



Plano de Negócios Referencial

Projeto de concessão para a prestação dos serviços públicos de gestão, operação e manutenção da Orla Parque no Município do Recife, com execução de obras e serviços de engenharia.

Prefeitura da Cidade do Recife
Secretaria de Planejamento, Gestão e Transformação Digital (SEPLAGTD)
Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE)

Recife/PE, 20 de dezembro de 2024.

SUMÁRIO EXECUTIVO

Outorga	
Outorga Fixa	3.774.210,56 0,92% da receita bruta
Outorga Variável	7.955.288,66 2,00% da receita bruta
Total	11.729.499,22

CAPEX (Investimento Inicial e Reinvestimentos)	
Tangível	32.130.533,75
Obras Cíveis	27.602.330,05
Instalações	1.537.866,92
Móveis e Utensílios	451.301,03
Máquinas e Equipamentos	535.607,76
Veículos	2.003.428,00
Intangível	0,00
Total	32.130.533,75

OPEX	
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	186.106.163,57
Gastos com Pessoal	42.980.148,30
Serviços externos	142.940.015,27
Materiais e insumos	186.000,00
Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	54.284.107,63
Gastos com pessoal	46.181.494,37
Serviços externos	5.981.118,02
Materiais consumíveis	2.035.136,66
Outras despesas	86.358,58
Total	240.390.271,20

Seguros e Garantias	
Despesas com Seguros	
Implantação (Obras) - Responsabilidade Civil	99.604,65
Execução do Contrato	1.614.685,77
Total	1.714.290,42

Impostos	
Municipais	20.503.155,41
Imposto sobre serviço (ISS)	20.503.155,41
Federais	55.950.737,57
Programa de Integração Social (PIS)	3.368.490,40
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	15.536.062,15
Imposto de renda (IR)	27.106.430,16
Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL)	9.939.754,86
Total	76.453.892,98

Receitas	
Receita de ABL - Exploração Comercial	132.681.516,43
Receita Quiosque - Comercial	21.133.500,00
Publicidade	256.248.091,77
MUPI - Mobiliário Urbano para Informação (OOH)	131.469.560,19
Naming Rights - Publicidade	124.778.531,59
Total da Receita Operacional	410.063.108,21

Avaliação Econômico-Financeira		
	Perspectiva do Projeto	Perspectiva do Acionista
TMA (WACC / Ke)	11,7%	12,6%
TIR	11,7%	19,2%
VPL	0	7.563.283

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. OBJETOS DO PROJETO	6
3. ESCOPO DO PROJETO	6
3.1. Implantação e manutenção de mobiliários urbanos, máquinas e equipamentos, instalações e obras civis, bem como a gestão e operação da Orla Parque	6
3.1.1. Cronograma de implantação de mobiliários urbanos, máquinas e equipamentos, instalações e obras civis	7
4. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO	8
5. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTO (CAPEX)	9
5.1. Mobiliários urbanos, máquinas e equipamentos, instalações e obras civis na Orla Parque.....	9
5.1.1. Mobiliário Urbano para Informação - MUPI.....	9
5.1.2. Chuveiro de Praia	9
5.1.3. Estação de Musculação	9
5.1.4. CFTV e Rede Lógica	10
5.1.5. Sistema de Combate a Incêndio e Rede Lógica	10
5.1.6. Veículos	10
5.1.7. Equipamento Esportivo	10
5.1.8. CAPEX da Área Bruta Locável – ABL	10
6. PROJEÇÃO DE CUSTOS E DESPESAS (OPEX), DEPRECIÇÃO, IMPOSTOS E OUTORGA	12
6.1. Gastos com pessoal.....	12
6.2. Custos.....	12
6.2.1. Energia Elétrica.....	12
6.2.2. Água 13	13
6.2.3. Requalificação e Manutenção	13
6.2.4. Vigilância Patrimonial.....	13
6.2.5. Outros Custos	13
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	14
6.5. Impostos.....	14
6.6. Outorga	15
7. PROJEÇÃO DE RECEITAS	16
7.1. Premissas	16
7.1.1. Valor da ABL (Área Bruta Locável).....	16
7.1.2. Aluguel de Quiosques.....	16
7.1.3. Publicidade.....	16
7.1.3.1. MUPI (Mobiliário Urbano para Informação).....	16
7.1.3.2. <i>Naming Rights</i>	17
7.1.3.3. Taxa de Ocupação Publicitária.....	17
7.1.3.4. Publicidade Institucional	17
7.2. Projeções.....	17
7.2.1. Receitas operacionais.....	17
8. FLUXO DE CAIXA DO PROJETO	19
9. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	20
10. CONCLUSÕES	21

