



Plano de Negócios Referencial

Projeto de Concessão

Mobiliário Urbano: Placas Toponímicas, Placas Turísticas e Direcionadores de Pedestres

Prefeitura da Cidade do Recife

Secretaria de Planejamento, Gestão e Transformação Digital (SEPLAGTD)

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE)

Recife/PE, 22 de agosto de 2023.

Sumário Executivo

Outorga	
Outorga Fixa	3.428.750 1,24% da receita bruta
Outorga Variável	8.176.462 3,00% da receita bruta
Total	11.605.212

CAPEX (Investimento Inicial e Reinvestimentos)	
Tangível	36.732.655
Obras Civas	6.912.850
Instalações	7.829.303
Máquinas e Equipamentos	21.665.502
Veículos	325.000
Total	36.732.655

OPEX	
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	105.204.376
Gastos com Pessoal	17.338.160
Serviços externos	2.146.336
Materiais e insumos	40.795.264
Outros custos	44.924.616
Comissões	44.924.616
Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	28.868.258
Gastos com pessoal	21.558.125
Serviços externos	4.471.007
Materiais consumíveis	2.685.436
Outras despesas	153.691
Total	134.072.634

Seguros e Garantias	
Despesas com Seguros	
Implantação (Obras) - Responsabilidade Civil	113.871
Execução do Contrato	819.865
Total	933.737

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas

Impostos	
Municipais	13.822.959
Imposto sobre serviço (ISS)	13.822.959
Federais	37.415.116
Programa de Integração Social (PIS)	2.366.384
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	10.913.014
Imposto de renda (IR)	17.651.557
Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL)	6.484.161
Total	51.238.074

Receitas	
Publicidade	276.459.173
Placas Toponímicas	276.459.173
Total	276.459.173

Avaliação Econômico-Financeira		
	Perspectiva do Projeto	Perspectiva do Acionista
TMA (WACC / Ke)	9,10%	9,53%
TIR	9,10%	21,68%
VPL	0	17.636.970

Índice

1. Introdução	6
2. Objetos do projeto	7
3. Escopo do projeto	7
3.1. Implantação de placas toponímicas, placas turísticas, direcionadores de pedestres, sensor de nível d'água e câmeras de segurança.	7
3.1.1. Cronograma de implantação das placas toponímicas e turísticas, dos direcionadores de pedestres, dos sensores de nível d'água e das câmeras de monitoramento.	7
4. Caracterização do projeto	11
5. Projeção de investimento (CAPEX)	12
5.1. Placas toponímicas e turísticas, dos direcionadores de pedestres, dos sensores de nível d'água e das câmeras de monitoramento.	12
5.1.1. Conjuntos Toponímicos	13
5.1.2. Placas Turísticas	13
5.1.3. Direcionadores de Pedestres	14
5.1.4. Placas de Fachada	14
5.1.5. Câmeras de monitoramento e Sensores de nível d'água	14
5.1.6. Outros investimentos	15
6. Projeção de custos e despesas (OPEX), depreciação, impostos e outorga	16
6.1. Gastos com pessoal	16
6.2. Custos	16
6.2.1. Energia	16
6.2.2. Materiais e insumos para manutenção	16
6.2.3. Comissões	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	19
7. Projeção de Receitas	20
7.1. Premissas	20

7.1.1.	Valor da Face Publicitária.....	20
7.1.2.	Taxa de ocupação	22
7.1.3.	Publicidade Institucional.....	22
7.2.	Projeções.....	22
7.2.1.	Capacidade instalada	22
7.2.2.	Quantidade vendida	23
7.2.3.	Receitas operacionais	23
8.	Fluxo de Caixa do Projeto.....	24
9.	Avaliação Econômico-Financeira	25
10.	Conclusões	26

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 Planejamento, Gestão e Transformação Digital (SEPLAGTD)

Este Plano de Negócio Referencial (PNR) compõe a lista de documentos complementares e não vinculantes do projeto concessão de serviços públicos para o fornecimento, implantação, gestão, operação e manutenção de placas toponímicas, placas turísticas e direcionadores de pedestres, bem como para o fornecimento, instalação e manutenção de no mínimo 100 sensores de nível d'água e 226 câmeras de monitoramento de forma integrada à estrutura das placas, com exclusividade da CONCESSIONÁRIA na exploração publicitária das placas, dentro do Município do Recife, tendo este projeto sido estruturado pela SEPE entre outubro/2022 e agosto/2023.

