. Ainda, o Município de Foz do Iguaçu integra a região trinacional com população superior a 3 milhões de habitantes, tendo o aeroporto local registrado mais de 2 milhões de passageiros em 2019, com projeção oficial de crescimento para até 9 milhões de turistas por ano até 2050[4], o que reforça o potencial de demanda futura para utilização do equipamento. Somado a isso, o imóvel foi recentemente incorporado ao patrimônio estadual por meio de desapropriação, o que reforça o dever institucional de conferir-lhe destinação eficiente e compatível com a finalidade pública que fundamentou sua aquisição.

Nesse contexto, a manutenção de ativo dessa natureza, em regime de utilização pontual ou subaproveitada, mostra-se incompatível com o esforço patrimonial realizado pelo Estado e com os objetivos públicos associados ao ativo imobiliário.

Historicamente, a necessidade pública relacionada ao Centro de Convenções vem sendo atendida de forma fragmentada e pouco estruturada, sem a adoção de um arranjo estável para a exploração econômica de longo prazo. A utilização do equipamento tem ocorrido de maneira episódica, com baixa previsibilidade, limitada pela capacidade de investimento contínuo e ausência de estratégia integrada de desenvolvimento, o que compromete sua competitividade frente a empreendimentos similares e restringe a geração de externalidades positivas para a economia local e regional.

Nesse cenário, a necessidade pública identificada não se confunde com a mera contratação de serviço específico, tampouco com a adoção prévia de instrumento jurídico determinado. O que se busca é assegurar a estruturação de alternativa institucional e econômico-operacional apta a viabilizar a exploração sustentável do ativo, preservada sua finalidade pública mínima e orientada à geração de valor público para o Estado e para a região do Município de Foz do Iguaçu.

Ainda que não se trate de contratação típica de bens ou serviços, a elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar justifica-se como instrumento de planejamento, governança e

[4] Para mais informações buscar: https://www.ceconfi.com.br/api/upload/download?file=uploadsdocumentossite/empresa1/202205/20220527121809759onfi.pdf. Acessado em 12/02/2026.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

motivação da decisão administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, sobretudo diante do potencial envolvimento de recursos públicos e da necessidade de avaliação estruturada das alternativas disponíveis.

Ademais, o ativo demanda processo relevante de modernização e requalificação funcional, cujos requisitos técnicos, operacionais e financeiros extrapolam a capacidade de execução direta pelo Estado nas condições atualmente verificadas. Nesse contexto, torna-se necessária a análise de modelos institucionais e financeiros aptos a viabilizar os investimentos requeridos, dentre os quais se insere, em caráter prospectivo e não vinculante, a alternativa de estruturação por meio de Fundo de Investimento Imobiliário.

Portanto, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar, sob os aspectos institucionais, jurídicos, econômico-financeiros e operacionais pertinentes, as alternativas disponíveis para atender a necessidade pública descrita, de modo a identificar a solução que melhor concilie eficiência, sustentabilidade e racionalidade fiscal, sem antecipar sua escolha.

2.1.1 Objetivos da contratação

A contratação pretendida possui como objetivo viabilizar a estruturação de arranjo institucional e econômico destinado ao desenvolvimento, exploração e valorização do ativo imobiliário correspondente ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, mediante seleção de agente(s) especializado(s) apto(s) a estruturar, implementar e executar solução de investimento compatível com a natureza do empreendimento.

Busca-se a seleção de proposta capaz de contemplar, de forma integrada, a constituição do veículo de investimento aplicável, a organização de sua governança, a modelagem econômico-financeira do desenvolvimento do ativo imobiliário, a captação de capital privado para realização dos investimentos necessários, inclusive para *retrofit*, modernização e eventual ampliação do ativo, e a posterior operação e desenvolvimento do empreendimento ao longo de seu ciclo de vida. Tais ações têm por propósito a maximização do valor das cotas, resultando na geração de valor ao cotista público.

A contratação deverá, portanto, possibilitar a seleção de administrador e gestor tecnicamente qualificados, cuja atuação envolva a formulação e execução de tese de

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

investimento estruturada, apta a viabilizar o desenvolvimento imobiliário e operacional do ativo com eficiência, sustentabilidade e aderência às diretrizes de interesse público.

2.2 PREVISÃO DE CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Plano de Contratação Anual (PCA) é um instrumento de promoção da transparência e do aprimoramento da governança pública, a ser elaborado pelos órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, assegurar o alinhamento com o planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das leis orçamentárias, nos termos do art. 12, VII, da Lei nº 14.133/2021.

No âmbito do Estado do Paraná, o Plano de Contratações Anual do Estado (PCA-E) deve ser elaborado pela Secretaria do Estado do Planejamento, nos termos do art. 21 do Decreto nº 10.086/2022:

> *"Art. 21. A Secretaria de Estado do Planejamento deverá elaborar o Plano de Contratações Anual do Estado - PCA-E, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o planejamento estratégico do Estado e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.*
>
> *§ 1º Os órgãos e entidades da Administração Pública estadual deverão elaborar seus próprios Planos estaduais de Contratação - PAC e encaminhar à Secretaria de Estado do Planejamento, até o dia 31 de julho de cada ano, os subsídios necessários para a elaboração do PCA-E relativo ao ano seguinte, contendo, no mínimo:*
>
> *I - as compras, as obras e o serviço, geral e de engenharia, a serem realizados no ano subsequente;*
>
> *II - a estimativa de recursos financeiros necessários às contratações a que se refere o inciso I deste artigo.*
>
> *§ 2º Compete à Secretaria de Estado do Planejamento:*
>
> *I - estabelecer, por ato administrativo próprio, a forma de recebimento dos PACs a que se refere o § 1º deste artigo;*
>
> *II - encaminhar o PCA-E consolidado à Secretaria de Estado da Fazenda até o dia 15 de agosto, a fim de apoiar a elaboração da lei orçamentária anual referente ao exercício seguinte."*
>
> (Grifou-se)

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

No presente caso, a contratação não consta do PCA, motivo pelo qual, deverá ser autorizada pelo Ordenador de Despesas, com a consequente inclusão no PCA-E, procedendo ao alinhamento às demais peças orçamentárias, tais como PPA, LDO e LOA. Destaca-se que a presente contratação representa oportunidade de investimento, devendo refletir na legislação orçamentária sua particularidade e não apenas configurar a contratação de um determinado bem ou serviço.

2.3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos da contratação devem ser compreendidos, no presente Estudo Técnico Preliminar, como os requisitos mínimos aplicáveis ao agente a ser selecionado (gestor e administrador do fundo de investimento imobiliário) e ao conteúdo essencial da proposta de investimento a ser apresentada, considerando que a solução adotada consiste em investimento público-privado, com atividades de estruturação, gestão e desenvolvimento de veículo de investimento imobiliário, e não na simples contratação de serviços técnicos ou operacionais pelo Estado.

A presente contratação decorre de processo prévio de estruturação de projeto do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, originalmente orientado pela modelagem de Concessão de Uso. Nesta etapa, foram conduzidos os diagnósticos e estudos técnico, econômico e jurídico para a estruturação de concessão de uso. Tais materiais foram alvo de Consulta Pública, Audiência Pública e Sondagem de Mercado, com o objetivo de testar premissas de viabilidade e atratividade do arranjo, além de colher contribuições dos potenciais interessadas, agentes do setor e da sociedade civil. Como resultado dessas interações, alguns *players* do setor apontaram preocupações quanto à viabilidade econômico-financeira do projeto no formato então avaliado, bem como suscitaram a possibilidade de adoção de modelos alternativos ao desenho jurídico originalmente proposto, incluindo a estruturação por meio de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com potencial de ampliar a rentabilidade potencial e a atratividade do ativo.

Diante desse cenário, o Paraná Projetos demandou à Fipe a elaboração de análise preliminar voltada a avaliar, em termos jurídicos, institucionais e operacionais, a viabilidade e a segurança da hipótese de integralização do imóvel em FII, bem como

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

eventuais vantagens comparativas, requisitos de implementação e riscos associados, para subsidiar decisão quanto à continuidade do projeto e ao modelo a ser adotado. A referida análise foi encaminhada pela Fipe por meio de Nota Técnica, que se apresenta como subsídio à tomada de decisão estratégica do Estado, considerando que a contratação original estava pautada na estruturação de concessão de uso. A partir dessas conclusões preliminares, deliberou-se pela alteração do modelo originalmente de concessão de uso à alternativa de estruturação via FII, contexto no qual se insere o presente Estudo Técnico Preliminar. Este contexto é abordado na seção 2.5 deste documento.

A operação foi autorizada pela Lei Estadual nº 22.925/2025, que autoriza a alienação do imóvel em Foz do Iguaçu para fins de integralização de cotas em fundos de investimento imobiliário, observado o regime da Lei Federal nº 6.385/1976 e da Instrução Normativa nº 175, publicada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Observa-se, adicionalmente, que o processo de seleção e estruturação do fundo será conduzido pelo órgão demandante competente, no exercício de suas atribuições, cabendo à Administração definir, nas etapas subsequentes, o arranjo institucional e o procedimento aplicável, em observância à legislação pertinente e aos princípios da Administração Pública. Independentemente do enquadramento jurídico-procedimental a ser adotado, apura-se ser essencial processar em ambiente competitivo e isonômico entre os interessados, cumprindo-se os princípios da Administração Pública, sobretudo a transparência, a isonomia e a eficiência.

Seguindo precedentes da própria Administração Paranaense[5], a seleção do administrador e do gestor do fundo de investimento imobiliário ocorrerá mediante chamamento público estruturado segundo critérios objetivos que intentam avaliar tanto a técnica, quanto as condições financeiras de retorno do investimento imobiliário pelo Estado. As condições estarão dispostas no instrumento convocatório, contemplando, entre outros fatores de avaliação, a estrutura de remuneração proposta, o grau de subordinação das classes de cotas, a necessidade de aporte financeiro direto pelo Estado e a qualidade da proposta

[5] Ver, por exemplo, os processos de chamada pública promovidos pela Fomento Paraná para investimento em Fundos de Crédito voltados para o Agronegócio, com informações públicas no seguinte *link* (acessado em 18/01/2026): https://www.fomento.pr.gov.br/Noticia/Fomento-Parana-abre-nova-chamada-publica-para-projetos-de-FIDCs-do-Agro. Acessado em 12/02/2026.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

técnico-executiva de desenvolvimento imobiliário e urbanístico do empreendimento de convenções em Foz do Iguaçu. A contratação, portanto, visa à seleção de tese de investimento e de capacidade de estruturação imobiliária, em ambiente competitivo e comparativo.

Para que fique ainda mais claro: a avaliação das propostas no chamamento público adotará uma lógica comparativa entre teses de investimento, combinando critérios econômicos e técnicos. Em termos práticos, serão priorizadas propostas que:

I. reduzam a necessidade de aporte financeiro direto pelo Estado;

II. ampliem a proteção econômica das cotas públicas por meio de maior subordinação das cotas de risco;

III. apresentem estrutura de remuneração eficiente para os serviços essenciais do fundo; e

IV. demonstrem, por meio de pré-projeto técnico-executivo, capacidade concreta de revitalização, readequação, modernização e/ou ampliação dos espaços e equipamentos que integram a operação do Centro de Convenções segundo parâmetros mínimos previamente definidos, com proposta de prazo mais adequado para o retorno do desenvolvimento imobiliário, observado o prazo máximo fixado no instrumento convocatório. A seleção, portanto, não se limita à contratação de gestor e administrador do investimento, mas à escolha da proposta de desenvolvimento imobiliário mais vantajosa ao interesse público.

Por isso, os requisitos a seguir estabelecem condições objetivas de aderência institucional, regulatória, técnica, econômico-financeira e de governança, destinadas a assegurar a viabilidade da solução, a proteção adequada do interesse público e a preservação da natureza do fundo como entidade de investimento[6].

[6] Apropriando-se naquilo que couber do conceito fixado pelo art. 23 da Lei Federal n° 14.754/2023, valendo-se, ainda, das diretrizes da Resolução CMN nº 5.111/2023, *in verbis*: "Art. 23 [...] serão classificados como entidades de investimento os fundos que tiverem estrutura de gestão profissional, no nível do fundo ou de seus cotistas quando organizados como fundos de investimento no País ou como fundos ou veículos de investimentos no exterior, representada por agentes ou prestadores de serviços com poderes para tomar decisões de investimento e de desinvestimento de forma discricionária, com o propósito

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

2.3.1 Requisitos jurídico-regulatórios do gestor e do administrador

A contratação deverá assegurar a seleção de administrador e gestor que atendam, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I. autorização válida para o exercício das atividades de administração fiduciária e/ou gestão de recursos de terceiros, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários;

II. estrutura organizacional compatível com a gestão fiduciária de Fundo de Investimento Imobiliário, com apresentação de documentos constitutivos e societários, bem como capacidade de coordenação de terceiros especializados necessários ao desenvolvimento e à operação do ativo; e

III. observância das normas de autorregulação e de conduta aplicáveis ao mercado de capitais, quando pertinentes à atividade desempenhada, demonstrando os procedimentos e controles de *compliance* para higidez dos investimentos.

Os interessados deverão apresentar proposta conjunta, quer dizer, o gestor e o administrador do fundo de investimento imobiliário deverão apresentar proposta conjunta de atuação, para atender integralmente a regulação da CVM para fins de operação do fundo de investimento.

2.3.2 Requisitos de capacidade técnica e experiência do gestor

Os interessados a serem selecionados deverão demonstrar capacidade técnica e experiência compatíveis com a complexidade do empreendimento, observados, no mínimo, os seguintes aspectos:

I. experiência continuada na gestão de fundos de investimento imobiliário ou veículos equivalentes;

---

de obter retorno por meio de apreciação do capital investido ou de renda, ou de ambos, na forma a ser regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional".

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

II. histórico comprovado de atuação em ativos imobiliários de natureza complexa ou multifuncional, incluindo empreendimentos que demandem desenvolvimento, requalificação, expansão ou coordenação operacional relevante; e

III. capacidade técnica para estruturar e implementar estratégias de desenvolvimento imobiliário, inclusive por meio da coordenação de parceiros, operadores e prestadores especializados.

A avaliação da experiência deverá privilegiar a aderência qualitativa ao tipo de ativo e à estratégia proposta, não se restringindo a métricas genéricas de volume de ativos sob gestão, que poderão ser consideradas apenas como indicadores complementares.

Adicionalmente, observando-se a prática de mercado, será permitido que a experiência do item III, acima, seja comprovada por parceiro ou operador especializado no desenvolvimento imobiliário, desde que comprovado o vínculo com o proponente, mediante apresentação de carta de promessa de prestação de serviços, e desde que os custos da atividade deste terceiro estejam refletidos na proposta de preços para o investimento, conforme padrões de mercado e a política de *compliance*.