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 de concessão para a prestação dos serviços públicos de gestão, operação e manutenção da orla parque no município do Recife, com execução de obras e serviços de engenharia, tendo este projeto sido estruturado pela SEPE entre janeiro/2024 e dezembro/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 para a prestação dos serviços públicos de gestão, operação e manutenção da orla parque no Município do Recife, com execução de obras e serviços de engenharia.

3. ESCOPO DO PROJETO

3.1. Implantação e manutenção de mobiliários urbanos, máquinas e equipamentos, instalações e obras civis, bem como a gestão e operação da Orla Parque

O projeto prevê a gestão e operação da Orla Parque, bem como a implantação e a manutenção de diversos equipamentos, durante o período concessivo de 25 anos.

Partindo da caracterização do projeto, no que diz respeito aos mobiliários urbanos, máquinas e equipamento, estima-se a instalação e manutenção de 51 MUPI's (Mobiliário Urbano para Informação), 30 Estações de Musculação, além de 110 Chuveiros de Praia.

Estão previstos, também, investimentos em obras civis com potencial construtivo de 3.086,60 m² em diferentes pontos da Orla, adicionado a implantação de Sistema de Combate a Incêndio e Pânico, de CFTV e Rede Lógica, de 1 Parcão e de 1 Centro de Educação Ambiental. Ademais, o projeto contempla a manutenção de estruturas preexistentes à concessão, à exemplo de 60 quiosques, 21 banheiros, 6 parquinhos e 3 fontes interativas.

Por fim, acrescenta-se ao escopo do projeto a reforma dos equipamentos esportivos da Orla. Ao todo são 3 campos de futebol, 2 campos de futebol de areia, 2 campos de futevôlei, 6 quadras conjugadas, 1 quadra poliesportiva, 4 quadras de tênis, 1 pista de *skate* da modalidade *Street Park* e 2 pistas de *skate* na modalidade *Halfpipes*.