O presente documento apresenta as premissas-chave 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 pelo concessionário 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 de serviços públicos para o fornecimento, implantação, gestão, operação e manutenção de placas toponímicas, placas turísticas e direcionadores de pedestres, bem como fornecimento, instalação e manutenção de no mínimo 100 sensores de nível d'água e 226 câmeras de monitoramento de forma integrada à estrutura das placas, com exclusividade da CONCESSIONÁRIA na exploração publicitária das placas, dentro do Município do Recife.

3. Escopo do projeto

3.1. Implantação de placas toponímicas, placas turísticas, direcionadores de pedestres, sensor de nível d'água e câmeras de segurança.

Este projeto prevê a instalação e manutenção de 4.526 (quatro mil quinhentos e vinte e seis) conjuntos toponímicos, os quais 226 (duzentos e vinte e seis) serão com publicidade digital e os demais com publicidade estática. Além disso, estão previstas 33.712 (trinta e três mil setecentos e doze) placas toponímicas de fachadas, 420 (quatrocentos e vinte) placas turísticas e 17.700 (dezessete mil e setecentos) metros de direcionadores de pedestres. O projeto também contempla em seu escopo, 100 (cem) sensores de nível d'água, bem como 226 (duzentos e vinte e seis) câmeras de monitoramento, ambos integrados à estrutura das placas.

3.1.1. Cronograma de implantação das placas toponímicas e turísticas, dos direcionadores de pedestres, dos sensores de nível d'água e das câmeras de monitoramento.

Cronograma - Implantação de Equipamentos								
Ano	Mês	Conj. Toponímico - Publi. Estática	Conj. Toponímico - Publi. Digital	Direcionadores Pedestres	Placas Toponímicas de Fachada	Placas Turísticas	Sensor Nível D'água	Câmeras
Ano 1	Mês 1	0	0	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 2	91	5	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 3	91	5	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 4	91	5	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 5	91	5	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 6	91	5	0	0	69	10	10
Ano 1	Mês 7	91	5	0	0	69	10	10
Ano 1	Mês 8	91	5	0	0	69	10	10
Ano 1	Mês 9	91	5	0	0	69	10	10
Ano 1	Mês 10	91	5	0	0	59	10	10

Ano 1	Mês 11	91	5	0	0	59	10	10
Ano 1	Mês 12	91	5	0	0	26	10	10
Ano 2	Mês 13	91	5	0	0	0	10	10
Ano 2	Mês 14	91	5	0	0	0	10	10
Ano 2	Mês 15	91	5	0	0	0	10	10
Ano 2	Mês 16	91	5	0	0	0	0	10
Ano 2	Mês 17	91	5	0	0	0	0	10
Ano 2	Mês 18	91	5	0	0	0	0	10
Ano 2	Mês 19	91	5	0	0	0	0	10
Ano 2	Mês 20	91	5	0	0	0	0	10
Ano 2	Mês 21	91	5	0	0	0	0	10
Ano 2	Mês 22	91	5	0	0	0	0	11
Ano 2	Mês 23	91	5	0	0	0	0	11
Ano 2	Mês 24	91	5	0	0	0	0	11
Ano 3	Mês 25	91	5	737	562	0	0	11
Ano 3	Mês 26	92	5	737	562	0	0	11
Ano 3	Mês 27	92	5	737	562	0	0	11
Ano 3	Mês 28	92	5	737	562	0	0	0
Ano 3	Mês 29	92	5	737	562	0	0	0
Ano 3	Mês 30	92	5	737	562	0	0	0
Ano 3	Mês 31	92	5	737	562	0	0	0
Ano 3	Mês 32	92	5	737	562	0	0	0
Ano 3	Mês 33	92	5	737	562	0	0	0
Ano 3	Mês 34	92	5	737	562	0	0	0
Ano 3	Mês 35	92	5	737	562	0	0	0
Ano 3	Mês 36	92	5	737	562	0	0	0
Ano 4	Mês 37	92	5	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 38	92	5	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 39	92	5	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 40	92	4	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 41	92	4	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 42	92	4	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 43	92	4	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 44	92	4	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 45	92	4	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 46	92	4	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 47	92	4	738	562	0	0	0
Ano 4	Mês 48	92	4	738	562	0	0	0
Ano 5	Mês 49	0	0	0	562	0	0	0
Ano 5	Mês 50	0	0	0	562	0	0	0
Ano 5	Mês 51	0	0	0	562	0	0	0
Ano 5	Mês 52	0	0	0	562	0	0	0
Ano 5	Mês 53	0	0	0	562	0	0	0

