

CONSULTA PÚBLICA nº 001/2022/SDECTI-SEPE

CONCORRÊNCIA Nº [•].2022/SDECTI/SEPE

Plano de Negócios Referencial

CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DO COMPLEXO MULTIUSO GERALDO MAGALHÃES “GERALDÃO”, NO MUNICÍPIO DO RECIFE, BEM COMO A EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA NO COMPLEXO

Sumário Executivo

Avaliação Econômico-Financeira	
	Perspectiva do Projeto
TMA (WACC / Ke)	12,63%
TIR	12,63%
VPL	0

CAPEX (Investimento Inicial e Reinvestimentos)	
Tangível	21.727.035
Terrenos	0
Edificações	4.340.441
Instalações	42.405
Móveis e Utensílios	0
Máquinas e Equipamentos	17.344.189
Equipamentos de Informática	0
Ferramentas	0
Veículos	0
Intangível	0
Goodwill	0
Projetos de desenvolvimento	0
Programas de computador	0
Propriedade industrial	0
Outros ativos fixos intangíveis	0
Total	21.727.035,30

OPEX	
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	44.166.573
Gastos com Pessoal	18.319.664
Serviços externos	18.762.093
Materiais e insumos	7.084.816
Outros custos	0
Outros custos	0
Comissões	0
Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	69.578.435
Gastos com pessoal	22.972.982
Serviços externos	46.605.453
Materiais consumíveis	0
Outras despesas	0
Outros encargos imputados à concessionária	0
Despesas com manutenção de canteiros e pracetas	0
Despesas com serviços de internet e comunicação de dados	0
Total	113.745.007,93

Seguros e Garantias	
Despesas com Seguros	
Implantação (Obras) - Responsabilidade Civil	67.354
Execução do Contrato	783.763
Total	851.117

Impostos	
Municipais	11.792.542
Imposto sobre serviço (ISS)	11.792.542
Federais	28.070.406
Programa de Integração Social (PIS)	2.612.099
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	15.872.352
Imposto de renda (IR)	6.953.203
Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL)	2.632.753
Total	39.862.948

Receitas	
Complexo Multiuso do Ginásio de Esportes Geraldo A	235.850.833
Ginásio Multiuso	141.037.379
Salas e Auditórios	9.425.000
Parque Aquático	1.376.050
Quadras Poliesportivas	2.768.160
Estacionamento	20.237.479
Antena de Celular	2.875.887
Espaços Gastronômicos	5.808.692
Publicidade	52.322.186
Total	235.850.833,38

Sumário

1.	Introdução	7
2.	Objeto da concessão	8
3.	Características gerais da concessão	8
4.	Ocupação referencial	8
5.	Programa de Intervenções (CAPEX)	14
5.1.	Reinvestimentos	15
6.	Projeção de custos e despesas (OPEX), depreciação, impostos e outorga	16
6.1.	Gastos com pessoal	16
6.2.	Custos e despesas de operação	17
6.2.1.	Manutenção dos investimentos pretéritos	18
6.3.	Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	18
6.3.1.	Despesas de SG&A	18
6.4.	Depreciação	19
6.5.	Impostos	19
6.6.	Outorga	20
7.	Projeção de Receitas	20
7.1.	ARENA MULTIUSO	22
7.1.1.	BARES DA ARENA MULTIUSO	23
7.1.2.	AUDITÓRIOS e SALAS DE CAPACITAÇÃO	24
7.2.	PARQUE AQUÁTICO	25
7.3.	QUADRAS POLIESPORTIVAS	26
7.4.	ESTACIONAMENTO	26
7.5.	EXPLORAÇÃO DA ÁREA COM ANTENA DE TELEFONIA	27

7.6 ÁREA DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL – <i>FOOD PARK</i>	27
7.7. NAMING E POURING RIGHTS	27
7.8. PUBLICIDADE.....	27
7.9. Receitas Operacionais Projetadas	Erro! Indicador não definido.
8. Fluxo de Caixa do Projeto	29
9. Avaliação Econômico-Financeira	30

1. Introdução

O Plano de Negócio Referencial (PNR) compõe a lista de documentos complementares e não vinculativos do Projeto Concessão de Serviços de Gestão, Operação, Manutenção e Exploração do Complexo Multiuso Geraldo Magalhães – Geraldão, no município do Recife, tendo sido estruturado pela Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas - SEPE em parceria direta com a Secretaria de Esportes – SESP e o Gabinete de Projetos Especiais – GABPE, e contando ainda com o auxílio eventual das unidades administrativas municipais responsáveis por informações relevantes para o projeto, no período entre maio/2021 e agosto/2022.

Trata-se de documento elaborado pela Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE), unidade especializada em concessões e parcerias público-privadas da Prefeitura de Recife, apresentando as premissas-chave e os pressupostos utilizados para basear as projeções financeiras que permitiram a avaliação econômico-financeira do referido projeto.

É importante notar que o que consta neste Plano de Negócios Referencial é somente uma das possíveis alternativas para a execução do objeto contratual, devendo a licitante elaborar a sua própria, atendendo ao disposto no contrato e seus anexos.

Também serão expostos os métodos utilizados para determinar tais premissas e pressupostos, bem como as projeções financeiras realizadas e o devido resultado de sua avaliação econômico-financeira.

Em síntese, será demonstrada uma série de elementos econômico-financeiros, tais como: premissas e estimativas para investimentos (CAPEX), projeções de custos operacionais e despesas (OPEX) e as receitas estimadas.

Destaca-se que 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 ao Edital. 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. Por este motivo, 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.

Ademais, os estudos, informações, pesquisas e demais documentos ou dados disponibilizados pela SEPE foram realizados e obtidos para fins exclusivos de precificação da concessão, não apresentando, perante os licitantes, caráter vinculativo ou gerando qualquer responsabilidade por parte da SEPE perante as licitantes ou perante a futura concessionária.

Dessa forma, os futuros licitantes têm autonomia para adotar premissas próprias, desde que essas estejam em conformidade com as exigências da lei, do edital, do contrato e de seus anexos, sendo estas de responsabilidade integral dos licitantes.

2. Objeto da concessão

O objeto do projeto é a Concessão de serviços de gestão, operação, manutenção e exploração do Complexo Multiuso Geraldo Magalhães - Geraldão, no município do Recife, bem como a execução de obras e serviços de engenharia no Complexo.

