

CONCORRÊNCIA Nº 005/2024

Plano de Negócios Referencial

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



SUMÁRIO EXECUTIVO

Outorga	
Outorga Fixa	2.825.063,38 0,91% da receita bruta
Outorga Variável	9.152.827,23 3,00% da receita bruta
Total	11.977.890,62

CAPEX (Investimento Inicial e Reinvestimentos)	
Tangível	19.132.941,79
Terrenos	0,00
Obras Cíveis	1.851.431,64
Instalações	2.442.832,91
Móveis e Utensílios	0,00
Máquinas e Equipamentos	14.723.677,24
Equipamentos de Informática	0,00
Ferramentas	0,00
Selo ESG	115.000,00
Intangível	0,00
Total	19.132.941,79

OPEX	
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	119.454.399,99
Gastos com Pessoal	12.676.053,04
Serviços externos	106.778.346,95
Outros custos	0,00
Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	90.191.111,19
Gastos com pessoal	34.394.749,05
Serviços externos	54.901.058,60
Materiais consumíveis	895.303,54
Outras despesas	0,00
Total	209.645.511,19

Seguros e Garantias	
Despesas com Seguros	
Implantação (Obras) - Responsabilidade Civil	59.312,12
Execução do Contrato	1.835.947,09
Total	1.895.259,20



Impostos	
Municipais	15.480.373,47
Imposto sobre serviço (ISS)	15.480.373,47
Federais	31.474.128,51
Programa de Integração Social (PIS)	3.575.464,03
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	18.022.080,37
Imposto de renda (IR)	6.807.408,99
Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL)	2.729.534,82
Total	46.954.501,98

Receitas	
Receita de Aluguel	181.942.594,41
Aluguel do Ginásio Esportivo para Eventos	124.680.500,00
Aluguel das Salas de Capacitação e Auditórios	8.918.000,00
Aluguel da Piscina	8.823.469,20
Aluguel das Quadras Poliesportivas e Quadra de Areia	17.077.970,00
Aluguel de Área para Bares e Food Park	22.442.655,21
Estacionamento + Publicidade	127.664.875,03
Estacionamento	24.877.104,00
Publicidade	102.787.771,03
Total da Receita Operacional	309.607.469,44

Avaliação Econômico-Financeira	
	Perspectiva do Projeto
TMA (WACC / Ke)	12,33%
TIR	12,33%
VPL	0

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	6
2.	OBJETO DA CONCESSÃO	7
3.	CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO	7
4.	OCUPAÇÃO REFERENCIAL	7
4.1.	Complexo Multiuso	8
4.2.	Ginásio Multiuso – Pavimento Térreo	9
4.3.	Ginásio Multiuso – Pavimento Intermediário	10
4.4.	Ginásio Multiuso – Pavimento Superior	11
5.	PROJEÇÃO DE INVESTIMENTO (CAPEX)	12
5.1.	Reinvestimentos	13
6.	PROJEÇÃO DE CUSTOS E DESPESAS (OPEX), DEPRECIAÇÃO, IMPOSTOS E OUTORGA	14
6.1.	Gastos com pessoal	15
6.2.	Custos e despesas de operação	16
6.2.1.	Custo de Reinvestimento Anual com Obras Civas Realizadas.	16
6.3.	Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	17
6.3.1.	Despesas de SG&A	17
6.3.2.	Despesas com Seguros	17
6.4.	Depreciação	17
6.5.	Impostos	18
6.6.	Outorga	19
7.	PROJEÇÃO DE RECEITAS	20
7.1.	Ginásio Multiuso	20
7.1.1.	Bares do Ginásio multiuso	22

7.1.2.	Auditórios e salas de capacitação	22
7.2.	Piscinas.....	23
7.3.	Quadras poliesportivas	24
7.4.	Estacionamento	24
7.5.	Área de exploração comercial – <i>food park</i>	24
7.6.	Publicidade.....	25
8.	FLUXO DE CAIXA DO PROJETO	26
9.	AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	31

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). O principal objetivo do Plano de Negócios Referencial (PNR) é apresentar as premissas-chave e os pressupostos utilizados para basear as projeções financeiras que permitiram a avaliação econômico-financeira do referido projeto.

Assim, o presente PNR compõe a lista de documentos complementares e não vinculantes do projeto de concessão para a prestação dos gestão, operação, manutenção e exploração, bem como a execução de obras e serviços de engenharia do Complexo Multiuso Geraldo Magalhães - Geraldão – no município do Recife, tendo sido estruturado pela Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas – SEPE em parceria direta com a Secretaria de Esportes – SESP e o Gabinete de Projetos Especiais – GABPE, e contando ainda com o auxílio eventual das unidades administrativas municipais responsáveis por informações relevantes para o projeto. O projeto começou a ser elaborado em maio/2021 e passou por revisão e atualização de suas premissas em julho/2024.

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

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

Em síntese, será demonstrada uma série de elementos econômico-financeiros, tais como: premissas e estimativas para investimentos (CAPEX), projeções de custos operacionais e despesas (OPEX) e as receitas estimadas. O modelo referencial aqui apresentado traz um conjunto de ajustes e refinamentos possibilitados pelo período de Consulta Pública e *road shows*, pelos pertinentes apontamentos que o Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco trouxe ao projeto e pelo período de publicação do primeiro e segundo edital em fev/2023 e fev/2024, respectivamente. Sempre que necessário, serão explicitados esses ajustes.

Os dados apresentados a seguir são projeções baseadas em termos reais, ou seja, não consideram o efeito da inflação. Os valores referentes aos investimentos, receitas e despesas aqui apresentados são estimativas, não sendo, portanto, números vinculantes ao Edital. De nenhuma forma, os números

adotados neste relatório podem ser usados como justificativa para pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro ou questionamentos sobre o certame licitatório, sendo apenas de caráter consultivo. Por este motivo, os empreendedores interessados deverão realizar suas próprias estimativas de retorno com os dados apresentados no edital e seu conhecimento de mercado para calcular a atratividade do projeto.

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

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

2. OBJETO DA CONCESSÃO

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

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO PROJETO

Destacam-se como características gerais do projeto:

- Modalidade de contratação por concessão comum com base na Lei Federal 8.987/95;
- Tipo de licitação: Maior Oferta (maior valor de outorga fixa proposta a ser paga ao poder concedente);
- Prazo de duração do contrato de 35 anos.