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas

Ano 5	Mês 54	0	0	0	562	0	0	0
Ano 5	Mês 55	0	0	0	562	0	0	0
Ano 5	Mês 56	0	0	0	562	0	0	0
Ano 5	Mês 57	0	0	0	562	0	0	0
Ano 5	Mês 58	0	0	0	562	0	0	0
Ano 5	Mês 59	0	0	0	562	0	0	0
Ano 5	Mês 60	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 61	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 62	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 63	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 64	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 65	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 66	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 67	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 68	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 69	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 70	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 71	0	0	0	562	0	0	0
Ano 6	Mês 72	0	0	0	562	0	0	0
Ano 7	Mês 73	0	0	0	562	0	0	0
Ano 7	Mês 74	0	0	0	562	0	0	0
Ano 7	Mês 75	0	0	0	562	0	0	0
Ano 7	Mês 76	0	0	0	562	0	0	0
Ano 7	Mês 77	0	0	0	561	0	0	0
Ano 7	Mês 78	0	0	0	561	0	0	0
Ano 7	Mês 79	0	0	0	561	0	0	0
Ano 7	Mês 80	0	0	0	561	0	0	0
Ano 7	Mês 81	0	0	0	561	0	0	0
Ano 7	Mês 82	0	0	0	561	0	0	0
Ano 7	Mês 83	0	0	0	561	0	0	0
Ano 7	Mês 84	0	0	0	561	0	0	0
		4.300	226	17.700	33.712	420	100	226

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.

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 para a implantação a partir da ordem de início:

Conjuntos Toponímicos: 4 anos;

Direcionadores de Pedestres: 4 anos;

Placas de Fachada: 7 anos;

Placas Turísticas: 1 ano;

Sensor de nível d'água: 2 anos;

Câmeras de monitoramento: 3 anos.

Ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Conj. Toponímico - Publi. Estática							
Conj. Toponímico - Publi. Digital							
Direcionadores Pedestres							
Placas Toponímicas de Fachada							
Placas Turísticas							
Sensor Nível D'água							
Câmeras							

Tabela 2 – Cronograma anual de implantação (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

5. Projeção de investimento (CAPEX)

5.1. Placas toponímicas e turísticas, dos direcionadores de pedestres, dos sensores de nível d'água e das câmeras de monitoramento.

Na estruturação do projeto foi utilizado uma base de dados fornecida pelo setor de geoprocessamento da Prefeitura do Recife, com isso foi possível mapear o número de cruzamentos de toda a cidade. Por conseguinte, os dados foram processados e tratados para evitar a repetição do FID Logradouro, que são números utilizados para a identificação de cada via.

O mapeamento das vias foi segregado em vias arteriais principais, arteriais secundárias, coletoras e locais. Desse modo, o estudo estabeleceu como premissa que nas vias locais seriam instaladas placas de fachada e nas demais vias, conjuntos toponímicos. Como ponto de partida, o estudo econômico-financeiro adotou a premissa de duas placas de fachada por cruzamento, nas vias locais e dois conjuntos toponímicos, por cruzamento, nas demais vias.