3. Características gerais da concessão

Destacam-se como características gerais do projeto:

- Modalidade de contratação por concessão comum com base na Lei Federal 8.987/95;
- Tipo de licitação: Maior Oferta (maior valor de outorga fixa proposta a ser paga ao poder concedente)
- Prazo de duração do contrato de 20 anos;
- Prazo de 12 meses para a execução das obras previstas como investimentos obrigatórios;

4. Ocupação referencial

As definições do PNR proposto refletem-se diretamente na ocupação do Complexo Multiuso, sendo este o direcionador principal para as receitas estimadas e os custos operacionais.

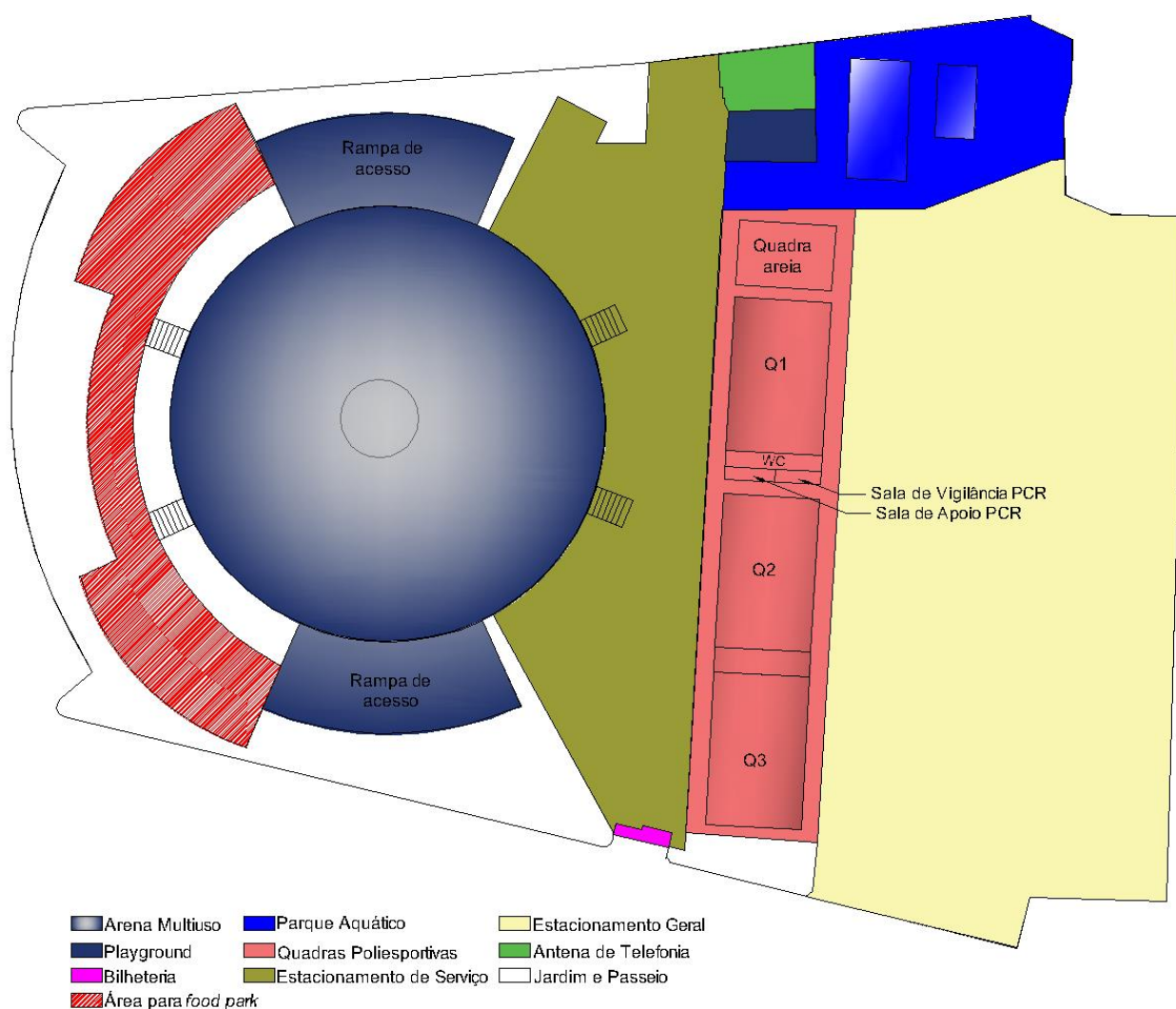
De maneira a atender os itens elencados no Cadernos de Encargos, é proposta uma ocupação referencial como apresentada abaixo:

4.1. Complexo Multiuso

O Complexo Multiuso é composto por espaços de utilização que são apresentados na Figura 1. Cada espaço tem particularidades e necessidades distintas, que são consideradas na ocupação referencial proposta.

O espaço de exploração comercial aqui proposto para *food trucks* ocupa uma área total de 2.245 m² ocupando a parte mais próximas à Avenida Mascarenhas de Moraes, de maneira que este tenha visibilidade para o público externo e atenda aos usuários do Complexo Multiuso.

