



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, 05 de março de 2024.

SUMÁRIO EXECUTIVO

Outorga	
Outorga Fixa	3.012.543,63 1,57% da receita bruta
Outorga Variável	1.889.061,60 1,00% da receita bruta
Total	4.901.605

CAPEX (Investimento Inicial e Reinvestimentos)	
Tangível	26.283.472
Obras Civas	4.670.498
Instalações	4.995.959
Máquinas e Equipamentos	16.292.014
Veículos	325.000
Total	26.283.472

OPEX	
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	55.312.669
Gastos com Pessoal	17.338.160
Serviços externos	1.350.945
Materiais e insumos	11.609.116
Outros custos	25.014.448
Comissões	25.014.448
Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	29.205.987
Gastos com pessoal	21.558.125
Serviços externos	4.677.568
Materiais consumíveis	2.809.503
Outras despesas	160.791
Total	84.518.656

Seguros e Garantias	
Despesas com Seguros	
Implantação (Obras) - Responsabilidade Civil	81.479
Execução do Contrato	531.850
Total	613.329

Impostos	
Municipais	9.620.942
Imposto sobre serviço (ISS)	9.620.942
Federais	25.883.291
Programa de Integração Social (PIS)	1.662.945
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	7.668.788
Imposto de renda (IR)	12.073.703
Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL)	4.477.856
Total	35.504.233

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas

Receitas	
Publicidade	192.418.830
Placas Toponímicas	192.418.830
Total	192.418.830

Avaliação Econômico-Financeira		
	Perspectiva do Projeto	Perspectiva do Acionista
TMA (WACC / Ke)	11,22%	20,58%
TIR	11,22%	25,03%
VPL	0	1.963.393

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. OBJETOS DO PROJETO	6
3. ESCOPO DO PROJETO	6
3.1. Implantação de placas toponímicas, placas turísticas, direcionadores de pedestres e sensor de nível d'água.....	6
3.1.1. Cronograma de implantação das placas toponímicas e turísticas, dos direcionadores de pedestres e dos sensores de nível d'água.....	6
4. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO	9
5. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTO (CAPEX)	10
5.1. Placas toponímicas e turísticas, dos direcionadores de pedestres e dos sensores de nível d'água.....	10
5.1.1. Conjuntos Toponímicos.....	11
5.1.2. Placas Turísticas.....	11
5.1.3. Direcionadores de Pedestres.....	12
5.1.4. Placas de Fachada.....	12
5.1.5. Sensores de nível d'água.....	12
5.1.6. Outros investimentos.....	12
6. PROJEÇÃO DE CUSTOS E DESPESAS (OPEX), DEPRECIÇÃO, IMPOSTOS E OUTORGA	13
6.1. Gastos com pessoal.....	13
6.2. Custos.....	13
6.2.1. Energia.....	13
6.2.2. Materiais e insumos para manutenção.....	13
6.2.3. Comissões.....	14
6.3. Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A).....	14
6.3.1. Despesas de SG&A.....	14
6.3.2. Despesas com Seguros.....	14
6.4. Depreciação.....	15
6.5. Impostos.....	15
6.6. Outorga.....	15
7. PROJEÇÃO DE RECEITAS	17
7.1. Premissas.....	17
7.1.1. Valor da Face Publicitária.....	17
7.1.2. Taxa de ocupação.....	18
7.1.3. Publicidade Institucional.....	18
7.2. Projeções.....	19
7.2.1. Capacidade instalada.....	19
7.2.2. Quantidade vendida.....	19
7.2.3. Receitas operacionais.....	19
8. FLUXO DE CAIXA DO PROJETO	20
9. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	21
10. CONCLUSÕES	22

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 50 sensores de nível d'água, 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 março/2024.

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 50 sensores de nível d'água, 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 e sensor de nível d'água.

Este projeto prevê a instalação e manutenção de 4.526 (quatro mil quinhentos e vinte e seis) conjuntos toponímicos, os quais 136 (cento e trinta 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 3.708 (dezessete mil e setecentos) metros de direcionadores de pedestres. Ademais, o projeto também contempla em seu escopo, 50 (cinquenta) sensores de nível d'água.