Diante do exposto, chegou-se aos quantitativos de 33.712 placas de fachada e 4.526 conjuntos toponímicos, totalizando 42.764 placas de identificação de ruas. Número, esse, com potencial de abranger todo o município do Recife. Além disso, este projeto prevê que alguns conjuntos toponímicos tenham, acoplados a eles, além do painel publicitário (digital ou estático), câmera monitoramento e sensores de nível d'água.

Deste modo, a SEPE fez uma pesquisa de preços diretamente com fornecedores/fabricantes destes equipamentos, bem como elaborou um formulário para diversas empresas concessionárias desse tipo de equipamento em outras cidades brasileiras sobre qual seria o custo estimado para implantá-los. Em paralelo a isso, a SEPE realizou uma pesquisa de *benchmarking* com outros projetos de concessão de mobiliário urbano, nomeadamente como os editais de concorrência nº 21/2019 dos Conjuntos Toponímicos de Porto Alegre e nº 001/2022 dos Relógios Eletrônicos Digitais de Recife.

Com base na pesquisa de preços e nas respostas das empresas do setor, a SEPE determinou um valor aproximado de investimento necessário com base na média aritmética dos valores obtidos em pesquisa, tanto para aquisição da estrutura dos conjuntos e placas toponímicas, quanto para a sua devida instalação, bem como os equipamentos acessórios, com destaque para as câmeras de monitoramento e os sensores que medem o nível de água.

Já com relação às placas turísticas e direcionadores de pedestres, a SEPE, por meio de ofício, comunicou-se com as secretarias responsáveis para mensurar o quantitativo necessário e valores praticados.

5.1.1. Conjuntos Toponímicos

A instalação dos conjuntos toponímicos foi dividida em 47 lotes, o que totaliza 4.526 unidades de conjuntos toponímicos, conforme cronograma apresentado no item 3.1.1. deste documento. Cada lote refere-se à implantação de uma determinada quantidade de conjuntos toponímicos (suporte próprio, duas placas toponímicas e uma placa publicitária estática ou digital). Adicionado a isso, estão contemplados os custos de remoção/instalação dos conjuntos toponímicos, recomposição do passeio e, por fim, o custo da destinação final do resíduo gerado.

5.1.2. Placas Turísticas

O mesmo racional de custos utilizado para os conjuntos toponímicos foi aplicado para as placas turísticas, cuja divisão está prevista da seguinte forma: 4 lotes para as placas de mapas gerais e circuito da poesia, 6 lotes para placas de localização e de direção e 7 lotes para placas de monumentos, conforme tabela abaixo:

Cronograma - Implantação de Equipamentos							
Ano	Mês	Placas Turísticas	Placas de Localização	Placas de Monumento	Placas de Direção	Placas de Mapas Gerais	Placas do Circuito da Poesia
Ano 1	Mês 1	0	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 2	0	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 3	0	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 4	0	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 5	0	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 6	69	19	27	12	6	5
Ano 1	Mês 7	69	19	27	12	6	5
Ano 1	Mês 8	69	19	27	12	6	5
Ano 1	Mês 9	69	19	27	12	6	5
Ano 1	Mês 10	59	19	27	13	0	0
Ano 1	Mês 11	59	19	27	13	0	0
Ano 1	Mês 12	26	0	26	0	0	0
		420	114	188	74	24	20

Tabela 3 – Cronograma de implantação de placas turísticas (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

As Placas de sinalização turística estão previstas em um total de 420 placas, haja vista levantamento feito pela Secretaria de Turismo e Lazer do Recife (SETUR-L). Nos documentos enviados foi indicado substituições e novas implantações de placas turísticas.

5.1.3. Direcionadores de Pedestres

Com relação aos direcionadores de pedestres, foi disponibilizado um levantamento dos pontos de real necessidade pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU). Foram mapeados 195 pontos semaforicos com canteiros centrais e 85 escolas públicas e privadas que carecem dessa proteção. Com isso, chegou-se a 17.700 metros de direcionadores de pedestres que estão distribuídos em 24 lotes, conforme cronograma apresentado no item 3.1.1. deste documento.