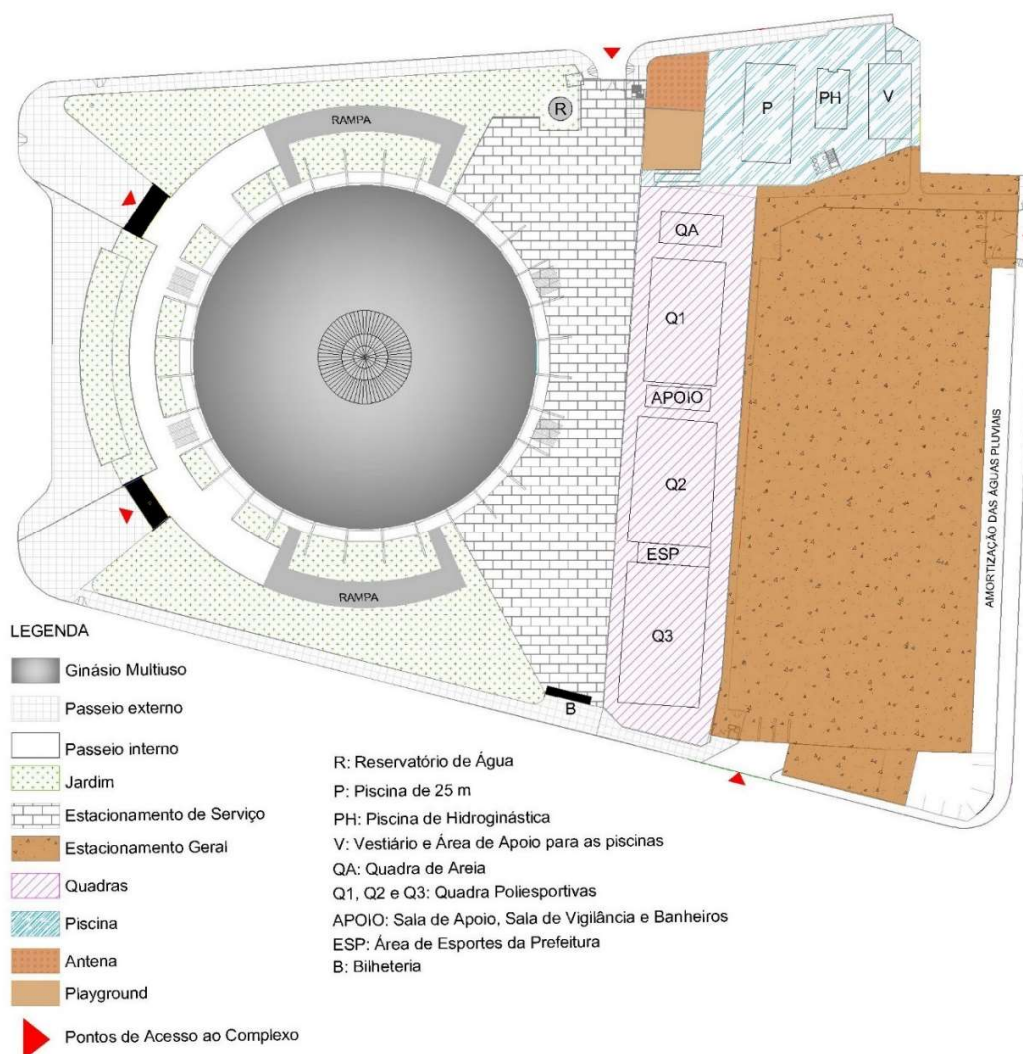
4. OCUPAÇÃO REFERENCIAL

As definições do PNR proposto refletem-se diretamente na ocupação do Complexo Multiuso, sendo este o direcionador principal para as receitas estimadas e os custos operacionais. De maneira a atender os itens elencados no Cadernos de Encargos, é proposta uma ocupação referencial como apresentada abaixo:

4.1. Complexo Multiuso

O Complexo Multiuso é composto pelos espaços de utilização apresentados na Figura 1. Cada espaço tem particularidades e necessidades distintas, que são consideradas na ocupação referencial proposta. O espaço de exploração comercial aqui proposto como área de *food park* ocupa um total de 2.245m² na parte mais próxima à Avenida Mascarenhas de Moraes, de maneira que este tenha visibilidade para o público externo e, também atenda aos usuários do Complexo Multiuso.

