



Plano de Negócios Referencial

Projeto de Concessão

Mobiliário Urbano: Relógios Eletrônicos Digitais (REDs)

Prefeitura da Cidade do Recife

Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação (SDECTI)

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE)

Recife/PE, 03 de maio de 2022.

Disclaimer

No âmbito dos afeiçoamentos realizados nas modelagens técnica, econômico-financeira e jurídica derivados das contribuições recebidas por meio da Consulta Pública, realizada no período de 26/10/2021 à 26/11/2021, da Audiência Pública, realizada no dia 24/11/2021, bem como das manifestações do Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco (TCE-PE) e dos aprimoramentos propostos pela equipe técnica da Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE) e/ou de outros órgãos/entidades setoriais da Prefeitura do Recife, apresenta-se, neste documento, as principais premissas e pressupostos utilizados para fins de projeções financeiras, bem como o resultado da avaliação econômico-financeira do projeto de concessão de serviços públicos para a produção, instalação, manutenção e operação de 108 (cento e oito) relógios eletrônicos digitais no Município do Recife, para fornecimento, instalação e manutenção de 108 (cento e oito) câmeras de monitoramento de forma integrada à estrutura dos relógios, sendo uma em cada unidade instalada do mobiliário urbano, e para implantação e/ou conservação e manutenção de espaços públicos associados aos REDs, com exclusividade da CONCESSIONÁRIA na exploração publicitária dos Relógios Eletrônicos Digitais, dentro do Município do Recife, nos termos da Lei Federal nº 8.987/1995, de 13 de fevereiro de 1995, da Lei Federal nº 8.666/1993, da Lei Municipal nº 18.824/2021, Lei Municipal nº 18.886/2021 e demais normas aplicáveis.

Deve-se ressaltar, portanto, que as estimativas de custos, despesas e receitas, bem como a devida avaliação econômico-financeira do projeto apresentados neste documento derivaram de aperfeiçoamentos e atualizações realizados em período pós Consulta Pública, os quais tiveram impacto direto nos resultados aqui apresentados.

Dentre os principais aperfeiçoamentos que impactaram a avaliação do projeto, destacam-se a alteração na metodologia de cálculo do custo médio ponderado do capital, por recomendação do TCE-PE, o qual passou a estar aderente à metodologia sugerida pelo Ministério da Economia (antigo Ministério da Fazenda) para os projetos concessão e a revisão no método de cálculo utilizado para as estimativas dos custos com implantação, conservação e manutenção dos espaços públicos que serão “adotados” pela futura Concessionária. Ainda, evidencia-se a alteração na obrigação do provimento dos serviços de link de internet e de comunicação necessários para o devido funcionamento dos pontos de internet wi-fi pública gratuita e câmeras de monitoramento, passando esta obrigação da Empresa de Informática da Prefeitura do Recife (EMPREL) para a futura Concessionária, beneficiando a projeção de fluxo de caixa do projeto com a exclusão da necessidade de antecipação de parte dos valores referentes aos serviços de link de internet e comunicação, anteriormente previstos, e que seriam prestados pela EMPREL.

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas

Plano de Negócio Referencial | Mobiliário Urbano: Relógios Eletrônicos Digitais
Recife, 03 de maio de 2022.

No que se refere às atualizações ao modelo econômico-financeiro do projeto, a equipe da SEPE procedeu com a atualização monetária dos custos, despesas e receitas, estabelecendo o mês de dezembro de 2021 como referência fixa para os valores. Portanto, aplicou-se a devida correção monetária de acordo com a taxa de inflação auferida em 2021 pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBG), a qual foi registrada em 10,06%. No âmbito da avaliação econômico-financeira, foi realizada a atualização das taxas de referência utilizadas para fins avaliação do projeto, como as projeções de inflação, a taxa nominal de retorno livre de risco, a taxa nominal de retorno esperado do mercado, a taxa de risco país e o beta desalavancado de referência, tomando os dados mais recentes disponíveis para cada uma das variáveis.

Isto posto, os resultados demonstrados neste documento refletem o conjunto de todos os aperfeiçoamentos nas modelagens técnica, econômico-financeira e jurídica realizados em período após Consulta Pública, bem como as devidas atualizações necessárias para que o estudo demonstre conclusões atualizadas para o Edital.

Sumário Executivo

Outorga	
Outorga Fixa Mínima	3.527.617,73
Total	3.527.617,73

CAPEX (Investimento Inicial e Reinvestimentos)	
Tangível	17.254.820
Edificações	337.375
Instalações	839.640
Móveis e Utensílios	66.961
Máquinas e Equipamentos	15.443.400
Equipamentos de Informática	179.947
Ferramentas	93.551
Veículos	293.946
Intangível	286.745
Programas de computador	286.745
Total	17.541.565

OPEX	
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	42.639.368
Gastos com Pessoal	10.514.362
Serviços externos	3.667.424
Materiais e insumos	2.881.620
Outros custos	25.575.962
Licença para utilização de meios de publicidade (LUMP)	0
Comissões	25.575.962
Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	16.178.286
Gastos com pessoal	11.020.038
Serviços externos	4.208.694
Materiais consumíveis	804.274
Outras despesas	145.279
Outros encargos imputados à concessionária	25.756.712
Despesas com manutenção de canteiros e pracetas	14.556.313
Despesas com serviços de internet e comunicação de dados	11.200.399
Total	84.574.365

Custos com Seguros e Garantias	
Despesas com Seguros	
Implantação (Obras) - Responsabilidade Civil	54.379
Execução do Contrato	490.156
Total	544.535