Adiciona-se aos custos dos direcionadores de pedestres, o custo de remoção/instalação, o custo da recomposição do passeio, bem como o custo da destinação final do resíduo gerado. É válido ressaltar, que a diferença entre o racional utilizado para calcular os demais equipamentos é que esse está metros.

5.1.4. Placas de Fachada

As placas toponímicas de fachada, ou seja, aquelas que não possuem suporte próprio e precisam ser afixadas em construções, estão distribuídas em 59 lotes, conforme cronograma apresentado no item 3.1.1. deste documento, e, assim como as outras placas, contemplam custo de remoção/instalação e destinação final do resíduo gerado, no entanto, o custo de recomposição do passeio é inexistente devido ao próprio objeto prescindir.

5.1.5. Câmeras de monitoramento e Sensores de nível d'água

O projeto prevê um investimento de 226 câmeras de monitoramento, as quais podem ser acopladas nos conjuntos toponímicos digitais, aproveitando a parte elétrica já instalada. No modelo econômico-financeiro, o valor unitário das câmeras já engloba o custo de instalação e os equipamentos que a integram para o efetivo funcionamento. Ademais, 100 sensores de nível d'água somam-se ao projeto, e, assim como as câmeras de monitoramento, o valor dos sensores já abrange o custo de instalação e equipamentos necessários para a prestação adequada dos serviços.

5.1.6. Outros investimentos

Na estruturação do estudo foi previsto 10 veículos para auxiliar nas atividades de operação, manutenção e gestão da Sociedade de Propósito Específico (SPE). Dividindo-se em 5 motos e 5 carros, totalizando um valor de R\$350.000,00, com base em estudo de mercado e tabela FIPE.

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 e manutenção das placas toponímicas, placas turísticas e direcionadores de pedestres foi de um total de 25 colaboradores, sendo 12 deles ligados à operação de implantação, manutenção e gestão e 13 colaboradores ligados às áreas administrativa-financeira, comercial e demais atividades de gestão e suporte operacional.

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

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, analista de logística, além de pessoal de limpeza.

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 Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) do Ministério do Trabalho e Emprego.

6.2. Custos

6.2.1. Energia

A SEPE consultou o edital de concorrência nº 001/2022 dos Relógios Eletrônicos Digitais, estruturado pela própria Prefeitura do Recife, no que diz respeito ao consumo de energia médio previsto para os conjuntos toponímicos com publicidade digital. Os dados obtidos foram confrontados e calculada uma média aritmética de 57,09kW.h por placa digital. 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. Materiais e insumos para manutenção

Foram estimados os custos com materiais e insumos necessários para as intervenções de manutenção preventiva e corretiva do projeto de placas e de seus equipamentos acessórios (câmeras de

segurança e sensores de nível d'água), tais como aquisição de peças e componentes eletrônicos de reposição, material de limpeza, bem como insumos necessários para requalificação das placas em decorrência de manutenções corretivas derivadas de diversas causas, como acidentes e depredações. Tais estimativas tiveram como lastro metodologias utilizadas pelo edital de concorrência nº 001/2022 dos Relógios Eletrônicos Digitais, além dos questionários realizados com os players do mercado.

6.2.3. Comissões

Considerou-se que cerca de 65% das vendas da futura concessionária do projeto das placas do Recife serão intermediadas por Agências de Publicidade e Comunicação. Foi considerado nas projeções uma taxa de comissão de 25% sobre o valor das vendas intermediadas por essas agências, esse percentual foi obtido a partir de questionário realizado com os players do 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 21/2019 dos Conjuntos Toponímicos de Porto Alegre e nº 001/2022 dos Relógios Eletrônicos Digitais de Recife. Os preços de referência utilizados foram todos corrigidos pela inflação para a data 31/12/2022, 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 das placas toponímicas, das placas turísticas e dos direcionadores de pedestres, estendendo-se, também, para os 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 21/2019 dos Conjuntos Toponímicos de Porto Alegre e nº 001/2022 dos Relógios Eletrônicos Digitais de Recife.

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 o plano de investimento (CAPEX) 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:

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 4 – 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 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.

