

CONCORRÊNCIA Nº 1/2023/CPLCC

Plano de Negócios Referencial

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

Sumário Executivo

Avaliação Econômico-Financeira	
	Perspectiva do Projeto
TMA (WACC / Ke)	10,49%
TIR	10,49%
VPL	0

CAPEX (Investimento Inicial e Reinvestimentos)	
Tangível	20.040.690
Terrenos	0
Edificações	2.654.096
Instalações	42.405
Máquinas e Equipamentos	17.344.189
Intangível	200.000
Outros ativos fixos intangíveis	200.000
Total	20.240.690,24

OPEX	
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	47.470.454
Gastos com Pessoal	20.249.542
Serviços externos	1.059.943
Materiais e insumos	26.160.969
Outros custos	0
Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	107.567.082
Gastos com pessoal	30.456.629
Serviços externos	77.110.453
Outras despesas	0
Total	155.037.535,89

Seguros e Garantias	
Despesas com Seguros	
Implantação (Obras) - Responsabilidade Civil	62.746
Execução do Contrato	998.926
Total	1.061.672

Impostos	
Municipais	14.198.373
Imposto sobre serviço (ISS)	14.198.373
Federais	26.395.816
Programa de Integração Social (PIS)	2.681.964
Contribuição para Financiamento da Seguridade Soci	18.669.238
Imposto de renda (IR)	3.634.279
Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL)	1.410.336
Total	40.594.190

Receitas	
Complexo Multiuso do Ginásio de Esportes Gerald	283.967.466
Ginásio Multiuso	142.759.035
Salas e Auditórios	9.425.000
Parque Aquático	15.136.550
Quadras Poliesportivas	10.447.320
Estacionamento	20.148.149
cessão de área para receptores / emissores de 5G	2.875.887
Espaços Gastronômicos	30.997.563
Publicidade	52.177.962
Total	283.967.465,50

Sumário

1.	62.	73.
	74.7	4.1.
	Complexo Multiuso	8
4.2.	Arena Multiuso - Pavimento Térreo	9
4.3.	Arena Multiuso - Pavimento Intermediário	10
4.4.	Arena Multiuso - Pavimento Superior	12
5.	12 5.1.	Reinvestimentos
	14	
6.	15 6.1Gasto com o pessoal	
	16	
6.2.	Custos e despesas de operação	16
6.2.1.	17 6.3.Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	
	18	
6.3.1.	Despesas de SG&A	18
6.3.2.	Despesas com Seguros	18
6.4.	Depreciação	18
6.5.	Impostos	19
6.6.	Outorga	20
7.	20 7.1. Arena multiuso	21
	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	25
	7.4. Estacionamento	26

7.5 Cessão de área para receptores / emissores de 5G	26
7.6 Área de exploração comercial – <i>food park</i>	27
7.7. Publicidade	27
8. Fluxo de Caixa do Projeto	28
9. Avaliação Econômico-Financeira	30

1. Introdução

O Plano de Negócio Referencial (PNR) compõe a lista de documentos complementares e não vinculativos do Projeto para 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 outubro/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. O modelo referencial aqui apresentado traz um conjunto de ajustes e refinamentos possibilitados pelo período de Consulta Pública e pelos pertinentes apontamentos que o Tribunal de Contas do Estado trouxe ao projeto. Sempre que necessário, serão explicitados esses ajustes.

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.