3.1.1. Cronograma de implantação de mobiliários urbanos, máquinas e equipamentos, instalações e obras civis.

Cronograma de Implantação																		
Ano	Mês	MUPI	Estação de Mistura	Chaveiro de Praia	CFTV e Rede Lógica	Sistema de Combate a Inchavo e Pânico (SDAI e SPDA)	Requalificação das Quadras	Parques	Centro de Educação Ambiental	Ativação ABL CENTRALIDA DE 1 - PORTO TERRA NOVA	Ativação ABL CENTRALIDA DE 2 - MERCADO DO PEIXE	Ativação ABL CENTRALIDA DE 3 - ESPORTES	Ativação ABL CENTRALIDA DE 4 - PRIMEIRO, SEGUNDO E TERCEIRO JARDIM	Ativação ABL CENTRALIDA DE 5 - PRAIA SEM BARREIRAS	Ativação ABL CENTRALIDA DE 6 - PRACINHA DE BOA VIAGEM	Ativação ABL CENTRALIDA DE 7 - ESTAÇÃO MULHER	Ativação ABL CENTRALIDA DE 8 - CLUBE DA VARA	Ativação de ABL
Aoo 1	Mês 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 1	Mês 2	2	2	0	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 1	Mês 3	2	2	0	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 1	Mês 4	2	2	0	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 1	Mês 5	2	2	0	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 1	Mês 6	3	2	8	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 1	Mês 7	3	2	8	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 1	Mês 8	3	2	8	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 1	Mês 9	3	2	8	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 1	Mês 10	3	2	8	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 1	Mês 11	3	2	10	5	5	1	0	0	0	0	0	0	66,00	0	0	0	66,00
Aoo 1	Mês 12	3	2	10	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 13	3	2	10	5	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 14	3	2	10	5	5	1	0	0	283,39	0	629,28	0	0	0	0,00	0	913,27
Aoo 2	Mês 15	4	2	10	5	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 16	4	2	10	0	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 17	2	0	10	0	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 18	2	0	0	0	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 19	2	0	0	0	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 20	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 21	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 2	Mês 24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	66	0	0	99
Aoo 3	Mês 25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 3	Mês 26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 3	Mês 27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 3	Mês 28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 3	Mês 29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 3	Mês 30	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 3	Mês 31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 3	Mês 32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 3	Mês 33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 3	Mês 34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142,76	142,76
Aoo 3	Mês 35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 3	Mês 36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 4	Mês 37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 4	Mês 38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0,00
Aoo 4	Mês 39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 4	Mês 40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 4	Mês 41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 4	Mês 42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1865,57	0	0	0	0	1866
Aoo 4	Mês 43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 4	Mês 44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 4	Mês 45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 4	Mês 46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 4	Mês 47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aoo 4	Mês 48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		51	30	110	70	95	20	1	1	283,99 m²	0,00 m²	629,28 m²	1865,57 m²	66,00 m²	33,00 m²	66,00 m²	142,76 m²	3086,60 m²

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 25 anos;
- ✓ Ano 1 do projeto equivale ao ano de 2025;
- ✓ Prazo máximo para a implantação a partir da ordem de início:

Cronograma em Anos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
MUPI				
Estação de Musculação				
Chuveiro de Praia				
CFTV e Rede Lógica				
Sistema de Combate a Incêndio e Pânico (SDAI e SPDA)				
Requalificação das Quadras				
Parcão				
Centro de Educação Ambiental				
Ativação ABL - CENTRALIDADE 1 - PORTO TERRA NOVA				
Ativação ABL - CENTRALIDADE 3 - ESPORTES				
Ativação ABL - CENTRALIDADE 4 - PRIMEIRO, SEGUNDO E TERCEIRO JARDIM				
Ativação ABL - CENTRALIDADE 5 - PRAIA SEM BARREIRAS				
Ativação ABL - CENTRALIDADE 7 - ESTAÇÃO MULHER				
Ativação ABL - CENTRALIDADE 8 - CLUBE DA VARA				

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

5. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTO (CAPEX)

5.1. Mobiliários urbanos, máquinas e equipamentos, instalações e obras civis na Orla Parque.

Na estruturação do projeto foi utilizado o Painel de Preços do Governo Federal e o Portal de Compras da Prefeitura do Recife para precificar os diversos ativos do CAPEX (*Capital Expenditure*) do projeto. Por conseguinte, foram coletados 3 orçamentos ou mais para cada item e a partir de uma média aritmética simples foi extraído o valor de referência. Vale ressaltar que, todos os orçamentos utilizados para compor as premissas do projeto estão na Planilha do Modelo Econômico-Financeiro Referencial, mais especificamente na aba premissa operacionais. Ademais, todos os valores foram atualizados para dezembro de 2023, data base do modelo.