Figura 1 - Ocupação referencial do Complexo Multiuso

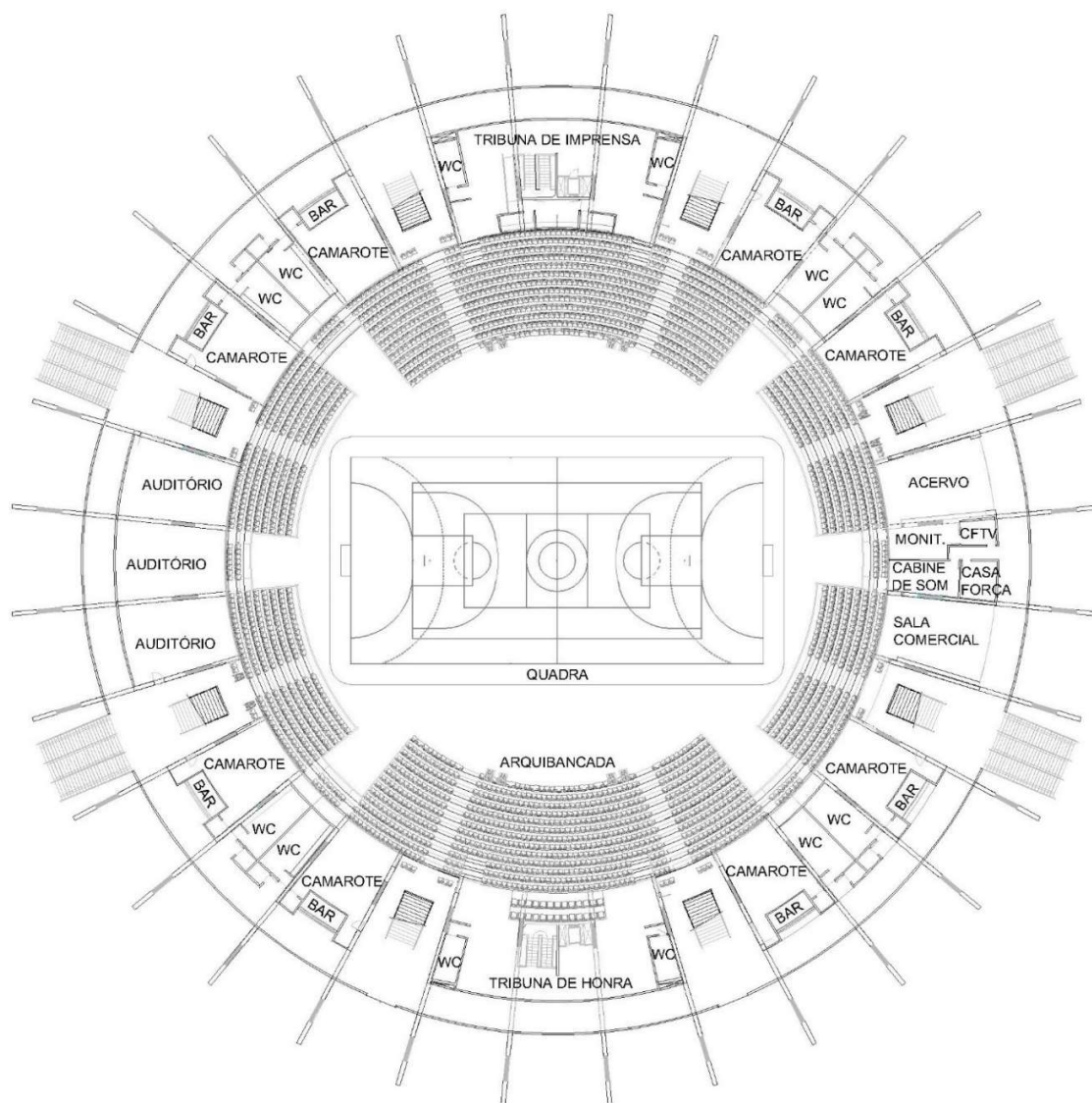


Fonte: Elaboração Própria

4.3. Ginásio Multiuso – Pavimento Intermediário

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

Figura 3 - Ocupação referencial Ginásio Multiuso – Intermediário

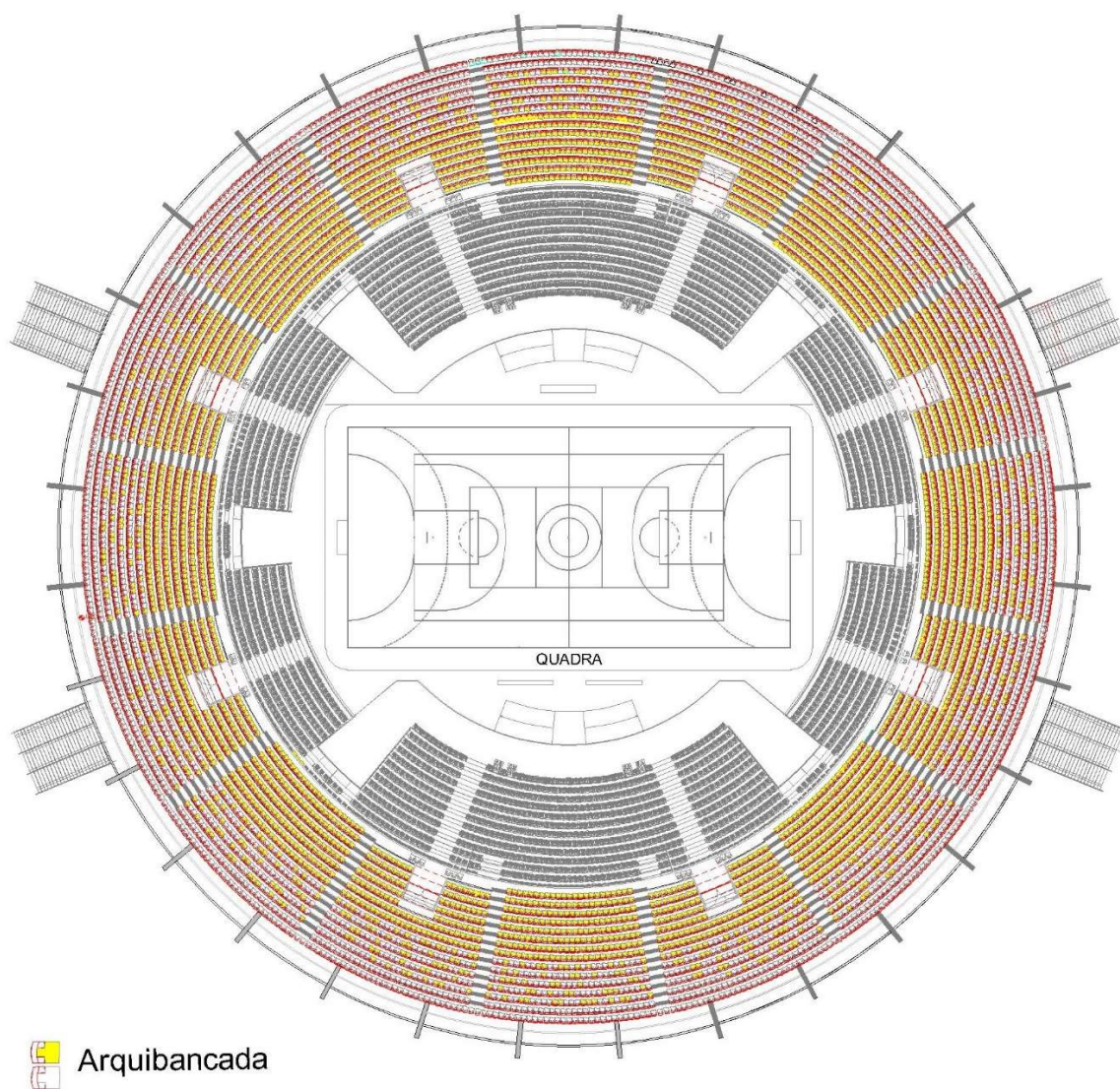


Fonte: Elaboração Própria

4.4. Ginásio Multiuso – Pavimento Superior

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

Figura 4 - Ocupação referencial Ginásio Multiuso – Superior



Fonte: Elaboração Própria

5. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTO (CAPEX)

Os investimentos obrigatórios indicados foram considerados como essenciais para o pleno funcionamento do Complexo Multiuso e devem ser realizados pela futura concessionária nos prazos máximos estabelecidos na tabela a seguir.