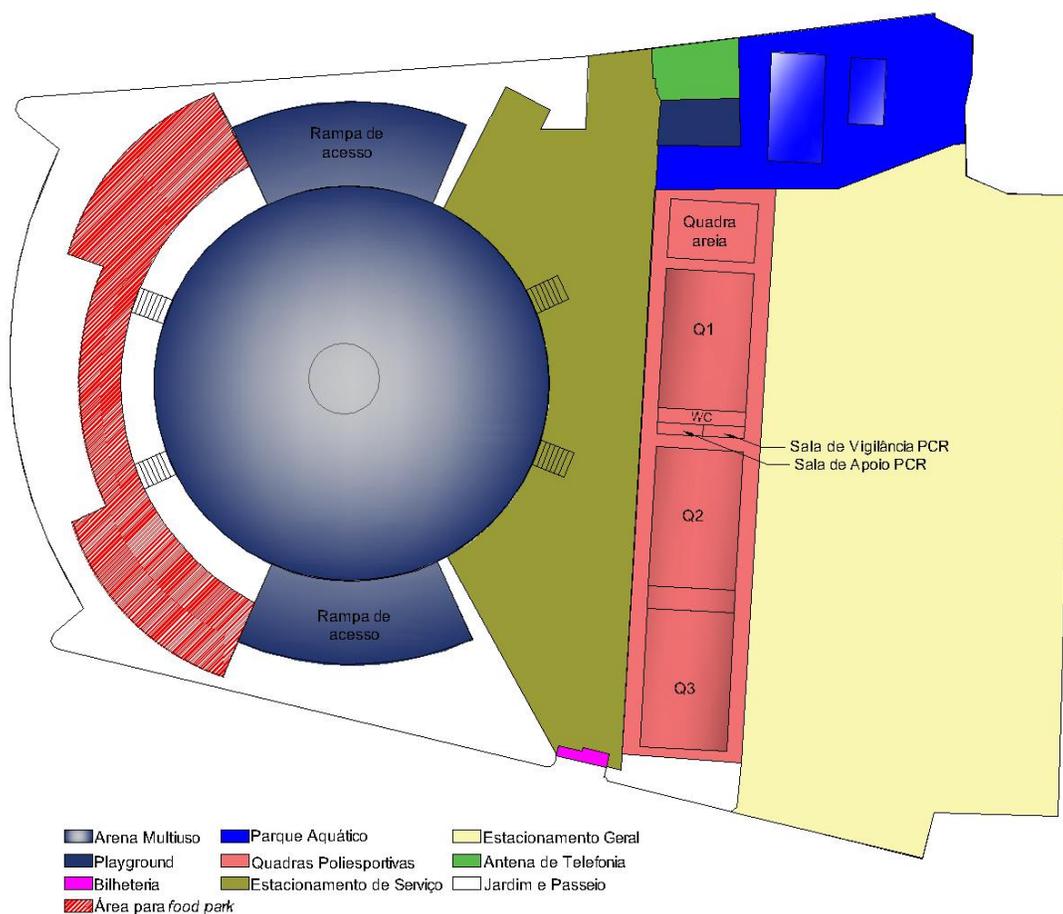
De maneira a atender os itens elencados no Cadernos de Encargos, é proposta uma ocupação referencial como apresentada abaixo:

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 2.245m² na parte mais próxima à Avenida Mascarenhas de Moraes, de maneira que este tenha visibilidade para o público externo e, também atenda aos usuários do Complexo Multiuso.