Impostos	
Municipais	7.992.488
Imposto sobre serviço (ISS)	7.992.488
Federais	22.666.975
Programa de Integração Social (PIS)	1.201.330
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	5.153.487
Imposto de renda (IR)	11.935.647
Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL)	4.460.993
Total	30.659.463

Receitas	
Publicidade	159.849.761
Relógios Eletrônicos Digitais	159.849.761
Total	159.849.761

Avaliação Econômico-Financeira	
	Perspectiva do projeto
TMA (WACC / Ke)	13,91%
TIR	13,91%
VPL	0
Payback	8 anos

Índice

1. Introdução	8
2. Objetos do projeto	9
3. Escopo do projeto	9
3.1. Implantação de relógios eletrônicos digitais com câmeras de segurança e internet wifi	9
3.1.1. Cronograma de implantação dos REDs	9
3.2. Criação de novos canteiros na cidade	10
3.3. Manutenção e conservação de Espaços Públicos	10
4. Caracterização do projeto	11
5. Projeção de investimento (CAPEX)	11
5.1. Relógios eletrônicos digitais (REDs)	11
5.2. Investimento em estrutura administrativa, comercial e gerais (SG&A) – Concessionária	12
5.3. Investimento na criação de canteiros	13
6. Projeção de custos e despesas (OPEX), depreciação, impostos e outorga	14
6.1. Gastos com pessoal	14
6.2. Custos	14
6.2.1. Energia	14
6.2.2. Serviços de link – conexão para internet pública e câmeras de monitoramento	15
6.2.3. Materiais e insumos para manutenção	15
6.2.4. Comissões	15
6.3. Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	16
6.3.1. Despesas de SG&A	16
6.3.2. Despesas com Seguros	16
6.4. Despesas com manutenção e conservação de canteiros e pracetas	16
6.5. Depreciação	18
6.6. Impostos	18
6.7. Outorga	19
7. Projeção de Receitas	20
7.1. Premissas	20
7.1.1. Valor da Face Publicitária	20
7.1.2. Taxa de ocupação	21
7.1.3. Publicidade Institucional	21

7.2. Projeções	21
7.2.1. Capacidade instalada	21
7.2.2. Quantidade vendida	22
7.2.3. Receitas operacionais	23
8. Fluxo de Caixa do Projeto	24
9. Avaliação Econômico-Financeira	25

1. Introdução

Este documento foi elaborado pela Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE), unidade especializada em concessões e parcerias público-privadas da Prefeitura do Recife e que integra a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência, Tecnologia e Inovação (SDECTI).

Este Plano de Negócio Referencial (PNR) compõe a lista de documentos complementares e não vinculantes do projeto concessão de serviços públicos para a produção, instalação, manutenção e operação de 108 (cento e oito) Relógios Eletrônicos Digitais (REDs) no Município do Recife, para fornecimento, instalação e manutenção de 108 (cento e oito) câmeras de monitoramento de forma integrada à estrutura dos relógios, sendo uma em cada unidade instalada do mobiliário urbano, e para implantação e/ou conservação e manutenção de espaços públicos associados aos REDs, com exclusividade da CONCESSIONÁRIA na exploração publicitária dos Relógios Eletrônicos Digitais, dentro do Município do Recife, tendo este projeto sido estruturado pela SEPE entre março/2021 e abril/2022.

O presente documento apresenta as premissas-chaves e os pressupostos que foram utilizados para realizar as projeções financeiras que permitiram a avaliação econômico-financeira do referido projeto. Também são apresentados os métodos que foram utilizados para determinar tais premissas e pressupostos, bem como as projeções financeiras realizadas e o devido resultado de sua avaliação econômico-financeira.

Os dados apresentados a seguir são projeções baseadas em 'termos reais', ou seja, não consideram o efeito da inflação. Os valores referentes aos investimentos, receitas e despesas aqui apresentados são estimativas, não sendo, portanto, números vinculantes para a futura concessão. De nenhuma forma, os números adotados neste relatório podem ser usados como justificativa para pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro ou questionamentos sobre o certame licitatório, sendo apenas de caráter consultivo. Os empreendedores interessados deverão realizar suas próprias estimativas de retorno com os dados apresentados no edital e seu conhecimento de mercado para calcular a atratividade do projeto.

2. Objetos do projeto

Concessão onerosa dos serviços de produção, instalação, manutenção e operação de 108 novos relógios eletrônicos digitais, de fornecimento, instalação e manutenção de 108 câmeras de monitoramento e para implantação e/ou conservação e manutenção de espaços públicos associados aos REDs, com exclusividade na exploração publicitária de relógios eletrônicos digitais dentro do município do Recife.

3. Escopo do projeto

3.1. Implantação de relógios eletrônicos digitais com câmeras de segurança e internet wi-fi

Este projeto prevê a instalação e manutenção de 108 (cento e oito) relógios eletrônicos digitais que deverão ter acoplados câmeras de segurança, em todas as unidades, e pontos de internet wi-fi em 103 unidades. Cinco dos 108 relógios serão implantados em áreas de pouco ou nenhum fluxo de pessoas e, por este motivo, apenas tais unidades poderão não conter os pontos de internet wi-fi.