5.1.1. Mobiliário Urbano para Informação - MUPI

O MUPI é um mobiliário destinado a comunicação *Out-Of-Home (OOH)*. Foi previsto no modelo com o intuito de gerar receita à concessionária e assim contribuir para a viabilidade do projeto. Estimou-se um quantitativo de 51 unidades no decorrer da Orla Parque do Recife. Além disso, o cronograma de implantação vai até o segundo ano da concessão e estão distribuídos mensalmente conforme o item 3.1.1. na tabela 1 deste caderno. Com relação ao valor para aquisição desse tipo de mobiliários, ficou estimado em R\$7.595,80 (sete mil quinhentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos) por unidade.

5.1.2. Chuveiro de Praia

Os chuveiros de praia, assim como os pontos de água para essa finalidade, estão distribuídos ao longo da orla. Atualmente, os 21 chuveiros existentes estão conectados aos banheiros, e a manutenção destes é de responsabilidade da concessionária. Além disso, serão disponibilizados 55 pontos de implantação de chuveiro de praia, estimando-se que cada ponto terá 2 chuveiros, o que totaliza 108 novos chuveiros. O custo de aquisição foi estimado em R\$581,05 (quinhentos e oitenta e um reais e cinco centavos) por unidade.

5.1.3. Estação de Musculação

As estações de musculação são equipamentos de pequeno porte, cujo material é de aço inoxidável e tem como finalidade a prática de exercícios físicos. Atualmente, existem 30 unidades instaladas na Orla Parque, administradas pela empresa Mude Indústria de Equipamentos Esportivos LTDA. No entanto, como esses equipamentos existentes não são bens reversíveis do poder concedente, prevê-se que a futura concessionária terá custos com a implantação dessas estações. Diante disso, estimou-se um valor

de R\$ 17.853,59 (dezesete mil oitocentos e cinquenta e três reais e cinquenta e nove centavos) por equipamento.

5.1.4. CFTV e Rede Lógica

O sistema de câmeras de monitoramento tem como finalidade exclusiva auxiliar as atividades de segurança do mercado do peixe e aos atuais 60 quiosques localizados entre boa viagem e pina. Estimou-se a necessidade de 70 câmeras para essa atribuição, com um valor de referência de R\$ 2.385,00 (dois mil trezentos e oitenta e cinco reais) por unidade, incluindo toda a parte de instalações.

5.1.5. Sistema de Combate a Incêndio e Rede Lógica

O sistema de combate a incêndio foi estimado para o mercado do peixe, quiosques e outras edificações da Orla Parque. Ao todo, foram previstos 95 com a finalidade de proteger as pessoas e o patrimônio físico em uma situação de incêndio. O valor de referência de cada sistema de combate a incêndio foi de R\$14.430,70 (quatorze mil quatrocentos e trinta reais e setenta centavos).

5.1.6. Veículos

No estudo realizado, foram previstos automóveis com a finalidade de auxiliar na prestação dos serviços da concessionária. Com isso, foi estimado 3 carros e 2 motos. No intuito de determinar o valor de referência, foram extraídos três orçamentos distintos da tabela FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) para cada tipo de veículo e, posteriormente, calculada a média aritmética simples desses orçamentos. O valor de aquisição de cada carro foi estimado em R\$ 209.806,00 (duzentos e nove mil oitocentos e seis reais) enquanto o valor da moto foi de R\$ 19.195,67 (dezenove mil cento e noventa e cinco reais e sessenta e sete centavos).

5.1.7. Equipamento Esportivo

O projeto também considerou em seu escopo a reforma todas as quadras esportivas da Orla Parque do Recife. Ao todo são 3 campos de futebol, 2 campos de futebol de areia, 2 campos de futevôlei, 6 quadras conjugadas, 1 quadra poliesportiva, 4 quadras de tênis, 1 pista de *skate* da modalidade *Street Park* e 2 pistas de *skate* na modalidade *Halfpipes*. O valor do metro quadrado para a reforma desses equipamentos, fixado em R\$225,00 (trezentos e vinte e cinco reais), foi baseado em preços de equipamentos semelhantes, conforme dados da Caixa Econômica Federal referente ao custo por m² de construção de quadra nas capitais brasileiras, divulgado pela Sienge.