Tabela 1 – Prazos dos investimentos obrigatórios

INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS	
Sistema de Climatização	3 (três) anos
Subestação Elétrica	5 (cinco) anos
Instalações Elétricas	1 (um) ano
Ventilação dos Vestiários	5 (cinco) anos
Requalificação das quadras poliesportivas Q1, Q2 e Q3	5 (cinco) anos
Sistema de Combate a Incêndio e Pânico	1 (um) ano
Equipamentos e Mobiliários	8 (oito) anos

A precificação e o orçamento estimativos foram elaborados a partir de soluções de engenharia propostas em conjunto com a Secretaria de Esportes e o Gabinete de Projetos Especiais da Prefeitura do Recife. As soluções aqui apresentadas são frutos de direcionamentos constantes nos laudos técnicos da situação das instalações e equipamentos, além de concepções e diretrizes de melhorias elaboradas pela Prefeitura do Recife. A solução proposta é uma escolha, dentre inúmeras possibilidades, que atendem aos investimentos obrigatórios a serem realizados.

Os orçamentos dos projetos referenciais para atender os investimentos obrigatórios são baseados em planilhas referenciais de preços reconhecidas constantes no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) e no Sistema de Custos Referenciais de Obras (SICRO), na *database* de junho de 2024.

Todas as demais soluções de engenharia e referências utilizadas para compor as estimativas dos investimentos obrigatórios foram baseadas nos projetos disponíveis no *Data Room* do projeto¹

Tabela 2 - Descrição dos itens referenciais do investimento obrigatório

Descrição dos itens	Valor estimado
Climatização - Esquadria de fechamentos externos	R\$ 1.292.939,34
Climatização - Intervenções nas Casas de Máquinas	R\$ 624.748,52
Ventilação dos Vestiários e Complementos - Sistema de Exaustão	R\$ 363.115,94
Subestação Elétrica	R\$ 36.933,88
Subestação Elétrica (ampliação)	R\$ 341.336,11

¹ Documentos disponíveis no link:

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

Descrição dos itens	Valor estimado
Ajustes para Instalações Elétricas	R\$ 380.430,53
Sistema de Combate a Incêndio e Pânico	R\$ 488.461,09
Selo ESG	R\$ 115.000,00
Máquinas e Equipamentos	R\$ 7.852.488,52
Requalificação das quadras poliesportivas Q1, Q2 e Q3	R\$ 558.492,30
Total	R\$ 12.053.946,23

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

5.1.Reinvestimentos

De maneira a atender o tempo de vida útil das máquinas e equipamentos e das intervenções realizadas pela Concessionária no ciclo de CAPEX, foi estimado um primeiro montante de reinvestimentos necessários ao Complexo Multiuso, soma-se a esse valor o Selo ESG. Nesse sentido, são esperados reinvestimentos na ordem de R\$ 7.078.995,56 a serem realizados nos anos 11, 15, 18, 21, 25, 28, 31 e 35 do prazo de concessão.

Diante disso, o valor total de investimentos e reinvestimentos a ser investido no Complexo Multiuso é de R\$ 19.132.941,79.

Tabela 3 - Distribuição de CAPEX e Reinvestimentos

Capex Anual	Total	Ano 1	Ano 3	Ano 5	Ano 8	Ano 11	Ano 15
Tangível	19.132.941,71	1.608.640,14	1.292.939,34	1.299.878,23	7.852.488,52	425.745,40	101.672,46
Terrenos	0	0	0	0	0	0	0
Obras Cíveis	1.851.432	0	1.292.939	558.492	0	0	0
Instalações	2.442.833	868.892	0	741.386	0	175.846	101.672
Móveis e Utensílios	0	0	0	0	0	0	0
Máquinas e Equipamentos	14.723.677	624.749	0	0	7.852.489	249.899	0
Equipamentos de Informática	0	0	0	0	0	0	0
Ferramentas	0	0	0	0	0	0	0
Selo ESG	115.000	115.000	0	0	0	0	0
Intangível	0	0	0	0	0	0	0
Total do Ativo (Tangível + Intangível)	19.132.942	1.608.640	1.292.939	1.299.878	7.852.489	425.745	101.672

Capex Anual	Ano 18	Ano 21	Ano 25	Ano 28	Ano 31	Ano 35
Tangível	2.748.370,98	425.745,40	101.672,46	2.748.371	425.745	101.672
Terrenos	0	0	0	0	0	0
Obras Cíveis	0	0	0	0	0	0
Instalações	0	175.846	101.672	0	175.846	101.672
Móveis e Utensílios	0	0	0	0	0	0
Máquinas e Equipamentos	2.748.371	249.899	0	2.748.371	249.899	0
Equipamentos de Informática	0	0	0	0	0	0
Ferramentas	0	0	0	0	0	0
Selo ESG	0	0	0	0	0	0
Intangível	0	0	0	0	0	0
Total do Ativo (Tangível + Intangível)	2.748.371	425.745	101.672	2.748.371	425.745	101.672

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

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

São de responsabilidade da concessionária os custos relacionados às atividades de coleta e destinação de resíduos, manutenção predial, vigilância e portaria, controle de incêndio, limpeza periódica, além de gestão operacional, energia elétrica, água, controle de pragas, manutenção das piscinas, manutenção de equipamentos, manutenção predial e jardinagem de todo o Complexo Multiuso.

Como resultado desse modelo operacional foram estimados, ao longo dos 35 anos de projeto, custos e despesas operacionais de R\$ 209.645.511,19, conforme apresentado na Tabela 2.

Os desembolsos relacionados ao fornecimento de energia e de água consideraram a média histórica das contas dos últimos 24 meses, até junho de 2024.

Tabela 4 - Descrição de itens de OPEX

OPEX	
Custo dos produtos vendidos e serviços prestados	119.454.399,99
Gastos com Pessoal	12.676.053,04
Serviços externos	106.778.346,95
Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A)	90.191.111,19
Gastos com pessoal	34.394.749,05
Serviços externos	54.901.058,60
Materiais consumíveis	895.303,54
Total	209.645.511,19

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

6.1. Gastos com pessoal

A equipe dimensionada e projetada para operação do Complexo foi de um total de 21 colaboradores, estes contratados diretamente pelo concessionário, sendo 5 deles ligados ao operacional produtivo e 16 colaboradores ligados às áreas administrativa-financeira, comercial e demais atividades de gestão e suporte à operação.