Figura 1 - Ocupação referencial do COMPLEXO MULTIUSO



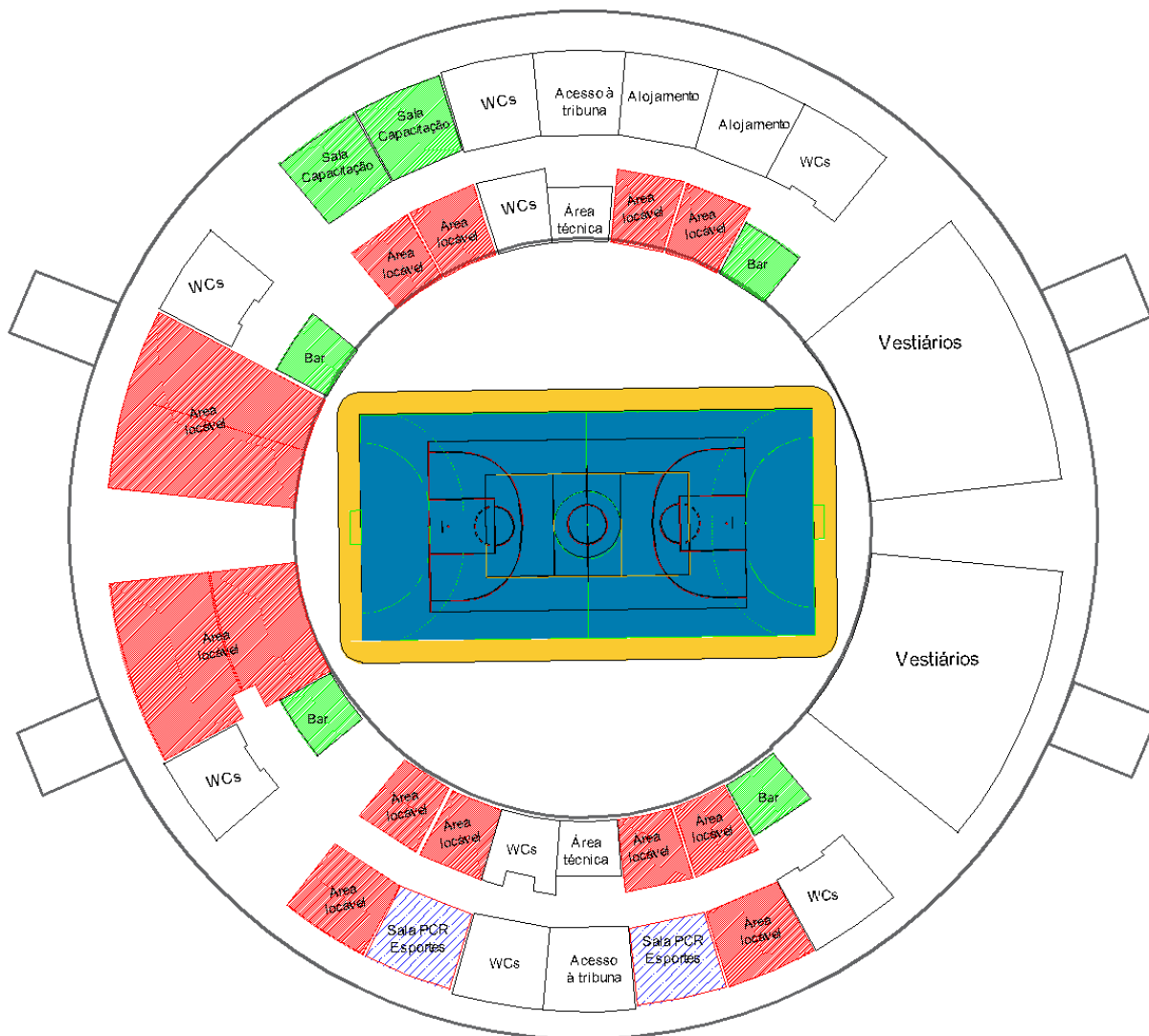
Fonte: Elaboração Própria

4.2. Arena Multiuso – Pavimento Térreo

Ao redor de toda Arena Multiuso há corredores onde estão localizados os banheiros, vestiários, salas de acesso as tribunas, alojamentos, áreas técnicas e salas de exploração comercial como apresentado na Figura 2.

Ainda no Pavimento Térreo foram alocadas 2 (duas) salas de capacitação e 4 (quatro) bares, atendendo aos serviços de bebidas e alimentação e 2 (duas) salas de utilização exclusiva pela Secretaria de Esportes da Prefeitura do Recife.

Figura 2 - Ocupação referencial da ARENA MULTIUSO - Térreo



Arena Multiuso - Térreo

- Áreas locáveis livres
- Áreas locáveis para fins específicos
- Salas para Prefeitura do Recife

Fonte: Elaboração Própria

4.3. Arena Multiuso – Pavimento Intermediário

Neste pavimento há um corredor de acesso às cadeiras e salas de exploração comercial. A ocupação referencial está apontada na Figura 3, sendo alocadas 3 (três) salas contíguas para auditórios, e 8 (oito) bares.

Na proposta de configuração de locação da ARENA MULTIUSO para eventos estão englobadas, além da quadra principal, as tribunas, camarotes e cadeiras.

Figura 3 - Ocupação referencial ARENA MULTIUSO – INTERMEDIÁRIO



Arena Multiuso - Intermediário

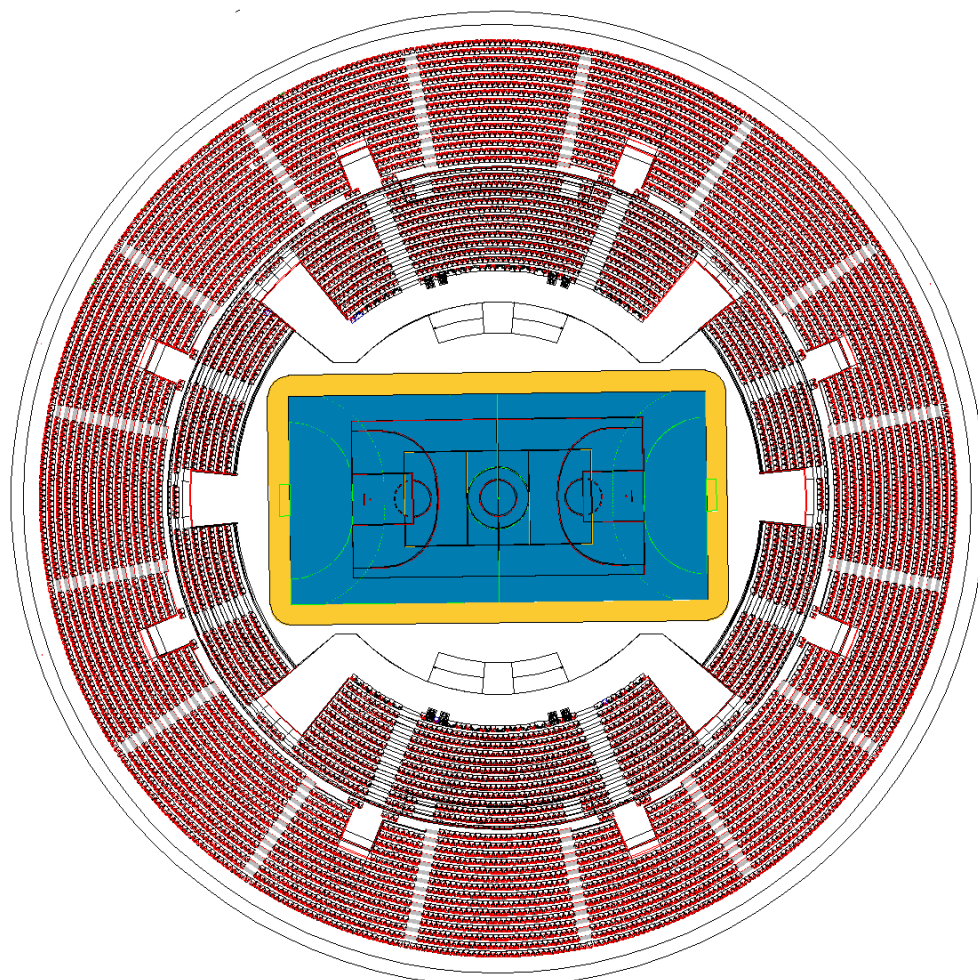
- Áreas locáveis para fins específicos
- Salas para Prefeitura do Recife