3.1.1. Cronograma de implantação dos REDs

Cronograma Mensal - Implantação de Equipamentos				
Ano	Mês	Relógio Eletrônico Digital	Câmera de Segurança	Ponto de Internet Wifi
1	1	0	0	0
1	2	0	0	0
1	3	0	0	0
1	4	5	5	5
1	5	5	5	5
1	6	5	5	5
1	7	5	5	5
1	8	5	5	5
1	9	5	5	5
1	10	5	5	5
1	11	5	5	5
1	12	5	5	5
2	13	5	5	5
2	14	5	5	5
2	15	5	5	5
2	16	6	6	6
2	17	6	6	6
2	18	6	6	6
2	19	6	6	5
2	20	6	6	5
2	21	6	6	5
2	22	6	6	5
2	23	6	6	5
2	24	0	0	0
Total		108	108	103

Tabela 1 – Opção de Cronograma que respeita as regras do Edital (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

Cabe salientar que o cronograma de implantação acima não é vinculativo, assim como todo o PNR, e apenas representa uma das diversas formas de construção de um cronograma de implantação que respeita o conjunto de direitos e obrigações propostos pelo contrato de concessão em questão. Os interessados em participar do certame licitatório deverão criar sua própria proposta de cronograma de implantação, respeitando os termos supracitados, bem como seu próprio plano de negócio para devida avaliação econômico-financeira do projeto e elaboração de sua proposta comercial.

3.2. Criação de novos canteiros na cidade

À medida que os relógios eletrônicos digitais serão implantados, a futura concessionária deverá criar/implantar 13 novos canteiros na cidade, sendo 10 deles com paisagismo, possuindo uma área verde mínima de 40% do total da área do canteiro, totalizando cerca de 825m² em novos Espaços Públicos com paisagismo na cidade, e 3 canteiros sem paisagismo, totalizando cerca de 55m² em novos Espaços Públicos sem paisagismo. A lista de canteiros a criar compõe o Anexo V do edital.

Deve-se ressaltar que não há qualquer lista de prioridade para a instalação dos REDs e que a numeração da lista dos 108 (cento e oito) relógios, conforme o Anexo IV do Edital, não guarda relação com a ordem de instalação. Neste sentido, será justamente no Plano de Implantação, a ser apresentado pela concessionária em até 30 (trinta) dias da publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Município, que deverá estar expressa a ordem de implantação dos equipamentos em Recife.

Deste modo, para fins de projeção financeira, fez-se necessária a criação de premissas para o momento em que o parceiro privado irá instalar os REDs em cada um dos Espaços Públicos que serão adotados, sendo tais premissas não vinculantes e refletindo apenas uma das diversas formas de composição de um Plano de Implantação que respeitam as diretrizes editalícias.

3.3. Manutenção e conservação de Espaços Públicos

A futura concessionária dos relógios eletrônicos digitais do Recife deverá assumir a conservação e manutenção de 8 praças, dentre as quais 3 estão deverão receber REDs, bem como de 27 canteiros a criar ou já existentes, com ou sem paisagismo, conforme o Anexo V do Edital, totalizando uma área de 7.670m² de Espaços Públicos a serem conservados e mantidos pela futura concessionária. A lista de praças e canteiros a adotar (manter e conservar) compõe o referido Anexo V do Edital.

4. Caracterização do projeto

Destacam-se como elementos de caracterização do projeto em causa:

- ✓ Modalidade de contratação por concessão comum com base na Lei Federal 8.987/95;
- ✓ Prazo de duração do contrato de 20 anos;
- ✓ Prazo máximo de 24 meses para a implantação da totalidade dos relógios previstos;
- ✓ Carência de 90 dias para início da implantação dos relógios eletrônicos digitais, contados a partir da ordem de início, o que pode significar até 150 dias contados da assinatura do contrato, considerando os prazos preliminares à ordem de início, relacionados às entregas e aprovações dos planos de implantação e manutenção.

5. Projeção de investimento (CAPEX)

5.1. Relógios Eletrônicos Digitais (REDs)

Este projeto prevê que os relógios eletrônicos digitais tenham, acoplados a eles, além do painel LED de mensagens variáveis, câmera de segurança/monitoramento e ponto de internet wi-fi pública gratuita.

Deste modo, a SEPE fez uma pesquisa de preços diretamente com fornecedores/fabricantes destes equipamentos, bem como questionou, por meio de ofício, diversas empresas concessionárias desse tipo equipamento em outras cidades brasileiras sobre qual seria o custo estimado para implantação desses equipamentos. Ainda, a SEPE realizou uma pesquisa de *benchmarking* com outros Editais de concessão para Relógios Eletrônicos Digitais, como a concorrência nº 01/2018 de Porto Alegre, nº 01/2020 de Contagem, nº 01/2020 de Belo Horizonte.

Com base na pesquisa de preços e nas respostas das empresas do setor, a SEPE determinou um valor aproximado de investimento necessário com base média aritmética dos valores obtidos em pesquisa, tanto para aquisição da estrutura do relógio, do painel LED de mensagens variáveis, quanto para a sua devida instalação, bem como os equipamentos acessórios, com destaque para as câmeras de segurança e todos os equipamentos de tecnologia necessários para disponibilização de internet wi-fi.

A instalação dos relógios foi dividida em 20 lotes, conforme cronograma apresentado no item 3.1.1. deste documento. Cada lote refere-se à implantação de uma determinada quantidade de relógios na cidade. O investimento nesses lotes de equipamentos é composto pela aquisição do relógio eletrônico digital com painel de LED e face estática de publicidade, sua devida instalação, bem como a aquisição das

câmeras de segurança e dos equipamentos de tecnologia necessários para disponibilização de internet wi-fi, incluindo a aquisição de softwares específicos. Assim, cada lote é composto pelos seguintes equipamentos e seus respectivos preços estimados:

Equipamento	Descrição	Valor Unit.	% Valor Residual	% de Reinvestimento	Vida Útil
Relógios c/ Pub. Estática	Relógio Eletrônico Digital com Publicidade Estática	68.935,20	0%	60%	10 anos
Relógios c/ Pub. Estática	Instalação de Relógio Eletrônico Digital com Publicidade Estática	5.768,69	0%	30%	10 anos
Câmeras de Segurança	Câmera de Segurança	4.799,71	20%	100%	5 anos
Pontos de Internet Wifi	Routers Wifi (Rádio)	6.724,67	20%	100%	5 anos
Pontos de Internet Wifi	Dispositivo de Alimentação Elétrica (Poe)	429,23	20%	100%	5 anos
Pontos de Internet Wifi	Licença de Ativação de Acess Point Outdoor	280,65	0%	100%	5 anos
Total		86.938,15			

Tabela 2 – Composição dos investimentos por unidade de RED (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

5.2. Investimento em estrutura administrativa, comercial e gerais (SG&A) – Concessionária

Para a criação da estrutura administrativa, financeira, comercial e demais áreas de suporte à operação de implantação e manutenção dos relógios, bem como das demais obrigações da futura concessionária, foi estimado um investimento total de R\$ 290.433,16. Tal investimento refere-se às despesas com aquisição de veículo utilitário, reformas e instalações para escritório, aquisição de mobiliário, equipamentos de informática e softwares específicos necessários para a operação, equipamentos de TI e equipamentos ferramentais para serem utilizados na manutenção. Tais investimentos foram projetados para serem realizados no início do contrato de concessão, por volta do segundo mês de contrato.

Para determinação do escopo dos itens de investimento, bem como as estimativas de seus respectivos valores, a equipe da SEPE utilizou dados de projetos de mobiliário urbano de outras cidades como, como os editais de concorrência nº 01/2018 de Porto Alegre, nº 01/2020 de Contagem, nº 01/2020 de Belo Horizonte, assim como realizou pesquisa orçamentária diretamente com fornecedores. Todos os valores sofreram as devidas correções monetárias para a data 31/12/2021, utilizando o IPCA/IBGE.

5.3. Investimento na criação de canteiros

Este projeto prevê a implantação de novos canteiros na cidade, com ou sem paisagismo. Quase a totalidade dos canteiros servirão para abrigar alguns dos relógios previstos e sua criação deverá seguir o termo de referência previsto pelo edital.

Em linhas gerais, para os canteiros que possuam mais de 25 metros quadrados de área, a implantação deverá contar com, pelo menos, 40% de área verde. Canteiros com área inferior a 25 metros quadrados poderão ser criados com 100% da área em concreto, seguindo o termo de referência.

Os valores inicialmente utilizados para fins de estimativa de investimento (CAPEX) referentes à criação/implantação de Canteiros com Paisagismo, R\$ 245,77 (duzentos e quarenta e cinco reais e setenta e sete centavos), e na criação de Canteiros sem Paisagismo, R\$ 329,44 (trezentos e vinte e nove reais e quarenta e quatro centavos) foram levantados por meio de consulta realizada em 4 de outubro de 2021 pela equipe da Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE) à Autarquia de Manutenção e Limpeza Urbana (EMLURB), a qual tem executado frequentemente diversos projetos de implantação de canteiros semelhantes no município.

Após o período da Consulta Pública (realizada no período de 26/10/2021 a 26/11/2021), a SEPE permaneceu em um diálogo contínuo com a EMLURB com o intuito de aprimorar as estimativas inicialmente apresentadas.

Neste período, a SEPE recebeu uma nova estimativa, também elaborada pela própria EMLURB, com um valor de R\$ 385,29 (trezentos e oitenta e cinco reais e vinte e nove centavos) por metro quadrado para implantação de um Canteiro com Paisagismo, considerando uma área de 40% de área verde e 60% de passeio em concreto. Já para o Canteiro sem Paisagismo, ou seja, para os espaços públicos composto em sua totalidade por concreto, o valor estimado para sua implantação foi de R\$ 354,74 (trezentos e cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos) por metro quadrado. Esses foram os números adotados na elaboração final do edital ora em exame.

6. Projeção de custos e despesas (OPEX), depreciação, impostos e outorga

6.1. Gastos com pessoal

A equipe dimensionada e projetada para operação decorrente da implantação, manutenção, gestão e exploração comercial dos relógios eletrônicos digitais foi de um total de 15 colaboradores, sendo 9 deles ligados à operação de implantação, manutenção e gestão dos relógios e 6 colaboradores ligados às áreas administrativa-financeira, comercial e demais atividades de gestão e suporte operacional.

Na equipe de implantação, manutenção e gestão dos relógios, estão previstas as contratações de profissionais como técnico eletrônico, técnico eletricista, operadores de limpeza e afixação de publicidade, supervisor de manutenção, gerente de manutenção e analista de marketing.

Para a equipe de suporte e gestão, estão previstas contratações de profissionais de diversas áreas de formação para assumir posições de gerente geral, executivo de vendas, gerente comercial, gerente administrativo-financeiro, assistente administrativo-financeiro, além de pessoal de limpeza.

Estima-se que a futura concessionária deverá contratar os cargos de liderança logo ao início do contrato de concessão, enquanto as demais posições deverão ser ocupadas ao decorrer dos três primeiros meses de contrato.

Para fins de projeção financeira, foram considerados todos os encargos e direitos trabalhistas aplicáveis, bem como outros benefícios como vale refeição, vale transporte e outros gastos mensais com pessoal. Os valores salariais foram estimados conforme indicações da base de dados da Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) do Ministério do Trabalho e Emprego.