5.1.8. CAPEX da Área Bruta Locável – ABL

O projeto, em comento, foi dividido em 8 centralidades que serão entregues em momentos distintos pelo poder concedente à concessionária. Esse fato decorre das intervenções que estão sendo realizadas pela Prefeitura do Recife na referida localidade. Cada centralidade possui espaços para ativações a serem explorados pela concessionária. O racional utilizado para estimar o valor do m² da construção civil dessas áreas teve como base o valor do m² da construção dos novos quiosques da Orla Pdo Recife, R\$ 3.779,29 (três mil setecentos e setenta e nove reais e vinte e nove centavos). Esse valor já inclui o BDI, bem como todos os custos indiretos da construção.

CAPEX da ABL			
1	Projeto	Centralidades	Área (m ²)
2	Orla Parque	CENTRALIDADE 1 - PORTO TERRA NOVA	283,99
3	Orla Parque	CENTRALIDADE 2 - MERCADO DO PEIXE	0,00
4	Orla Parque	CENTRALIDADE 3 - ESPORTES	629,28
5	Orla Parque	CENTRALIDADE 4 - PRIMEIRO, SEGUNDO E TERCEIRO JARDIM	1865,57
6	Orla Parque	CENTRALIDADE 5 - PRAIA SEM BARREIRAS	66,00
7	Orla Parque	CENTRALIDADE 6 - PRACINHA DE BOA VIAGEM	33,00
8	Orla Parque	CENTRALIDADE 7 - ESTAÇÃO MULHER	66,00
9	Orla Parque	CENTRALIDADE 8 - CLUBE DA VARA	142,76
10	Total		3.086,60

Tabela 3 – Centralidades e as respectivas áreas de potencial construtivo (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

6. PROJEÇÃO DE CUSTOS E DESPESAS (OPEX), DEPRECIAÇÃO, IMPOSTOS E OUTORGA

6.1. Gastos com pessoal

A equipe dimensionada e projetada para prestação de serviço público de gestão, operação e manutenção da Orla Parque no Município do Recife foi de um total de 45 colaboradores, sendo 27 deles ligados à operação de implantação, manutenção e gestão e 18 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 engenheiro, arquiteto, gestor de manutenção, supervisor de manutenção de máquinas e equipamentos, técnico eletrônico, técnico eletricista, auxiliar de manutenção predial, auxiliar de manutenção elétrica e hidráulica e auxiliar de limpeza.

Para a equipe de suporte e gestão, estão previstas contratações de profissionais de diversas áreas de formação para assumir posições de diretor administrativo e financeiro, gerente de administração financeira, gerente de marketing e vendas, analista de logística, analista administrativo, assistente administrativo, recepcionista, aprendiz, 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 do site salario.com.br que tem como fonte a base de dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Novo CAGED) do Ministério do Trabalho e Emprego. Ademais, com relação aos cargos de engenharia e arquitetura os valores foram coletados diretamente dos respectivos conselhos de classe profissional.

6.2. Custos

6.2.1. Energia Elétrica

A SEPE estimou custo de energia elétrica para os seguintes equipamentos: mobiliários urbanos em geral, banheiros, refletores dos equipamentos esportivos, energia da SPE (Sociedade de Propósito Específico) e demais instalações, à exemplo de CFTV e Rede lógica. Os valores de consumo utilizaram o seguinte racional: $CONSUMO (kWh) = potência (W) \times horas de uso por dia (h) \times dias de uso no mês / 1000$.

Para o preço tarifário da energia elétrica, foi considerada a tabela da faixa intermediária para as atividades de comércio e serviços da Neoenergia, empresa responsável pela distribuição de energia em Recife.

6.2.2. Água

O consumo de água foi estimado para abastecimento da SPE, banheiros e fontes interativas. Com relação ao preço tarifário, foi utilizado o valor de R\$16,38 por m³, disponibilizado pela empresa responsável pelo abastecimento de água do Recife, Compesa.