Figura 1 - Ocupação referencial do COMPLEXO MULTIUSO



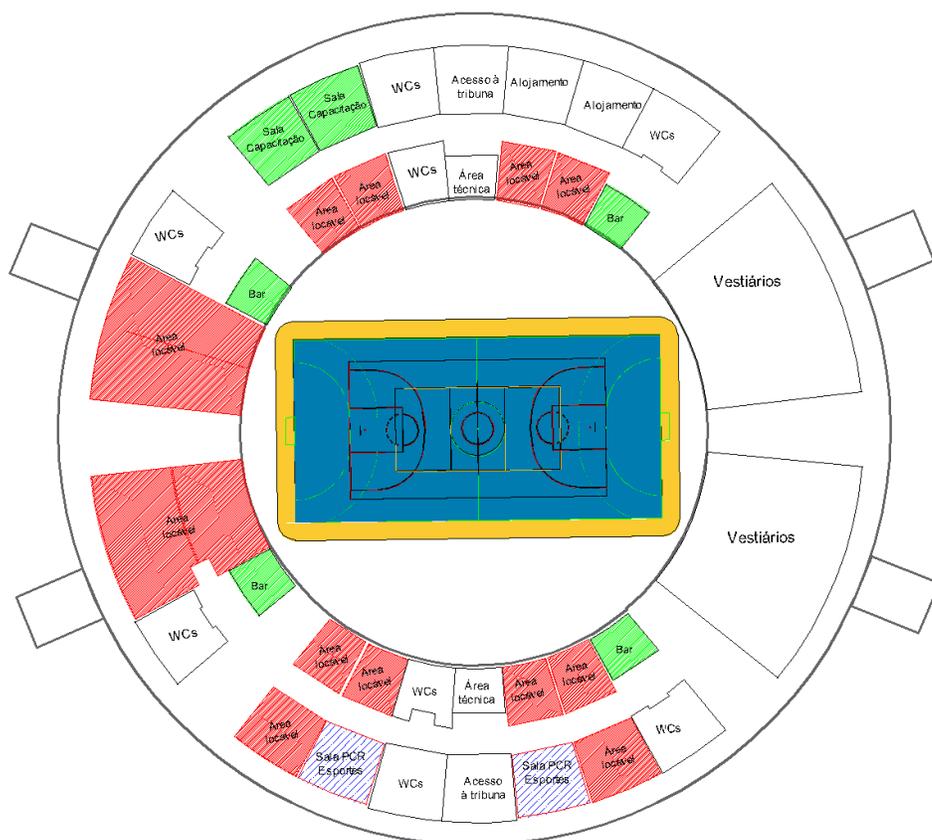
Fonte: Elaboração Própria

4.2. Arena Multiuso – Pavimento Térreo

Em volta de toda Arena Multiuso há corredores onde estão localizados os banheiros, vestiários, salas de acesso às 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

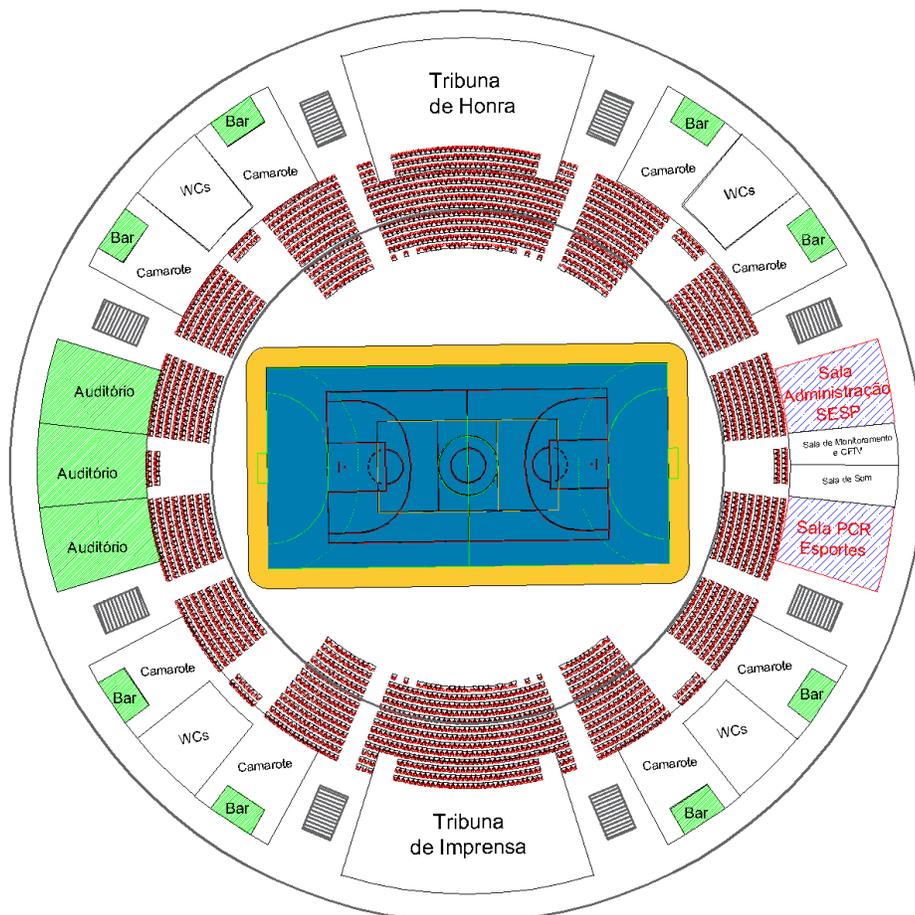
- Áreas locáveis livres
- Áreas locáveis para fins específicos
- Salas para Prefeitura do Recife

Fonte: Elaboração Própria

4.3. Arena Multiuso – Pavimento Intermediário

Neste pavimento há corredores de acesso às cadeiras do pavimento intermediário e escadas para acesso às cadeiras do pavimento superior e salas de exploração comercial. A ocupação referencial das salas de exploração comercial está apontada na Figura 3: sendo alocadas 3 (três) salas contíguas para auditórios, 4 camarotes, tribuna de honra, tribuna de imprensa e 8 (oito) bares. Ainda neste pavimento há 2 salas técnicas de Monitoramento do CFTV e sistema de sonorização, além das 2 salas reservadas para a administração das atividades mantidas pela Prefeitura do Recife.