Na equipe operacional produtiva (manutenção) estão previstas as contratações de profissionais como coordenador de eventos, gestor de manutenção e técnicos de engenharia. Para a equipe administrativa e financeira, estão previstas contratações de profissionais de diversas áreas de formação para assumir posições de diretor geral, gerente administrativo/financeiro, analistas e assistentes administrativos, gerente comercial e assessores de comunicação e publicitário, além de secretária.

Para fins de projeção financeira, foram considerados todos os encargos e direitos trabalhistas aplicáveis, bem como outros benefícios, como vale refeição, vale transporte e outros gastos mensais com pessoal. Os valores salariais foram estimados conforme indicações da base de dados do sítio eletrônico <https://www.salario.com.br/tabela-salarial/> (Novo CAGED/eSocial/Empregador Web).

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

6.2. Custos e despesas de operação

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

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

Foram obtidos dados dos custos das contas da concessionária de energia elétrica e de abastecimento de água de Pernambuco sobre o Complexo Multiuso. Com o histórico de consumo, foi estimada uma média do consumo de energia e água por mês.

Também foram estimados elementos referentes às despesas de manutenção preventiva e corretiva dos diversos equipamentos existentes no Complexo Multiuso. Os serviços identificados e estimados de forma a serem executados por contratos de terceirização são: serviços de portaria, locação de rádios de comunicação, manutenção dos equipamentos, serviços gerais de limpeza e jardinagem, manutenção predial, serviços de apoio operacional, manutenção das piscinas e serviços de controle de pragas.

Diferentemente das versões anteriores deste projeto de concessão, todos os custos inerentes à realização dos eventos foram alocados ao produtor do evento. Isto é, gastos com locação de estruturas para eventos, geradores de energia de uso temporário, montagem e desmontagem de tablado para proteção do piso do Ginásio Multiuso foram alocados ao locatário, além de disponibilização de ambulâncias e bombeiros, caso necessário. No caso de a concessionária assumir esses itens, o valor de cada um deles poderá ser incorporado ao valor do aluguel da diária do Ginásio.

6.2.1. Custo de Reinvestimento Anual com Obras Cíveis Realizadas.

A reforma recente, pela qual passou o Geraldão, custeada pela Prefeitura do Recife com entrega da obra em 2021, teve um investimento total de R\$ 54.850.204,65 na data base de março de 2022. O custo de manutenção dessas obras cíveis foi estimado em R\$ 490.076,05 por ano, que está apontado no OPEX, e se refere à conservação dos investimentos realizados em obras cíveis. Os desembolsos realizados

em equipamentos e mobiliários são considerados na rubrica de reinvestimentos (item 5.1. desse Plano de Negócios Referencial).

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

6.3.1. Despesas de SG&A

As despesas administrativas, comerciais e gerais (*Selling, General and Administrative Expenses – SG&A*) foram estimadas considerando a contratação de serviços especializados, como de contabilidade e de assessoria jurídica, apoio técnico, automação de processos, *marketing* e publicidade. Além dessas, foram consideradas, ainda, as despesas com material de expediente e outros bens consumíveis, telefonia e internet administrativa, taxas de emolumentos, despesas bancárias e outras.

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

6.3.2. Despesas com Seguros

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

6.4. Depreciação

Para fins de projeção financeira e de forma a considerar o benefício fiscal das depreciações, foi considerada a tabela de vida útil/depreciação da Receita Federal, por meio da Instrução Normativa SRF nº 1700, de 14 de março de 2017, para todos os itens que compõem os elementos do Complexo Multiuso.

No modelo econômico-financeiro, a depreciação foi projetada sobre os investimentos obrigatórios. Adicionalmente, e de forma auxiliar e externa ao modelo, a depreciação sobre os investimentos pretéritos efetuados, pela Prefeitura do Recife, em equipamentos e obras civis no período de reforma do Complexo Multiuso, serviu para que se chegasse aos valores referentes ao CAPEX e reinvestimentos do projeto.

6.5. Impostos

As projeções financeiras consideraram todos os impostos aplicáveis à atividade comercial que será exercida pela futura concessionária, tanto na esfera municipal quanto federal, considerando as seguintes alíquotas:

Tabela 5 - Alíquota tributária para a pessoa jurídica

Impostos		
Atividade	Lucro Real	Lucro Presumido
ISS	5,00%	5,00%
PIS	1,65%	0,65%
COFINS	7,60%	3,00%
ICMS	12,00%	12,00%
Imposto de Renda	15,00%	15,00%
Adicional de IR	10,00%	10,00%
Compensação de IR	30,00%	0,00%
CSLL	9,00%	9,00%
Alíquota de Presunção		32,00%

Fonte: Elaboração Própria

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

Os resultados das projeções financeiras foram capazes de indicar qual seria o melhor regime tributário para a futura concessionária, considerando as alíquotas previstas e a forma de incidência de tal regime tributário para fins de projeção. Os tributos incidentes esperados são apresentados na tabela a seguir.

Tabela 6 - Tributos a serem pagos pela concessionária

Impostos	Total
Impostos sobre vendas	37.417.558
Imposto sobre serviço (ISS)	15.480.373
Programa de Integração Social (PIS)	3.915.104
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	18.022.080
Impostos sobre resultados	9.536.944
Imposto de renda (IR)	4.549.225
Adicional de Imposto de Renda (IR)	2.258.184
Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL)	2.729.535
Total de Impostos	46.954.502

Fonte: Elaboração Própria**Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira**

6.6.Outorga

As projeções financeiras demonstraram que a concessionária terá capacidade para pagamento de outorga fixa e outorga variável, da seguinte forma:

- Outorga fixa: no mínimo R\$ 2.825.063,38 (dois milhões oitocentos e vinte e cinco mil sessenta e três reais e trinta e oito centavos), estimado como resultado desse Plano de Negócios para o período de 35 anos de Concessão;
- Outorga variável: percentual sobre a receita operacional bruta, que variará de acordo com o desempenho da operação, entre 3% e 5%, avaliada pelo VERIFICADOR INDEPENDENTE.

Conforme contrato, o valor total da outorga fixa é dividido da seguinte forma: 30% (trinta por cento) deverão ser pagos no início do contrato, enquanto os demais 70% (setenta por cento) deverão ser divididos em 408 parcelas iguais e pagas mensalmente a partir do 13º mês do contrato.