Fonte: Elaboração Própria

4.4. Arena Multiuso – Pavimento Superior

No pavimento superior não há salas de exploração comercial. Todo o espaço é ocupado pelas cadeiras, como podemos observar na Figura 4.

Figura 4 - Ocupação referencial ARENA MULTIUSO – SUPERIOR



Arena Multiuso - Superior

Cadeiras

Fonte: Elaboração Própria

5. Programa de Intervenções (Capex)

Como o Programa de Intervenções apresenta os objetivos a serem atingidos, para precificação e orçamento estimativo foram elaboradas soluções de engenharia, em conjunto com a Secretaria de Esportes e o Gabinete de Projetos Especiais da Prefeitura do Recife. A solução é uma escolha, dentre inúmeras possibilidades, que atendem aos itens do Programa de Intervenção.

As soluções aqui apresentadas são frutos de direcionamentos constantes nos laudos técnicos da situação das instalações e equipamentos, além de concepções e diretrizes de melhorias elaboradas pela Prefeitura do Recife.

Os orçamentos são baseados em planilhas referenciais de preços reconhecidas constantes no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) e no Sistema de Custos Referenciais de Obras (SICRO).

As estimativas de investimentos no piso de alta performance para a quadra principal e o placar com 4 faces em LED para a Arena Multiuso foram frutos de pesquisa de preços diretamente com fornecedores/fabricantes destes equipamentos, o que resultou em um valor aproximado de investimento necessário com base em uma média dos valores obtidos em pesquisa.

Todas as demais soluções de engenharia e referências usadas para compor as estimativas de investimentos para o Programa de Intervenções foram baseadas nos laudos e projetos disponíveis no *Data room* do projeto¹.

Tabela 1: Descrição de itens de CAPEX

Descrição dos itens	Valor estimado
Pisos de Alta Performance esportiva	R\$ 656.599,68
Recuperação das Juntas de Dilatação das Piscinas	R\$ 48.205,33
Reparos no Piso da Área Externa	R\$ 81.314,92
Recuperação Estrutural	R\$ 256.943,92
Climatização - Esquadria e fechamentos internos	R\$ 1.217.260,31

¹ Documentos disponíveis no link:

https://drive.google.com/drive/u/2/folders/1Q6M6SKuD9VYcBD1B5WQ2MxbUVMsY_tLP

Descrição dos itens	Valor estimado
Climatização - Esquadria de fechamentos externos	R\$ 1.049.208,26
Climatização - Intervenções nas Casas de Máquinas	R\$ 506.133,83
Sistema de Exaustão dos Vestiários e Complementos	R\$ 295.903,38
Atualização das Quadras Externas	R\$ 469.084,75
Subestação Elétrica (ventilação)	R\$ 29.971,50
Subestação Elétrica (ampliação)	R\$ 270.987,70
Ajustes para Instalações Elétricas	R\$ 302.024,87
Sistema de Combate a Incêndio e Pânico (SDAI e SPDA)	R\$ 410.264,65
Adequação do CFTV, Rede Lógica	R\$ 21.202,58
Ampliação do Sistema de Sonorização	R\$ 62.381,50
Placar de 4 faces com telões de LED e software de gerenciamento	R\$ 528.000,00
Total	R\$ 6.205.487,18

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

5.1. Reinvestimentos

De maneira a atender o tempo de vida útil dos equipamentos e das obras civis realizadas pela Concessionária no ciclo de Capex apresentado acima, foi estimado um primeiro montante de reinvestimentos necessários ao COMPLEXO MULTIUSO. Nesse sentido, são esperados reinvestimentos na ordem de R\$ 21.203,00 para instalações e de R\$ 1.843.844,00 para máquinas e equipamentos.

Além dos reinvestimentos associados aos investimentos realizados pela própria Concessionária, são esperados, também, reinvestimentos em máquinas e equipamentos referentes aos desembolsos públicos realizados por meio de reforma realizada até o ano de 2019. Na prática, para a Concessionária esse valor será um investimento e não um reinvestimento, já que não terá sido ela, mas o ente público, a responsável pelas inversões iniciais já realizadas. Esse segundo bloco de reinvestimentos esperados é formado por dois ciclos de reinvestimentos de R\$ 6.828.251,00 cada.

Dessa forma, o total do que aqui se chama de reinvestimentos de R\$ 15.521.548,00, o que se soma ao Capex apresentado no item anterior e totaliza R\$ 21.727.035.

Importa mencionar que todos os valores, tanto de investimentos quanto operacionais, não são vinculativos à Concessionária, que será cobrada pelo nível de serviço oferecido pelo Complexo Multiuso

e seus equipamentos, associados a necessidades de investimentos e operacionais, mas jamais por valores. Ademais, todos os prazos de investimento vinculantes, como aqueles associados ao Capex inicial, estão dispostos no material editalício.

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

São de responsabilidade da concessionária os custos relacionados às atividades de coleta e destinação de resíduos, manutenção predial, vigilância, controle de incêndio, limpeza periódica, além de gestão, manutenção e jardinagem de toda a área externa.