6.2.3. Requalificação e Manutenção

O estudo prevê a requalificação e manutenção dos diversos equipamentos sob a responsabilidade da concessionária. Esses custos foram estimados com base em um percentual do valor do CAPEX de cada equipamento, conforme tabela abaixo:

Tipo	Percentual (%) de manutenção sobre o valor do capex
Equipamentos Esportivos e de Lazer	20% a.a.
Mobiliário Urbano	5% a.a.
Construção Civil	1% a.a.

Tabela 4 – Percentual anual de Manutenção dos Equipamentos. (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

Portanto, a partir desse racional, os valores anuais de manutenção para cada item de encargo da concessionária foram inseridos na aba Lista de Custos da planilha do modelo econômico-financeiro referencial.

6.2.4. Vigilância Patrimonial

O serviço de vigilância patrimonial foi incluído no modelo com o objetivo de assegurar os bens e ativos do mercado do peixe. Para determinar o valor de referência, foram coletados quatro orçamentos e calculada a média aritmética simples, resultando em um valor mensal de R\$ 133.246,81.

6.2.5. Outros Custos

O estudo considerou outros custos, como os gastos com materiais e insumos, bem como uniformes e EPIs, todos direcionados para limpeza, higiene e segurança no trabalho. Os valores mensais previstos foram de R\$ 60 para materiais e insumos e R\$ 575 para uniformes e EPIs.

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.

O escopo e as estimativas de valores dos itens de despesas foram definidos conforme pesquisa de *benchmarking* realizada com outros projetos de concessão, nomeadamente como os editais de concorrência nº 002/2024 Parques Urbanos do Recife e nº 003/2024 das Placas Toponímicas, Turísticas e Direcionadores de Pedestres do 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 ativação das centralidades, 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 002/2024 Parques Urbanos do Recife e nº 003/2024 das Placas Toponímicas, Turísticas e Direcionadores de Pedestres do 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 5 – 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 da Orla Parque terá capacidade para pagamento de outorga fixa mínima no montante de R\$ 3.774.210,56 (três milhões, setecentos e setenta e quatro mil, duzentos e dez reais e cinquenta e seis centavos), acrescidos de outorga variável de 2% (dois por cento) da receita operacional bruta durante o período do contrato de concessão, estipulado em 25 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 276 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) realizou pesquisa de mercado para embasar a determinação de premissas, bem como benchmarking realizado com os editais de concorrência nº 003/2024 das Placas Toponímicas, Turísticas e Direcionadores de Pedestres do Recife e nº 002/2023/SGM-SEDP de cessão onerosa dos centros esportivos do Município de São Paulo, com a finalidade de projeção de receitas para a prestação dos serviços públicos de gestão, operação e manutenção da Orla Parque do Município 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 ABL (Área Bruta Locável)

O projeto inclui no seu escopo um total de 6.945,35m² de área disponível para ativação por parte da concessionária, que, por sua vez, obterá receita a partir das locações dessas áreas. O valor do metro quadrado (m²) utilizado para estimar os valores da área bruta locável foi de R\$83,50, obtido através de pesquisa de mercado que levou em consideração mais de 10 imóveis no entorno da Orla Parque

No que diz respeito a taxa de ocupação, foi projetado um crescimento gradual (*ramp up*) de 1% ao mês, começando com 20% e estabilizando em 90%.

7.1.2. Aluguel de Quiosques

Estão previstos no modelo o aluguel de 60 quiosques na Orla Parque. Estimado em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais.

Além disso, o estudo considerou que as receitas provenientes dos quiosques só começariam a partir do segundo ano da concessão. Quanto à taxa de ocupação, foi realizado um crescimento gradual semelhante ao que foi aplicado as ABLs, um *ramp up* com crescimento de 1% ao mês, começando com 20% e estabilizando em 90% de ocupação.