Nesse Plano de Negócios a título de modelagem econômico-financeira será usado, como Outorga Variável, o percentual de 3% (três por cento) incidentes sobre a receita bruta operacional equivalente ao desempenho desejável, definido na classificação do Sistema de Mensuração de Desempenho à Outorga Variável.

7. PROJEÇÃO DE RECEITAS

As projeções de receitas adotadas nesse Plano de Negócios são baseadas em abordagens metodológicas com pressupostos e técnicas matemáticas. A expectativa de receita anual é apresentada na tabela a seguir.

Tabela 7 - Receitas previstas no Projeto

Receitas	
Receita de Aluguel	181.942.594,41
Aluguel do Ginásio Esportivo para Eventos	124.680.500,00
Aluguel das Salas de Capacitação e Auditórios	8.918.000,00
Aluguel da Piscina	8.823.469,20
Aluguel das Quadras Poliesportivas e Quadra de Areia	17.077.970,00
Aluguel de Área para Bares e Food Park	22.442.655,21
Estacionamento + Publicidade	127.664.875,03
Estacionamento	24.877.104,00
Publicidade	102.787.771,03
Total da Receita Operacional	309.607.469,44

Fonte: Elaboração Própria

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

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

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

- Horário de funcionamento do Complexo Multiuso das 7h00 às 22h00;
- 360 dias por ano, dos quais 252 são dias úteis;
- 52 semanas por ano; e
- 30 dias por mês.

Cada tipo de receita possui direcionamentos referenciais próprios detalhados por espaço:

7.1. Ginásio Multiuso

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

todo o evento. Na proposta de configuração de locação do Ginásio Multiuso para eventos estão englobadas, além da quadra principal, as tribunas, camarotes e cadeiras.

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

Os estudos de previsão de demanda têm abordagens metodológicas de projeção de tendências a partir de informações gerais disponíveis em fontes consolidadas. Os valores cobrados para a diária de locação do ginásio multiuso foram estimados por meio da média de valores de equipamentos com características semelhantes, além dos valores cobrados atualmente pela locação do ginásio multiuso. O valor de R\$ 36.350,00 (trinta e seis mil trezentos e cinquenta reais) para realização de eventos é referente ao ginásio multiuso climatizado completo, incluindo os camarotes e tribunas, na data base de junho/2024.

Todo evento, independentemente do tipo, necessita ser montado e desmontado, instalando-se elementos, materiais, equipamentos, ornamentação e outros itens necessários. Alguns eventos são de rápida montagem/desmontagem, outros necessitam, por exemplo, de grandes ornamentações e outros equipamentos que tendem a ser mais custosos, necessitando mais dias de preparação. No entanto, o valor cobrado para uso do Ginásio já prevê os dias necessários para montagem e desmontagem.

Os tipos de eventos esperados para acontecer no ginásio multiuso são os seguintes:

- Eventos esportivos: a maior parte dos eventos esportivos são de fácil montagem/desmontagem, uma vez que o Ginásio Multiuso já é projetado para este tipo de evento;
- Shows: no Recife, existem muitos locais para shows e foram estimados que 12% dos shows ocorridos na cidade sejam adequados e captados para o Geraldão;
- Feiras: são esperados eventos com maior duração na ocupação do espaço como feiras, mostras, congressos, *workshops*, salões de apresentação de novidades, entre outros e com potencial para o Complexo. Foi considerado que 10% das feiras ocorridas na cidade do Recife sejam adequadas e captadas para o Geraldão.

7.1.1. Bares do Ginásio multiuso

Na ocupação referencial estimou-se um total de 190,29 m² de área no Ginásio Multiuso, distribuídos em 12 bares nos pavimentos térreo e intermediário, conforme apresentado na tabela a seguir. A receita proveniente é fruto de locações estimadas de acordo com o número de eventos do ginásio.

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

Tabela 8 - Áreas dos bares no Ginásio Multiuso

Pavimento	Ambiente	Área (m²)
Térreo	Bar 01	25,40
Térreo	Bar 02	25,35
Térreo	Bar 03	33,81
Térreo	Bar 04	20,86
Intermediário	Bar 01	9,05
Intermediário	Bar 02	12,07
Intermediário	Bar 03	12,06
Intermediário	Bar 04	12,18
Intermediário	Bar 05	12,31
Intermediário	Bar 06	9,20
Intermediário	Bar 07	8,95
Intermediário	Bar 08	9,05
TOTAL		190,29

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

7.1.2. Auditórios e salas de capacitação

Na locação referencial para as 2 salas de capacitação e os 3 auditórios, são estimadas receitas a partir da locação por diárias e utiliza-se uma taxa de ocupação média baseada em ambientes com características semelhantes do Centro de Convenções de Pernambuco (CECON-PE), obtidas por meio dos estudos de estruturação para a concessão daquele equipamento estadual.

Os documentos, traduzidos nas duas tabelas a seguir, apresentam uma ocupação média de acordo com o histórico de eventos do Centro de Convenções para o ano de 2019 por ambientes. Para o Geraldão, foi considerado 50% da ocupação média do CECON-PE.

Tabela 9 - Ocupação média das salas e auditórios do CECON-PE

Ambiente	Ocupação média (2019)
Sala Multiuso 1	39,18%
Sala Multiuso 2	34,79%
Sala Multiuso 3	36,99%
Sala Multiuso 4	34,25%
Sala Multiuso 5	35,62%
Sala Híbrida 1	34,25%
Sala Híbrida 2	33,42%
Sala Híbrida 3	28,77%
Média	34,66%
Mediana	34,52%
Desvio Padrão	3,01%
Salas - Média + DP	37,67%
Estimativa de Uso no Geraldão	18,83%

Fonte: Elaboração Própria.

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

Tabela 10 - Ocupação média das salas e auditórios do CECON-PE

Ambiente	Ocupação média (2019)
Auditório Brum	34,79%
Auditório Ribeira	35,34%
Média	35,07%
Mediana	35,07%
Desvio Padrão	0,39%
Salas - Média + DP	35,45%
Estimativa de Uso no Geraldão	17,73%

Fonte: Elaboração Própria.

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

Assim, o grau de ocupação ficou estimado em 18,83% para as salas de capacitação e em 17,73% para os auditórios. Os valores cobrados por diária seguem a analogia de preços cobrados para salas e auditórios de porte semelhante, com áreas de aproximadamente 51m² e 80m², respectivamente.