Como resultado desse modelo operacional, foram estimados ao longo dos 20 anos de projeto, custos e despesas operacionais de R\$ 113.745.007,93. O demonstrativo do Opex total para a concessão é apresentado abaixo:

Tabela 2: Descrição de itens de OPEX

OPEX: Custos e Despesas	Total
Custo dos serviços prestados	44.166.573
Gastos com pessoal	18.319.664
Serviços externos	18.762.093
Materiais e insumos	7.084.816
Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	69.578.435
Gastos com pessoal	22.972.982
Serviços externos	46.605.453

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

Gastos com pessoal

A equipe dimensionada e projetada para operação do COMPLEXO foi de um total de 48 colaboradores, sendo 32 deles ligados ao operacional produtivo (manutenção) e 16 colaboradores ligados às áreas administrativa-financeira, comercial e demais atividades de gestão e suporte operacional.

Na equipe operacional produtiva (manutenção), estão previstas as contratações de profissionais como coordenador de operações, supervisor de manutenção, supervisor patrimonial, engenheiro civil e técnico de engenharia.

Para a equipe de administrativo e financeiro, estão previstas contratações de profissionais de diversas áreas de formação para assumir posições de diretor geral, gerente administrativo/comercial, analista de finanças, assistente administrativo e secretária executiva.

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 do sítio eletrônico <https://www.salario.com.br/tabela-salarial/> (Novo CAGED/eSocial/Empregador Web), bem como do Guia *Salarial Robert Half Talent Solutions 2022*, disponível em <https://www.roberthalf.com.br/guia-salarial>.

6.1. Custos e despesas de operação

O modelo aqui usado assume que a concessionária não realizará a operação direta das atividades de eventos, feiras nem outras atividades finalísticas de esportes reduzindo custos diretos, ainda que tal alternativa esteja permitida no Edital da Concessão.

Permanecem a cargo da concessionária os custos relacionados às atividades de coleta e destinação de resíduos, manutenção predial, vigilância, gerenciamento das locações e arrendamentos, controle de incêndio, limpeza periódica, além de gestão, manutenção e jardinagem de toda a área externa.

A Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas obteve dados da concessionária de energia elétrica e de abastecimento de água de Pernambuco sobre o Complexo Multiuso. Por meio do histórico mensal do consumo, foi estimada uma média mensal que somada ao desvio padrão obteve assim o valor médio mensal. Por fim, este valor médio mensal foi dividido pela quantidade de eventos, obtendo-se um valor estimado para água e energia elétrica consumidos por evento.

Ainda como necessários à execução dos eventos foram estimados custos variáveis conforme o número de eventos, como por exemplo: locação de estruturas para eventos e para publicidade específica para shows, geradores de energia de uso temporário, montagem e desmontagem de tablado para proteção para o piso da Arena Multiuso.

Também foram estimados elementos referentes às despesas de manutenção preventiva e corretiva dos diversos equipamentos existentes no Complexo Multiuso. Os serviços identificados e estimados de forma a serem executados por contratos de terceirização são: serviços de portaria, locação de rádios de

comunicação, bombeiro civil, manutenção dos equipamentos, serviços gerais de limpeza e reparos prediais, serviços de apoio operacional, manutenção das piscinas, disponibilização de ambulância e serviços de controle de pragas.

6.1.1. Manutenção dos investimentos pretéritos

A reforma recente pela qual passou o Geraldão foi custeada pela Prefeitura do Recife, cujo valor final apurado em relatórios chegou a R\$ 59.992.110,48. O custo estimado de manutenção dessas obras civis e equipamentos foi estimado em 2% do valor investido, ou seja, um custo de manutenção anual de R\$ 1.199.842,21, que está adequadamente apontado na conta do OPEX da operação.

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

6.2.1. Despesas de SG&A

As despesas administrativas, comerciais e gerais (*Selling, General and Administrative Expenses – SG&A*), foram estimadas considerando a contratação de serviços especializados, como serviços de contabilidade e de assessoria jurídica, apoio técnico, automação de processos, *marketing* e publicidade, bem como as despesas com material de expediente e outros bens consumíveis, telefonia e internet administrativa e aberta para todo o Complexo Multiuso (pelo Conecta Recife, conforme descrito no Caderno de Encargos), entidades de classe, taxas de emolumentos, despesas bancárias e outras despesas.

Também foi incluído o pagamento referente ao verificador independente, estimado conforme o nível de serviço definido no escopo e baseado em outros contratos de natureza semelhante.

Ainda são estimadas despesas administrativas mais específicas descritas abaixo:

6.2.2. Despesas com Seguros

As projeções financeiras realizadas pela SEPE consideraram contratações de seguro-garantia para atender às exigências de garantia do contrato de concessão, bem como seguros de riscos de engenharia e de responsabilidade civil.

6.3. 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 os elementos do Complexo Multiuso.

Internamente ao modelo, a depreciação foi projetada sobre os itens do Programa de Intervenção. Adicionalmente, e de forma auxiliar e externa ao modelo, a depreciação sobre os investimentos pretéritos efetuados, pela Prefeitura do Recife, em equipamentos e obras civis no período de reforma do Complexo Multiuso, serviu para que se chegasse aos valores referentes ao 2º ciclo de CAPEX já relatado neste PNR, bem como aos reinvestimentos a ele associados.

6.4. 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:

Tabela 3: Alíquota tributária para a pessoa jurídica

Impostos			
Atividade	Lucro Real	Lucro Presumido	Critério
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%	

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

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. Os tributos incidentes esperados para a concessão são apresentados abaixo:

Tabela 4: Tributos a serem pagos pela concessionária

Tributos	Total
Impostos sobre vendas	30.276.992
Imposto sobre serviço (ISS)	11.792.542
Programa de Integração Social (PIS)	2.612.099
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	15.872.352
Tributos incidentes sobre o resultado	9.585.956
Imposto de renda (IR)	6.953.203
Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL)	2.632.753

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

6.5. Outorga

As projeções financeiras demonstraram que a futura concessionária terá capacidade para pagamento de, no mínimo, o montante de R\$ 15.184.994 (quinze milhões cento e oitenta e quatro mil e novecentos e noventa e quatro reais) durante o período do contrato de concessão, estipulado em 20 anos para fins de outorga fixa e, ainda um percentual de 5% (cinco por cento) incidentes sobre a receita bruta operacional referente à outorga variável

Conforme contrato, o valor total da outorga fixa é dividido da seguinte forma: 30% deverão ser pagos no momento de assinatura do contrato de concessão, enquanto os demais 70% deverão ser divididos em 228 parcelas iguais e pagas mensalmente a partir do 13º mês do contrato.