7.1.3. Publicidade

7.1.3.1. MUPI (Mobiliário Urbano para Informação)

Foram previstos 51 MUPIs ao longo da Orla Parque para veiculação de mídia digital. Para o cálculo das receitas com esse tipo de equipamento, considerou-se que cada unidade tem capacidade de veicular

6 faces publicitárias. O preço de cada face foi estimado com base em uma parametrização dos valores utilizados no projeto das Placas Toponímicas, Turísticas e Direcionadores de Pedestres do Recife. Portanto, para esse estudo, foi considerado um valor de R\$ 2.499,42 por face, com a mídia digital tendo dimensões de 1,75 x 1,25 metros.

7.1.3.2. Naming Rights

Foram estimados *naming rights* para algumas quadras e quiosques da Orla Parque, para isso, o estudo utilizou como parâmetro os dados do edital de 002/2023/SGM-SEDP de cessão onerosa dos centros esportivos do Município de São Paulo. A partir dos valores de m² de *naming rights* informado pelo referido edital para três polos esportivos distintos, a equipe da SEPE realizou a média aritmética simples dos 3 valores disponibilizados e procedeu com a atualização dos valores para a data base do modelo.

Ademais, esses valores foram calculados e trazidos para preços Recife, haja vista que os preços em São Paulo se diferem da capital pernambucana. Vale destacar que esse cálculo levou em conta o poder de compra das duas cidades a partir de uma mesma cesta de consumo.

7.1.3.3. Taxa de Ocupação Publicitária

Com relação a taxa de ocupação das faces publicitárias e do *naming rights*, foi adotado um *ramp up* 1% ao mês, começando com 30% indo até 60% de ocupação, ou seja, a partir do ano cruzeiro (ano 8), foi considerado uma vacância de 40% das mídias disponibilizadas.

7.1.3.4. Publicidade Institucional

A futura concessionária do projeto de concessão de serviços públicos de gestão, operação e manutenção da Orla Parque no Município 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. Receitas operacionais

De forma resumida, foram estimadas, no modelo econômico-financeiro, três fontes de receitas operacionais: receita com área bruta locável, receita com aluguéis de quiosques e receita com publicidade. As receitas são calculadas mensalmente no modelo e compiladas anualmente. O ano 8 do projeto é considerado o ano cruzeiro, ou seja, do primeiro ao oitavo ano da concessão foi prevista uma

curva de crescimento da receita operacional e depois esse cenário se estabiliza e segue até o final da concessão.

Receitas Operacionais	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Total da Receita Operacional	410.063.108,21	3.646.347,16	8.652.327,98	11.826.680,91	13.716.701,42	15.750.926,92	16.715.035,26	17.642.847,42	17.895.124,51
Receita de ABL - Exploração Comercial	132.681.516,43	0,00	534.375,23	1.164.251,63	2.515.389,49	4.419.114,98	5.254.223,32	6.054.535,49	6.263.312,57
Receita Quiosque - Comercial	21.133.500,00	0,00	282.000,00	412.500,00	541.500,00	672.000,00	801.000,00	928.500,00	972.000,00
Publicidade	256.248.091,77	3.646.347,16	7.835.952,75	10.249.929,28	10.659.811,94	10.659.811,94	10.659.811,94	10.659.811,94	10.659.811,94
MUPI - Mobiliário Urbano para Informação (OOH)	131.469.560,19	897.292,25	3.851.608,22	5.308.770,83	5.518.722,22	5.518.722,22	5.518.722,22	5.518.722,22	5.518.722,22
Naming Rights - Publicidade	124.778.531,59	2.749.054,92	3.984.344,53	4.941.158,45	5.141.089,71	5.141.089,71	5.141.089,71	5.141.089,71	5.141.089,71