6.6. Outorga

As projeções financeiras demonstraram que a futura concessionária das placas toponímicas, placas turísticas e direcionadores de pedestres do Recife terá capacidade para pagamento de outorga fixa no montante de 3.428.749,53 (três milhões quatrocentos e vinte e oito mil setecentos e quarenta e nove reais e cinquenta e três centavos), acrescidos de outorga variável de, no mínimo, 3% (três por cento) da receita operacional bruta durante o período do contrato de concessão, estipulado em 20 anos.

Conforme previsto para o referido contrato de concessão, do valor total da outorga fixa a pagar, 20% (vinte por cento) deverão ser pagos no momento da assinatura do contrato de concessão, enquanto os demais 80% (oitenta por cento) deverão ser divididos em 216 parcelas iguais e pagas mensalmente a partir do 25º mês do contrato. Ademais, a partir desse mesmo mês estão previstos pagamentos mensais de outorga variável até o final da concessão.

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 de serviços públicos para o fornecimento, implantação, gestão, operação e manutenção de placas toponímicas, placas turísticas e direcionadores de pedestres 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, através de pesquisa de mercado e acesso direto ao site das empresas. Além disso, foi realizada pesquisa de *benchmarking* com o projeto de mobiliário urbano do edital de concorrência nº 21/2019 dos Conjuntos Toponímicos de Porto Alegre.

Todos os preços foram trazidos a valores constantes de dezembro de 2022, assim como todas as demais variáveis monetárias do modelo. A atualização foi feita sempre com base na taxa de inflação (IPCA/IBGE) de 2022, registrada em 5,79%.

Benchmarking - Valor Bruto das Publicidades do Conjunto Toponímico - <u>Estática</u>	Placa Publicidade (R\$ / Mês)	Valor do m ²	Valor por Face - PCR	Valor por Placa - PCR
	(k)		0,54 m ²	1,08 m ²
PCR			R\$ 160,25	R\$ 320,50
Premissa utilizada		296,76		
Método utilizado		Média		
Justificativa		Pesquisa de Mercado		

Tabela 5 - Valor Bruto da Veiculação Mensal das Faces Publicitárias Estáticas nos Conjuntos Toponímicos (Fonte de dados: Pesquisa de Mercado. Elaborada pela SEPE)

Para as projeções financeiras do projeto, foi calculado o valor do metro quadrado da publicidade, haja vista que as placas comercializadas pelas empresas possuem dimensões diferentes.

Conforme tabela 5, ao igualar os valores por metro quadrado da publicidade, foi extraído o valor comercial pela média aritmética do metro quadrado da publicidade no valor de R\$ 296,76. Portanto, para precificar o valor da face publicitária, foi multiplicado o valor médio do metro quadrado pelo metro

quadrado da face publicitária de 0,54m², resultando um valor de R\$ 160,25 (cento e sessenta reais e vinte e cinco centavos) por face estática mensal. Com isso, o valor da placa dupla-face resulta em um valor mensal de R\$320,50 (trezentos e vinte reais e cinquenta centavos). Nota-se que o valor final da veiculação da placa publicitária previsto no projeto ficou muito próximo do valor atualizado das placas publicitárias do projeto de concessão dos Conjuntos Toponímicos de Porto Alegre (RS 326,14), edital de concorrência nº 21/2019, sendo utilizado como uma segunda validação da precificação.

Com relação as placas publicitárias digitais, também foi calculado o valor do metro quadrado disponibilizado pelas empresas do mercado e depois foi realizada uma média aritmética dos valores calculados, conforme tabela 6. Com isso, o estudo prevê um valor de R\$ 617,09 (seiscentos e dezessete reais e nove centavos) por face digital veiculada mensalmente.

Benchmarking - Valor Bruto das Publicidades do Conjunto Toponímico - <u>Digital</u>	Placa Publicidade (R\$ / Mês)	Valor do m ²	Valor por Face - PCR	Valor por Placa - PCR
	(k)		0,54 m ²	0,54 m ²
PCR			R\$ 617,09	R\$ 617,09
Premissa utilizada		1.142,76		
Método utilizado		Média		
Justificativa		Pesquisa de Mercado		

Tabela 6 - Valor Bruto da Veiculação Mensal das Faces Publicitárias Digitais nos Conjuntos Toponímicos (Fonte de dados: Pesquisa de Mercado. Elaborada pela SEPE)

O mesmo racional foi utilizado para a precificação da receita com publicidade nos direcionadores de pedestres, conforme tabela 7.