7. Projeção de Receitas

As projeções de receitas adotadas são baseadas em abordagens metodológicas com pressupostos e técnicas matemáticas.

No Plano de Negócio é proposta uma forma de exploração em que as receitas são advindas dos seguintes itens:

- locação da ARENA MULTIUSO para:
 - eventos esportivos;
 - shows musicais;
 - eventos diversos (congressos, convenções, feiras, festas...).
- locação de bares na ARENA MULTIUSO;
- locação dos auditórios;
- locação das salas de capacitação do complexo;
- locação das piscinas do PARQUE AQUÁTICO;
- locação das QUADRAS POLIESPORTIVAS;
- exploração do ESTACIONAMENTO;
- exploração de área para antena de telefonia;
- locação de áreas para *food-trucks*;
- *naming rights* e *Pouring rights*; e
- publicidade.

A expectativa de receita total por unidade geradora de valor é apresentada abaixo:

Tabela 5: Receitas previstas na concessão

Receitas Previstas	Total
Receita operacional bruta	235.850.833
Complexo Multiuso do Ginásio de Esportes Geraldo Magalhães	235.850.833
Ginásio Multiuso	141.037.379
Salas e Auditórios	9.425.000
Parque Aquático	1.376.050
Quadras Poliesportivas	2.768.160
Estacionamento	20.237.479
Antena de Celular	2.875.887
Espaços Gastronômicos	5.808.692
Publicidade	52.322.186

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

De maneira geral, para os eventos, foram estimadas as quantidades e preços unitários para cada espaço, levando em consideração valores cobrados pela atual gestão e o potencial a ser atingido com a implementação da concessão baseado em outros equipamentos de natureza semelhante à do Complexo Multiuso. A ocupação de cada ativo tem direcionamentos de uso que serão definidos de acordo com particularidades inerentes a cada um deles.

As estimativas de utilização para geração de receitas basearam-se nas seguintes premissas:

- horário de funcionamento do COMPLEXO MULTIUSO das 7:00 as 22:00;
- 360 dias por ano, dos quais 252 são dias úteis;
- 52 semanas por ano; e
- 30 dias por mês.

Em cada tipo de receita possui um direcionamento próprio detalhado a seguir:

7.1. Arena multiuso

A concessionária será responsável apenas pela locação dos espaços e gerenciamento da utilização, sem participação direta na bilheteria ou no evento. Os promotores são os responsáveis pela condução de todo o evento.

As estimativas são para as quantidades de eventos demandados. Estas foram baseadas em previsões de demanda de acordo com os 3 tipos de eventos esperados para a arena multiuso: esportivos, feiras e shows e festas.

Os estudos de previsão de demanda têm abordagens metodológicas de projeção de tendências a partir de informações gerais disponíveis em fontes consolidadas. Os valores cobrados para a diária de locação da arena multiuso foram estimados por meio da média de valores de equipamentos com características semelhantes, além dos valores cobrados atualmente pela locação da arena multiuso. O valor de R\$ 35.616,67 (trinta e cinco mil seiscientos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos) é referente à arena multiuso climatizada completa, incluindo os camarotes e tribunas.

Todo evento, independentemente do tipo, necessita ser montado e desmontado, instalando-se elementos, materiais, equipamentos, ornamentação e outros itens necessários. Alguns eventos são de rápida montagem/desmontagem, outros necessitam, por exemplo, de grandes ornamentações e outros equipamentos que tendem a ser mais custosos, necessitando mais dias de preparação. A possibilidade de

cessão de diárias para montagem e desmontagem é factível e foi estimada por um percentual para cada evento e com custo idêntico ao da diária do evento.

O quantitativo de eventos foi definido seguindo a premissa de que a maior parte deles ocorrerá nos finais de semana ou feriados e ainda prevê a utilização da arena multiuso pela Prefeitura do Recife durante 60 dias, sendo 11 em finais de semana. Ainda foi estimado um fator de segurança operacional de 10% dos dias, para efetuação dos serviços diversos necessários à manutenção e possíveis intervenções na arena multiuso.

Os tipos de eventos esperados para acontecer na arena multiuso são os seguintes:

- Eventos esportivos: a maior parte dos eventos esportivos são de fácil montagem/desmontagem, uma vez que a ARENA MULTIUSO já é projetada para este tipo de evento. No modelo, estimou-se que serão consideradas diárias extras para montagem e desmontagem em apenas 5% dos eventos esportivos;
- Shows e festas: no Recife, existem muitos locais que recebem shows e de forma estimativa foram estimadas que 3,5% dos shows ocorridos na cidade sejam adequados e captados para a arena multiuso.
- Feiras: são esperados eventos com maior duração na ocupação do espaço como feiras, mostras, congressos, *workshops*, salões de apresentação de novidades, entre outros e com potencial de utilização da arena multiuso.

7.1.1. Bares da arena multiuso

Há um total de 190,29 m² de área na arena multiuso distribuído em 12 bares nos pavimentos térreos e intermediário conforme apresentado na Tabela 1. Estes são frutos de locação estimados de acordo com o número de eventos da arena multiuso.

Na estimativa de preços a serem cobrados, foram usadas estimativas de preços médios por metro quadrado de áreas comerciais na cidade.

Tabela 6: Áreas dos bares na Arena Multiuso

Pavimento	Ambiente	Área (m ²)
Térreo	Bar 01	25,40
Térreo	Bar 02	25,35
Intermediário	Bar 02	12,07
Intermediário	Bar 03	12,06
Térreo	Bar 03	33,81
Intermediário	Bar 04	12,18
Intermediário	Bar 05	12,31
Intermediário	Bar 06	9,20
Intermediário	Bar 07	8,95
Térreo	Bar 04	20,86
Térreo	Bar 08	9,05
Intermediário	Bar 01	9,05
TOTAL		190,29

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

7.1.2. Auditórios e salas de capacitação

Para as 2 salas de capacitação e os 3 auditórios, são estimadas receitas a partir da locação por diárias e utiliza-se uma taxa de ocupação média baseada em ambientes com características semelhantes do Centro de Convenções de Pernambuco (CECON-PE) nos estudos de estruturação dos documentos editalícios para licitação de concessão onerosa, estimados em 38% para as salas de capacitação e 35% para os auditórios conforme tabela 2.