2.3.3 Requisitos mínimos de equipe e estrutura operacional

A proposta deverá demonstrar a existência de equipe e estrutura operacional compatíveis com a gestão do fundo e do ativo, incluindo, no mínimo:

I. responsável técnico pela gestão do portfólio com certificação profissional reconhecida no mercado de capitais;

II. estrutura dedicada, própria ou contratada, para acompanhamento técnico do ativo imobiliário, abrangendo aspectos de engenharia, arquitetura, operação e manutenção; e

III. capacidade operacional para interlocução contínua com agentes públicos, operadores privados e investidores, inclusive no âmbito da governança do fundo.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

2.3.4 Requisitos de governança e relação com o cotista público

A estrutura do fundo deverá contemplar governança compatível com a participação do Estado como cotista estratégico, observando-se os seguintes requisitos mínimos:

I. existência de assembleia de cotistas como instância máxima de deliberação, conferindo ao Estado, enquanto cotista sênior, prerrogativas de voto e veto restritas a matérias estruturais, de modo a manter a destinação e uso do ativo imobiliário e dos recursos do fundo em linha com a política de investimento, que refletirá a política pública de desenvolvimento imobiliário da região de Foz do Iguaçu;

II. definição expressa das matérias sujeitas à anuência do cotista público (sênior), restritas a decisões estruturais relevantes, tais como, pelo menos, alienação do ativo, alterações substanciais nos campos de governança do regulamento ou modificações relevantes da política de investimento;

III. previsão de instâncias de governança com competências claramente delimitadas, voltadas a matérias de impacto na estratégia de investimento, sem interferência na gestão ordinária dos investimentos, mantendo a gestão do dia a dia para os profissionais da gestão/administração do fundo, e permitindo sua manutenção enquanto entidade de investimento; e

IV. mecanismos adequados de transparência, reporte periódico e prestação de contas aos cotistas.

A governança deverá ser estruturada de modo a preservar a discricionariedade técnica do gestor, condição essencial para a eficiência do modelo e para a caracterização do fundo como entidade de investimento, permanecendo o Governo como cotista sênior para assegurar o seguimento da estratégia de investimento e a destinação do ativo.

Deve-se considerar a previsão de direito de preferência para a opção de compra do imóvel em Foz do Iguaçu pelo Estado do Paraná, na hipótese de liquidação do Fundo, permitindo, conforme juízo de oportunidade e conveniência administrativa, que o ativo retorne ao patrimônio estatal ao término do ciclo de investimento. A eventual recompra deverá observar metodologia objetiva de precificação, a ser definida nos instrumentos

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

regulatórios e contratuais aplicáveis, podendo contemplar parâmetros como avaliação independente, valor de mercado, fluxo de caixa descontado ou outros critérios técnicos usualmente adotados em operações dessa natureza, observada a regulação da CVM. A opção de compra poderá ainda considerar a possibilidade de abatimento dos valores correspondentes à cota sênior governamental como forma de pagamento, integral ou parcial, do ativo, desde que respeitados os critérios de precificação estabelecidos.

2.3.5 Requisitos econômico-financeiros estruturantes

A contratação deverá observar as seguintes diretrizes econômico-financeiras mínimas:

I. integralização do imóvel (ou direitos reais) no fundo como principal forma de contribuição estatal;

II. baixa exigência de aportes financeiros diretos obrigatórios pelo Estado, por meio do ente contratante, sem prejuízo da viabilidade econômico-financeira do empreendimento;

III. desenvolvimento do ativo de forma progressiva e faseada, compatível com a dinâmica do mercado e com a mitigação de riscos;

IV. estrutura de remuneração do administrador e do gestor transparente e compatível com práticas de mercado, podendo adotar *benchmark* público de referência para avaliação de desempenho e mecanismos de alinhamento de interesses para pagamento adicional de performance, tais como *high watermark*[7], vedada a imposição de parâmetros arbitrários dissociados da lógica econômica do investimento; e

V. a estrutura de subclasses de cotas deverá assegurar posição prioritária e proteção econômica ao cotista público (sênior), observando diretriz de rentabilidade mínima indicativa das cotas detidas pelo Estado, bem como mecanismos de

[7] A *high watermark* é o nível mais alto de valor atingido por uma conta ou carteira de investimentos. Ela é frequentemente usada como um limite para determinar se um gestor de fundos pode receber uma taxa de desempenho. Os investidores se beneficiam da marca d'água máxima ao evitar o pagamento de bônus baseados em desempenho por resultados ruins ou pelo mesmo desempenho repetido duas vezes. Para mais informações: https://corporatefinanceinstitute.com/resources/career-map/sell-side/capital-markets/high-water-mark/. Acessado em: 12/02/2026.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

subordinação capazes de mitigar riscos de perda patrimonial, conforme parâmetros previstos no chamamento público.

2.3.6 Requisitos mínimos do conteúdo da proposta de investimento

A proposta apresentada no âmbito do chamamento público deverá conter, como condição mínima, os seguintes elementos:

I. tese indicativa de retorno financeiro coligado ao desenvolvimento do ativo, compatível com a manutenção, modernização e potencial ampliação do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, admitida a proposição de usos complementares economicamente viáveis, respeitada a finalidade pública mínima determinada nos documentos editalícios;

II. horizonte temporal do investimento e estratégia geral de geração de valor, contemplando operação, desenvolvimento imobiliário e alternativas de monetização ao longo do ciclo do fundo;

II.I o horizonte temporal deverá ser compatível com o ciclo de maturação típico do desenvolvimento imobiliário estruturado via Fundo de Investimento Imobiliário, podendo cada interessado apresentar prazos distintos, desde que observado o prazo máximo indicativo de até 50 (cinquenta) anos. A fixação de prazo máximo ampliado justifica-se pela natureza do ativo imobiliário, pelo ciclo de amortização de investimentos de *retrofit* e requalificação estrutural, pela necessidade de captação e maturação de capital privado em projetos de desenvolvimento urbano e pela prática de mercado em estruturas imobiliárias de longo prazo. O prazo efetivamente adotado deverá ser técnica e economicamente fundamentado na proposta apresentada à luz do perfil de risco-retorno do projeto, da modelagem econômico-financeira e da vida útil estimada das intervenções previstas.

III. estrutura indicativa do fundo, fornecendo minuta preliminar de regulamento, incluindo classe e subclasses de cotas, papel do Estado como cotista estratégico e lógica de participação de investidores privados; e

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

IV. observância dos parâmetros físicos mínimos do empreendimento definidos no chamamento público, incluindo capacidade mínima do centro de exposições, área total de ocupação e capacidade mínima de estacionamento, assegurando a preservação da finalidade pública essencial do equipamento.

Os elementos acima deverão ser apresentados em nível estratégico e indicativo, não se exigindo, nesta fase, projetos executivos, compromissos financeiros definitivos ou minuta definitiva do regulamento do Fundo. O detalhamento dos investimentos e dos documentos do Fundo, inclusive a auditoria imóvel, será realizado após a seleção da proposta mais vantajosa entre os interessados.

2.4 ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Em atenção ao art. 18, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/2021, registra-se que a modelagem analisada não envolve contratação com desembolso orçamentário imediato ou preço previamente fixado. A estrutura em exame pressupõe integralização patrimonial ou aporte de ativos e direitos creditórios, com retorno econômico condicionado ao desempenho do instrumento financeiro estruturado. O fluxo financeiro associado ao modelo depende da arquitetura final do veículo, das regras de governança e das condições de mercado, não havendo contraprestação certa e previamente determinável.

Nessas circunstâncias, a estimativa de valor nos moldes tradicionais de contratação administrativa não se mostra adequada. A racionalidade econômica da proposta foi avaliada por meio de cenários comparativos avaliando-se riscos e oportunidades para o Governo. Portanto, a contratação objeto do presente Estudo Técnico Preliminar não comporta estimativa de quantidades nos moldes tradicionais aplicáveis a aquisições de bens, serviços ou obras.

A necessidade pública identificada refere-se à estruturação e à gestão de um arranjo institucional único, voltado ao investimento e à exploração econômica de um único ativo imobiliário específico, de cunho comercial, qual seja, o imóvel destinado ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

Não se trata, portanto, de contratação repetitiva ou fracionável, tampouco de objeto suscetível de mensuração em unidades padronizadas.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

A contratação visa selecionar a melhor Tese de Investimento Imobiliário para fins de desenvolvimento do ativo, com retorno ao Governo. O objeto contempla o desenvolvimento integral do ativo, com possibilidade de proposta de adensamento imobiliário (ex.: hotelaria, varejo, serviços) que maximize o valor das cotas do Fundo, respeitando o encargo mínimo de modernização do Centro de Convenções, para valorização imobiliária e urbanística.

Nesse contexto, a quantidade associada à contratação corresponde:

(i) à seleção de um único gestor e administrador para o fundo de investimento imobiliário a ser estruturado;

(ii) foco no desenvolvimento e gestão de um único empreendimento imobiliário, de elevada complexidade; e

(iii) à implementação de um único projeto estruturante, a ser desenvolvido de forma faseada ao longo do ciclo de vida do Fundo, conforme o prazo a ser proposto, conforme a tese de investimento vencedora do processo competitivo público.

Eventuais fases, etapas ou componentes do desenvolvimento do ativo constituem desdobramentos internos da estratégia de investimento e não constituem objetos autônomos de contratação pelo Governo.

2.5 LEVANTAMENTO DE MERCADO (ALTERNATIVAS POSSÍVEIS DE CONTRATAÇÃO) E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Em atendimento ao disposto no inciso V do § 1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021 e ao art. 7º, inciso III, da Instrução Normativa nº 40/2020, o presente Estudo Técnico Preliminar procedeu ao levantamento de mercado e à análise comparativa das alternativas institucionais, jurídicas e operacionais disponíveis para o atendimento da necessidade pública identificada, consistente na exploração eficiente, sustentável e economicamente racional do ativo imobiliário destinado ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu.

Para o atendimento da necessidade pública identificada, consistente em investimento estatal para viabilização da exploração econômica sustentável do imóvel que abriga o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, foram consideradas as seguintes soluções

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

disponíveis no mercado, avaliadas sob os aspectos institucional, jurídico, econômico-financeiro e operacional. Todas as soluções foram avaliadas, buscando-se preservar a finalidade pública do ativo e reduzir o ônus fiscal direto ao Governo, proporcionando-lhe ganhos diretos e indiretos decorrentes da exploração imobiliária e urbanística.

As alternativas consideradas estão sintetizadas, de forma esquemática, a seguir, sendo analisadas individualmente nos itens subsequentes.

Figura 1: Soluções avaliadas



Elaboração: equipe Fipe

2.5.1 Administração direta do ativo pelo Governo

A primeira alternativa considerada consiste na manutenção da gestão direta do imóvel pelo Governo, com a eventual realização de investimentos públicos para revitalização, readequação, modernização e/ou ampliação dos espaços e equipamentos do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, bem como na assunção direta da operação ou na contratação pontual de serviços auxiliares.

Embora juridicamente possível, tal solução apresenta limitações no caso concreto. A gestão direta demanda elevada capacidade técnica especializada, sobretudo em atividades de desenvolvimento imobiliário, operação de equipamentos multiuso e captação de eventos, além de impor rigidez orçamentária incompatível com a necessidade de investimentos significativos (CAPEX) ao longo do ciclo de vida do ativo. Ademais, os riscos de mercado, de demanda e de execução recairiam integralmente sobre o Governo, o que contraria a diretriz de mitigação do impacto fiscal e de compartilhamento de riscos com o setor privado.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Diante dessas restrições, a alternativa de administração direta mostra-se pouco adequada para atingir os objetivos pretendidos.

2.5.2 Estruturação do ativo por meio de concessão ou parceria público-privada

A segunda alternativa analisada corresponde à delegação da exploração do ativo a particular, mediante concessão comum ou parceria público-privada, nos termos da legislação aplicável. Tal solução foi, inclusive, objeto de avaliação em momento anterior, conforme registrado em análises produzidas, inclusive, tendo passado por Consulta e Audiência Pública.

Apesar de se tratar de instrumento amplamente utilizado em equipamentos públicos, a concessão apresenta, no caso específico do Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, desvantagens inerentes ao objeto. A rigidez contratual inerente a contratos de longa duração dificulta adaptações ao longo do tempo, especialmente em projetos que envolvem desenvolvimento imobiliário progressivo, usos complementares e ajustes de estratégia conforme à dinâmica de mercado. Além disso, a modelagem concessória tende a exigir garantias, contrapartidas públicas ou mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro de contrato que podem reintroduzir ônus fiscal indireto ao Governo.

Somam-se a isso as dificuldades práticas de atratividade para investidores em modelos concessórios aplicados a equipamentos dessa natureza, notadamente quando há incertezas quanto à demanda e à necessidade de investimentos escalonados. Tais fatores reduzem a adequação dessa alternativa aos objetivos delineados.

Deve-se destacar que, no âmbito da consulta, da audiência pública e da sondagem de mercado realizadas no curso dos estudos da concessão de uso do ativo, alguns potenciais interessados manifestaram preocupações quanto à viabilidade econômico-financeira do empreendimento no modelo então avaliado, especialmente no que se refere à capacidade de obtenção de retorno do investimento dentro do prazo (30 anos). Nesse contexto, foram apresentados questionamentos acerca da adequação do modelo de concessão de uso e indicadas alternativas institucionais possíveis, dentre as quais a utilização de Fundo de Investimento Imobiliário ou a alienação de parte da área. Em razão dessas manifestações, o Governo do Paraná solicitou à Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) a

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

elaboração de Nota Técnica destinada a avaliar a viabilidade jurídica, institucional e operacional da integralização do imóvel em Fundo de Investimento Imobiliário, considerando que a contratação original da Fipe estava orientada à modelagem por concessão de uso. A referida Nota Técnica foi enviada em 21 de novembro de 2025[8] e, com base nas conclusões nela consignadas, deliberou-se o aprofundamento dos estudos relativos à alternativa de estruturação do empreendimento por meio de Fundo de Investimento Imobiliário, que deu origem a este ETP.

2.5.3 Estruturação por meio de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

A terceira alternativa consiste na estruturação da exploração econômica do ativo por meio de Fundo de Investimento Imobiliário, com a integralização do imóvel (ou de direitos reais) como ativo-chave e a participação do Governo como cotista sênior, nos termos da legislação vigente e da autorização legislativa específica já aprovada pela Lei Estadual nº 22.925/2025.

Esta solução apresenta vantagens comparativas relevantes em relação às alternativas anteriores. A utilização de Fundo de Investimento Imobiliário permite a separação entre a formulação da política pública e a gestão profissional do ativo, viabilizando a atração de capital privado, a flexibilização da estratégia de desenvolvimento imobiliário e a diluição de riscos ao longo do tempo. O fundo constitui instrumento adequado para projetos que demandam investimentos progressivos, múltiplas fases de implantação e eventual diversificação de usos, sem a rigidez típica de contratos administrativos tradicionais.

Além disso, a participação do Governo como cotista possibilita retorno econômico quase imediato (já que o Governo recebe cotas do Fundo), com a preservação de diretrizes de interesse público por meio de mecanismos de governança, sem que isso implique ingerência direta na gestão operacional ou descaracterização da natureza do fundo como entidade de investimento. Tal arranjo também se mostra compatível com a diretriz de minimização de aportes financeiros diretos, uma vez que facilita a captação de recursos

[8] Informações disponíveis no Processo Administrativo nº [●].