Figura 3 - Ocupação referencial ARENA MULTIUSO – INTERMEDIÁRIO



Arena Multiuso - Intermediário

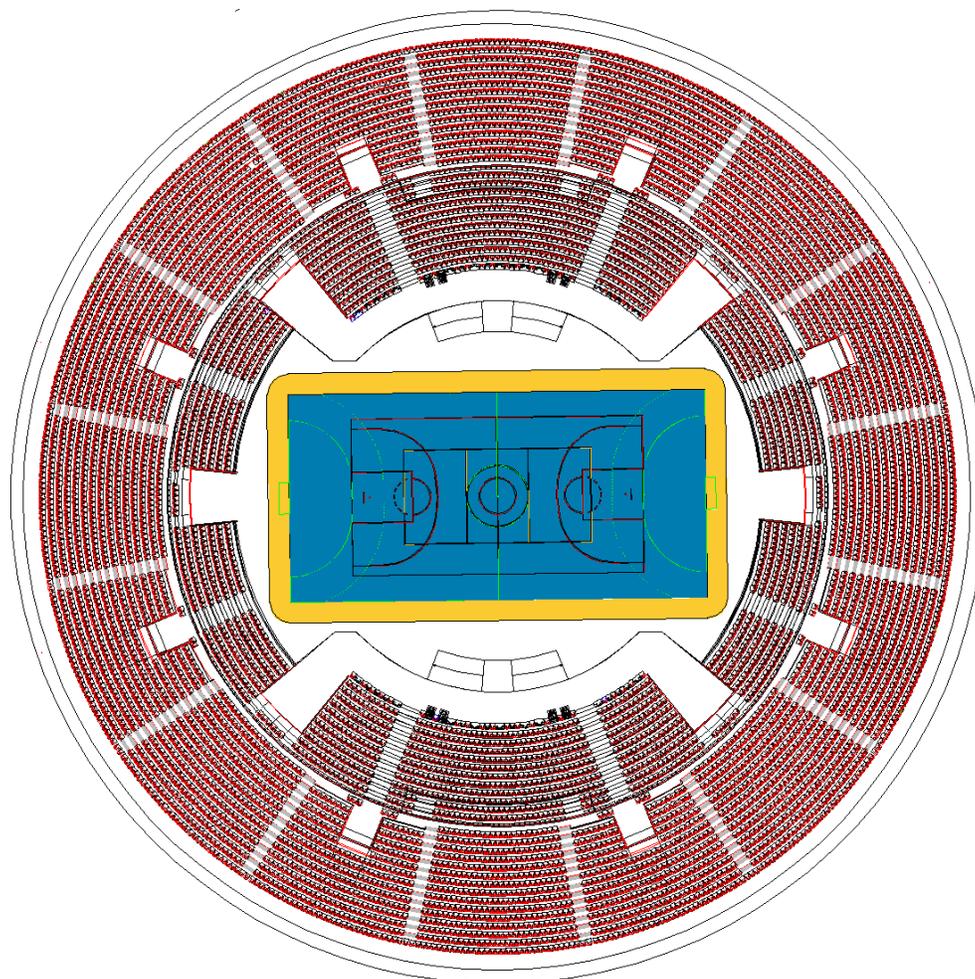
- Áreas locáveis para fins específicos
- Salas para Prefeitura do Recife

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)

O Programa de Intervenções apresenta os objetivos a serem atingidos pela futura concessionária em termos de necessidades de investimento. Isso considerado, para precificação e orçamento estimativos foram elaboradas soluções de engenharia em conjunto com a Secretaria de Esportes e o Gabinete de Projetos Especiais da Prefeitura do Recife.

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. A solução é uma escolha, dentre inúmeras possibilidades, que atendem aos itens do Programa de Intervenção.