6.2. Custos

6.2.1. Energia

A SEPE consultou fornecedores e fabricantes dos equipamentos e empresas especializadas do setor, por meio de ofício, sobre o consumo de energia médio previsto para os relógios eletrônicos digitais com painel de publicidade estática. Os dados obtidos foram confrontados e calculada uma média aritmética de 211,45kW.h por relógio. Para o preço da energia foi considerada a tabela da faixa intermediária para as atividades de comércio e serviços da empresa responsável pela distribuição de energia em Recife, a Neoenergia.

6.2.2. Serviços de link – conexão para internet pública e câmeras de monitoramento

Além da obrigação de prover todos os equipamentos informáticos necessários para disponibilização de internet wi-fi pública de forma integrada à estrutura dos REDs, a futura concessionária será responsável por contratar todos os serviços de link de internet e/ou link de comunicação, bem como quaisquer outros serviços necessários para a disponibilização de internet wi-fi pública gratuita, bem como garantir a transmissão de dados capturados pelas câmeras de segurança de forma exclusiva ao Poder Concedente, em conformidade com o Termo de Referência do Edital.

Para tais contratações de serviços de internet e transmissão de dados, foi estimado um custo mensal por RED de R\$ 456,75 (quatrocentos e cinquenta e seis reais e setenta e cinco centavos), conforme indicações da Empresa Municipal de Informática (EMPREL).

6.2.3. Materiais e insumos para manutenção

Foram estimados os custos com materiais e insumos necessários para as intervenções de manutenção preventiva e corretiva dos relógios eletrônicos digitais e de seus equipamentos acessórios (câmeras de segurança e equipamentos de tecnologia para disponibilização de ponto de internet), tais como aquisição de peças e componentes eletrônicos de reposição, material de limpeza e insumos necessários para requalificação dos relógios em decorrência de manutenções corretivas derivadas de diversas causas, como acidentes e depredações. Tais estimativas tiveram como lastro metodologias utilizadas por outros Editais de Concorrência de outras cidades, como a concorrência nº 01/2018 de Porto Alegre, nº 01/2020 de Contagem e nº 01/2020 de Belo Horizonte.

6.2.4. Comissões

Considerou-se que cerca de 80% das vendas da futura concessionária dos relógios eletrônicos digitais do Recife serão intermediadas por Agências de Publicidade e Comunicação. As projeções financeiras consideraram uma taxa de comissão de 20% sobre o valor das vendas intermediadas por essas agências, percentual que foi obtido a partir de questionários junto ao mercado.

6.3. Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)

6.3.1. Despesas de SG&A

As despesas administrativas, comerciais e gerais (*Selling, General and Administrative Expenses – SG&A*), foram estimadas considerando contratação de serviços especializados, como serviços de contabilidade e de assessoria jurídica, despesas com aluguel, condomínio e IPTU para sediar as atividades da futura concessionária, bem como as despesas de conservação de sede (material de limpeza), energia, água e esgoto, material de expediente e outros consumíveis, telefonia e internet, combustível para veículo utilitário, pagamento de entidades de classe, taxas de emolumentos, despesas bancárias e outras despesas.

Igualmente ao método utilizado para estimativa dos investimentos a serem realizados pela Concessionária, o escopo dos itens de despesas e custos operacionais e suas estimativas de valores foram definidos conforme pesquisa de *benchmarking* realizada com outros projetos de concessão de mobiliário urbano, nomeadamente como os editais de concorrência nº 01/2018 de Porto Alegre, nº 01/2020 de Contagem, nº 01/2020 de Belo Horizonte. Os preços de referência utilizados foram corrigidos pela inflação para a data 31/12/2021, utilizando o IPCA/IBGE.

6.3.2. Despesas com Seguros

Nas projeções financeiras realizadas pela SEPE, foram consideradas as contratações de seguro-garantia para atender as exigências de garantia do contrato de concessão, bem como seguros de riscos de engenharia e de responsabilidade civil das obras no período de implantação dos relógios eletrônicos digitais e nos períodos de reinvestimento. As premissas utilizadas para dimensionamento de tais obrigações e seus respectivos custos foram norteadas com base em *benchmarking* realizado com os editais de concorrência Nº 015129160 de São Paulo, nº 01/2018 de Porto Alegre, nº 01/2020 de Contagem, nº 01/2020 de Belo Horizonte.

6.4. Despesas com manutenção e conservação de canteiros e pracetas

Dentre as obrigações da futura concessionária dos relógios eletrônicos digitais do Recife, encontra-se a exigência da manutenção e conservação de uma seleção de Espaços Públicos (canteiros e pracetas) listados no Anexo V do Edital. Com auxílio da Autarquia de Manutenção e Limpeza Urbana do

Recife (EMLURB) foi estimado um custo mensal de R\$ 9,13 (nove reais e treze centavos) por metro quadrado para conservação e manutenção dos Espaços Públicos caracterizados como pracetas, de R\$ 7,64 (sete reais e sessenta e quatro centavos) por metro quadrado para conservação e manutenção de canteiros com paisagismo, e de R\$4,10 (quatro reais e dez centavos) por metro quadrado para os canteiros sem paisagismo. Tais valores incorporam o custo da mão de obra, equipamentos, materiais e insumos para as devidas atividades de manutenção e conservação desses Espaços Públicos.

No que diz respeito a tais estimativas de custos e despesas para as atividade de conservação e manutenção de espaços públicos, a equipe técnica de engenharia da SEPE, responsável pela estruturação do presente projeto de concessão, realizou uma análise crítica dos dados construídos/sugeridos pela EMLURB em momento anterior à Consulta Pública e, buscando estimativas mais robustas e consistentes, decidiu proceder com a construção de um cálculo estimativo para os custos de manutenção e conservação dos espaços públicos, utilizando tabelas de referência como Sicro (DNIT), SINAPI-PE, SEINFRA/CE ou da própria EMLURB.

