



Plano de Negócios Referencial

Concessão para ativação a gestão de imóveis públicos, mediante a implantação de serviços, públicos ou privados, precedidos de construção, demolição, reforma ou retrofit, visando o desenvolvimento da área central da cidade do Recife, em Pernambuco.

Prefeitura da Cidade do Recife
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL)
Secretaria Executiva de Parcerias Estratégicas (SEPE)

Recife/PE, 25 de fevereiro de 2025.

Sumário Executivo

| Outorga | |
|------------------|-------------------------------------|
| Outorga Fixa | 2.411.842 2,00% da receita bruta |
| Outorga Variável | 2.499.174 2,00% da receita bruta |
| Total | 4.911.016 |

| CAPEX (Investimento Inicial e Reinvestimentos) | |
|--|-------------------|
| Tangível | 46.102.616 |
| Terrenos | 0 |
| Obras Civis | 25.591.722 |
| Instalações | 2.504.778 |
| Móveis e Utensílios | 18.000 |
| Máquinas e Equipamentos | 125.000 |
| Equipamentos de Informática | 615.000 |
| Ferramentas | 0 |
| Veículos | 0 |
| Reinvestimento | 17.248.116 |
| Intangível | 0 |
| <i>Goodwill</i> | 0 |
| Projetos de desenvolvimento | 0 |
| Programas de computador | 0 |
| Propriedade industrial | 0 |
| Outros ativos fixos intangíveis | 0 |
| Total | 46.102.616 |

| OPEX | |
|---|-------------------|
| Custo dos produtos vendidos e serviços prestados | 21.082.406 |
| Gastos com Pessoal | 7.956.599 |
| Serviços externos | 13.125.807 |
| Materiais e insumos | 0 |
| Outros custos | 0 |
| Despesas administrativas, comerciais e gerais (SG&A) | 1.784.598 |
| Gastos com pessoal | 0 |
| Serviços externos | 0 |
| Materiais consumíveis | 198.292 |
| Taxas e Seguros | 1.586.307 |
| Total | 22.867.004 |

| Seguros e Garantias | |
|--|------------------|
| Despesas com Seguros | |
| Implantação (Obras) - Responsabilidade Civil | 142.918 |
| Veículos | 576.288 |
| Execução do Contrato | 401.738 |
| Total | 1.120.945 |

| Impostos | |
|--|-------------------|
| Municipais | 6.347.560 |
| Imposto sobre serviço (ISS) | 6.096.419 |
| Federais | 25.197.314 |
| Programa de Integração Social (PIS)/COFINS | 10.875.233 |
| Imposto de renda (IR) | 10.082.064 |
| Contribuição social sobre lucro líquido (CSLL) | 3.758.930 |
| Total | 31.544.874 |

| Receitas | |
|--|--------------------|
| Gestão de Estacionamentos | 84.116.838 |
| Exploração de ABL | 42.834.357 |
| Lojas Pavimento Térreo e <i>Co-Working</i> | 21.281.522 |
| <i>Rooftop</i> | 21.552.836 |
| Indicadores Operacionais | |
| Receita por Vaga | R\$ 161.143 |
| Receita Estacionamento por M ² | R\$ 5.805 |
| Receita Efetiva de ABL por M ² | R\$ 51 |
| Total da Receita Operacional | 126.951.195 |

| Avaliação Econômico-Financeira | | |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Perspectiva do Projeto | Perspectiva do Acionista |
| TMA (WACC / Ke) | 10,03% | 12,85% |
| TIR | 10,03% | 2280% |
| VPL | 0 | 11.428.460 |

Índice

| | |
|---|----|
| 1. Introdução | 5 |
| 2. Objetos do Projeto | 6 |
| 3. Escopo do Projeto | 6 |
| 4. Caracterização do Projeto | 6 |
| 5. Projeção de Investimento (CAPEX) | 8 |
| 6. Projeção de custos e despesas (OPEX), depreciação, impostos e outorga | 9 |
| 6.1 Gastos com Pessoal..... | 9 |
| 6.2 Custos..... | 10 |
| 6.2.1 Energia Elétrica..... | 10 |
| 6.2.2 Água..... | 10 |
| 6.2.3 Telefonia e Internet..... | 10 |
| 6.2.4 Material e Insumos..... | 10 |
| 6.2.5 Serviços Terceirizados | 10 |
| 6.2.6 Depreciação..... | 11 |
| 6.2.7 Impostos..... | 11 |
| 6.2.8 Outorga | 12 |
| 7. Projeção de Receitas | 12 |
| 7.1 Premissas..... | 12 |
| 7.1.1 Receitas de Estacionamento | 13 |
| 7.1.2 Valor da ABL (Área Bruta Locável)..... | 14 |
| 8. Fluxo de Caixa do Projeto | 15 |
| 9. Avaliação Econômico-Financeira | 16 |
| 9.1 Taxa Livre de Risco | 16 |
| 9.2 Risco de Mercado..... | 16 |
| 9.3 Prêmio de Mercado..... | 16 |
| 9.4 Beta Desalavancado (Emergentes) | 17 |
| 9.5 Imposto de Renda e CSLL | 17 |
| 9.6 Beta Alavancado..... | 17 |
| 9.7 Prêmio de Risco do Negócio..... | 17 |
| 9.8 Risco Brasil..... | 18 |
| 9.9 Ke Nominal e Real (Brasil e EUA)..... | 18 |
| 9.10 Custo do Capital de Terceiros | 18 |
| 9.11 WACC Real e Nominal | 19 |
| 10. Conclusões | 19 |