Os valores cobrados por diária seguem analogia de preços cobrados para salas e auditórios de porte semelhante com áreas de aproximadamente 51 m² e 80 m², respectivamente.

Para utilizações exclusivas da prefeitura do Recife foram definidas em no máximo 720 horas para salas de capacitação e 720 horas para os auditórios.

O documento apresenta uma ocupação média de acordo com o histórico de eventos do complexo para os anos de 2018 e 2019 por ambientes:

Tabela 7: Ocupação média das salas e auditórios do CECON-PE

Ambiente	Ocupação média (2018)	Ocupação média (2019)
Sala Multiuso 1	39%	39%
Sala Multiuso 2	24%	35%
Sala Multiuso 3	21%	37%
Sala Multiuso 4	23%	34%
Sala Multiuso 5	18%	36%
Sala Híbrida 1	27%	34%
Sala Híbrida 2	30%	33%
Sala Híbrida 3	14%	29%
Média	24%	35%
Mediana	23%	35%
Desvio Padrão	8%	3%
Salas - Média + DP	32%	38%

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira do projeto de Concessão do CECON/PE

Tabela 8: Ocupação média das salas e auditórios do CECON-PE

Ambiente	Ocupação média (2018)	Ocupação média (2019)
Auditório Brum	21%	35%
Auditório Ribeira	12%	35%
Média	23%	35%
Mediana	21%	35%
Desvio Padrão	12%	0%
Salas - Média + DP	35%	35%

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de origem: Dados históricos do CECON-PE constantes nos estudos apresentados pela Houer para modelagem¹

7.2. Parque aquático

O parque aquático é composto por duas piscinas, sendo uma com raias, própria para modalidades de natação, e outra que é utilizada para aulas de hidroginástica.

A Prefeitura do Recife tem utilização exclusiva no parque aquático de segunda a sexta das 7h às 12h e das 13h às 18h, exceto feriados.

A aferição de receitas pelo parque aquático considera os outros horários disponíveis, com um fator de ocupação de 60%. A concessionária deverá usar os horários de vacância, para manutenção das piscinas. Os valores cobrados por hora de utilização das piscinas seguem referências de equipamentos semelhantes.

7.3. Quadras poliesportivas

As receitas desta fonte provêm do aluguel das 03 quadras poliesportivas cobertas e da quadra de areia. Nas 3 quadras cobertas, ao todo, há disponível 315 horas semanais, sendo que 169 horas são destinadas à fruição pública, assim, as receitas são provenientes das 146 horas restantes, aqui foi utilizada uma taxa de ocupação por locação de 80%.

A quadra de areia tem utilização semanal pela Prefeitura do Recife segunda a sexta das 7h às 12h e das 13h às 18h, exceto feriados, restando para exploração 55 horas semanais, usando uma taxa de ocupação de 60%. O valor cobrado por hora de utilização segue referências médias de equipamentos semelhantes.

7.4. Estacionamento

A estimativa das receitas de exploração do estacionamento aqui segue por uma definição diferente para dias de shows e jogos maiores, quando haverá um maior público e com maior disposição a pagar pelo uso do estacionamento, com uma taxa de ocupação média de 70% das vagas.

Assumindo que a utilização das vagas em período de show não conflitaria com o aluguel das vagas no horário que não esteja ocorrendo os shows e jogos.

O ticket médio para o estacionamento rotativo nos outros momentos é estimado de acordo com preços médios de outros estacionamentos próximos como o Aeroporto Internacional de Recife e o Shopping Recife. Há demanda rotativa e diária de estacionamento para as escolas de esportes e para as pessoas que fazem o uso e o aluguel dos outros espaços.

7.5 Exploração da área com antena de telefonia

Há uma área de antena para telefonia que é passível de contrato e a estimativa de haver interesse das operadoras de telefonia para utilização. Foi utilizado valores referentes a outros contratos de natureza semelhante, devidamente atualizados.

7.6 Área de exploração comercial – *food park*

Na área externa, toda a área do espaço de exploração comercial foi usada para uma praça de alimentação do tipo *food-park*, com 8 docas. Foi admitido que os mobiliários serão de responsabilidade dos próprios *food-trucks*. O preço da locação de área para unidade baseou-se em locação de áreas semelhantes no Recife.

7.7. Naming e pouring rights

Para definição da receita a ser auferida na exploração do *naming rights* foi usada como referência a matéria “*Naming rights* no Brasil: quais os maiores acordos no futebol?” do Portal Goal de 2020² com valores aplicados para este tipo de contrato. Usando a média dos valores para os principais estádios do Nordeste, aplicando a este um deflator já que se trata de equipamentos de outros porte e importância chegou-se ao valor estimado para esta receita.

7.8. Publicidade

A publicidade foi dividida em publicidade para área externa por meio de um equipamento luminoso a ser instalado na parte do complexo multiuso com visualização para a Av. Mascarenhas de Moraes, este terá o tamanho máximo de 36 m² de área de publicidade.

Na área da concessão para a visualização dos usuários é proposto referencialmente áreas de exploração publicitária distribuídas pelo complexo multiuso da forma como apresentado na Tabela 3. Deve-se notar que os valores aqui estimados levaram em consideração a base de preços do processo licitatório bem-sucedido dos Relógios Digitais Eletrônicos – REDs, realizado ainda no ano de 2022 pela Prefeitura da Cidade do Recife.

² Disponível no Portal Goal: <<https://www.goal.com/br/not%C3%ADcias/naming-rights-no-brasil-quais-os-maiores-acordos-no-futebol/z8kqtuc9pnr11e005nr1s3dg>>. Acesso em: 18 de janeiro de 2022.