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

no mercado de capitais para o desenvolvimento imobiliário.

Diante desse conjunto de fatores, a alternativa de estruturação por meio de Fundo de Investimento Imobiliário revela-se a solução mais adequada para o atendimento da necessidade pública identificada, desde que observadas premissas claras de governança, alocação de riscos e delimitação de papéis institucionais, as quais estão detalhadas neste Estudo Técnico Preliminar.

2.6 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A evolução recente dos instrumentos de gestão patrimonial no setor público tem incorporado veículos típicos do mercado de capitais para organizar ativos estatais de forma mais eficiente e transparente, preservando o interesse público e ampliando a capacidade de investimento para diversas políticas públicas.

Os fundos de investimento constituem veículos jurídicos destinados à reunião de recursos de múltiplos investidores para aplicação em ativos específicos, segundo uma política de investimento previamente definida e sob gestão profissional fiduciária.

No ordenamento jurídico brasileiro, os fundos não se confundem com sociedades empresárias nem com contratos administrativos, mas operam como condomínios de natureza especial, regidos por normas da CVM[9] e estruturados para permitir a gestão técnica, a segregação patrimonial e a disciplina de governança própria.

Os FIIs[10,11] destinam-se à aquisição, desenvolvimento, exploração e gestão de ativos imobiliários, permitindo que bens imóveis sejam integralizados ao patrimônio do fundo

[9]Resolução n.º 175/2022. Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, e revoga as normas que específica. (...) Art. 2º O FII é destinado à aplicação em empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 deste Anexo Normativo III. Parágrafo único. O FII deve captar recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.

[10] ANEXO NORMATIVO III – FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. Anexo da Resolução n.º 175/2022. Dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário. Disponível em: https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/resolucoes/anexos/100/resol175consolid_Anexo03.pdf. Acessado em: 12/02/2026.

[11] Lei n.º 8.668/1993. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências. Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro); e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8668.htm. Acessado em 12/02/2026.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

e convertidos em cotas detidas pelos investidores. Essa estrutura possibilita a dissociação entre a titularidade econômica do ativo e sua gestão operacional, concentrando decisões de investimento em gestores profissionais e submetendo a atuação à disciplina fiduciária e à regulação do mercado de capitais.

No setor público, a utilização de FII para estruturação de ativos imobiliários tem sido admitida como mecanismo de gestão patrimonial e de atração de capital privado, desde que observadas as exigências de autorização legislativa, avaliação prévia do bem e definição de salvaguardas de interesse público.

Trata-se, portanto, de um instrumento capaz de combinar racionalidade econômica na exploração do ativo, preservação da finalidade pública mínima e mitigação do dispêndio fiscal direto.

A adoção de veículos de investimento imobiliário (FII / REIT[12]) por entes públicos é uma tendência global de modernização administrativa, permitindo a separação entre a propriedade estratégica e a gestão operacional dos ativos. Conforme observado no *Link REIT* (Hong Kong) e no *National Monetisation Pipeline* (Índia), o uso desses veículos permite ao Governo reciclar capital imobilizado em investimentos em infraestrutura. No Brasil, o Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo (FIISP) e os modelos de desimobilização do Banco do Brasil (BBFI11B) servem como paradigmas de como a integralização de ativos públicos em fundos profissionais reduz custos de manutenção, mitiga riscos de vacância e garante uma valorização patrimonial alinhada às práticas de mercado.

[12] REIT é um acrônimo que corresponde a "*Real Estate Investment Trust*".

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Tabela 1: Exemplos de veículos de investimento imobiliário no setor público

País / Ente Público	Veículo	Ativos aportados	Motivação	Governança	Aderência	Fonte[13]
Brasil / Estado de SP	**FIISP (FII do Estado de SP)**	292 imóveis (terrenos, prédios e remanescentes).	Gestão profissional e liquidação de ativos ociosos.	Estado como cotista único; gestão por administradora privada.	**Alta**	Lei n.º 16.338/2016
Hong Kong / Governo	**Link REIT**	Centros comerciais e estacionamentos sociais.	Monetização para reinvestimento em habitação pública.	Privatização por meio de IPO; hoje, 100% gerido pelo mercado.	**Alta**	Link REIT IR
Brasil / Banco do Brasil	**BBFI11B (FII BB Progressivo)**	Prédios de escritórios (Sedes).	Desimobilização de capital e foco no *core business*.	*Sale & Leaseback*; Banco é locatário e foi o originador.	**Alta**	FII Progressivo BB
Índia / Gov. Federal	**National Monetisation Pipeline**	Galpões, prédios e infraestrutura de rede.	Reciclagem de capital para novos projetos de infraestrutura.	*Asset Monetisation Trusts* com investidores privados.	**Alta**	NITI Aayog Report
Brasil / DF (Terracap)	**FII Terracap**	Projeções imobiliárias e estoque de terras.	Alavancagem financeira e desenvolvimento urbano.	Empresa pública integraliza terra em troca de cotas/lastro.	**Média**	Relatórios Terracap
Singapura / Temasek	***CapitaLand Ascendas REIT***	Parques tecnológicos e espaços industriais.	Fomento econômico e gestão de ecossistemas.	Controle indireto por meio de um fundo soberano (*Temasek*).	**Média**	CapitaLand IR
Brasil / BNDES	**FII BNDES Próprios**	Portfólio de agências e prédios administrativos.	Eficiência na gestão de imóveis recebidos em garantia ou em uso.	Fundo fechado para gestão e eventual alienação.	**Média**	Portal BNDES
Canadá /Gov. Federal	**Canada Lands Company**	Antigas bases militares e prédios federais.	Reurbanização e valorização antes da venda.	Sociedade de Coroa (estatal) que atua como *Developer*.	**Média**	Canada Lands
Prefeitura Municipal de Angra dos Reis	**ANGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**	Terrenos municipais	Desenvolvimento de imóveis comerciais para fomento da atividade econômica local	Fundo para gestão e eventual alienação.	**Alta**	https://ppp.angra.rj.gov.br/fundo-imobiliario

Elaboração: equipe Fipe

[13] Acessados em 12 de fevereiro de 2026.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

É nesse contexto institucional e comparado que se insere a solução proposta para o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, o qual, importante ressaltar, não busca a alienação do ativo, mas sim seu desenvolvimento eficiente, para rentabilizar o ativo estatal e fomentar a atividade econômica e o urbanismo no município de Foz do Iguaçu.

A solução consiste na estruturação da exploração econômica do imóvel que abriga o Centro de Convenções de Foz do Iguaçu por meio de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com integralização do ativo como patrimônio inicial do fundo, participação do Governo como cotista estratégico e gestão profissional realizada por agentes de mercado selecionados mediante chamamento público.

Essa alternativa assume um arranjo institucional que substitui modelos tradicionais de gestão direta ou de concessão por uma lógica patrimonial e financeira, adequada à natureza do ativo, à necessidade de investimentos progressivos e à diretriz de mitigação do ônus fiscal direto, preservada a finalidade pública mínima associada ao equipamento.

2.6.1 Premissas institucionais da solução

A solução parte das seguintes premissas institucionais, consolidadas a partir das análises técnicas e das discussões internas realizadas:

I. a exploração econômica do ativo demanda capacidade técnica especializada e flexibilidade decisória, incompatíveis com a gestão direta pelo Governo;

II. o modelo de concessão ou PPP, embora juridicamente possível, mostra-se excessivamente rígido para um empreendimento sujeito a múltiplas fases de desenvolvimento, ajustes de uso e estratégias dinâmicas de mercado, refletindo, ademais, alto custo regulatório para acompanhamento contratual e desembolso em eventuais processos de reequilíbrio;

III. a estruturação por meio de Fundo de Investimento Imobiliário permite separar a decisão de política pública da gestão econômica do ativo, transferindo a execução a agentes profissionais, sem afastar o Governo da governança estratégica que mantenha a finalidade pública do ativo; e

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

IV. a integralização do imóvel (ou direitos reais) em fundo constitui alienação qualificada, juridicamente admissível, desde que acompanhada de salvaguardas de interesse público, governança adequada e motivação técnica explícita, cuja operação encontra-se validada por lei estadual.

Registre-se que a atuação de agentes privados no âmbito da estruturação e da gestão do investimento não configura delegação de competências típicas do Estado. As decisões estratégicas, a definição da política pública e os mecanismos de supervisão e controle permanecem sob titularidade da Administração, cabendo aos agentes selecionados a execução técnica e a gestão profissional do investimento, nos limites do instrumento jurídico a ser adotado.

Assim, essas premissas orientam todo o desenho da solução e delimitam os contornos do chamamento público subsequente.

2.6.2 Arranjo institucional e definição do solicitante

A solução proposta reconhece que a estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário não se confunde com contratação administrativa tradicional, nem se enquadra como prestação de serviços ao Governo.

Os estudos e manifestações técnicas constantes do processo administrativo registram que a exploração econômica adequada do Centro de Convenções demanda gestão profissionalizada, capacidade de investimento contínuo e coordenação operacional especializada, em patamar dificilmente compatível com a atuação isolada da administração direta, especialmente diante das restrições fiscais e orçamentárias que condicionam a gestão pública. Nesse contexto, o arranjo institucional delineado viabiliza a estruturação e a gestão do ativo por meio de entidade com capacidade de conduzir o processo estruturado e de interlocução com o mercado, preservando ao Governo a atuação estratégica e a proteção do interesse público.

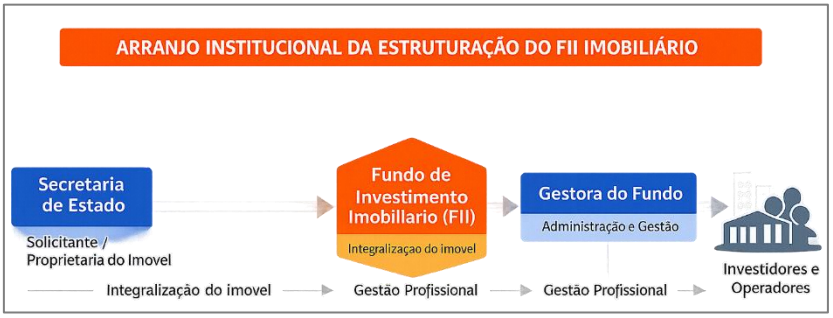
Registre-se, ademais, que, no âmbito do processo de estruturação, foram avaliadas alternativas institucionais inspiradas em mecanismos de gestão patrimonial e de estruturação de ativos públicos por veículos dedicados, tendo sido considerada uma metodologia semelhante à prevista na Lei Federal n.º 13.240/2015, que disciplina, no

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

âmbito da União, a administração, alienação e transferência de imóveis para a constituição de fundos.

O arranjo institucional proposto está representado na Figura 2, que evidencia a separação entre a titularidade patrimonial do ativo, a função estruturadora da entidade estatal, e a gestão profissional exercida no âmbito do Fundo.

Figura 2: Arranjo institucional para formação do FII



Elaboração: equipe Fipe

Nesse contexto, o arranjo institucional prevê:

a. Órgão setorial detentor do patrimônio, ou seja, a Secretária do Planejamento, responsável pela finalidade pública do imóvel e pela decisão estratégica de sua exploração por meio de Fundo; e

b. Definição, pela Administração, do arranjo institucional e do procedimento aplicáveis à estruturação do fundo e à seleção dos agentes fiduciários, observada a legislação pertinente.

2.6.3 Sequência jurídica e operacional da solução

A implementação da solução observa uma sequência lógica e juridicamente encadeada.

O chamamento público deverá adotar uma lógica comparativa entre as propostas, de modo que elementos como o horizonte temporal de desenvolvimento do ativo, a estrutura de capital, o grau de subordinação das cotas e a robustez da proposta de investimento integrem os critérios de avaliação técnica, permitindo ao Governo selecionar a tese de desenvolvimento imobiliário mais adequada ao interesse público.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Figura 3: Sequência lógica de estruturação e operação do fundo



Elaboração: equipe Fipe.

A Figura 3 apresenta a lógica de operação para a sistematização de um fundo no âmbito da administração pública estadual. As etapas compõem a sequência necessária, em conformidade com os ditames e processos legais, e são descritas individualmente a seguir.

(i) Consolidação institucional

Deliberação administrativa interna quanto à estratégia de estruturação do investimento imobiliário, com definição das diretrizes institucionais, da modelagem jurídica e do procedimento a ser adotado para a seleção dos agentes fiduciários responsáveis por apresentar as propostas de investimento para o desenvolvimento imobiliário, com estruturação e gestão do fundo, observados os princípios da Administração Pública.

(ii) Chamamento público para seleção de administrador e gestor

Realização de chamamento público a ser definido pela Administração, orientado à seleção de agentes fiduciários com capacidade técnica, experiência e reputação compatíveis, cuja proposta envolva a apresentação de tese de investimento e de estratégia de desenvolvimento do ativo.

(iii)Detalhamento dos documentos e constituição do fundo

Detalhamento da proposta de investimento e dos documentos do Fundo de Investimento Imobiliário, com subsequente constituição formal do FII, mediante definição e registro de seu regulamento, política de investimento, estrutura de governança e regras de funcionamento, sob responsabilidade dos agentes selecionados.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

(iv) Auditoria, precificação do ativo, com integralização do imóvel (ou direitos reais)

Auditoria e precificação do ativo, com subsequente integralização do imóvel no patrimônio do fundo como ativo a ser desenvolvido pela classe de cotas, com atribuição inicial das cotas ao Governo. Serão atribuídas ao Governo cotas sênior, com cotas a princípio destinadas à Secretaria do Planejamento, que será a responsável, caso haja, pelo aporte financeiro para iniciar as operações do fundo, observados os detalhes da proposta vencedora do chamamento público.

(v) Estruturação econômica e captação

a. Detalhamento da estratégia de desenvolvimento imobiliário, definição das fases de investimento (CAPEX), modelagem de receitas e planejamento de emissões subsequentes para atração de investidores privados.

b. A estrutura do fundo deverá ser concebida desde a origem com lógica efetiva de atração de capital privado, ainda que por etapas, evitando-se o desenho em que o veículo permaneça fechado e exclusivamente público por período prolongado, o que tende a comprometer sua racionalidade econômica e a coerência do modelo de investimento.

(vi) Execução e operação

Implementação do plano aprovado, contratação de terceiros especializados e operação do ativo, com acompanhamento do Estado na qualidade de cotista, nos termos da governança definida.

2.6.4 Estrutura do fundo e papel da Gestora de Fundo de Investimento Imobiliário

No modelo proposto, o fundo constitui o centro de patrimônio, com finalidade econômica da operação, observadas as regras de governança detalhadas no âmbito do chamamento público.

A estrutura do fundo deverá contemplar subclasses distintas de cotas, organizadas de modo a refletir as diferentes naturezas das participações envolvidas na operação, seja de investidores privados, seja de investidores públicos.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Deverá ser prevista subclasse de cotas sênior[14] detida pelo Governo do Paraná, representativa da participação pública estratégica decorrente da integralização do ativo imobiliário (ou de direitos reais), assegurando posição prioritária na estrutura econômica do fundo e mecanismos de proteção patrimonial. Eventual aporte financeiro também deverá ser considerado dependente da proposta de investimento detalhada após o processo de seleção competitiva.