Frisa-se que um dos aprimoramentos incorporados pela equipe de engenharia da SEPE refere-se à distinção dos custos de conservação e manutenção de espaços públicos que possuem mobiliário urbano (sendo estes denominados de Pracetas) dos espaços públicos que não possuem mobiliário urbano (Canteiros com Paisagismo ou Canteiros sem Paisagismo).

A equipe de engenharia da SEPE, portanto, elaborou um método de cálculo em que considerou intervenções básicas para conservação e manutenção das três tipologias de espaços públicos (Pracetas, Canteiros com Paisagismo e Canteiros sem Paisagismo) necessárias para o cumprimento das exigências previstas no Termo de Referência no que tange a qualidade dos serviços estipulados.

Para elaboração de tais estimativas de custos e despesas foram selecionadas 4 (quatro) pracetas que compõe o escopo de obrigações do Edital para elaborar orçamentos estimativos dos serviços de conservação e manutenção para cada uma delas, obtendo um valor de custo mensal por metro quadrado (m²) para cada uma das pracetas, tornando a média aritmética desta amostra, calculada em R\$9,13m²/mês (nove reais e treze centavos por metro quadrado e por mês), como a estimativa de custo de manutenção e conservação a ser utilizada para todas os espaços classificados como racetas que vierem a compor o escopo de “adoção” de espaços públicos do projeto dos REDs.

Igualmente ao método utilizado pela EMLURB para definir as estimativas de custos de implantação dos espaços públicos, a SEPE estruturou um método de cálculo que utilizou de um espaço

público de tamanho padrão/exemplo de 50m² para estimar os custos de manutenção e conservação para os Canteiros com Paisagismo e Canteiros sem Paisagismo, tendo obtido os valores estimativos de R\$7,64m²/mês e R\$4,10m²/mês, respectivamente.

Por acreditar que esses últimos valores são mais fidedignos aos objetivos propostos, estes foram utilizados na modelagem econômico-financeira do Edital. A incorporação das estimativas de custos de conservação e manutenção para as três tipologias de espaços públicos na modelagem econômico-financeira traduziu-se, *ceteris paribus*, em uma melhoria nos indicadores de viabilidade econômico-financeira do projeto e, conseqüentemente, aumento da outorga mínima exigida, que poderá ter sido mais ou menos compensada pelas outras alterações realizadas na modelagem econômico-financeira.

6.5. Depreciação

Para fins de projeção financeira e de forma a considerar o benefício fiscal das depreciações, foi considerada a tabela de vida útil/depreciação da Receita Federal por meio da Instrução Normativa SRF nº 1700, de 14 de março de 2017, para todos os itens que compõem o plano de investimento (CAPEX) do projeto.

6.6. Impostos

As projeções financeiras consideraram todos os impostos aplicáveis à atividade comercial que será exercida pela futura concessionária, tanto na esfera municipal quanto federal, considerando as seguintes alíquotas:

Impostos			
Atividade	Lucro Real	Lucro Presumido	Critério Adicional de IR
ISS	5,00%	5,00%	
PIS	1,65%	0,65%	
COFINS	7,60%	3,00%	
ICMS	12,00%	12,00%	
Imposto de Renda	15,00%	15,00%	
Adicional de IR	10,00%	10,00%	> 240.000
Compensação de IR	30,00%	0,00%	
CSLL	9,00%	9,00%	
Alíquota de Presunção		32,00%	

Tabela 3 – Alíquotas de impostos utilizadas na Modelagem Econômico-Financeira (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

Os resultados das projeções financeiras foram capazes de indicar qual o seria o melhor regime tributário para a futura concessionária, considerando as alíquotas previstas e a forma de incidência de tal regime tributário para fins de projeção.

6.7. Outorga

As projeções financeiras demonstraram que a futura concessionária dos relógios eletrônicos digitais do Recife terá capacidade para pagamento de, no mínimo, o montante de R\$ 3.527.617,73 (três milhões, quinhentos e vinte e sete mil, seiscentos e dezessete reais e setenta e três centavos) durante o período do contrato de concessão, estipulado em 20 anos.

Conforme previsto para o referido contrato de concessão, do valor total da outorga a pagar, 20% deverão ser pagos no momento de assinatura do contrato de concessão, enquanto os demais 80% deverão ser divididos em 216 parcelas iguais e pagas mensalmente a partir do 25º mês do contrato.

7. Projeção de Receitas

7.1. Premissas

A Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE) foi responsável por realizar uma pesquisa de mercado para embasar a determinação de premissas para a projeção de receitas do projeto de concessão da implantação dos Relógios Eletrônicos Digitais do Recife. Ressalta-se que esta projeção de receitas levou em consideração uma possibilidade de um cronograma de implantação para o projeto, conforme pode ser verificado no item 3.1.1 deste documento.

7.1.1. Valor da Face Publicitária

Foram levantadas as tabelas de preço das principais concessionárias de mobiliários urbanos em outras cidades brasileiras com perfil populacional e potencial mercadológico semelhantes ao do mercado recifense, como Salvador, Fortaleza, Porto Alegre, Manaus, Belém e São Luís.

Também foram levantadas as tabelas de preço das faces publicitárias já existentes na cidade, como os MUPIs das estações de exercício presentes na Orla de Boa Viagem e as faces publicitárias já existentes nos abrigos de ônibus Região Metropolitana do Recife (RMR).