Benchmarking - Valor Bruto das Publicidades dos <u>Direcionadores</u> de Pedestres	Placa Publicidade (R\$ / Mês)	Valor do m ²	Valor por Face - PCR	Valor por Placa - PCR
	(k)		0,54 m ²	0,54 m ²
PCR			R\$ 300,00	R\$ 300,00
Premissa utilizada		555,56		
Método utilizado		Média		
Justificativa		Pesquisa de Mercado		

Tabela 7 - Valor Bruto da Veiculação Mensal das Faces Publicitárias Estáticas nos Direcionadores de Pedestres (Fonte de dados: Pesquisa de Mercado. Elaborada pela SEPE)

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 questionário, bem como por *benchmarking* realizado com outros projetos de concessão de mobiliário urbano, nomeadamente como os editais de concorrência nº 21/2019 dos Conjuntos Toponímicos de Porto Alegre e nº 001/2022 dos Relógios Eletrônicos Digitais de Recife, foi considerada uma taxa média de ocupação inicial de 15%, em que a cada ano foi previsto um rump up de 1% até alcançar a constante de 50% de taxa de ocupação para as publicidades estáticas e digitais nos conjuntos toponímicos. Já para os direcionadores de pedestres, foi considerada uma taxa média de ocupação inicial de 15%, em que a cada ano também foi previsto um rump up de 1%, porém alcançando uma constante de 25% para esse tipo de mobiliário urbano.

7.1.3. Publicidade Institucional

A futura concessionária do projeto de concessão de serviços públicos para a implantação e manutenção de placas toponímicas, placas turísticas e direcionadores de pedestres do Recife deverá garantir, pelo menos, 5% (cinco por cento) do total de faces publicitárias já instaladas para publicidade institucional sem qualquer custo para o poder concedente.

7.2. Projeções

7.2.1. Capacidade instalada

Conforme as placas toponímicas e os direcionadores de pedestres vão sendo instalados na cidade, obedecendo a opção de Cronograma disposta no item 3.1.1. deste documento, cada equipamento instalado passa a disponibilizar faces publicitárias para a devida comercialização pela Concessionária. Deste modo, a partir do 5º ano de contrato, quando todos os conjuntos toponímicos e direcionadores de pedestres deverão estar instalados e em pleno funcionamento, estima-se a estabilização da receita da Concessionária, considerando-se, assim, ano cruzeiro.

Ademais, foi considerado que 5% (cinco por cento) destas faces publicitárias disponíveis serão utilizadas pelo Poder Concedente a título de Publicidade Institucional, seguindo as diretrizes do Edital e da Minuta de Contrato.

7.2.2. Quantidade vendida

A quantidade vendida foi projetada considerando a quantidade de faces publicitárias instaladas e disponíveis para a comercialização, considerando a premissa de percentual de utilização médio estimado.

Em relação aos conjuntos toponímicos com placas publicitárias estáticas, há potencial para serem dupla-face, portanto, 1 placa estática pode contemplar 2 faces com publicidade. Já os conjuntos toponímicos com placas publicitárias digitais é previsto uma tela com ciclo de 6 faces, cada face com duração aproximada de 10 segundos com a finalização do ciclo em 1 minuto. O estudo também prevê a possibilidade de 15% dos direcionadores de pedestres conterem publicidades.

	Quantidade	Qtd. de faces pub. (por equip.)	Tam. da pub. (por face)	Qtd. de faces	Área de Pub. (por equip.)
Equipamento	¹ (a)	² (b)	(c)	(b)*(a)	(b)*(c)
Conjunto Toponímico com Publicidade Estática	4.187	2	0,54 m ²	8.374	1,08 m ²
Conjunto Toponímico com Publicidade Digital	339	6	0,54 m ²	2.034	3,24 m ²
Direcionadores de Pedestres	2.655	1	0,54 m ²	2.655	0,54 m ²

Tabela 8 – Projeção de Quantidade Faces por Equipamento (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

7.2.3. Receitas operacionais

As receitas operacionais foram previstas pelas placas publicitárias nos conjuntos toponímicos, sejam elas estáticas ou digitais, bem como um percentual de 15% dos direcionadores de pedestres, em que a concessionária, também, poderá explorar publicidade.