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 utilizadas para compor as estimativas de investimentos para o Programa de Intervenções foram baseadas nos 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 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
Subestação Elétrica (ventilação)	R\$ 29.971,50
Subestação Elétrica (ampliação)	R\$ 270.987,70
Ajustes para Instalações Elétricas	R\$ 302.024,87

¹ Documentos disponíveis no link:

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

Descrição dos itens	Valor estimado
Sistema de Combate a Incêndio e Pânico (SDAI e SPDA)	R\$ 410.264,65
Adequação do CFTV, Rede Lógica	R\$ 21.202,58
Selo ESG	R\$ 100.000,00
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\$ 4.619.142,12

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

5.1. Reinvestimentos

De maneira a atender o tempo de vida útil das máquinas e equipamentos e das instalações realizadas pela Concessionária no ciclo de Capex, foi estimado um primeiro montante de reinvestimentos necessários ao Complexo Multiuso, soma-se a esse valor o Selo ESG, representado na tabela abaixo como outros ativos intangíveis. Nesse sentido, são esperados reinvestimentos na ordem de R\$ 15.621.548,12 a serem realizados nos anos 7, 11 e 17 do prazo de concessão.

Diante disso, o valor total de investimentos e reinvestimentos a ser investido no COMPLEXO é de R\$ 20.240.690,24

Tabela 1.1: Descrição de itens de CAPEX e Reinvestimentos

Capex - Ano	Total	Capex	Ano 7	Ano 11	Ano 17
Tangível	20.040.690	4.519.142	6.828.251	1.865.046	6.828.251
Terrenos	0	0	0	0	0
Edificações	2.654.096	2.654.096	0	0	0
Instalações	42.405	21.203	0	21.203	0
Máquinas e Equipamentos	17.344.189	1.843.844	6.828.251	1.843.844	6.828.251
Intangível	200.000	100.000	0	100.000	0
Outros ativos fixos intangíveis	200.000	100.000	0	100.000	0
Total do Ativo (Tangível + Intangível)	20.240.690,24	4.619.142	6.828.250,89	1.965.046,34	6.828.250,89

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

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 e portaria, controle de incêndio, limpeza periódica, além de gestão, energia elétrica, água, controle de pragas, limpeza de piscinas, bombeiro civil, ambulância, manutenção de equipamentos, manutenção predial e jardinagem de todo o COMPLEXO.

Como resultado desse modelo operacional foram estimados, ao longo dos 20 anos de projeto, custos e despesas operacionais de R\$ 155.037.535,89, conforme apresentado na Tabela 2.

Os gastos de pessoal associados à limpeza e conservação, e também aos desembolsos relacionados ao fornecimento de água e energia, estão ajustados considerando a média histórica das contas entre os anos de 2020 e 2022. Com base no número de eventos realizados no período, foi calculada a estimativa média de consumo por evento, servindo então para estimativa destes custos no modelo econômico-financeiro quanto ao quantitativos de eventos projetados.

Também foram considerados desembolsos relacionados à necessidade de ambulâncias com UTI durante os dias de eventos no complexo.

Tabela 2: Descrição de itens de OPEX

OPEX	
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	47.470.454,17
Gastos com Pessoal	20.249.541,72
Serviços externos	1.059.943,44
Materiais e insumos	26.160.969,01
Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	107.567.081,73
Gastos com pessoal	30.456.628,74
Serviços externos	77.110.452,99
Total	155.037.535,89

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

6.1. Gastos com pessoal

A equipe dimensionada e projetada para operação do Complexo foi de um total de 52 colaboradores, estes contratados diretamente pelo concessionário, sendo 36 deles ligados ao operacional produtivo e 16 colaboradores ligados às áreas administrativa-financeira, comercial e demais atividades de gestão e suporte à operação.

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 administrativa e financeira, 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 secretário executivo.

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 *Salary Robert Half Talent Solutions 2022*, disponível em <https://www.roberthalf.com.br/guia-salarial>. Todos os valores salariais, à exceção daqueles vinculados ao salário mínimo, foram calculados pelo pico mais alto do intervalo de variação, justificado pela especificidade profissional para a gestão do equipamento.