7.2. Piscinas

Existem duas piscinas no Complexo Multiuso, sendo uma com raíais, própria para modalidades de natação, e outra que é utilizada para aulas de hidroginástica. A Prefeitura do Recife tem utilização exclusiva no parque aquático de segunda a sexta das 7h às 18h, exceto feriados.

A aferição de receitas pelas piscinas considera os outros horários disponíveis, com um fator de ocupação de 50%. A concessionária deverá usar os horários de vacância para manutenção das piscinas. Os valores cobrados por hora de utilização das piscinas seguem referências de equipamentos semelhantes.

7.3. Quadras poliesportivas

As receitas desta fonte provêm do aluguel das 3 quadras poliesportivas cobertas e da quadra de areia. Nas 3 quadras cobertas, ao todo, há disponível 315 horas semanais, sendo que 160 horas são destinadas ao uso pela Prefeitura, assim, as receitas são provenientes das 155 horas restantes, em que, por hipótese, a taxa de ocupação por locação será de 50%.

A quadra de areia tem utilização semanal pela Prefeitura do Recife de segunda a sexta 7h às 18h, exceto feriados, restando para exploração 50 horas semanais, usando uma taxa de ocupação de 50%. O valor cobrado por hora de utilização segue referências médias de equipamentos semelhantes.

7.4. Estacionamento

A estimativa das receitas de exploração do estacionamento segue premissas diferentes do uso habitual do espaço e para dias de shows e jogos maiores, quando haverá um maior público e com maior disposição a pagar pelo uso do estacionamento, com uma taxa de ocupação média de 80% das vagas.

O ticket médio para o estacionamento rotativo nos outros momentos é estimado de acordo com preços médios de outros estacionamentos próximos, como o Aeroporto Internacional de Recife e o Shopping Recife e usa uma taxa de ocupação média de 40% das vagas.

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

7.5. Área de exploração comercial – *food park*

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

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

7.6. Publicidade

São propostas, referencialmente, áreas de exploração publicitária distribuídas pelo Complexo Multiuso da forma como apresentado na Tabela 9 e conforme as diretrizes do Caderno de Encargos da Concessão. Deve-se notar que os valores aqui estimados levaram em consideração a base de preços do processo licitatório bem-sucedido dos Relógios Digitais Eletrônicos – REDs, realizado no ano de 2022 pela Prefeitura da Cidade do Recife.

Tabela 11 - Projeção de áreas para aferição de receita publicitária

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

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

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

² Disponível no Portal Goal: <<https://www.goal.com/br/not%C3%ADcias/naming-rights-no-brasil-quais-os-maiores-acordos-no-futebol/z8kqtuc9pmr1le005nrls3dg>>. Acesso em: 18 de janeiro de 2022.

8. FLUXO DE CAIXA DO PROJETO

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

Tabela 12 - Projeção de fluxo de caixa da concessão

Demonstrativo de Fluxo de Caixa (Alavancada)	Total	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9
Fluxo de Caixa Operacional		-847.519	-2.038.564	-25.488	1.089.292	1.048.665	1.101.635	1.088.547	1.109.848	1.379.986	1.159.699
Resultado líquido do período	18.475.310	-847.519	-2.191.214	-178.138	884.924	844.298	800.789	787.702	809.002	293.892	73.605
Depreciação	19.132.942	0	152.650	152.650	204.367	204.367	300.846	300.846	300.846	1.086.094	1.086.094
Necessidade de Investimento em Giro (NIG)		0	499.779	496.549	496.878	496.549	496.880	496.549	496.549	498.550	496.549
Variação no ativo	0										
Variação no passivo	0										
Total do fluxo de caixa operacional líquido		-847.519	-1.538.785	471.061	1.586.170	1.545.214	1.598.515	1.585.096	1.606.397	1.878.536	1.656.249
Fluxo de caixa dos investimentos		0	-1.608.640	0	-1.292.939	0	-1.299.878	0	0	-7.852.489	0
Investimentos (capex)	-19.132.942	0	-1.608.640	0	-1.292.939	0	-1.299.878	0	0	-7.852.489	0
Venda de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aplicações financeiras de longo Prazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de caixa dos financiamentos		847.519	2.825.697	113.934	1.202.444	38.799	1.078.701	69.675	69.675	6.480.960	-586.280
Captação de empréstimos e financiamentos	7.653.177	0	643.456	0	517.176	0	519.951	0	0	3.140.995	0
Amortização da dívida	-7.653.177	0	0	-160.864	-160.864	-290.158	-290.158	-259.282	-259.282	-129.988	-915.237
Aportes de capital	20.322.333	847.519	2.182.241	274.798	846.133	328.957	848.908	328.957	328.957	3.469.952	328.957
Variação de caixa e equivalente		0	-321.728	584.995	1.495.675	1.584.013	1.377.339	1.654.771	1.676.072	507.008	1.069.969
Saldo Inicial de caixa e equivalente		0	0	-321.728	263.267	1.758.942	3.342.955	4.720.293	6.375.064	8.051.136	8.558.144
Saldo final de caixa e equivalente		0	-321.728	263.267	1.758.942	3.342.955	4.720.293	6.375.064	8.051.136	8.558.144	9.628.113

Demonstrativo de Fluxo de Caixa (Alavancada)	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Fluxo de Caixa Operacional	1.245.294	1.264.488	1.324.778	1.387.604	1.391.102	1.369.297	1.371.251	1.372.086	1.082.685	1.099.419	1.122.766
Resultado líquido do período	159.199	305.853	345.473	408.299	411.797	458.199	455.917	456.752	929.697	694.497	717.844
Depreciação	1.086.094	958.635	979.305	979.305	979.305	911.097	915.334	915.334	152.988	404.922	404.922
Necessidade de Investimento em Giro (NIG)	496.549	496.658	496.549	496.549	496.549	496.575	496.549	496.549	497.249	496.549	496.549
Variação no ativo											
Variação no passivo											
Total do fluxo de caixa operacional líquido	1.741.843	1.761.145	1.821.327	1.884.153	1.887.651	1.865.872	1.867.800	1.868.635	1.579.934	1.595.968	1.619.315
Fluxo de caixa dos investimentos	0	-425.745	0	0	0	-101.672	0	0	-2.748.371	0	0
Investimentos (capex)	0	-425.745	0	0	0	-101.672	0	0	-2.748.371	0	0
Venda de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aplicações financeiras de longo Prazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de caixa dos financiamentos	-456.292	-115.696	-498.867	286.382	286.382	367.720	318.790	318.790	2.517.486	43.952	54.120
Captação de empréstimos e financiamentos	0	170.298	0	0	0	40.669	0	0	1.099.348	0	0
Amortização da dívida	-785.249	-785.249	-827.823	-42.575	-42.575	-42.575	-10.167	-10.167	-10.167	-285.004	-274.837
Aportes de capital	328.957	499.255	328.957	328.957	328.957	369.626	328.957	328.957	1.428.305	328.957	328.957
Variação de caixa e equivalente	1.285.551	1.219.704	1.322.460	2.170.535	2.174.033	2.131.919	2.186.589	2.187.424	1.349.050	1.639.921	1.673.435
Saldo Inicial de caixa e equivalente	9.628.113	10.913.664	12.133.367	13.455.828	15.626.363	17.800.396	19.932.315	22.118.904	24.306.329	25.655.378	27.295.299
Saldo final de caixa e equivalente	10.913.664	12.133.367	13.455.828	15.626.363	17.800.396	19.932.315	22.118.904	24.306.329	25.655.378	27.295.299	28.968.734