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

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
Ano 1	Mês 1	0	0	0	0	0	0
Ano 1	Mês 2	93	3	0	0	0	0
Ano 1	Mês 3	93	3	0	0	0	0
Ano 1	Mês 4	93	3	0	0	0	0
Ano 1	Mês 5	93	3	0	0	0	0
Ano 1	Mês 6	93	3	0	0	69	5
Ano 1	Mês 7	93	3	0	0	69	5
Ano 1	Mês 8	93	3	0	0	69	5
Ano 1	Mês 9	93	3	0	0	69	5
Ano 1	Mês 10	93	3	0	0	59	5
Ano 1	Mês 11	93	3	0	0	59	5
Ano 1	Mês 12	93	3	0	0	26	5
Ano 2	Mês 13	93	3	0	0	0	5
Ano 2	Mês 14	93	3	0	0	0	5
Ano 2	Mês 15	93	3	0	0	0	5
Ano 2	Mês 16	93	3	0	0	0	0

Ano 2	Mês 17	93	3	0	0	0	0
Ano 2	Mês 18	93	3	0	0	0	0
Ano 2	Mês 19	93	3	0	0	0	0
Ano 2	Mês 20	93	3	0	0	0	0
Ano 2	Mês 21	93	3	0	0	0	0
Ano 2	Mês 22	93	3	0	0	0	0
Ano 2	Mês 23	93	3	0	0	0	0
Ano 2	Mês 24	93	3	0	0	0	0
Ano 3	Mês 25	93	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 26	93	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 27	93	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 28	93	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 29	93	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 30	94	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 31	94	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 32	94	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 33	94	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 34	94	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 35	94	3	155	562	0	0
Ano 3	Mês 36	94	3	155	562	0	0
Ano 4	Mês 37	94	3	154	562	0	0
Ano 4	Mês 38	94	3	154	562	0	0
Ano 4	Mês 39	94	3	154	562	0	0
Ano 4	Mês 40	94	3	154	562	0	0
Ano 4	Mês 41	94	3	154	562	0	0
Ano 4	Mês 42	94	3	154	562	0	0
Ano 4	Mês 43	94	3	154	562	0	0
Ano 4	Mês 44	94	2	154	562	0	0
Ano 4	Mês 45	94	2	154	562	0	0
Ano 4	Mês 46	94	2	154	562	0	0
Ano 4	Mês 47	94	2	154	562	0	0
Ano 4	Mês 48	94	2	154	562	0	0
Ano 5	Mês 49	0	0	0	562	0	0
Ano 5	Mês 50	0	0	0	562	0	0
Ano 5	Mês 51	0	0	0	562	0	0
Ano 5	Mês 52	0	0	0	562	0	0
Ano 5	Mês 53	0	0	0	562	0	0
Ano 5	Mês 54	0	0	0	562	0	0
Ano 5	Mês 55	0	0	0	562	0	0
Ano 5	Mês 56	0	0	0	562	0	0
Ano 5	Mês 57	0	0	0	562	0	0
Ano 5	Mês 58	0	0	0	562	0	0
Ano 5	Mês 59	0	0	0	562	0	0

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas

Ano 5	Mês 60	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 61	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 62	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 63	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 64	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 65	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 66	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 67	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 68	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 69	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 70	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 71	0	0	0	562	0	0
Ano 6	Mês 72	0	0	0	562	0	0
Ano 7	Mês 73	0	0	0	562	0	0
Ano 7	Mês 74	0	0	0	562	0	0
Ano 7	Mês 75	0	0	0	562	0	0
Ano 7	Mês 76	0	0	0	562	0	0
Ano 7	Mês 77	0	0	0	561	0	0
Ano 7	Mês 78	0	0	0	561	0	0
Ano 7	Mês 79	0	0	0	561	0	0
Ano 7	Mês 80	0	0	0	561	0	0
Ano 7	Mês 81	0	0	0	561	0	0
Ano 7	Mês 82	0	0	0	561	0	0
Ano 7	Mês 83	0	0	0	561	0	0
Ano 7	Mês 84	0	0	0	561	0	0
		4.390	136	3.708	33.712	420	50

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;

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							

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 e dos sensores de nível d'água.

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), 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 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).