Ainda se faz necessário mais pessoas para operação do COMPLEXO, que, neste Plano de Negócios, serão supridas por meio de contratos com terceiros: Portaria, bombeiro civil, assessoria jurídica e contábil e serão explanados no item 6.2. desse Plano de Negócio.

6.2. Custos e despesas de operação

O modelo aqui utilizado 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.

Foram obtidos dados dos custos das contas da concessionária de energia elétrica e de abastecimento de água de Pernambuco sobre o Complexo Multiuso. Com o histórico de consumo, foi estimada uma média do consumo de energia e água por eventos. Considerando-se, ainda, o número de eventos a serem realizados dentro de um ano, obteve-se o total a ser gasto no fornecimento de água e energia para o período. Por fim, esse valor foi calculado a valores mensais.

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. Como indicação do Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco, foi considerada a contratação de ambulâncias com UTI durante todos os dias de eventos. Esse desembolso foi inserido dentro dos desembolsos do projeto.

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.

6.2.1. Custo de Reinvestimento Anual com Obras Civis Realizadas.

A reforma recente, pela qual passou o Geraldão, custeada pela Prefeitura do Recife com entrega da obra em 2021, teve um investimento total de R\$ 54.850.204,65.

O custo de manutenção dessas obras civis foi estimado em 2% do valor investido, ou seja, R\$ 1.097.004,09 por ano, que está apontado no Opex, e se refere à conservação dos investimentos realizados em obras civis. Os desembolsos realizados em equipamentos e mobiliário são considerados na rubrica de reinvestimentos (item 5.1. desse Plano de Negócios Referencial).

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 a contratação de serviços especializados, como de contabilidade e de assessoria jurídica, apoio técnico, automação de processos, *marketing* e publicidade. Além dessas, foram consideradas, ainda, as despesas com material de expediente e outros bens consumíveis, telefonia e internet administrativa, taxas de emolumentos, despesas bancárias e outras, além de gastos com pagamentos a entidades de classe profissional. Conforme o disposto no Caderno de Encargos, a internet aberta em todo o COMPLEXO será fornecida pelo Conecta Recife.

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.

6.3.2. Despesas com Seguros

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

6.4. 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 Capex e os reinvestimentos do projeto.

6.5. 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
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%
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 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 são apresentados na Tabela 4.

Tabela 4: Tributos a serem pagos pela concessionária

Tributos	Total
Impostos sobre vendas	35.549.575,10
Imposto sobre serviço (ISS)	14.198.373,28
Programa de Integração Social (PIS)	2.681.963,61
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	18.669.238,22
Impostos sobre resultados	5.044.614,48
Imposto de renda (IR)	2.350.559,79
Adicional de Imposto de Renda (IR)	1.283.718,82
Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL)	1.410.335,87

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

6.6. Outorga

As projeções financeiras demonstraram que a CONCESSIONÁRIA terá capacidade para pagamento de OUTORGA FIXA e OUTORGA VARIÁVEL, da seguinte forma:

- OUTORGA FIXA: no mínimo R\$ 19.379.085,76 (dezenove milhões e trezentos e setenta e nove mil e oitenta e cinco reais e setenta e seis centavos), estimado como resultado desse Plano de Negócios para o período de 20 anos de Concessão;
- OUTORGA VARIÁVEL: percentual sobre a receita operacional bruta, que variará de acordo com o desempenho da operação, entre 6% e 8%, avaliada pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE.

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

Nesse Plano de Negócios a título de modelagem econômico-financeira será usado, como OUTORGA VARIÁVEL, o percentual de 7% (sete por cento) incidentes sobre a receita bruta operacional equivalente a uma operação padrão, definido na classificação do Sistema de Mensuração de Desempenho à OUTORGA VARIÁVEL PADRÃO.

7. Projeção de Receitas

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

A expectativa de receita anual é apresentada na Tabela 5.

Tabela 5: Receitas previstas no Projeto

Receitas Operacionais	Total
Complexo Multiuso do Ginásio de Esportes Geraldo Magalhães	283.967.466
Ginásio Multiuso	142.759.035
Salas e Auditórios	9.425.000
Parque Aquático	15.136.550
Quadras Poliesportivas	10.447.320
Estacionamento	20.148.149
cessão de área para receptores / emissores de 5G	2.875.887
Espaços Gastronômicos	30.997.563
Publicidade	52.177.962
Total da Receita Operacional	283.967.466

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 a do Complexo Multiuso. A ocupação de cada ativo tem direcionamentos de uso que são 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 7h00 às 22h00;
- 360 dias por ano, dos quais 252 são dias úteis;
- 52 semanas por ano; e
- 30 dias por mês.