Pesquisa de Mercado - Valor Bruto das Faces Publicitárias	Face Pub. Estática (R\$ / Semana)	
Cidade – Tipo de Mobiliário – Concessionária (Ano de Cotação)		Fonte
Salvador - Mupi - Mupi Brasil (2021)	R\$ 1.045,57	Tabelas de Preço das Concessionárias
Porto Alegre - REDs - Clear Channel (2021)	R\$ 1.895,23	
Porto Alegre - Mob. Urbano - Clear Channel (2021)	R\$ 1.353,74	
Fortaleza - Mob. Urbano e REDs - JCDecaux (2021)	R\$ 1.463,80	
Manaus - Mob. Urbano e REDs - JCDecaux (2021)	R\$ 1.177,64	
Belém - Mob. Urbano e REDs - JCDecaux (2021)	R\$ 1.177,64	
São Luís - Mob. Urbano e REDs - JCDecaux (2021)	R\$ 1.177,64	
Paradas de ônibus - Publique (2020) *	R\$ 1.296,73	
Estações de Exercício (Orla de Boa Viagem) - MUDE (2021)	R\$ 1.100,60	
Premissa utilizada	R\$ 1.298,73	

Tabela 4 - Pesquisa de Mercado - Valor Bruto das Faces Publicitárias (Fonte de dados: Tabelas de Preço das Concessionárias. Elaborada pela SEPE)

Dado que a pesquisa foi realizada em 2021, todos os preços foram trazidos a valores constantes de dezembro de 2021, assim como todas as demais variáveis monetárias do modelo. A atualização foi feita sempre com base na taxa de inflação (IPCA/IBGE) de 2021, registrada em 10,06%.

Para as projeções financeiras deste projeto utilizou-se, portanto, como ticket médio, a média aritmética de todos os valores das faces publicitárias levantadas na pesquisa de mercado, considerando-se, assim, um valor de R\$ 1.298,73 (um mil e duzentos e noventa e oito reais e setenta e três centavos) por face e por semana.

7.1.2. Taxa de ocupação

Conforme pesquisa de mercado realizada pela SEPE, a qual considerou as informações repassadas diretamente por empresas concessionárias de mobiliário urbano de outras importantes cidades brasileiras, consultadas por meio de ofício, bem como por *benchmarking* realizado com outros projetos de concessão de Relógios Eletrônicos Digitais em outras cidades brasileiras, como Porto Alegre (2019), Belo Horizonte (2019) e Contagem (2019), foi considerada uma taxa média de ocupação constante de 60% durante todo o ano e durante todo o período do contrato (20 anos).

7.1.3. Publicidade Institucional

A futura concessionária dos Relógios Eletrônicos Digitais do Recife deverá garantir, pelo menos, 4% (quatro por cento) do total de suas faces publicitárias já instaladas para publicidade institucional sem qualquer custo para o poder concedente. Considerando, entretanto, que a taxa de ocupação média das faces publicitárias instaladas será de 60%, projeta-se que a futura concessionárias dos REDs de Recife deverá abrir mão, em média, de 2,4% ($60\% * 4\%$) de suas faces publicitárias instaladas para publicidade institucional do poder concedente.

7.2. Projeções

7.2.1. Capacidade instalada

Conforme os Relógios Eletrônicos Digitais (REDs) vão sendo instalados na cidade, obedecendo a opção de Cronograma disposta no item 3.1.1. deste documento, cada equipamento instalado passa a disponibilizar duas faces publicitárias para sua devida comercialização pela Concessionária. Deste modo, a partir do terceiro ano de contrato, quando todos os REDs deverão estar instalados e em pleno funcionamento, a Concessionária passará a dispor de 216 faces publicitárias para comercialização, momento que se estima a estabilização de suas vendas (ano cruzeiro).

Ademais, foi considerado que 2,4% (vinte e quatro décimos percentuais) destas faces publicitárias disponíveis serão utilizadas pelo Poder Concedente a título de Publicidade Institucional, seguindo as diretrizes do Edital e da Minuta de Contrato. Este percentual efetivamente subtraído das projeções financeiras refere-se à multiplicação da taxa percentual de 4% do total de faces publicitárias que devem ser disponibilizadas pelo Concessionário ao Poder Concedente pelo percentual de 60% referente à taxa de ocupação prevista para o projeto.

Capacidade Instalada	Ano 1	Ano 2	Ano 3 em diante
Relógios Eletrônicos Digitais			
Publicidade			
Faces publicitárias estáticas de 2m²			
Relógios disponíveis - em meses (REDSdisp/mês)	225	969	1.296
Relógios disponíveis - em semanas (REDSdisp/semana = REDSdisp/mês * 30/7)	964	4.153	5.554
Faces por relógio (F x rel)	2	2	2
Faces disponíveis - em semanas (Fdisp = REDSdisp/semana * F x rel)	1.929	8.306	11.109
Publicidade Institucional - em semanas (Finst = Fdisp * 2,4%)	47	200	267
Faces instaladas e disponíveis para comercialização - em semanas (Fcom = Fdisp - Finst)	1.882	8.106	10.842

Tabela 5 - Projeção da capacidade instalada (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

7.2.2. Quantidade vendida

A quantidade vendida foi projetada considerando a quantidade de faces publicitárias instaladas e disponíveis para a comercialização, conforme Tabela 5 anterior, e a premissa de percentual de utilização médio estimado para todos os 20 (vinte) anos de operação, definido em 60% (sessenta por cento).

Quantidade Vendida	Ano 1	Ano 2	Ano 3 em diante
Relógios Eletrônicos Digitais			
Publicidade			
Faces publicitárias estáticas de 2m²			
Capacidade instalada	1.882	8.106	10.842
% de utilização (% médio de ocupação das faces)	60%	60%	60%
Quantidade vendida (Faces - em semanas - comercializadas)	1.129	4.863	6.505

Tabela 5 – Projeção de Quantidade Vendida, em REDS/semanas (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

7.2.3. Receitas operacionais

As receitas operacionais projetadas (projeção de vendas da Concessionária) consideraram a quantidade vendida, calculada e demonstrada na Tabela 6 anterior, juntamente com o ticket médio estimado em conformidade com o exposto no item 7.1.1. deste documento.