As demais subclasses de cotas, de natureza *mezzanine* ou subordinada, poderão ser destinadas a investidores privados, conforme definido na proposta selecionada no chamamento público, preferencialmente envolvendo investidores qualificados de perfil institucional.

O fundo a ser constituído adotará a modalidade de Fundo de Investimento Imobiliário, estruturado sob regime fechado, sem direito de resgate das cotas durante sua vigência, conforme disciplina regulatória aplicável[15]. Essa característica assegura estabilidade patrimonial ao veículo e compatibilidade com investimentos imobiliários de longo ciclo de maturação.

Nesse sentido, compete à gestora, no exercício de suas funções fiduciárias:

I. propor e implementar a estratégia de investimento, após validação com os cotistas sênior no âmbito do chamamento público;

II. estruturar o plano de desenvolvimento imobiliário;

III. contratar desenvolvedores, operadores e demais prestadores especializados;

IV. gerir riscos de mercado, execução e financiamento; e

V. prestar informações e contas aos cotistas, observadas as regras definidas no edital de chamamento público, bem como as orientações da CVM.

A gestora atua como agente de mercado responsável pela execução de uma tese de investimento previamente selecionada. A discricionariedade decisória da gestora no dia a

[14] Para explicações do significado geral de cada cota nos fundos, ver: https://www.gov.br/investidor/pt-br/investir/tipos-de-investimentos/fidcs/classes-de-cotas. Acessado em 12/02/2026.
[15] Resolução CVM nº 175/2022, Anexo Normativo III (Fundos de Investimento Imobiliário), art. 6º (regime fechado dos FII).

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

dia de operação do fundo é elemento fundamental para a caracterização do fundo como entidade de investimento e para a eficiência do modelo.

2.6.5 Governança e proteção do interesse público

A proteção do interesse público se dará por meio de governança estratégica, e não por ingerência operacional.

O modelo de governança proposto, sintetizado no fluxograma a seguir, delimita as matérias reservadas ao Governo e preserva a discricionariedade necessária à atuação profissional da gestora.

Figura 4: Modelo de Governança



Elaboração: equipe Fipe.

Nesse sentido, o Estado, como cotista, exerce suas prerrogativas por meio de:

I. participação em assembleia de cotistas;

II. eventual participação em comitês com funções consultivas ou deliberativas restritas acerca da política de investimentos, e não da gestão diária do fundo; e

III. definição de temas de alta materialidade sujeitos à aprovação ou veto (tais como alienação do ativo, alterações estruturais do regulamento ou mudanças relevantes de estratégia).

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Ainda, a preservação da finalidade pública essencial do equipamento será assegurada por cláusulas regulatórias do fundo e por matérias reservadas à aprovação do cotista público, vedada a alteração substancial do uso principal do imóvel sem anuência expressa para mudança da política de investimentos pelo Estado.

As salvaguardas destinadas à preservação da finalidade pública do equipamento e à proteção do interesse estatal deverão ser expressamente previstas no instrumento convocatório a ser adotado e no regulamento do fundo, de modo a assegurar sua observância ao longo de todo o ciclo de investimento. Dentre essas salvaguardas, deverão ser previstas, no regulamento do fundo e no instrumento de integralização, cláusulas que conferem direito de preferência ao cotista sênior à opção de compra do imóvel, quando do término do prazo de duração do fundo ou em caso de sua liquidação antecipada. Essa disposição garante que o encerramento do ciclo econômico não implique perda definitiva do ativo público, preservando a continuidade da destinação pública do bem, caso seja avaliado quanto à sua oportunidade e conveniência no futuro.

Esse desenho busca preservar a finalidade pública mínima do ativo, sem comprometer a autonomia do gestor nem reproduzir, no âmbito do fundo, a lógica de controle da política pública de fomento por meio de instrumento do mercado de capitais.

2.6.6 Dinâmica econômica e desenvolvimento do ativo

A exploração econômica do imóvel se dá por meio de uma estratégia de desenvolvimento imobiliário progressivo, que pode envolver modernização, ampliação, diversificação de usos e integração com atividades complementares, respeitados os limites legais, urbanísticos e ambientais.

A definição detalhada dessa estratégia, inclusive quanto ao volume de investimentos, às fases de implantação, aos modelos de receita e à eventual atração de investidores privados, é atribuída à gestora, no âmbito de sua proposta e de sua atuação fiduciária, observadas as diretrizes estabelecidas neste ETP, bem como no edital de chamamento público.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

No mais, a estrutura do fundo deverá permitir a implementação faseada do desenvolvimento do ativo, permitindo ajustar o ritmo de investimento à resposta do mercado, sem a imposição apriorística de aportes adicionais compulsórios pelo Estado.

2.6.7 Síntese do modelo

Assim, a solução proposta se organiza da seguinte forma:

I. o Estado define a política pública e aporta o ativo (ou direitos reais).

II. a Administração estrutura a iniciativa e conduz o chamamento público a ser definido.

III. o fundo concentra a titularidade econômica e a execução.

IV. a gestora profissionaliza a gestão e o desenvolvimento.

V. o interesse público é preservado por governança estratégica, e não por gestão direta na rotina do desenvolvimento imobiliário.

Além disso, ao término do prazo de duração do fundo, ou na hipótese de sua liquidação antecipada, o destino do ativo imobiliário será definido em assembleia de cotistas, assegurado ao Estado, por intermédio do órgão setorial detentor da política pública, o direito de reaver o imóvel com prioridade, mediante mecanismos previstos no regulamento do fundo e nas cláusulas do instrumento de integralização. Tal disposição garante que, encerrado o ciclo de investimento, o bem retorne ao patrimônio público setorial, preservando a continuidade da finalidade pública associada ao equipamento.

Esse arranjo mostra-se adequado para atender à necessidade pública identificada, conciliando eficiência econômica, flexibilidade institucional e segurança jurídica.

2.7 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO CONTRATUAL

A contratação não se mostra passível de parcelamento, nos termos tradicionalmente aplicáveis às contratações de bens, serviços ou obras, uma vez que se refere à seleção de gestor e administrador para a estruturação e a gestão de um arranjo institucional único, voltado à exploração econômica de um ativo imobiliário específico.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

O objeto da contratação possui natureza indivisível do ponto de vista funcional e decisório, pois envolve a definição e a execução de tese integrada de investimento, a coordenação centralizada da governança do fundo, a gestão fiduciária dos recursos e a implementação da estratégia de desenvolvimento do ativo ao longo de seu ciclo de vida. O fracionamento do objeto comprometeria a coerência da estratégia, a alocação adequada de riscos e a responsabilização dos agentes envolvidos.

Além disso, o parcelamento da contratação resultaria na fragmentação indevida de atribuições que, por sua própria natureza, demandam unidade de comando e de responsabilidade, como a gestão do fundo, a relação com investidores, a tomada de decisões de investimento e a coordenação com terceiros especializados. Tal fragmentação acarretaria aumento da complexidade, risco de conflitos de interesse e perda de eficiência, em prejuízo do interesse público.

Ressalte-se que, embora o desenvolvimento do empreendimento possa ocorrer de forma faseada, com etapas distintas ao longo do tempo, tais fases constituem desdobramentos internos da estratégia de investimento e não constituem objetos autônomos de contratação pelo Estado. A eventual contratação de prestadores de serviços específicos, operadores ou desenvolvedores ocorrerá no âmbito do fundo, sob a responsabilidade do gestor e não do Estado.

Dessa forma, a não realização do parcelamento mostra-se tecnicamente adequada, economicamente eficiente e juridicamente compatível com a natureza do objeto, preservando a unidade da gestão, a clareza das responsabilidades e a eficiência do arranjo institucional proposto.

2.8 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos com a contratação decorrem da necessidade de conferir destinação eficiente, sustentável e economicamente racional a ativo imobiliário público de elevada relevância estratégica, de modo a maximizar seu valor público, reduzir ineficiências observadas no modelo atual e alinhar sua utilização ao planejamento institucional do Estado.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Assim, esses resultados são formulados em termos de efeitos esperados sobre a gestão do ativo, a geração de valor econômico e institucional e a racionalização do uso de recursos públicos, e não em termos dos meios ou instrumentos a serem adotados para atingi-los.

2.8.1 Benefícios diretos

Constituem benefícios diretos da contratação, a serem alcançados com a implementação da solução a ser selecionada:

I. Aumento da eficiência na utilização do ativo público, por meio da adoção de modelo de exploração contínua e estruturada, superando a lógica de uso pontual e episódico observada até o momento.

II. Preservação e valorização do patrimônio público, com estímulo à manutenção, modernização e adequada conservação do imóvel ao longo do tempo, evitando sua deterioração física e funcional.

III. Redução do ônus fiscal direto para o Estado, mediante estruturação de arranjo que minimize a necessidade de aportes orçamentários recorrentes para operação, manutenção e revitalização do equipamento.

IV. Melhoria da eficácia institucional, ao permitir que o Estado concentre seus recursos humanos e administrativos em funções estratégicas, transferindo a gestão operacional e econômica do ativo a modelo mais eficiente.

V. Geração de receitas e sustentabilidade econômica do empreendimento, contribuindo para a viabilidade de longo prazo do equipamento, sem dependência permanente de recursos públicos.

VI. Aprimoramento da qualidade e da competitividade do equipamento, ampliando sua capacidade de atrair eventos de maior porte, frequência e diversidade, em consonância com sua vocação.

Sempre que possível, esses resultados poderão ser aferidos por meio de indicadores como a taxa de ocupação do equipamento, a regularidade dos eventos realizados, a necessidade de aportes públicos, o estado de conservação do imóvel e a evolução das receitas

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

operacionais, para além do retorno financeiro obtido pelo Estado por meio da valorização das suas cotas e dos rendimentos do Fundo.

2.8.2 Benefícios indiretos

Como repercussões indiretas da contratação, esperam-se os seguintes resultados:

I. Fortalecimento do turismo de eventos e negócios, com impactos positivos sobre a economia local e regional, incluindo setores de hotelaria, transporte, alimentação e serviços.

II. Geração de externalidades econômicas positivas, como aumento da circulação de pessoas, estímulo à atividade econômica e potencial incremento de arrecadação tributária indireta.

III. Contribuição para o desenvolvimento regional, especialmente do Município de Foz do Iguaçu, ao consolidar equipamento estratégico como polo de eventos e atividades institucionais.

IV. Melhor aproveitamento de recursos públicos, ao evitar a imobilização de capital estatal em ativo subutilizado e ao reduzir a necessidade de alocação direta de recursos financeiros e humanos para sua gestão.

V. Potenciais impactos ambientais positivos, decorrentes da racionalização do uso do imóvel, da adoção de práticas modernas de gestão e operação e da eventual incorporação de soluções de eficiência energética, hídrica e operacional ao longo do desenvolvimento do empreendimento.

VI. Reforço da credibilidade institucional do Estado, ao demonstrar capacidade de estruturar soluções inovadoras e eficientes para a gestão de seu patrimônio, alinhadas às boas práticas de governança e sustentabilidade.

Os resultados pretendidos, descritos acima, permitem a futura avaliação do sucesso da solução a ser adotada, por meio de indicadores objetivos e de análise comparativa entre a situação atual e o cenário pós-implementação, assegurando transparência, controle e aderência ao interesse público.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

2.9 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A providência prévia a ser adotada pela Administração consiste no processo de *due diligence* gerencial e jurídica das propostas, previsto no instrumento de chamamento público. Prévio à integralização do imóvel no patrimônio do fundo, deverá ser realizada *due diligence* jurídica, registral, urbanística e ambiental do ativo imobiliário, com o objetivo de confirmar sua plena regularidade dominial, inexistência de ônus ou restrições e compatibilidade com os usos pretendidos. Poder-se-á adotar informações previamente coletadas junto aos estudos da Fipe. Eventuais saneamentos ou regularizações identificados deverão ser concluídos antes da efetiva transferência do bem ao fundo, assegurando segurança jurídica ao investimento e coerência com o processo de diligência aplicável às propostas privadas.

A integralização do imóvel (ou direitos reais) no patrimônio do fundo deverá, ainda, ser precedida de avaliação por empresa especializada[16], com a emissão de laudo técnico que fundamenta o valor do aporte, observado o dever de diligência do administrador na verificação da consistência das informações que embasam a operação[17], podendo-se buscar adotar o laudo de desapropriação, a depender da proposta de investimento vencedora no chamamento público.

2.10 MAPA DE RISCOS INSTITUCIONAIS E JURÍDICOS DA ADMINISTRAÇÃO

Sem prejuízo das análises desenvolvidas ao longo deste ETP, apresenta-se, a seguir, síntese dos principais riscos institucionais e jurídicos associados à modelagem proposta, com indicação das respectivas medidas de mitigação já contempladas na estrutura deste projeto.

[16] O que, de acordo com o procedimento administrativo n.º 24.242.545-6, já foi emitido laudo por empresa especializada para levantamento no processo de desapropriação.
[17] Resolução CVM nº 175/2022, Anexo Normativo III, arts. 16 e 17 (integralização de FII mediante imóveis ou direitos reais, exigência de laudo de avaliação e dever de diligência do administrador).

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Tabela 2: Mapa de riscos

Risco identificado	Natureza do risco	Descrição	Medidas de mitigação previstas no ETP
Questionamento sobre alienação indireta de bem público	Jurídico-patrimonial	A integralização do imóvel (direito real) em FII corresponderia a forma indireta de alienação ou cessão onerosa de direitos patrimoniais	Autorização legislativa específica (Lei Estadual nº 22.925/2025); previsão de avaliação independente; manutenção de governança pública; aderência com precedentes de FII envolvendo governo, possibilidade de recompra com critérios objetivos
Descaracterização do FII perante a CVM	Regulatório	Excesso de poderes de veto ao Estado pode comprometer a natureza de entidade de investimento, podendo gerar questionamentos sob a ótica de contratação dos investimentos	Limitação do veto a matérias estruturais; preservação da gestão profissional; governança colegiada conforme Resolução CVM nº 175/2022
Delegação indevida de função típica de Estado	Constitucional-administrativo	Risco de interpretação de que a modelagem transfere decisões estratégicas ao setor privado	Expressa separação entre política pública (Estado) e gestão profissional (mercado); manutenção das decisões estratégicas sob responsabilidade da Administração
Prazo excessivamente longo do investimento	Controle e motivação	Horizonte de até 50 anos pode ser questionado por falta de motivação	Fundamentação baseada em ciclo de maturação imobiliária, amortização de CAPEX e prática de mercado; exigência de justificativa econômico-financeira na proposta
Risco de recompra subjetiva do ativo	Patrimonial	Recompra sem critério pode gerar questionamento por violação à impessoalidade ou prejuízo ao erário	Previsão de metodologia objetiva de precificação conforme autorizado nas normas da CVM (avaliação independente, valor de mercado, fluxo de caixa descontado ou critérios técnicos equivalentes)

Elaboração: equipe Fipe.