Cada tipo de receita possui direcionamentos próprios 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.

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

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, 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 gratuita 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 para shows e de foram estimatidos que 3,5% dos shows ocorridos na cidade sejam adequados e captados para o Geraldão.

- 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 para o Complexo.

7.1.1. Bares da arena multiuso

Há um total de 190,29 m² de área na Arena Multiuso, distribuídos em 12 bares nos pavimentos térreo e intermediário, conforme apresentado na Tabela 1. A receita proveniente é fruto de locações estimadas de acordo com o número de eventos da arena.

Em linha com a contribuição trazida pelo Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco, o valor cobrado pela locação dos bares e restaurantes foi estabelecido pela Área Bruta Locável (ABL), com receita calculada de acordo com o número de eventos realizados no complexo.

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), obtidas por meio dos estudos de estruturação para a concessão daquele equipamento estadual.

Os documentos, traduzidos nas Tabelas 7 e 8, apresentam 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

Assim, o grau de ocupação ficou estimado em 38% para as salas de capacitação e em 35% para os auditórios, conforme a Tabela 2. Os valores cobrados por diária seguem a analogia de preços cobrados para salas e auditórios de porte semelhante, com áreas de aproximadamente 51m² e 80m², respectivamente.

7.2. Parque aquático

O parque aquático é composto por duas piscinas, sendo uma com raiais, 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 50%. 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 3 quadras poliesportivas cobertas e da quadra de areia. Nas 3 quadras cobertas, ao todo, há disponível 315 horas semanais, sendo que 180 horas são

destinadas à fruição pública, assim, as receitas são provenientes das 135 horas restantes, em que, por hipótese, a taxa de ocupação por locação será de 80%.

A quadra de areia tem utilização semanal pela Prefeitura do Recife de segunda a sexta das 7h 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 segue premissas diferentes do uso habitual do espaço e 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.

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.

Como premissa, levou-se em consideração que há demanda rotativa e diária de estacionamento para as escolas de esportes e para as pessoas que fazem o uso e aluguel dos outros espaços. Além da demanda nos dias de eventos no COMPLEXOS.

7.5 Cessão de área para receptores / emissores de 5G

Há no complexo uma área de antena para telefonia que é passível de contrato para cessão de área para receptores/emissores de 5G. Assumindo, por hipótese, o interesse das operadoras de telefonia para sua utilização, foram utilizados valores referentes a outros contratos de natureza semelhante, devidamente atualizados.

Diante da evolução tecnológica típica da área de a aferição de receitas está associada à cessão da área para receptores e emissores da tecnologia 5G.

7.6 Área de exploração comercial – *food park*

Na área externa, todo o espaço de exploração comercial disponível foi, por hipótese, usado para uma praça de alimentação do tipo *food park*, com 8 docas. Foi admitido que os mobiliários serão de responsabilidade dos próprios *foodtrucks*.

O valor da locação de área para unidade baseou-se em locação dos bares e restaurantes da região, sendo considerada uma área de 13,2m² por *foodtruck*. O valor da receita, será o de locação diária será estabelecido pelo número de dias de eventos no complexo.

7.7. 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, com o tamanho máximo de 36m² de área de publicidade, conforme limites máximos da legislação municipal aplicável.

Adicionalmente, são propostas referencialmente áreas de exploração publicitária distribuídas pelo Complexo Multiuso da forma como apresentado na Tabela 9 e conforme as diretrizes do Caderno de Encargos da Concessão. 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.

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

Ademais, soma-se as receitas com publicidade os Naming Rights. Com relação a 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. Utilizando a média dos valores para os principais estádios do Nordeste, chega-se ao valor estimado para esta receita, aplicando a este um deflator, já que se trata de equipamentos de outro porte e importância.

8. 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.

² Disponível no Portal Goal: <<https://www.goal.com/br/not%C3%ADcias/naming-rights-no-brasil-quais-os-maiores-acordos-no-futebol/z8kqtuc9pnr1le005nrls3dg>>. Acesso em: 18 de janeiro de 2022.