Receitas Operacionais	Ano 1	Ano 2	Ano 3 em diante
Relógios Eletrônicos Digitais	1.466.195	6.316.294	8.448.182
Publicidade	1.466.195	6.316.294	8.448.182
Faces publicitárias estáticas de 2m²	1.466.195	6.316.294	8.448.182
Quantidade vendida	1.129	4.863	6.505
Ticket médio (valor da face por semana)	1.298,73	1.298,73	1.298,73
Total da Receita Operacional	1.466.195	6.316.294	8.448.182

Tabela 7 – Projeção de Vendas, em reais (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE).

8. Fluxo de Caixa do Projeto

Fluxos de Caixa Livre (Perspectiva do Projeto)	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
(=) Resultado antes de juros e impostos (EBIT) x [1 - (IR + CSL)]	-705.524	-538.452	1.009.222	1.082.815	1.082.815	1.082.641	1.087.511	1.128.019	1.163.146	1.162.972	1.163.146	1.193.100	1.373.541	1.504.383	1.504.557	1.504.557	1.503.107	1.503.104	1.504.557	1.504.557	1.504.557
(+) Depreciação	0	152.857	758.371	1.133.338	1.133.338	1.133.338	1.127.192	1.086.855	1.053.007	1.053.007	1.053.007	1.016.126	832.249	711.596	711.596	711.596	711.596	711.596	711.596	711.596	711.596
(+/-) Variações no capital de giro	0	-1.992.555	438.857	-108.904	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Fluxo de caixa operacional	-705.524	-2.378.150	2.206.450	2.107.249	2.216.153	2.215.979	2.214.703	2.214.873	2.216.153	2.215.979	2.216.153	2.209.226	2.205.790	2.215.979	2.216.153	2.216.153	2.214.703	2.214.700	2.216.153	2.216.153	2.216.153
(-) Investimentos em capital fixo	0	-4.300.899	-5.679.057	0	0	-55.990	-467.619	-412.640	0	-55.990	0	-2.234.255	-3.342.878	-55.990	0	0	-467.619	-468.630	0	0	0
(+/-) Valor residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41.681
(=) Fluxo de caixa livre	-705.524	-6.679.049	-3.472.606	2.107.249	2.216.153	2.159.989	1.747.084	1.802.233	2.216.153	2.159.989	2.216.153	-25.029	-1.137.088	2.159.989	2.216.153	2.216.153	1.747.084	1.746.070	2.216.153	2.216.153	2.257.834
(=) Fluxo de caixa livre acumulado	-705.524	-6.679.049	-10.151.656	-8.044.407	-5.828.254	-3.668.265	-1.921.181	-118.948	2.097.205	4.257.194	6.473.347	6.448.318	5.311.230	7.471.219	9.687.372	11.903.524	13.650.609	15.396.678	17.612.831	19.828.984	22.086.818

Tabela 8 – Projeção do Fluxo de Caixa do Projeto (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

9. Avaliação Econômico-Financeira

A metodologia de cálculo do custo médio ponderado do capital (*Weighted Average Capital Cost – WACC*) encontra-se aderente à diretrizes metodológicas propostas pelo Ministério da Economia (antigo Ministério da Fazenda) para os projetos de concessões públicas.

Foram realizadas atualizações das taxas de referência utilizadas para fins avaliação econômico-financeira do projeto, como as projeções de inflação, a taxa nominal de retorno livre de risco, a taxa nominal de retorno esperado do mercado, a taxa de risco país e o beta desalavancado de referência, tomando os dados mais recentes disponíveis para cada uma das variáveis.

Com base nas premissas e pressupostos elencados neste documento e em parâmetros de mercado, as projeções financeiras realizadas pela equipe da Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE), numa análise de variáveis reais (em que desconsideram o impacto da inflação) demonstraram a seguinte avaliação econômico-financeira. Na perspectiva do projeto:

Taxa Interna de Retorno (TIR real): 13,91% ao ano

Custo Médio Ponderado do Capital (WACC): 13,91% ao ano

Payback: 8 anos

Outorga Fixa Mínima por Relógio: R\$ 32.663,12

10. Conclusões

As premissas e pressupostos apresentados ao longo deste documento foram definidos por meio de um método robusto que contou com uma ampla pesquisa de *benchmarking* com projetos similares de outras cidades brasileiras, além de uma abordagem direta aos principais *players* do mercado por meio de ofício/questionário, bem como orçamentação direta com fornecedores/fabricantes. Tal robustez na construção dos dados, bem como todo o cuidado e o refinamento na elaboração da modelo econômico-financeiro para o projeto, o qual foi devidamente avaliado e aprovado pelo Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco (TCE-PE), demonstra que estudo demonstra solidez e exequibilidade.

Com o objetivo principal de precificar o valor de outorga mínima para o Edital de Concorrência do projeto em análise, este estudo econômico-financeiro elaborado pela equipe da Secretária Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE) demonstrou que o projeto de concessão ora em análise apresenta uma viabilidade econômico-financeira suficiente para que o futuro parceiro privado forneça, como contrapartida para Poder Concedente, uma outorga mínima calculada, no âmbito desta avaliação, em R\$ 3.527.617,73 (três milhões quinhentos e vinte e sete mil seiscentos e dezessete reais e setenta e três centavos).