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 onerosa (Cais em Movimento) para ativação e gestão de imóveis públicos, mediante a implantação de serviços, públicos ou privados, precedidos de construção, demolição ou reforma, visando o desenvolvimento da área central da cidade do Recife, em Pernambuco, tendo este projeto sido estruturado pela SEPE entre setembro/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. A análise de viabilidade econômico-financeira foi elaborada a partir de premissas e pressupostos apresentadas no presente documento com o objetivo de estruturar um projeto capaz de gerar recursos suficientes para garantir a cobertura dos custos de implantação e gestão de edifício garagem, amortização dos investimentos realizados, a cobertura do serviço da dívida e ainda proporcionar um nível de remuneração satisfatório aos acionistas.

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. Nesse sentido, os números adotados neste relatório são incapazes de produzir efeitos no âmbito da licitação tampouco 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 são plenamente responsáveis pela obtenção de todos os dados e informações necessários sobre as condições gerais e peculiares do objeto e pela elaboração da referida proposta econômica, devendo realizar suas próprias estimativas de retorno econômico-financeiro com os dados apresentados no edital e seu conhecimento de mercado para calcular a atratividade do projeto.

2. Objetos do Projeto

Concessão para ativação a gestão de imóveis públicos, mediante a implantação de serviços, públicos ou privados, precedidos de construção, demolição, reforma ou retrofit, visando o desenvolvimento da área central da cidade do Recife, em Pernambuco.

3. Escopo do Projeto

O projeto prevê a construção, operação e manutenção de um empreendimento – edifício garagem – com no mínimo 450 vagas para automóveis e 50 vagas para motos. No modelo econômico-financeiro referencial, foram consideradas 471 vagas para automóveis e 51 vagas para motos, distribuídas entre 5 pavimentos (térreo, 1º andar, 2º andar, 3º andar e *rooftop*).

A concessionária será responsável por implantar no térreo da área construída do empreendimento, 100% de Área Bruta Locável - ABL, com térreo visitável e área de fruição pública, incluindo fachada ativa em toda a lateral noroeste, facultado ainda, a destinação de outros espaços à ABL. Todas as fachadas da área construída do empreendimento deverão possuir iluminação cênica, ao passo que a fachada ativa deverá ser padronizada, de modo a garantir sua uniformidade durante todo o período da concessão.

O projeto contempla, ainda, a instalação na área de permeabilidade de um espaço público (praça), com projeto paisagístico, iluminação cênica, espelhos e fontes d'água e áreas de convivência. Tal espaço será uma área de fruição pública e não deverá conter grades ou estruturas semelhantes.

Por fim, o projeto prevê ainda a instalação de reservatórios de acumulação para reuso de água e toda a infraestrutura necessária para correta operação do empreendimento (edifício garagem), entre eles, mas não exclusivamente: acessos para pedestres, espaço para armazenamento de grupo gerador, vagas reservadas, sinalização horizontal e vertical.

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; e
- Prazo máximo para a implantação a partir da ordem de início: 2 anos.

4.1. Terreno

A área objeto da CONCESSÃO localiza-se no Cais de Santa Rita, nº 689, no bairro de São José, em Recife/PE, contando com área total de 4.689,57m² (Figura 1):

Figura 1 – Vista aérea do local onde será instalado o empreendimento.



A área é composta por um terreno em solo natural, em sua quase totalidade, com uma única estrutura construída no seu interior - uma pequena central de resíduos, que serve de apoio aos funcionários da Prefeitura do Recife para realização dos serviços de coleta manual de resíduos. No espaço livre abriga-se a parada irregular e desordenada de veículos (estacionamento informal), sem gestão profissional, havendo tão somente pessoas locais que fazem as vezes de organizadores do local, mediante a cobrança de valores variáveis.

O terreno possui serviço público de coleta de esgoto, gerido pela Companhia Pernambucana de Saneamento – Compesa e atualmente operado pela BRK Ambiental Região Metropolitana de Recife. O local não possui sistema elétrico instalado, contudo, existe a disponibilidade de energia em todo o seu entorno, sendo necessária apenas a solicitação da instalação do equipamento medidor e do quadro elétrico, após a emissão de viabilidade por parte da concessionária de energia.

O espaço será entregue nas condições em que hoje se encontra, para que a CONCESSIONÁRIA realize a execução das obras de construção do EDIFÍCIO GARAGEM, incluindo todos os serviços a ele afetos, necessários à sua perfeita utilização e funcionamento.