Tabela 10: Projeção de fluxo de caixa da concessão

Demonsrativo 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		-5.813.726	-3.111.112	-1.645.219	846.668	3.094.428	3.102.713	3.131.267	3.127.014	3.188.052	3.239.040	3.294.665	3.351.831	3.361.226	3.516.072	3.603.481	3.695.229	3.728.276	3.707.108	3.728.276	3.497.253	3.497.253
Resultado líquido do período	-5.533.978	-5.813.726	-3.411.359	-2.343.853	65.982	2.207.884	2.103.693	2.012.273	1.196.653	1.119.259	1.020.280	912.304	789.510	783.098	482.513	312.836	104.649	-222.224	-10.468	-2.865.252	-3.996.077	-5.795.681
Depreciação	59.487.499	0	300.247	698.634	780.686	886.545	999.020	1.118.994	1.930.362	2.068.793	2.218.760	2.382.360	2.562.321	2.578.128	3.033.559	3.290.645	3.590.579	3.950.500	3.717.576	6.593.527	7.493.329	9.292.933
Necessidade de Investimento em Giro (NIG)		0	247.878	-138.616	-260.739	-159.605	-8.136	-7.138	-2.465	-11.731	-12.747	-13.906	-15.307	-1.333	-38.712	-21.852	-22.937	-8.262	1.764	-1.764	0	0
Total do fluxo de caixa operacional líquido		-5.813.726	-2.863.234	-1.783.835	585.929	2.934.824	3.094.577	3.124.128	3.124.550	3.176.320	3.226.293	3.280.759	3.336.524	3.359.892	3.477.360	3.581.629	3.672.292	3.720.014	3.708.872	3.726.512	3.497.253	3.497.253
Fluxo de caixa dos investimento		0	-4.619.142	0	0	0	0	0	-6.828.251	0	0	0	-1.965.046	0	0	0						
Investimentos (capex)	-20.240.690	0	-4.619.142	0	0	0	0	0	-6.828.251	0	0	0	-1.965.046	0	0	0	0	0	0	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		5.813.726	7.482.376	0	-101.966	-230.957	-230.957	-230.957	6.597.294	-230.957	-259.408	-572.370	1.392.677	-572.370	-571.010	-467.401	-467.401	-467.401	6.360.850	-1.238.332	-1.760.547	-1.447.585
Captação de empréstimos e financiamentos	10.120.345	0	2.309.571	0	0	0	0	0	3.414.125	0	0	982.523	0	0	0	0	0	3.414.125	0	0	0	0
Amortização da dívida	-10.120.345	0	0	0	-101.966	-230.957	-230.957	-230.957	-230.957	-230.957	-259.408	-572.370	-572.370	-572.370	-571.010	-467.401	-467.401	-467.401	-467.401	-1.238.332	-1.760.547	-1.447.585
Aportes de capital	12.983.579	5.813.726	5.172.805	0	0	0	0	0	3.414.125	0	0	982.523	0	0	0	0	0	3.414.125	0	0	0	0
Variação de caixa e equivalente		0	0	-1.783.835	483.963	2.703.866	2.863.620	2.893.171	2.893.593	2.945.363	2.966.885	2.708.389	2.764.154	2.787.522	2.906.350	3.114.228	3.204.891	3.252.613	3.241.472	2.488.180	1.736.706	2.049.668
Saldo Inicial de caixa e equivalente																						
Saldo final de caixa e equivalente																						

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 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 de 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 do país e os betas desalavancado e alavancado pela estrutura de capital do projeto, tomando os dados mais recentes disponíveis para cada uma das variáveis.

Após análise, foi considerado que o custo de capital de terceiros é dado pela curva de juros ao longo do tempo adicionada do *spread* de 3,36%, como observado para as emissões das debêntures emitidas pela T4F. Além disso, o percentual de capital de terceiros sobre o capital próprio é dado pela média ao longo da concessão. Por fim, desconsiderou-se, os efeitos da inflação brasileira no indicador. Com esses ajustes, o valor do WACC do projeto passa a ser de 10,49% a.a.

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

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): 10,49%

***Payback:* 16,97 anos**

Outorga Fixa Mínima: R\$ 19.379.085,76