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 65 pontos semafóricos com canteiros centrais e 43 escolas públicas e privadas que carecem dessa proteção. Com isso, chegou-se a 3.708 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 e esse, é que esse está em 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. Sensores de nível d'água

O projeto prevê um investimento de 50 sensores de nível d'água. Ademais, soma-se a esses valores 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), DEPRECIÇÃO, 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 eletricitista, 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, 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 20% 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 base de dezembro de 2023, 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 mínima no montante de R\$ 3.012.543,63 (três milhões doze mil quinhentos e quarenta e três reais e sessenta e três centavos), acrescidos de outorga variável de 1% (um 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 empresas que já trabalham com esse tipo de mobiliário urbano, 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 2023, assim como todas as demais variáveis monetárias do modelo. A atualização foi feita sempre com base na taxa de inflação (IPCA/IBGE) de 2023, registrada em 4,62%.

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\$ 167,65	R\$ 335,31
Premissa utilizada		310,47		
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\$ 310,47. 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\$ 167,65 por face estática mensal. Com isso, o valor da placa dupla-face resulta em um valor mensal de R\$335,31. 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 341,21), 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\$ 645,60 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\$ 645,60	R\$ 645,60
Premissa utilizada		1.195,55		
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)

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 mês foi previsto um ramp up de 1% até alcançar a constante de 45% de taxa de ocupação para as publicidades estáticas e digitais nos conjuntos toponímicos.

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 os conjuntos toponímicos 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 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.

	Quantidade	Qtd. de faces pub. (por equip.)	Tam. da pub. (por face)	Qtd. de faces	Área de Pub. (por equip.)	Área Total de Publicidade da Placa
Equipamento	¹ (a)	² (b)	(c)	(b)*(a)	(b)*(c)	(b)*(a)*(c)
Conjunto Toponímico com Publicidade Estática	4.390	2	0,54 m ²	8.780	1,08 m ²	4.741
Conjunto Toponímico com Publicidade Digital	136	6	0,54 m ²	816	3,24 m ²	441

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. As receitas são referentes ao valor mensal recebido pela veiculação da publicidade.

Receitas Operacionais	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Placas Toponímicas						
Receita Operacional Com Publicidade ESTÁTICA nos Conjuntos Toponímicos	141.491.368	445.925	2.107.385	4.744.736	7.012.680	7.948.790
Receita Operacional Com Publicidade DIGITAL nos Conjuntos Toponímicos	50.927.463	169.793	789.568	1.771.525	2.581.106	2.850.967
Total da Receita Operacional	192.418.830	615.718	2.896.953	6.516.261	9.593.786	10.799.757

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

Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas

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)]	41.200.045	-602.509	-3.902.837	-3.321.627	-2.335.195	-1.766.870	36.374	897.302	1.138.103	2.365.042	3.583.574	3.927.723	4.024.921	4.052.372	4.060.125	4.062.315	4.062.934	4.063.108	4.063.158	4.063.171	4.063.175	4.063.177
(+) Depreciação	26.283.472	0	1.373.101	2.435.881	3.868.717	5.492.233	4.552.939	3.277.615	2.916.480	1.698.135	479.603	135.454	38.256	10.805	3.052	862	243	69	19	5	2	0
(+/-) Variações no capital de giro	-5.473.985	0	183.750	24.949	-227.940	-442.956	-524.884	-421.285	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401	-290.401
(=) Fluxo de caixa operacional	62.009.531	-602.509	-2.345.986	-860.796	1.305.582	3.282.407	4.064.429	3.753.632	3.764.181	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776
(-) Investimentos em capital fixo	-26.283.472	0	-3.470.547	-2.277.544	-6.161.072	-6.050.615	-2.775.662	-2.775.662	-2.772.370	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	35.123.551	-602.509	-5.816.533	-3.138.341	-4.855.490	-2.768.207	1.288.766	977.969	991.812	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776	3.772.776
(=) Fluxo de caixa livre acumulado		-602.509	-6.419.042	-9.557.382	-14.412.872	-17.181.079	-15.892.313	-14.914.344	-13.922.532	-10.149.756	-6.376.981	-2.604.205	1.168.570	4.941.346	8.714.122	12.486.897	16.259.673	20.032.448	23.805.224	27.578.000	31.350.775	35.123.551

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 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): 11,22% ao ano

Custo Médio Ponderado do Capital (WACC): 11,22% ao ano

Payback: 11,69 anos

Outorga Fixa Mínima: R\$ 3.012.543,63

Outorga Variável: 1% 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 mínima calculada, no âmbito desta avaliação, em R\$ 3.012.543,63 (três milhões, doze mil quinhentos e quarenta e três reais e sessenta e três centavos), além de uma outorga variável de 1% da receita operacional bruta.