Tabela 6 – Projeção de Receitas, em reais (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE). O 8º 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	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
(-) Resultado antes de juros e impostos (EBIT) x [1 - (IR + CSLU)]	122.793.944	-754.842	-8.721.996	-5.877.174	-3.768.260	-1.821.331	1.393.127	2.221.111	6.311.709	7.159.062	7.522.570	7.745.085	6.232.532	7.076.324	7.542.535	7.762.111	7.892.107	6.852.443	7.261.939	7.585.311	7.783.444	7.904.842	6.330.394	7.136.278	7.579.268	7.784.617	7.905.896
(+) Depreciação	31.828.422	0	2.283.864	3.580.786	3.811.675	3.492.438	2.093.437	2.379.125	1.532.333	937.837	574.329	351.814	1.851.789	1.020.575	554.364	334.788	204.793	1.234.948	834.961	511.588	313.455	192.057	1.754.928	960.621	517.632	312.282	191.003
(+/-) Variações no capital de giro	-6.188.194	0	-6.424.155	-3.881.369	-1.838.645	-1.893.329	-128.456	358.777	384.972	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890	401.890
(-) Fluxo de caixa operacional	148.434.173	-754.842	-12.862.288	-6.177.757	-1.795.231	-222.223	3.358.108	4.959.013	8.229.014	8.498.789	8.498.789	8.498.789	8.487.211	8.498.789	8.498.789	8.498.789	8.498.789	8.489.281	8.498.789	8.498.789	8.498.789	8.498.789	8.487.211	8.498.789	8.498.789	8.498.789	8.498.789
(-) Investimentos em capital fixo	-32.130.534	0	-8.445.103	-2.095.394	-7.986.715	0	0	-3.066.926	0	0	0	0	-3.734.735	0	0	0	0	-3.066.926	0	0	0	0	-3.734.735	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	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	0	0	0	0	0
(-) Fluxo de caixa livre	116.303.639	-754.842	-21.307.391	-8.273.151	-9.781.946	-222.223	3.358.108	1.892.088	8.229.014	8.498.789	8.498.789	8.498.789	4.752.476	8.498.789	8.498.789	8.498.789	8.498.789	5.422.356	8.498.789	8.498.789	8.498.789	8.498.789	4.752.476	8.498.789	8.498.789	8.498.789	8.498.789
(-) Fluxo de caixa livre acumulado		-754.842	-22.062.233	-30.335.384	-40.117.330	-40.339.553	-36.981.446	-35.089.358	-26.860.344	-18.361.555	-9.862.766	-1.363.977	3.388.499	11.887.288	20.386.077	28.884.865	37.383.654	42.806.010	51.304.799	59.803.588	68.302.376	76.801.165	81.553.642	90.052.430	98.551.219	107.050.008	115.548.797

Tabela 7 – 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:

Indicador	Valor
TIR	12,0% ao ano
WACC	12,0% ao ano
Payback	10,95 anos
Outorga Fixa Mínima	R\$ 3.602.352,37
Outorga Variável	2% da ROB

Tabela 8 – Principais Indicadores do Projeto (Fonte de dados: modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE)

10. CONCLUSÕES

As premissas e pressupostos apresentados ao longo deste documento foram definidos por meio de um método robusto que contou com *benchmarking* realizado com os editais de concorrência nº 002/2024 Parques Urbanos do Recife, nº 003/2024 das Placas Toponímicas, Turísticas e Direcionadores de Pedestres do Recife e nº 002/2023/SGM-SEDP dos Centros Esportivos do Município de São Paulo.

Ademais, foi utilizado o Painel de Preços do Governo Federal e o Portal de Compras da Prefeitura do Recife para precificar os diversos ativos desse projeto. Tal robustez na construção dos dados, bem como todo o cuidado e o refinamento na elaboração do 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\$ 3.602.352,37 (três milhões seiscentos e dois mil trezentos e cinquenta e dois reais e trinta e sete centavos), além de uma outorga variável de 2% da receita operacional bruta.