2.11 CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

2.12 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação, nesta fase, não implica a execução direta de obras ou intervenções físicas pelo Estado, não se identificando impactos ambientais imediatos decorrentes de sua celebração.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

No entanto, considerando que a solução a ser implementada envolve a exploração e eventual modernização de ativo imobiliário existente, poderão ocorrer impactos ambientais indiretos associados à operação do empreendimento, especialmente relacionados ao consumo de energia elétrica e de recursos hídricos, e à geração de resíduos sólidos.

Poder-se-á adotar conclusões referenciais dos estudos da Fipe para avaliar os impactos ambientais.

Como diretrizes de sustentabilidade, a solução a ser selecionada deverá observar, quando aplicável:

I. adoção de práticas de eficiência energética, incluindo sistemas e equipamentos de menor consumo;

II. uso racional de recursos hídricos, com estímulo à redução e ao reaproveitamento;

III. gestão adequada de resíduos sólidos, com incentivo à segregação, reciclagem e destinação ambientalmente adequada, bem como à logística reversa, quando cabível;

IV. promoção da acessibilidade, entendida como prática sustentável associada à inclusão social; e

V. observância das normas ambientais e urbanísticas vigentes.

As práticas acima deverão ser incorporadas de forma proporcional à natureza do empreendimento e detalhadas nas etapas subsequentes de estruturação e implementação da solução, preservando-se a flexibilidade do modelo adotado.

2.13 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Concluídos os estudos desenvolvidos, entende-se que a solução que melhor atende à necessidade pública identificada consiste na estruturação de veículo de investimento imobiliário, com integralização do imóvel (ou direitos reais) destinado ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu como ativo, e posterior seleção, por chamamento público,

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

de gestor e administrador profissionais para viabilização da proposta de investimento, com gestão do ativo e mediante participação do Estado como cotista estratégico.

A solução adotada é adequada por permitir a exploração econômica contínua e profissionalizada de ativo imobiliário complexo, preservando sua finalidade pública mínima e superando as limitações do modelo atual de utilização pontual e pouco estruturada, além de servir para superar a rigidez e o alto custo regulatório do modelo concessório. Trata-se de um arranjo compatível com a natureza do empreendimento, que demanda capacidade de investimento, flexibilidade decisória e gestão especializada ao longo do tempo.

Do ponto de vista do ciclo de vida da solução, a estrutura selecionada apresenta vantagens relevantes em relação às alternativas analisadas, ao organizar de forma integrada os custos e responsabilidades associados à manutenção, modernização, operação e eventual requalificação do ativo, reduzindo o risco de deterioração patrimonial e de subutilização prolongada. Ademais, o modelo permite mitigar o ônus fiscal direto ao Estado, ao viabilizar a atração de capital privado e a realização de investimentos no âmbito do próprio veículo, sem depender de aportes orçamentários recorrentes.

A participação do Estado como cotista estratégico, com prerrogativas delimitadas nas instâncias de governança, assegura a preservação do interesse público e o acompanhamento das decisões estruturais relevantes, sem comprometer a discricionariedade técnica necessária à gestão eficiente do empreendimento.

Diante disso, conclui-se que a solução selecionada é a que melhor concilia eficiência, sustentabilidade econômico-financeira, preservação do patrimônio público e aderência ao interesse público, considerando todo o ciclo de vida do ativo.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

3. CONCLUSÃO

O presente documento corresponde ao Produto denominado Estruturação de Elementos para a Formatação do Estudo Técnico Preliminar (ETP) visando a contratação de Gestora de Fundo, que caracteriza a necessidade pública relacionada à destinação e exploração econômica do imóvel de titularidade do Estado do Paraná destinado ao Centro de Convenções de Foz do Iguaçu, bem como a análise, sob os aspectos institucionais, jurídicos, econômico-financeiros e operacionais, das alternativas disponíveis para o atendimento dessa necessidade.

Ao longo do estudo, resta demonstrado que a manutenção do ativo em regime de utilização pontual ou subaproveitada é incompatível com sua relevância estratégica, com o esforço patrimonial realizado pelo Estado para sua incorporação e com os objetivos públicos associados ao desenvolvimento econômico, turístico e institucional da região de Foz do Iguaçu. Nesse contexto, verifica-se que a necessidade pública identificada não se confunde com a simples contratação de serviços ou com a adoção prévia de instrumento jurídico específico, mas sim com a estruturação de uma solução institucional capaz de assegurar a exploração sustentável, contínua e economicamente racional do ativo ao longo do tempo.

A análise das alternativas evidenciou que a gestão direta pelo Estado apresenta limitações e inconvenientes relevantes, sobretudo em razão da elevada complexidade técnica do empreendimento, da rigidez orçamentária e da exposição integral aos riscos de mercado e de execução. Da mesma forma, a estruturação por meio de concessão ou parceria público-privada revelou-se menos adequada diante da rigidez contratual, do alto custo regulatório e da reduzida flexibilidade para projetos que demandam desenvolvimento imobiliário progressivo e adaptação contínua às condições de mercado.

Docusign Envelope ID: 1B51FB2E-DA64-4C2D-9394-F9658BB6830A

Diante disso, conclui-se que a alternativa mais adequada consiste na estruturação da exploração econômica do ativo por meio de FII, com a integralização do imóvel (ou de direitos reais a ele vinculados) como ativo do fundo e a participação do Estado como cotista estratégico. Esse arranjo permite a separação entre a formulação da política pública e a gestão econômica e operacional do ativo, viabilizando a atração de capital privado e a diluição de riscos, por meio da adoção de gestão profissional especializada, sem afastar o Estado da governança estratégica necessária à preservação do interesse público.

Assinado por:
Matheus Gregorini Costa
754DC976741C469...

Matheus Gregorini Costa
Coordenador do Projeto
Advogado - OAB/ PR nº 120.972

Assinado por:
Fernando Bernardi Gallacci
978CB8FB95114CC...

Fernando Bernardi Gallacci
Responsável Técnico
Advogado - OAB/SP nº 357603

Assinado por:
Felipe Sande
693EA73A301A419...

Felipe Sande Cruz Mattos Filgueiras
Equipe Econômico-Financeira
Economista - Corecon/SP nº 34.246

Signed by:
Malú do Nascimento Pires Salem C
6D8A65F6D3F7447...

Malú do Nascimento Pires Salem
Cerqueira Gonçalves
Equipe Econômico-Financeira
Economista - Corecon/SP nº 38.507

PROJETO CENTRO DE CONVENÇÕES - CENTRO DE CONVENÇÕES FOZ DO IGUAÇU
01. PC
Painel de controle das principais variáveis do modelo. Nesta aba é possível alterar variáveis como prazo do projeto, prazo de NIG, tabela de depreciação fiscal. Além de alterar as premissas, é possível ver os principais outputs do modelo resumido.
02. FCL
Apresenta o Fluxo de Caixa Livre do Projeto. O resultado obtido pode ser alterado a depender do que é selecionado no Painel de Controle quanto à prazo, NIG e etc.
03. RISCO - RESULTADO
Análises de Sensibilidade da TIR do projeto em relação à variações no CAPEX, OPEX e Demanda.
04. WACC
Cálculo do WACC, que representa o retorno mínimo exigido para o Projeto.
05. NIG
Calcula a necessidade de investimento no giro.
06. D&A FISCAL
Calcula a amortização fiscais dos ativos.
07. OPEX
Aba de entrada dos inputs relacionados à operação. Utilizada para inserir os valores na moeda de referência dos preços.
08. CAPEX
Aba de entrada dos inputs relacionados à investimento. Utilizada para inserir os valores na moeda de referência dos preços.
09a. TRIBUTOS LUCRO REAL
Apresenta o cálculo dos tributos no regime de Lucro Real.
09b. TRIBUTOS LUCRO PRESUMIDO
Apresenta o cálculo dos tributos no regime de Lucro Presumido.
10. RECEITA
Apresenta o cálculo da Receita para o Projeto.
11. Aporte
Apresenta o cálculo de diferimento do aporte

Padrão de formatação utilizado - Legenda

Células com fundo amarelo e fonte azul	Inputs (Podem ser alteradas)
Células com fonte verde	Células que têm origem em outra aba (Não alterar)
Células com fonte preta	Fórmulas (Não alterar)

Premissas Gerais	Valor
Prazo	50
NIG - Meses de Opex	1
Valor do terreno	

Principais Outputs

Aporte	**279,32**
WACC	**11,81%**
TIR Projeto	**11,81%**
VPL	**-**
Fluxo de Caixa Livre do Projeto (R$)	**1.117,05**
Outorga	-
Outorga variável	0,00%
Valor do Terreno/Ativo (R$ milhões)	77,00

Capex (R$ Milhões)	Centro de Convenções	Hotel	Média
Capex Ano 1	44%	27%	35,78%
Capex Ano 2	56%	36%	45,87%
Capex Ano 3	0%	32%	16,19%
Capex Ano 4	0%	4%	2,16%

Ramp-up de Receita

Capex Ano 1 ao 2	0%
Capex Anos 3 ao 30	100%

Curva de Opex

Opex Ano 1	10%
Opex Ano 2	20%
Opex Ano 3	100%
Opex Ano 4	100%

Dimensões Ceconfi

Pavilhão Cataratas	10.270
Salão Iguaçu	3.356
Salão Itaipu	2.956

Premissas Macroeconômicas	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Projeção de Inflação anual	0,74%	4,30%	4,04%	3,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

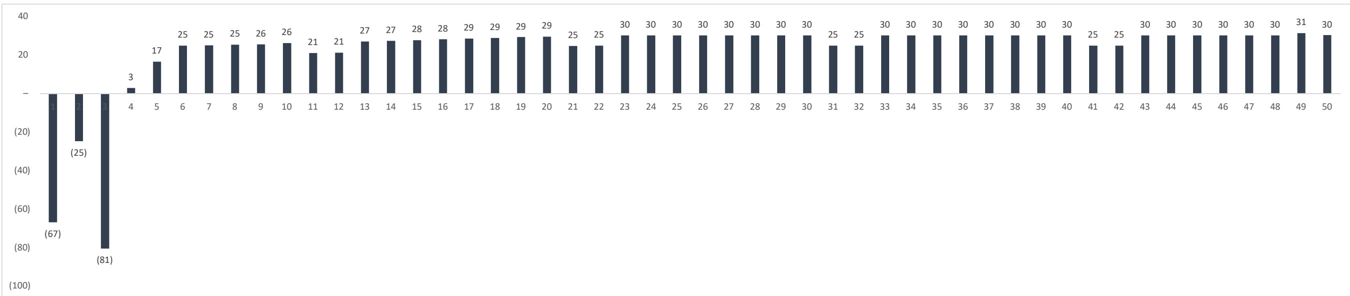
Fluxo de Caixa Livre do Projeto (R$ Milhões)

PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Receitas	140	140	11	31	40	51	51	52	52	53	53	53	54	54	55	55	56
Centro de Convenções	–	–	7	12	17	25	25	26	26	26	26	27	27	27	28	28	28
Restaurante e café	–	–	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locação - área comercial	–	–	0,17	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
Locação área externa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Receitas Publicitárias	–	–	2	3	4	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Estacionamento	1	1	2	4	5	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Hotel	–	–	–	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Aporte	140	140	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Outorga	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Outorga fixa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Outorga variável	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Opex	(1)	(3)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)
Administração	0	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Tecnologia da Informação e Comunicação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estacionamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Limpeza e Conservação	0	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Manutenção	0	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Conservação de Áreas Verdes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Segurança Patrimonial	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gerenciamento do Contrato	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Custo Operacional do Hotel	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Capex	(198)	(154)	(75)	(11)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(6)	(6)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
CENTRO DE CONVENÇÕES E EXPOSIÇÃO	128	65	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
HOTEL UPSCALE (SUPERIOR/PREMIUM)	62	82	74	10	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Edificações - Lojas	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
CAPEX - Equipamentos	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1
Equipamentos	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Área Verde	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Tributos	(8)	(8)	(1)	(3)	(7)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(12)	(12)
IPTU	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
ISS	(7)	(7)	(1)	(2)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(2,66)	(2,67)	(2,70)	(2,72)	(2,75)
PIS e COFINS	–	–	–	(0)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
IRPJ e CSLL	–	–	–	(1)	(3)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
NIG	(0)	(0)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
NIG	(0)	(0)	(1)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
FCL do Projeto	(67)	(25)	(81)	3	17	25	25	25	26	26	21	21	27	27	28	28	29
FCL do Projeto Acumulado	(67)	(92)	(172)	(169)	(153)	(128)	(103)	(78)	(52)	(26)	(5)	16	43	71	98	126	155

PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ANO	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Receitas	56	57	57	57	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
Centro de Convenções	28	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Restaurante e café	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locação - área comercial	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
Locação área externa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Receitas Publicitárias	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Estacionamento	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Hotel	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Aporte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Outorga	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Outorga fixa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Outorga variável	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Opex	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)
Administração	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Tecnologia da Informação e Comunicação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estacionamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Limpeza e Conservação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Manutenção	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Conservação de Áreas Verdes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Segurança Patrimonial	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gerenciamento do Contrato	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Custo Operacional do Hotel	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Capex	(1)	(1)	(1)	(6)	(6)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(6)	(6)	(1)	(1)
CENTRO DE CONVENÇÕES E EXPOSIÇÃO	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
HOTEL UPSCALE (SUPERIOR/PREMIUM)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Edificações - Lojas	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
CAPEX - Equipamentos	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1
Equipamentos	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Área Verde	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Tributos	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)
IPTU	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
ISS	(2,76)	(2,79)	(2,81)	(2,84)	(2,85)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
PIS e COFINS	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
IRPJ e CSLL	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
NIG	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
NIG	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
FCL do Projeto	29	29	29	25	25	30	30	30	30	30	30	30	30	25	25	30	30
FCL do Projeto Acumulado	184	213	243	267	292	322	352	383	413	443	473	503	533	558	583	613	644

PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
ANO	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	TOTAL
Receitas	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	2.899,9
Centro de Convenções	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	1.327,9
Restaurante e café	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,9
Locação - área comercial	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	16,2
Locação área externa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Receitas Publicitárias	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	305,3
Estacionamento	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	395,9
Hotel	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	559,4
Aporte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	279,3
Outorga	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Outorga fixa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Outorga variável	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Opex	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(698,13)
Administração	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	180,39
Tecnologia da Informação e Comunicação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,02
Estacionamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,52
Limpeza e Conservação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	138,40
Manutenção	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	232,88
Conservação de Áreas Verdes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,52
Segurança Patrimonial	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	62,29
Gerenciamento do Contrato	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	58,10
Custo Operacional do Hotel	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Capex	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(6)	(6)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(526,60)
CENTRO DE CONVENÇÕES E EXPOSIÇÃO	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	193,04
HOTEL UPSCALE (SUPERIOR/PREMIUM)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	227,86
Edificações - Lojas	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,09
CAPEX - Equipamentos	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	103,60
Equipamentos	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Área Verde	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Tributos	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	(556,51)
IPTU	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(38,89)
ISS	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(143,39)
PIS e COFINS	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(94,40)
IRPJ e CSLL	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(279,83)
NIG	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	1	–	(1,63)
NIG	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	1	–	(1,63)
FCL do Projeto	30	30	30	30	30	30	25	25	30	30	30	30	30	30	31	30	1.117,06
FCL do Projeto Acumulado	674	704	734	764	794	825	849	874	905	935	965	995	1.025	1.055	1.087	1.117	