Demonstrativo de Fluxo de Caixa (Alavancada)	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Fluxo de Caixa Operacional	1.143.382	1.154.214	1.178.477	1.181.974	1.185.003	1.185.415	1.186.250	1.160.060	1.134.333	1.149.546
Resultado líquido do período	738.460	749.292	773.555	777.053	780.081	780.493	781.328	794.555	633.518	671.071
Depreciação	404.922	404.922	404.922	404.922	404.922	404.922	404.922	365.505	500.815	478.475
Necessidade de Investimento em Giro (NIG)	496.658	496.549	496.549	496.549	496.575	496.549	496.549	497.249	496.549	496.549
Variação no ativo										
Variação no passivo										
Total do fluxo de caixa operacional líquido	1.640.039	1.650.763	1.675.026	1.678.523	1.681.578	1.681.964	1.682.799	1.657.310	1.630.882	1.646.095
Fluxo de caixa dos investimentos	-425.745	0	0	0	-101.672	0	0	-2.748.371	0	0
Investimentos (capex)	-425.745	0	0	0	-101.672	0	0	-2.748.371	0	0
Venda de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aplicações financeiras de longo Prazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de caixa dos financiamentos	394.716	11.545	286.382	286.382	367.720	318.790	318.790	2.517.486	43.952	54.120
Captação de empréstimos e financiamentos	170.298	0	0	0	40.669	0	0	1.099.348	0	0
Amortização da dívida	-274.837	-317.412	-42.575	-42.575	-42.575	-10.167	-10.167	-10.167	-285.004	-274.837
Aportes de capital	499.255	328.957	328.957	328.957	369.626	328.957	328.957	1.428.305	328.957	328.957
Variação de caixa e equivalente	1.609.010	1.662.308	1.961.408	1.964.906	1.947.626	2.000.753	2.001.589	1.426.425	1.674.834	1.700.215
Saldo Inicial de caixa e equivalente	28.968.734	30.577.744	32.240.052	34.201.460	36.166.366	38.113.992	40.114.745	42.116.334	43.542.759	45.217.593
Saldo final de caixa e equivalente	30.577.744	32.240.052	34.201.460	36.166.366	38.113.992	40.114.745	42.116.334	43.542.759	45.217.593	46.917.808

Demonstrativo de Fluxo de Caixa (Alavancada)	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Fluxo de Caixa Operacional	1.178.975	1.186.017	1.210.279	1.213.777	1.216.161
Resultado líquido do período	676.293	693.747	718.009	721.507	717.960
Depreciação	502.682	492.270	492.270	492.270	498.201
Necessidade de Investimento em Giro (NIG)	496.658	496.549	496.549	496.549	496.575
Variação no ativo					
Variação no passivo					
Total do fluxo de caixa operacional líquido	1.675.633	1.682.566	1.706.828	1.710.326	1.712.736
Fluxo de caixa dos investimento	-425.745	0	0	0	-101.672
Investimentos (capex)	-425.745	0	0	0	-101.672
Venda de ativos	0	0	0	0	0
Aplicações financeiras de longo Prazo	0	0	0	0	0
Fluxo de caixa dos financiamentos	394.716	11.545	286.382	286.382	327.051
Captação de empréstimos e financiamentos	170.298	0	0	0	40.669
Amortização da dívida	-274.837	-317.412	-42.575	-42.575	-83.244
Aportes de capital	499.255	328.957	328.957	328.957	369.626
Variação de caixa e equivalente	1.644.603	1.694.111	1.993.211	1.996.708	1.938.115
Saldo Inicial de caixa e equivalente	46.917.808	48.562.411	50.256.522	52.249.733	54.246.441
Saldo final de caixa e equivalente	48.562.411	50.256.522	52.249.733	54.246.441	56.184.556

Fonte: Elaboração Própria.

Dados de Origem: Modelagem Econômico-Financeira

9. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

Foram realizadas atualizações das taxas referenciais utilizadas para fins de avaliação econômico-financeira do projeto, como as projeções de inflação, a taxa nominal de retorno livre de risco, a taxa nominal de retorno esperado do mercado, a taxa de risco do país e os betas desalavancado e alavancado pela estrutura de capital do projeto, tomando os dados mais recentes disponíveis para cada uma das variáveis.

Após análise, foi considerado que o custo de capital de terceiros é dado pela curva de juros ao longo do tempo, como observado para as emissões das debêntures emitidas por empresas do setor de entretenimento. Além disso, o percentual de capital de terceiros sobre o capital próprio é dado pela média ao longo da concessão. Por fim, desconsiderou-se, os efeitos da inflação brasileira no indicador. Com esses ajustes, o valor do WACC do projeto passa a ser de 12,33% a.a.

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

Em que:

E = capital próprio (equity);

D = capital de terceiros (debt);

Re = custo de financiamento através do capital próprio;

Rd = custo de financiamento através do capital de terceiros;

T = alíquota de imposto de renda e contribuição social.

Com base nas premissas e pressupostos elencados neste documento e em parâmetros de mercado, as projeções financeiras realizadas pela equipe da Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE), numa análise de variáveis reais (em que desconsideram o impacto da inflação) demonstraram a seguinte avaliação econômico-financeira do projeto. Na perspectiva do projeto:

Taxa Interna de Retorno (TIR real): 12,33%

***Payback:* 13 anos**

Outorga Fixa Mínima: R\$ 2.825.063,38