Tabela 9: Projeção de áreas para aferição de receita publicitária

Local	Quantidade de faces	Área total de publicidade (m ²)
Arena		
Térreo	12	24
Anel Intermediário	16	32
Anel Superior	16	32
Prismas da Quadra	4	20
Placar	4	160
Parque Aquático	2	4
Quadras Poliesportivas	6	30
Estacionamento	4	20
	TOTAL	322

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

7. Fluxo de Caixa do Projeto

A projeção do fluxo de caixa do projeto levou em consideração as premissas operacionais e um cálculo de *ramp-up* que mostra as condições de crescimento da receita e dos custos. Além disso, é importante mencionar que o fluxo de caixa está em valores reais, o que indica que não existem impactos no que diz respeito aos preços. Por fim, foi calculado o valor da outorga como método de zerar o Valor Presente do Projeto por meio da Taxa Interna de Retorno do mesmo.

Tabela 10: Projeção de fluxo de caixa da concessão

Demonstrativo de Fluxo de Caixa (Desalavancada)	Total	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
Fluxo de Caixa Operacional		-4.555.498	-2.510.924	-1.230.750	1.513.666	3.374.773	3.392.753	3.339.868	3.336.003	3.381.586	3.415.832	3.453.192	3.490.472	3.477.339	3.607.072	3.665.780	3.734.273	3.816.465	3.673.073	4.142.698	4.001.477	4.001.477
Resultado líquido do período	10.371.555	-4.555.498	-2.741.703	-1.918.368	769.482	2.559.490	2.501.926	2.368.462	1.595.436	1.548.042	1.481.563	1.409.041	1.325.451	1.362.168	1.110.333	996.370	863.413	703.865	941.124	-1.268.234	-2.013.804	-3.222.502
Depreciação	48.704.571	0	230.779	687.618	744.183	815.283	890.827	971.407	1.740.567	1.833.544	1.934.269	2.044.151	2.165.021	2.115.171	2.496.739	2.669.410	2.870.860	3.112.600	2.731.949	5.410.932	6.015.281	7.223.979
Necessidade de Investimento em Giro (NIG)		0	204.237	-146.067	-227.190	-126.653	-4.495	159.706	-149.047	-7.868	-8.562	-9.340	-10.284	4.247	-32.433	-14.677	-17.123	-20.548	32.320	-113.878	0	0
Total do fluxo de caixa operacional líquido		-4.555.498	-2.306.687	-1.376.817	1.286.476	3.248.121	3.388.258	3.499.575	3.186.956	3.373.718	3.407.271	3.443.852	3.480.188	3.481.586	3.574.639	3.651.103	3.717.150	3.795.917	3.705.393	4.028.820	4.001.477	4.001.477
Fluxo de caixa dos investimentos		0	-6.205.487	0	0	0	0	0	-6.828.251	0	0	0	-1.865.046	0	0	0	0	0	-6.828.251	0	0	0
Investimentos (capex)	-21.727.035	0	-6.205.487	0	0	0	0	0	-6.828.251	0	0	0	-1.865.046	0	0	0	0	0	-6.828.251	0	0	0
Venda de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aplicações financeiras de longo Prazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de caixa dos financiamentos		4.555.498	8.512.174	0	-150.734	-310.274	-310.274	-310.274	6.517.977	-310.274	-338.725	-651.687	1.213.359	-651.687	-597.713	-460.807	-460.807	-460.807	6.367.444	-1.231.739	-1.753.953	-1.440.992
Captação de empréstimos e financiamentos	10.863.518	0	3.102.744	0	0	0	0	0	3.414.125	0	0	932.523	0	0	0	0	0	0	3.414.125	0	0	0
Amortização da dívida	-10.863.518	0	0	0	-150.734	-310.274	-310.274	-310.274	-310.274	-310.274	-338.725	-651.687	-651.687	-651.687	-597.713	-460.807	-460.807	-460.807	-460.807	-1.231.739	-1.753.953	-1.440.992
Aportes de capital	13.170.204	4.555.498	5.409.430	0	0	0	0	0	3.414.125	0	0	932.523	0	0	0	0	0	0	3.414.125	0	0	0
Variação de caixa e equivalente		0	0	-1.376.817	1.135.742	2.937.846	3.077.984	3.189.300	2.876.682	3.063.444	3.068.545	2.792.165	2.828.501	2.829.899	2.976.926	3.190.296	3.256.343	3.335.109	3.244.586	2.797.081	2.247.524	2.560.486
Saldo Inicial de caixa e equivalente	0	0	0	0	-1.376.817	-241.076	2.696.771	5.774.754	8.964.055	11.840.737	14.904.180	17.972.725	20.764.891	23.593.392	26.423.291	29.400.217	32.590.513	35.846.855	39.181.965	42.426.551	45.223.631	47.471.156
Saldo final de caixa e equivalente	0	0	0	-1.376.817	-241.076	2.696.771	5.774.754	8.964.055	11.840.737	14.904.180	17.972.725	20.764.891	23.593.392	26.423.291	29.400.217	32.590.513	35.846.855	39.181.965	42.426.551	45.223.631	47.471.156	50.031.641

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

9. Avaliação Econômico-Financeira

A metodologia de cálculo do custo médio ponderado do capital (*Weighted Average Capital Cost* – WACC) encontra-se aderente às diretrizes metodológicas propostas pelo Ministério da Economia (antigo Ministério da Fazenda) para os projetos de concessões públicas, publicadas em Manual Próprio da Secretaria do Tesouro Nacional – STN.

Foram realizadas atualizações das taxas referenciais 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 os betas desalavancado e alavancado pela estrutura de capital do projeto, tomando os dados mais recentes disponíveis para cada uma das variáveis. O Cálculo do WACC é apresentado a seguir:

$$WACC = \frac{E}{E + D} * Re + \frac{D}{E + D} * Rd * (1 - T)$$

Em que:

E = capital próprio (equity);

D = capital de terceiros (debt);

Re = custo de financiamento através do capital próprio;

Rd = custo de financiamento através do capital de terceiros;

T = alíquota de imposto de renda e contribuição social.

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 do projeto. Na perspectiva do projeto:

Taxa Interna de Retorno (TIR real): 12,63% a.a.

Payback: 13,69 anos

Outorga Fixa Mínima: R\$ 15.184.993,99