TIR de Projeto (% ao ano)	11,81%
VPL do Projeto	–



fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

Risco	
Opex	0,00%
Capex	0,00%

		Capex							
		-20%	-10%	0%	10%	20%	30%	40%	50%
Opex	-50%	27,78%	19,16%	14,87%	12,17%	10,26%	8,84%	7,72%	6,80%
	-40%	26,48%	18,38%	14,26%	11,64%	9,81%	8,43%	7,34%	6,43%
	-30%	25,26%	17,60%	13,63%	11,12%	9,35%	8,01%	6,95%	6,06%
	-20%	24,09%	16,80%	13,00%	10,61%	8,90%	7,60%	6,55%	5,71%
	-10%	22,90%	16,01%	12,40%	10,10%	8,44%	7,17%	6,16%	5,36%
	0%	21,72%	15,23%	11,81%	9,58%	7,98%	6,75%	5,80%	5,01%
	10%	20,57%	14,49%	11,21%	9,07%	7,52%	6,36%	5,43%	4,67%
	20%	19,47%	13,74%	10,61%	8,55%	7,08%	5,97%	5,07%	4,33%
	30%	18,41%	13,00%	10,02%	8,04%	6,65%	5,58%	4,71%	3,98%
	40%	17,36%	12,27%	9,42%	7,57%	6,24%	5,20%	4,35%	3,64%
	50%	16,33%	11,54%	8,86%	7,11%	5,82%	4,81%	3,99%	3,29%

Lucro Real

Variáveis		Premissas
Custo de Capital Próprio (Ke) - BRL Real		**Custo de Capital Próprio (Ke) - BRL Real**
Taxa Livre de Risco (Rf)	7,23%	TESOURO NTNB 2055 (10/2025)
Prêmio de Risco de Mercado (Rm - Rf)	5,32%	Shiller
Beta Alavancado	0,98	Setor Eventos
Ke (BRL Real)	**12,46%**	**Ke (BRL Real) = Rf + B(Rm - Rf) + CRP**
Custo da Dívida (Kd) - BRL Real		**Custo da Dívida (Kd) - BRL Real**
Alíquota do Imposto de Renda e Contribuição Social Efetivos (t)	34,0%	Alíquota de IRPJ e CSLL sobre o Lucro Líquido vigente no Brasil
Inflação Brasil	3,15%	Média expectativa focus
Taxa de Juros Nominal	14,32%	Média expectativa focus
Taxa de Juros Real	10,83%	
Kd depois do Imposto (BRL Real)	**6,11%**	**Kd depois do Imposto (BRL Real)**
Estrutura de Capital		**Estrutura de Capital**
Dívida Bruta / Capital Total (D)	19,9%	Média do setor: Eventos
Equity / Capital Total (E)	80,1%	Média do setor: Eventos
WACC (BRL Real)	**11,20%**	**Kd x (1-t) x D/(D+E) + Ke x E/(D+E)**

Lucro Presumido

Variáveis		Premissas
Custo de Capital Próprio (Ke) - BRL Real		**Custo de Capital Próprio (Ke) - BRL Real**
Taxa Livre de Risco (Rf)	7,23%	TESOURO NTNB 2055 (10/2025)
Prêmio de Risco de Mercado (Rm - Rf)	5,32%	Shiller
Beta Alavancado	0,98	Setor Eventos
Ke (BRL Real)	**12,46%**	**Ke (BRL Real) = Rf + B(Rm - Rf) + CRP**
Custo da Dívida (Kd) - BRL Real		**Custo da Dívida (Kd) - BRL Real**
Alíquota do Imposto de Renda e Contribuição Social Efetivos (t)		Alíquota de IRPJ e CSLL sobre o Lucro Líquido vigente no Brasil
Inflação Brasil	3,15%	Média expectativa focus
Taxa de Juros Nominal	14,32%	Média expectativa focus
Taxa de Juros Real	10,83%	
Kd depois do Imposto (BRL Real)	**10,83%**	**Kd depois do Imposto (BRL Real)**
Estrutura de Capital		**Estrutura de Capital**
Dívida Bruta / Capital Total (D)	19,9%	Média do setor: Eventos
Equity / Capital Total (E)	80,1%	Média do setor: Eventos
WACC (BRL Real)	**12,14%**	**Kd x (1-t) x D/(D+E) + Ke x E/(D+E)**

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

NIG (R$ Milhões)

Prazo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Opex	1,46	2,90	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45
NIG - Real	0,12	0,12	0,96	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Perda inflacionária		0,01	0,01	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
NIG Real com Perda inflacionária	0,12	0,13	0,97	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04

Prazo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ANO	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Opex	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45
NIG - Real	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	0,00	0,00
Perda inflacionária	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
NIG Real com Perda inflacionária	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04

Prazo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
ANO	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	Total
Opex	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	684
NIG - Real	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(1,20)	–
Perda inflacionária	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	1,63
NIG Real com Perda inflacionária	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	(1,17)	1,63

D&A Fiscal (R$ Milhões)

PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	Total
Saldo Acumulado de Investimentos	198	154	75	11	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	527
CENTRO DE CONVENÇÕES E EXPOSIÇÃO	128	65	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	193
HOTEL UPSCALE (SUPERIOR/PREMIUM)	62	82	74	10	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	228
Edificações - Lojas	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2
CAPEX - Equipamentos	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	104
EQUIPAMENTOS	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
ÁREA VERDE	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
OUTORGA	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Saldo para depreciação	198	154	75	11	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	527
CENTRO DE CONVENÇÕES E EXPOSIÇÃO	128	65	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	193
HOTEL UPSCALE (SUPERIOR/PREMIUM)	62	82	74	10	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	228
Edificações - Lojas	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2
CAPEX - Equipamentos	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	104
EQUIPAMENTOS	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
ÁREA VERDE	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
OUTORGA	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Cronograma	198	154	75	11	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	527
CENTRO DE CONVENÇÕES E EXPOSIÇÃO	128	65	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	193
HOTEL UPSCALE (SUPERIOR/PREMIUM)	62	82	74	10	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	228
Edificações - Lojas	1	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2
CAPEX - Equipamentos	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	6	6	1	1	1	1	1	1	1	1	104
ÁREA VERDE	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
OUTORGA	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Depreciação sem perdas reais	–	–	9	18	18	19	19	19	19	19	20	20	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	11	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	4	527
CENTRO DE CONVENÇÕES E EXPOSIÇÃO	–	–	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	193
HOTEL UPSCALE (SUPERIOR/PREMIUM)	–	–	–	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	228
Edificações - Lojas	–	–	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2
CAPEX - Equipamentos	–	–	1	1	2	2	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	4	104
ÁREA VERDE	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
OUTORGA	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	–	–	9	18	18	19	19	19	19	19	20	20	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	11	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	4	527
Depreciação Real	–	–	9	17	17	16	16	15	15	15	15	15	14	13	13	13	12	12	12	11	11	11	11	10	10	10	10	6	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	4	374
Inflação Anual	0,7%	4,3%	4,0%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
Inflação Acumulada	100%	104%	109%	112%	116%	119%	123%	126%	130%	134%	138%	142%	147%	151%	155%	160%	165%	170%	175%	180%	186%	191%	197%	203%	209%	215%	222%	228%	235%	242%	249%	257%	265%	273%	281%	289%	298%	307%	316%	326%	335%	345%	356%	366%	377%	389%	400%	412%	425%	437%	
Diferença	–	–	0,58	1,48	1,97	2,45	2,92	3,38	3,83	4,27	4,70	5,13	5,16	5,54	5,91	6,26	6,61	6,94	7,27	7,58	7,75	7,92	8,21	8,50	8,78	9,05	9,32	5,24	0,33	0,36	0,25	0,14	0,17	0,20	0,23	0,25	0,28	0,31	0,33	0,36	0,25	0,14	0,17	0,20	0,24	0,27	0,31	0,34	0,39	0,44	152,74

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

Opex (R$ Milhões)

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
OPEX	1,46	2,90	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45
Administração	0,38	0,76	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73
Tecnologia da Informação e Comunicação	0,02	0,05	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Estacionamento	0,02	0,04	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Limpeza e Conservação	0,29	0,57	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87
Manutenção	0,48	0,96	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82
Conservação de Áreas Verdes	0,01	0,03	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Segurança Patrimonial	0,13	0,26	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
Gerenciamento do Contrato	0,1	0,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Custos operacionais do Hotel	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Ano	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
OPEX	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45
Administração	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73
Tecnologia da Informação e Comunicação	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Estacionamento	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Limpeza e Conservação	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87
Manutenção	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82
Conservação de Áreas Verdes	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Segurança Patrimonial	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29
Gerenciamento do Contrato	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Custos operacionais do Hotel	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Ano	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	TOTAL	RISCO opex
PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
OPEX	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	698,13	0,00%
Administração	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	3,73	180,39	25,8%
Tecnologia da Informação e Comunicação	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	12,02	1,7%
Estacionamento	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	8,52	1,2%
Limpeza e Conservação	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	138,40	19,8%
Manutenção	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	4,82	232,88	33,4%
Conservação de Áreas Verdes	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	5,52	0,8%
Segurança Patrimonial	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	62,29	8,9%
Gerenciamento do Contrato	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	58,10	8,3%
Custos operacionais do Hotel	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0%

1,00

Capex (R$ Milhões)

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	TOTAL	RISCO capex
PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1																						
CAPEX	**197,80**	**154,30**	**74,78**	**10,84**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**6,36**	**6,36**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**6,36**	**6,36**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**6,36**	**6,36**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**6,36**	**6,36**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**526,60**	0,00%
CENTRO DE CONVENÇÕES E EXPOSIÇÃO	**128,42**	**64,63**	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	**193,04**	
Terreno (Ativo)	77.000.000,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	77.000.000,00	
Quantidade	1,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	77.000.000,00	77.000.000,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Convenções (à reformar)	12.249.982,83	15.396.107,96	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	27.646.090,78	
Quantidade	9.156,73	9.156,73	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	3.019,21	3.019,21	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Exposições (à reformar)	22.262.649,08	27.980.296,26	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	50.242.945,34	
Quantidade	16.641,09	16.641,09	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	3.019,21	3.019,21	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Demais áreas	10.834.937,13	13.617.640,45	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	24.452.577,58	
Quantidade	8.099,00	8.099,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	3.019,21	3.019,21	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Pórticos Entrada Principal	1.150.943,74	1.446.537,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.597.480,80	
Quantidade	1.084,00	1.084,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	2.396,20	2.396,20	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Praça de acesso e integração do complexo	1.231.623,04	1.547.936,96	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.779.560,00	
Quantidade	4.200,00	4.200,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	661,80	661,80	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Adaptação das vias existentes	2.874.752,04	3.613.065,69	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6.487.817,73	
Quantidade	18.307,00	18.307,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	354,39	354,39	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Áreas de destocamente e preparação do solo	32.202,38	40.472,82	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	72.675,20	
Quantidade	3.494,00	3.494,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	20,80	20,80	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Áreas a pavimentar	782.099,85	982.964,13	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.765.063,98	
Quantidade	3.494,00	3.494,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	505,17	505,17	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
HOTEL UPSCALE (SUPERIOR/PREMIUM)	**62,09**	**82,14**	**73,78**	**9,84**	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	**227,86**	
Áreas de destocamente e preparação do solo	229.667,36	303.835,17	272.903,82	36.409,65	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	842.816,00	
Quantidade	40.520,00	40.520,00	40.520,00	40.520,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	20,80	20,80	20,80	20,80	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Área de convenção (setor hoteleiro) e unidades d	60.113.391,00	79.526.155,80	71.430.150,48	9.529.902,72	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	220.599.600,00	
Quantidade	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	9.191,65	9.191,65	9.191,65	9.191,65	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Acesso hoteleiro e áreas externas	703.327,95	930.457,71	835.734,28	111.500,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.581.020,00	
Quantidade	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	661,80	661,80	661,80	661,80	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Áreas a pavimentar	1.045.656,43	1.383.336,31	1.242.508,45	165.770,12	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3.837.271,32	
Quantidade	7.596,00	7.596,00	7.596,00	7.596,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Preço	505,17	505,17	505,17	505,17	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Edificações - Lojas	**0,93**	**1,17**	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	**2,09**	
Edificações - Lojas	928.278	1.166.684	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.094.961,68	
Quantidade	612	612	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
Preço	3.423	3.423	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
CAPEX - Equipamentos	**6,36**	**6,36**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**6,36**	**6,36**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**6,36**	**6,36**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**6,36**	**6,36**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**6,36**	**6,36**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**103,60**	
CLIMATIZAÇÃO	3.891.758	3.891.758	–	–	–	–	–	–	–	–	3.891.758	3.891.758	–	–	–	–	–	–	–	–	3.891.758	########	–	–	–	–	–	–	–	–	########	########	–	–	–	–	–	–	–	–	########	########	–	–	–	–	–	–	–	–	38.917.583,85	
Quantidade	87	87	–	–	–	–	–	–	–	–	87	87	–	–	–	–	–	–	–	–	87	87	–	–	–	–	–	–	–	–	87	87	–	–	–	–	–	–	–	–	87	87	–	–	–	–	–	–	–	–		
Nº de intervenções	0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5										
Preço	89.465,71	89.465,71	–	–	–	–	–	–	–	–	89.465,71	89.465,71	–	–	–	–	–	–	–	–	89.465,71	########	–	–	–	–	–	–	–	–	########	########	–	–	–	–	–	–	–	–	########	########	–	–	–	–	–	–	–	–		
MOBILIÁRIO SALÃO IGUAÇU	933.221	933.221	–	–	–	–	–	–	–	–	933.221	933.221	–	–	–	–	–	–	–	–	933.221	933.221	–	–	–	–	–	–	–	–	933.221	933.221	–	–	–	–	–	–	–	–	933.221	933.221	–	–	–	–	–	–	–	–	9.332.214,00	
Quantidade	1.270	1.270	–	–	–	–	–	–	–	–	1.270	1.270	–	–	–	–	–	–	–	–	1.270	1.270	–	–	–	–	–	–	–	–	1.270	1.270	–	–	–	–	–	–	–	–	1.270	1.270	–	–	–	–	–	–	–	–		
Nº de intervenções	0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5										
Preço	1.470	1.470	–	–	–	–	–	–	–	–	1.470	1.470	–	–	–	–	–	–	–	–	1.470	1.470	–	–	–	–	–	–	–	–	1.470	1.470	–	–	–	–	–	–	–	–	1.470	1.470	–	–	–	–	–	–	–	–		
MOBILIÁRIO EMPILHÁVEL	268.751	268.751	–	–	–	–	–	–	–	–	268.751	268.751	–	–	–	–	–	–	–	–	268.751	268.751	–	–	–	–	–	–	–	–	268.751	268.751	–	–	–	–	–	–	–	–	268.751	268.751	–	–	–	–	–	–	–	–	2.687.511,32	
Quantidade	116	116	–	–	–	–	–	–	–	–	116	116	–	–	–	–	–	–	–	–	116	116	–	–	–	–	–	–	–	–	116	116	–	–	–	–	–	–	–	–	116	116	–	–	–	–	–	–	–	–		
Nº de intervenções	0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5										
Preço	4.634	4.634	–	–	–	–	–	–	–	–	4.634	4.634	–	–	–	–	–	–	–	–	4.634	4.634	–	–	–	–	–	–	–	–	4.634	4.634	–	–	–	–	–	–	–	–	4.634	4.634	–	–	–	–	–	–	–	–		
Gerador	226.579	226.579	–	–	–	–	–	–	–	–	226.579	226.579	–	–	–	–	–	–	–	–	226.579	226.579	–	–	–	–	–	–	–	–	226.579	226.579	–	–	–	–	–	–	–	–	226.579	226.579	–	–	–	–	–	–	–	–	2.265.792,12	
Quantidade	3	3	–	–	–	–	–	–	–	–	3	3	–	–	–	–	–	–	–	–	3	3	–	–	–	–	–	–	–	–	3	3	–	–	–	–	–	–	–	–	3	3	–	–	–	–	–	–	–	–		
Nº de intervenções	0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5										
Preço	151.053	151.053	–	–	–	–	–	–	–	–	151.053	151.053	–	–	–	–	–	–	–	–	151.053	151.053	–	–	–	–	–	–	–	–	151.053	151.053	–	–	–	–	–	–	–	–	151.053	151.053	–	–	–	–	–	–	–	–		
Poste de aço conico contínuo curvo duplo, engast	40.160	40.160	–	–	–	–	–	–	–	–	40.160	40.160	–	–	–	–	–	–	–	–	40.160	40.160	–	–	–	–	–	–	–	–	40.160	40.160	–	–	–	–	–	–	–	–	40.160	40.160	–	–	–	–	–	–	–	–	401.595,23	
Quantidade	29	29	–	–	–	–	–	–	–	–	29	29	–	–	–	–	–	–	–	–	29	29	–	–	–	–	–	–	–	–	29	29	–	–	–	–	–	–	–	–	29	29	–	–	–	–	–	–	–	–		
Nº de intervenções	0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5									0,5	0,5										
Preço	2.770	2.770	–	–	–	–	–	–	–	–	2.770	2.770	–	–	–	–	–	–	–	–	2.770	2.770	–	–	–	–	–	–	–	–	2.770	2.770	–	–	–	–	–	–	–	–	2.770	2.770	–	–	–	–	–	–	–	–		
Marketing	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	########	########	########	########	########	########	1.000.000	1.000.000	########	########	########	########	########	########	########	########	1.000.000	########	########	1.000.000	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	50.000.000,00	
Quantidade	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Preço	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	########	########	########	########	########	########	1.000.000	1.000.000	########	########	########	########	########	########	########	########	1.000.000	########	########	1.000.000	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########	########		