As receitas dos conjuntos toponímicos com placa publicitária estática ou digital são referentes ao valor mensal recebido pela veiculação da publicidade. O mesmo acontece para as publicidades nos direcionadores de pedestres.

Receitas Operacionais	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Placas Toponímicas						
Receita Operacional Com Publicidade <u>ESTÁTICA</u> nos <u>Conjuntos Toponímicos</u>	146.528.895	417.067	1.971.004	4.542.562	7.295.862	8.268.900
Receita Operacional Com Publicidade <u>DIGITAL</u> nos <u>Conjuntos Toponímicos</u>	89.259.578	267.817	1.254.544	2.880.575	4.526.354	5.020.643
Receita Operacional Com Publicidade nos <u>Direcionadores de Pedestre</u>	40.670.700	0	0	577.800	1.846.500	2.390.400
Total da Receita Operacional	276.459.173	684.884	3.225.548	8.000.937	13.668.716	15.679.943

Tabela 9 – Projeção de Vendas, em reais (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE). O 5º ano é considerado o ano cruzeiro.

8. Fluxo de Caixa do Projeto

Fluxos de Caixa Livre (Perspectiva da Empresa)	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
(=) Resultado antes de juros e impostos (EBIT) x [1 - (IR + CSLI)]	42.562.611	-685.750	-5.565.859	-5.414.066	-5.573.579	-4.853.016	-1.212.916	1.212.055	1.848.099	3.213.715	4.471.465	4.826.691	4.927.017	4.955.353	4.963.355	4.965.615	4.966.254	4.966.434	4.966.485	4.966.499	4.966.503	4.966.505
(+) Depreciação	36.732.655	0	1.586.628	3.172.649	6.230.533	9.253.927	6.974.716	3.961.718	3.109.811	1.752.790	495.040	139.814	39.488	11.152	3.150	890	251	71	20	6	2	0
(+/-) Variações no capital de giro	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 operacional	79.295.266	-685.750	-3.979.230	-2.241.417	656.954	4.400.911	5.761.801	5.173.773	4.957.910	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505
(-) Investimentos em capital fixo	-36.732.655	0	-4.159.388	-3.253.517	-10.663.534	-10.332.018	-2.775.830	-2.775.830	-2.772.538	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Aplicações Financeiras (Fundo Garantidor de Liquidez)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0
(=) Fluxo de caixa livre	42.562.610	-685.750	-8.138.618	-5.494.934	-10.006.580	-5.931.107	2.985.971	2.397.942	2.185.373	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505	4.966.505
(=) Fluxo de caixa livre acumulado		-685.750	-8.824.368	-14.319.302	-24.325.882	-30.256.990	-27.271.019	-24.873.077	-22.687.704	-17.721.199	#####	-7.788.189	-2.821.684	2.144.821	7.111.326	12.077.830	17.044.335	22.010.840	26.977.345	31.943.850	36.910.355	41.876.860

Tabela 10 – 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): 9,10% ao ano

Custo Médio Ponderado do Capital (WACC): 9,10% ao ano

Payback: 12,57 anos

Outorga Fixa: R\$ 3.428.749,53

Outorga Variável Mínima: 3% da ROB.

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, além de uma abordagem direta aos principais *players* do mercado por meio de 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, demonstra que estudo reflete solidez e exequibilidade.

Com o objetivo principal de precificar o valor de outorga mínima, 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 fixa calculada, no âmbito desta avaliação, em R\$ 3.428.749,53 (três milhões quatrocentos e vinte e oito mil setecentos e quarenta e nove reais e cinquenta e três centavos), além de uma outorga variável mínima de 3% (três por cento) da receita operacional bruta.