REGIME	PIS	COFINS	IR	CS	ISS	IPTU - Área Construída	IPTU - Área Terreno
REAL	1,65%	7,60%	25,00%	9,00%	5,00%	1,00%	2,00%

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

Tributos Lucro Real (R$ Milhões)

ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Prazo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
IPTU	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
Receitas	140,27	140,27	10,95	31,28	39,53	51,02	51,32	51,61	51,91	52,64	52,93	53,22	53,80	54,09	54,68	55,09	55,67
ISS sobre Receitas	7,01	7,01	0,53	1,53	1,94	2,52	2,53	2,55	2,56	2,60	2,61	2,63	2,66	2,67	2,70	2,72	2,75
PIS e COFINS Devido	0,06	0,06	1,52	3,39	4,14	5,18	5,20	5,21	5,23	5,28	5,30	5,31	5,35	5,37	5,41	5,44	5,48
PIS e COFINS Crédito	0,11	0,21	1,86	2,63	2,60	2,56	2,53	2,49	2,46	2,43	2,45	2,47	2,35	2,31	2,28	2,25	2,21
PIS e COFINS Líquido	–	–	–	0,23	1,54	2,62	2,67	2,72	2,77	2,85	2,85	2,84	3,01	3,06	3,14	3,20	3,27
Opex	1,5	2,90	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45
Depreciação Real	–	–	8,60	16,91	16,52	16,14	15,77	15,41	15,06	14,72	14,93	15,13	13,83	13,45	13,09	12,73	12,38
LAIR	(8,59)	(9,92)	(7,55)	2,18	9,47	19,54	19,99	20,44	20,89	21,70	21,64	21,59	23,16	23,65	24,38	24,95	25,66

ANO	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Prazo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
IPTU	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
Receitas	55,95	56,53	56,82	57,40	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69
ISS sobre Receitas	2,76	2,79	2,81	2,84	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85
PIS e COFINS Devido	5,50	5,55	5,56	5,61	5,63	5,62	5,61	5,60	5,59	5,59	5,58	5,57	5,56	5,56	5,55	5,55	5,54
PIS e COFINS Crédito	2,18	2,15	2,12	2,11	2,09	2,06	2,04	2,01	1,99	1,96	1,62	1,23	1,23	1,24	1,25	1,24	1,24
PIS e COFINS Líquido	3,32	3,39	3,44	3,50	3,53	3,55	3,57	3,59	3,61	3,62	3,96	4,34	4,34	4,32	4,30	4,30	4,30
Opex	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45
Depreciação Real	12,05	11,72	11,41	11,24	11,07	10,78	10,49	10,21	9,94	9,67	5,95	1,74	1,71	1,83	1,94	1,90	1,87
LAIR	26,11	26,81	27,26	27,82	28,13	28,32	28,50	28,67	28,85	29,01	32,32	36,07	36,03	35,86	35,70	35,66	35,63

ANO	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	Total
Prazo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
IPTU	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	38,89
Receitas	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	2.899,94
ISS sobre Receitas	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	143,39
PIS e COFINS Devido	5,53	5,53	5,52	5,52	5,51	5,51	5,50	5,50	5,49	5,49	5,48	5,48	5,47	5,47	5,47	5,40	255,56
PIS e COFINS Crédito	1,24	1,24	1,23	1,23	1,23	1,23	1,24	1,25	1,25	1,25	1,26	1,26	1,27	1,29	1,32	1,40	86,16
PIS e COFINS Líquido	4,29	4,29	4,29	4,29	4,28	4,28	4,26	4,24	4,24	4,23	3,33	4,22	4,20	4,18	4,14	3,99	168,54
Opex	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	14,45	409,05
Depreciação Real	1,85	1,82	1,79	1,76	1,74	1,71	1,83	2,01	2,00	2,01	2,04	2,11	2,22	2,42	2,77	3,62	332,65
LAIR	35,60	35,57	35,54	35,51	35,48	35,45	35,30	35,09	35,05	35,00	34,92	34,82	34,68	34,46	34,10	32,65	637,08

ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
IRPJ/CSLL	–	–	–	0,52	3,22	6,64	6,80	6,95	7,10	7,38	7,36	7,34	7,88	8,04	8,29	8,48	8,72
Inflação Anual	1%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Inflação Acumulada	1%	5%	9%	13%	17%	20%	24%	27%	31%	35%	39%	43%	48%	52%	57%	61%	66%

ANO	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
IRPJ/CSLL	8,88	9,12	9,27	9,46	9,56	9,63	9,69	9,75	9,81	9,86	10,99	12,26	12,25	12,19	12,14	12,13	12,11
Inflação Anual	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Inflação Acumulada	71%	76%	82%	87%	93%	98%	104%	110%	117%	123%	130%	137%	144%	151%	159%	167%	175%

ANO	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	Total
IRPJ/CSLL	12,10	12,09	12,08	12,07	12,06	12,05	12,00	11,93	11,92	11,90	11,87	11,84	11,79	11,72	11,59	11,10	463,95
Inflação Anual	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
Inflação Acumulada	183%	191%	200%	209%	218%	228%	238%	248%	258%	269%	280%	292%	303%	315%	328%	341%	

Simulação VPL - Regime Lucro Presumido

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Receitas	140,27	140,27	10,95	31,28	39,53	51,02	51,32	51,61	51,91	52,64	52,93	53,22	53,80	54,09	54,68	55,09	55,67
OPEX	(1,46)	(2,90)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)
CAPEX	(197,80)	(154,30)	(74,78)	(10,84)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(6,36)	(6,36)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)
Tributos	(7,01)	(7,01)	(0,53)	(2,28)	(6,70)	(11,78)	(12,00)	(12,22)	(12,43)	(12,83)	(12,82)	(12,81)	(13,54)	(13,77)	(14,12)	(14,40)	(14,74)
NIG	(0,12)	(0,13)	(0,97)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)
FCL	(66,12)	(24,06)	(79,79)	3,66	17,34	23,75	23,83	23,91	23,99	24,32	19,26	19,56	24,77	24,84	25,07	25,20	25,43
VPL - Presumido	(205,87)	(146,08)	(65,26)	(0,10)	10,61	14,93	13,44	12,09	10,88	9,92	7,16	6,46	7,28	6,55	5,94	5,35	4,85
VPL - Real	(66,12)	(21,64)	(64,52)	2,66	11,34	13,97	12,50	11,18	10,00	9,04	6,39	5,78	6,53	5,84	5,26	4,71	4,24
Regime escolhido	Real	Real	Real	Real	Real	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido
WACC Escolhido	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%
WACC Acumulado		11,20%	23,66%	37,51%	52,91%	71,47%	92,28%	115,62%	141,80%	171,15%	204,07%	240,98%	282,37%	328,78%	380,83%	439,20%	504,66%
Wacc médio	11,81%																

	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Receitas	55,95	56,53	56,82	57,40	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69
OPEX	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)
CAPEX	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(6,36)	(6,36)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(6,36)	(6,36)	(1,00)	(1,00)
Tributos	(14,96)	(15,30)	(15,51)	(15,79)	(15,95)	(16,03)	(16,11)	(16,19)	(16,26)	(16,34)	(17,80)	(19,46)	(19,44)	(19,36)	(19,29)	(19,28)	(19,26)
NIG	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)
FCL	25,50	25,74	25,82	20,76	20,89	26,17	26,09	26,01	25,94	25,86	24,40	22,74	22,76	17,48	17,55	22,92	22,94
VPL - Presumido	4,36	3,95	3,55	2,65	2,39	2,58	2,30	2,05	1,83	1,63	1,45	1,30	1,15	0,85	0,76	0,82	0,73
VPL - Real	3,79	3,41	3,05	2,19	1,96	2,19	1,95	1,73	1,54	1,37	1,15	0,96	0,86	0,59	0,52	0,61	0,55
Regime escolhido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido
WACC Escolhido	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%
WACC Acumulado	578,05%	660,36%	752,66%	856,17%	972,24%	1102,40%	1248,35%	1412,03%	1595,58%	1801,40%	2032,21%	2291,04%	2581,29%	2906,77%	3271,76%	3681,06%	4140,04%

	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	Total
Receitas	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	2.759,67
OPEX	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(696,67)
CAPEX	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(6,36)	(6,36)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(328,80)
Tributos	(19,25)	(19,24)	(19,22)	(19,21)	(19,20)	(19,18)	(19,12)	(19,02)	(19,01)	(18,98)	(18,06)	(18,91)	(18,84)	(18,75)	(18,59)	(17,95)	(768,86)
NIG	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	1,17	–	(1,51)
FCL	22,95	22,96	22,98	22,99	23,00	23,01	17,72	17,81	23,19	23,22	24,14	23,29	23,36	23,45	24,82	24,29	963,81
VPL - Presumido	0,65	0,58	0,52	0,46	0,41	0,37	0,27	0,24	0,26	0,23	0,21	0,18	0,16	0,15	0,14	0,12	
VPL - Real	0,49	0,43	0,39	0,35	0,31	0,28	0,19	0,17	0,20	0,18	0,16	0,14	0,13	0,11	0,11	0,09	
Regime escolhido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	
WACC Escolhido	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	
WACC Acumulado	4654,74%	5231,92%	5879,16%	6604,97%	7418,88%	8331,60%	9355,11%	10502,86%	11789,94%	13233,26%	14851,78%	16666,78%	18702,09%	20984,48%	23543,92%	26414,05%	

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

REGIME	PIS	COFINS	IR/PJ	CS	PRESUNÇÃO DE LUCRO	Estado	ISS	IPTU - Área Construída	IPTU - Área Terreno
PRESUMIDO	0,65%	3,00%	25,00%	9,00%	32,00%	Paraná	5,00%	1,00%	2,00%

PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
IPTU	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Receitas	0,61	0,61	10,95	31,28	39,53	51,02	51,32	51,61	51,91	52,64	52,93	53,22	53,80	54,09	54,68	55,09	55,67
Centro de Convenções	–	–	6,94	11,90	17,46	25,20	25,40	25,59	25,79	26,19	26,39	26,59	26,98	27,18	27,58	27,78	28,17
Restaurante e café	–	–	0,17	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Locação - área comercial	–	–	0,17	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
Locação área externa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Receitas Publicitárias	–	–	1,60	2,74	4,01	5,79	5,84	5,88	5,93	6,02	6,07	6,11	6,20	6,25	6,34	6,39	6,48
Estacionamento	0,61	0,61	2,07	4,06	5,48	7,45	7,51	7,56	7,61	7,85	7,90	7,94	8,04	8,09	8,18	8,35	8,44
Hotel	–	–	–	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90
ISS	7,01	7,01	0,53	1,53	1,94	2,52	2,53	2,55	2,56	2,60	2,61	2,63	2,66	2,67	2,70	2,72	2,75
PIS-COFINS Líquido	0,02	0,02	0,40	1,14	1,44	1,86	1,87	1,88	1,89	1,92	1,93	1,94	1,96	1,97	2,00	2,01	2,03
Centro de Convenções	–	–	6,94	11,90	17,46	25,20	25,40	25,59	25,79	26,19	26,39	26,59	26,98	27,18	27,58	27,78	28,17
Restaurante e café	–	–	0,17	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Locação - área comercial	–	–	0,17	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
Locação área externa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Receitas Publicitárias	–	–	1,60	2,74	4,01	5,79	5,84	5,88	5,93	6,02	6,07	6,11	6,20	6,25	6,34	6,39	6,48
Estacionamento	0,61	0,61	2,07	4,06	5,48	7,45	7,51	7,56	7,61	7,85	7,90	7,94	8,04	8,09	8,18	8,35	8,44
Hotel	–	–	–	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90
IRPJ / CSLL	0,07	0,07	1,19	3,40	4,30	5,55	5,58	5,62	5,65	5,73	5,76	5,79	5,85	5,89	5,95	5,99	6,06

PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ANO	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
IPTU	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Receitas	55,95	56,53	56,82	57,40	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69
Centro de Convenções	28,37	28,77	28,97	29,36	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56
Restaurante e café	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Locação - área comercial	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
Locação área externa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Receitas Publicitárias	6,52	6,61	6,66	6,75	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
Estacionamento	8,48	8,57	8,62	8,71	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75
Hotel	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90
ISS	2,76	2,79	2,81	2,84	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85
PIS-COFINS Líquido	2,04	2,06	2,07	2,10	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11
Centro de Convenções	28,37	28,77	28,97	29,36	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56
Restaurante e café	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Locação - área comercial	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34
Locação área externa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Receitas Publicitárias	6,52	6,61	6,66	6,75	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
Estacionamento	8,48	8,57	8,62	8,71	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75
Hotel	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90
IRPJ / CSLL	6,09	6,15	6,18	6,25	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28

PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
ANO	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	TOTAL
IPTU	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	38,89
Receitas	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	2.620,62
Centro de Convenções	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	1.327,88
Restaurante e café	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	15,90
Locação - área comercial	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	16,22
Locação área externa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Receitas Publicitárias	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	305,29
Estacionamento	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	395,94
Hotel	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	559,38
ISS	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	2,85	143,39
PIS-COFINS Líquido	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	95,65
Centro de Convenções	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	29,56	1.327,88
Restaurante e café	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	15,90
Locação - área comercial	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	0,34	16,22
Locação área externa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Receitas Publicitárias	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	305,29
Estacionamento	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	8,75	395,94
Hotel	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	559,38
IRPJ / CSLL	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	6,28	285,12

RISCO

Simulação VPL - Regime Lucro Presumido

Receitas	0,61	0,61	10,95	31,28	39,53	51,02	51,32	51,61	51,91	52,64	52,93	53,22	53,80	54,09	54,68	55,09	55,67
OPEX	(1,46)	(2,90)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)
CAPEX	(197,80)	(154,30)	(74,78)	(10,84)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(6,36)	(6,36)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)
Tributos	(7,10)	(7,10)	(2,12)	(6,08)	(7,69)	(9,93)	(9,99)	(10,05)	(10,10)	(10,25)	(10,30)	(10,36)	(10,47)	(10,53)	(10,64)	(10,72)	(10,84)
NIG	(0,12)	(0,13)	(0,97)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)
FCL	(205,87)	(163,81)	(81,38)	(0,13)	16,36	25,60	25,84	26,08	26,31	26,90	21,78	22,01	27,84	28,08	28,54	28,87	29,34
VPL - Presumido	(205,87)	(146,08)	(65,26)	(0,10)	10,61	14,93	13,44	12,09	10,88	9,92	7,16	6,46	7,28	6,55	5,94	5,35	4,85
VPL - Real	(66,12)	(21,64)	(64,52)	2,66	11,34	13,97	12,50	11,18	10,00	9,04	6,39	5,78	6,53	5,84	5,26	4,71	4,24
Regime escolhido	Real	Real	Real	Real	Real	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido
WACC Escolhido	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%
WACC Acumulado		11,20%	23,66%	37,51%	52,91%	71,47%	92,28%	115,62%	141,80%	171,15%	204,07%	240,98%	282,37%	328,78%	380,83%	439,20%	504,66%
Wacc médio	11,81%																

Receitas	55,95	56,53	56,82	57,40	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69
OPEX	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)
CAPEX	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(6,36)	(6,36)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(6,36)	(6,36)	(1,00)	(1,00)
Tributos	(10,89)	(11,01)	(11,06)	(11,18)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)
NIG	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)
FCL	29,57	30,04	30,27	25,37	25,61	30,97	30,97	30,97	30,97	30,97	30,97	30,97	30,97	25,61	25,61	30,97	30,97
VPL - Presumido	4,36	3,95	3,55	2,65	2,39	2,58	2,30	2,05	1,83	1,63	1,45	1,30	1,15	0,85	0,76	0,82	0,73
VPL - Real	3,79	3,41	3,05	2,19	1,96	2,19	1,95	1,73	1,54	1,37	1,15	0,96	0,86	0,59	0,52	0,61	0,55
Regime escolhido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido
WACC Escolhido	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%
WACC Acumulado	578,05%	660,36%	752,66%	856,17%	972,24%	1102,40%	1248,35%	1412,03%	1595,58%	1801,40%	2032,21%	2291,04%	2581,29%	2906,77%	3271,76%	3681,06%	4140,04%

Receitas	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	57,69	2.620,62
OPEX	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(14,45)	(698,13)
CAPEX	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(6,36)	(6,36)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(1,00)	(526,60)
Tributos	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(11,23)	(524,17)
NIG	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	(0,04)	1,17	–	(1,63)
FCL	30,97	30,97	30,97	30,97	30,97	30,97	25,61	25,61	30,97	30,97	30,97	30,97	30,97	30,97	32,17	31,00	870,08
VPL - Presumido	0,65	0,58	0,52	0,46	0,41	0,37	0,27	0,24	0,26	0,23	0,21	0,18	0,16	0,15	0,14	0,12	
VPL - Real	0,49	0,43	0,39	0,35	0,31	0,28	0,19	0,17	0,20	0,18	0,16	0,14	0,13	0,11	0,11	0,09	
Regime escolhido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	Presumido	
WACC Escolhido	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	12,14%	
WACC Acumulado	4654,74%	5231,92%	5879,16%	6604,97%	7418,88%	8331,60%	9355,11%	10502,86%	11789,94%	13233,26%	14851,78%	16666,78%	18702,09%	20984,48%	23543,92%	26414,05%	

fipe

Receita (R$ Milhões)

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Prazo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Receita total	**140,27**	**140,27**	**10,95**	**31,28**	**39,53**	**51,02**	**51,32**	**51,61**	**51,91**	**52,64**	**52,93**	**53,22**	**53,80**
Curva Capex	36%	46%	16%	2%									
Curva capex acumulado	36%	82%	98%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Centro de Convenções	**–**	**–**	**6,94**	**11,90**	**17,46**	**25,20**	**25,40**	**25,59**	**25,79**	**26,19**	**26,39**	**26,59**	**26,98**
Diária por m² (R$)	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32
Nº de eventos (Conservador)	–	–	35	60	88	127	128	129	130	132	133	134	136
Dias por evento	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01
% locável	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%
M² total	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102
Restaurante e café	**–**	**–**	**0,17**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**
Ocupação imóvel	0,00%	0,00%	45,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Taxa de aluguel	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Valor de venda/m²	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609
m²	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Locação - área comercial	**–**	**–**	**0,17**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**
Ocupação imóvel	0,00%	0,00%	45,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Taxa de aluguel	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Valor de venda/m²	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609
m²	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612
Locação área externa	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Valor (R$/m²)	5,20	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
M²	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ocupação	0,00	0,00	11,00	18,00	27,00	38,00	39,00	39,00	39,00	40,00	40,00	40,00	41,00
Receitas Publicitárias	**–**	**–**	**1,60**	**2,74**	**4,01**	**5,79**	**5,84**	**5,88**	**5,93**	**6,02**	**6,07**	**6,11**	**6,20**
Naming Rights	–	–	1.388.793	2.380.789	3.491.824	5.039.336	5.079.016	5.118.696	5.158.376	5.237.735	5.277.415	5.317.095	5.396.455
Pouring rights	–	–	207.692	356.044	522.198	753.626	759.560	765.495	771.429	783.297	789.231	795.165	807.033
Cerveja	–	–	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Refrigerante & água	–	–	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Outros	–	–	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Taxa de ocupação	0%	0%	10%	16%	24%	35%	35%	35%	36%	36%	37%	37%	37%
Estacionamento	**0,61**	**0,61**	**2,07**	**4,06**	**5,48**	**7,45**	**7,51**	**7,56**	**7,61**	**7,85**	**7,90**	**7,94**	**8,04**
Uso diário	**1**	**1**	**0**	**1**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Taxa de ocupação anual	3,00%	3,00%	3,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Dias restantes	365	365	295	244	188	110	108	106	104	100	98	96	92
Valor da diária	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
Quantidade de vagas disponíveis	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Uso centro	**–**	**–**	**2**	**3**	**5**	**7**	**7**	**7**	**7**	**7**	**7**	**8**	**8**
Dias ocupados pelo centro	–	–	70	121	177	255	257	259	261	265	267	269	273
Dias de ocupação	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Ocupação centro	0%	0%	19%	33%	48%	70%	70%	71%	72%	73%	73%	74%	75%
Ocupação	40%	40%	40%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Valor da diária	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
Quantidade de vagas disponíveis	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Hotel	**–**	**–**	**–**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**
Taxa de Ocupação	–	–	–	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
% do valor de venda	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Valor de venda/m²	8.609	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41
Tamanho (m²)	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Taxa operador	20,00%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Aporte	**139,66**	**139,66**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Meses	140	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ano	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Prazo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Receita total	**54,09**	**54,68**	**55,09**	**55,67**	**55,95**	**56,53**	**56,82**	**57,40**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**
Curva Capex													
Curva capex acumulado	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Centro de Convenções	**27,18**	**27,58**	**27,78**	**28,17**	**28,37**	**28,77**	**28,97**	**29,36**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**
Diária por m² (R$)	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32
Nº de eventos (Conservador)	137	139	140	142	143	145	146	148	149	149	149	149	149
Dias por evento	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01
% locável	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%
M² total	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102
Restaurante e café	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**
Ocupação imóvel	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Taxa de aluguel	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Valor de venda/m²	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609
m²	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Locação - área comercial	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**
Ocupação imóvel	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Taxa de aluguel	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Valor de venda/m²	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609
m²	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612
Locação área externa	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Valor (R$/m²)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
M²	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ocupação	41,00	42,00	42,00	43,00	43,00	44,00	44,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00
Receitas Publicitárias	**6,25**	**6,34**	**6,39**	**6,48**	**6,52**	**6,61**	**6,66**	**6,75**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**
Naming Rights	5.436.134	5.515.494	5.555.174	5.634.533	5.674.213	5.753.573	5.793.253	5.872.612	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292
Pouring rights	812.967	824.835	830.769	842.637	848.571	860.440	866.374	878.242	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176
Cerveja	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Refrigerante & água	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Outros	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Taxa de ocupação	38%	38%	38%	39%	39%	40%	40%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
Estacionamento	**8,09**	**8,18**	**8,35**	**8,44**	**8,48**	**8,57**	**8,62**	**8,71**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**
Uso diário	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Taxa de ocupação anual	7,50%	7,50%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Dias restantes	90	86	84	80	78	74	72	68	66	66	66	66	66
Valor da diária	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
Quantidade de vagas disponíveis	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Uso centro	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**
Dias ocupados pelo centro	275	279	281	285	287	291	293	297	299	299	299	299	299
Dias de ocupação	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Ocupação centro	75%	77%	77%	78%	79%	80%	80%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
Ocupação	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Valor da diária	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
Quantidade de vagas disponíveis	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Hotel	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**
Taxa de Ocupação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
% do valor de venda	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Valor de venda/m²	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41
Tamanho (m²)	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Taxa operador	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Aporte	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ano	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Prazo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Receita total	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**
Curva Capex												
Curva capex acumulado	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Centro de Convenções	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**
Diária por m² (R$)	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32
Nº de eventos (Conservador)	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149
Dias por evento	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01
% locável	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%
M² total	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102
Restaurante e café	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**
Ocupação imóvel	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Taxa de aluguel	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Valor de venda/m²	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609
m²	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Locação - área comercial	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**
Ocupação imóvel	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Taxa de aluguel	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Valor de venda/m²	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609
m²	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612
Locação área externa	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Valor (R$/m²)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
M²	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ocupação	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00
Receitas Publicitárias	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**
Naming Rights	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292
Pouring rights	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176
Cerveja	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Refrigerante & água	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Outros	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000
Taxa de ocupação	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
Estacionamento	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**
Uso diário	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Taxa de ocupação anual	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Dias restantes	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
Valor da diária	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
Quantidade de vagas disponíveis	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Uso centro	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**
Dias ocupados pelo centro	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299
Dias de ocupação	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Ocupação centro	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%
Ocupação	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Valor da diária	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
Quantidade de vagas disponíveis	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Hotel	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**
Taxa de Ocupação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
% do valor de venda	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
Valor de venda/m²	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41
Tamanho (m²)	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Taxa operador	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Aporte	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ano	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	TOTAL	Risco demanda
Prazo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Receita total	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**57,69**	**2.899,94**	0%
Curva Capex														
Curva capex acumulado	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
Centro de Convenções	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**29,56**	**1.327,88**	
Diária por m² (R$)	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32	9,32		
Nº de eventos (Conservador)	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149		
Dias por evento	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01	2,01		
% locável	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%	53%		
M² total	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102	20.102		
Restaurante e café	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**0,33**	**15,90**	
Ocupação imóvel	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%		
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12		
Taxa de aluguel	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%		
Valor de venda/m²	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609		
m²	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600		
Locação - área comercial	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**0,34**	**16,22**	
Ocupação imóvel	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%		
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12		
Taxa de aluguel	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%		
Valor de venda/m²	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609	8.609		
m²	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612	612		
Locação área externa	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	
Valor (R$/m²)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
M²	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
Ocupação	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00		
Receitas Publicitárias	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**6,80**	**305,29**	
Naming Rights	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292	5.912.292		
Pouring rights	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176	884.176		
Cerveja	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000		
Refrigerante & água	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000		
Outros	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000	720.000		
Taxa de ocupação	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%		
Estacionamento	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**8,75**	**395,94**	
Uso diário	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**12,32**	
Taxa de ocupação anual	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%		
Dias restantes	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66		
Valor da diária	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28		
Quantidade de vagas disponíveis	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000		
Uso centro	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**376,29**	
Dias ocupados pelo centro	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299		
Dias de ocupação	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365		
Ocupação centro	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%	82%		
Ocupação	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%		
Valor da diária	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28		
Quantidade de vagas disponíveis	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000		
Hotel	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**11,90**	**559,38**	
Taxa de Ocupação	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
Meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12		
% do valor de venda	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%		
Valor de venda/m²	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41	8.609,41		
Tamanho (m²)	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000		
Taxa operador	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%		
Aporte	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**279,32**	
Meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

Tabela de Depreciação Fiscal	INRFB 1700
Prazo Contrato	50
Edificações	25
Instalações	10
Equipamentos	10
Outros	30

Aporte (R$ Milhões)

PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Aporte	140	140	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Cronograma do aporte	140	140	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Aporte	140	140	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Diferimento aporte	–	–	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Aporte	–	–	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Diferimento Aporte Real	–	–	6	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4
Inflação Anual	1%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Inflação Acumulada	101%	105%	109%	113%	117%	120%	124%	127%	131%	135%	139%	143%	148%	152%	157%	161%	166%

PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ANO	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
Aporte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Cronograma do aporte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Aporte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Diferimento aporte	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Aporte	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Diferimento Aporte Real	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2
Inflação Anual	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Inflação Acumulada	171%	176%	182%	187%	193%	198%	204%	210%	217%	223%	230%	237%	244%	251%	259%	267%	275%

PRAZO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
ANO	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	Total
Aporte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	**279**
Cronograma do aporte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	279
Aporte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	279
Diferimento aporte	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	3	279
Aporte	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	3	279
Diferimento Aporte Real	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	142
Inflação Anual	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
Inflação Acumulada	283%	291%	300%	309%	318%	328%	338%	348%	358%	369%	380%	392%	403%	415%	428%	441%	