4.2. Zoneamento

O imóvel está inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural – MANC, mais especificamente na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro – ZDS Centro, sendo aplicável a área as diretrizes contidas no Plano Diretor da Cidade do Recife, Lei Complementar nº 2/2021, assim como os parâmetros da zona 9B do plano específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga, Lei Municipal nº 18.138/2015.

Na referida legislação constam os seguintes parâmetros urbanísticos principais a serem atendidos:

1. **Potencial construtivo:** 11.723,93m² de área privativa, obtido através do coeficiente de utilização de 2,5;
2. **Área total de construção:** potencial construtivo mais 50%, que equivale a 17.585,90m²;
3. **Taxa de solo natural:** 25%, que equivale a 1.172,39m²;

4. **Gabarito:** 36m de altura;
5. **Afastamentos:** nulos.

Devido às suas características, o empreendimento deverá ser submetido à análise especial por parte da autoridade municipal, se fazendo necessária a avaliação por parte do ICPS (Instituto da Cidade Pelópidas Silveira) e DPPC (Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural) que tratam do planejamento e patrimônio histórico.

5. Projeção de Investimento (CAPEX)

A futura concessionária deverá proceder com investimentos (também denominados como *Capital Expenditure* ou CAPEX), o que envolve o custeio de ações para fundação e estruturação de um empreendimento, na modalidade de Edifício Garagem, conforme a tabela abaixo.

Tabela 1 – Despesas de Capital do Projeto.

| Categoria de Despesa de Capital | Valores | (%) |
|--|--------------------------|----------------|
| Supra Estrutura | R\$ 10.251.916,43 | 35,53% |
| Áreas Comerciais | R\$ 7.849.663,93 | 27,20% |
| Esquadrias e Fachada | R\$ 2.080.886,91 | 7,21% |
| Fundações e Reservatórios | R\$ 1.361.409,75 | 4,72% |
| Instalações Elétricas | R\$ 1.145.914,88 | 3,97% |
| Administração Local | R\$ 819.355,06 | 2,84% |
| Paisagismo | R\$ 745.222,23 | 2,58% |
| Projetos e Consultorias | R\$ 643.000,00 | 2,23% |
| Cobertura e Impermeabilizações | R\$ 641.927,70 | 2,22% |
| Equipamentos TIC | R\$ 615.000,00 | 2,13% |
| Movimentação de Terra | R\$ 586.164,31 | 2,03% |
| Sistema de Combate e Prevenção de Incêndio | R\$ 511.472,56 | 1,77% |
| Pavimentações | R\$ 465.901,14 | 1,61% |
| Paredes e Divisórias | R\$ 422.301,63 | 1,46% |
| Pinturas e Revestimentos | R\$ 311.270,25 | 1,08% |
| Serviços Preliminares | R\$ 157.924,40 | 0,55% |
| Instalações Hidrossanitárias | R\$ 102.168,70 | 0,35% |
| Infraestrutura do Estacionamento | R\$ 100.000,00 | 0,35% |
| Material de Operação e Sinalização | R\$ 25.000,00 | 0,09% |
| Infraestrutura de Funcionários | R\$ 18.000,00 | 0,06% |
| Total Geral | R\$ 28.854.499,88 | 100,00% |

Fonte: Modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE / Sondagem de Mercado

Além disso, ao longo da vigência do contrato, a futura concessionária terá o compromisso de realizar reinvestimentos (*Replacement Expenditure* – REPEX) capazes de manter a qualidade dos serviços e a preservação da infraestrutura dos empreendimentos, considerando a vida útil dos materiais utilizados na construção e equipamento do EMPREENDIMENTO, conforme a tabela abaixo.

Tabela 2 – Despesas de Reinvestimento ao longo do contrato.

| DESCRIÇÃO | Valores (R\$) |
|--|----------------------|
| RECAPEX 1 | 536.472,56 |
| Sistema de Combate e Prevenção de Incêndio | 511.472,56 |
| Material de Operação e Sinalização | 25.000,00 |
| RECAPEX 2 | 536.472,56 |
| Sistema de Combate e Prevenção de Incêndio | 511.472,56 |
| Material de Operação e Sinalização | 25.000,00 |
| RECAPEX 3 | 1.026.270,25 |
| Pinturas e Revestimentos | 311.270,25 |
| Equipamentos TIC | 615.000,00 |
| Infraestrutura do Estacionamento | 100.000,00 |
| RECAPEX 4 | 536.472,56 |
| Sistema de Combate e Prevenção de Incêndio | 511.472,56 |
| Material de Operação e Sinalização | 25.000,00 |
| RECAPEX 5 | 536.472,56 |
| Sistema de Combate e Prevenção de Incêndio | 511.472,56 |
| Material de Operação e Sinalização | 25.000,00 |
| RECAPEX 6 | 1.026.270,25 |
| Pinturas e Revestimentos | 311.270,25 |
| Equipamentos TIC | 615.000,00 |
| Infraestrutura do Estacionamento | 100.000,00 |
| RECAPEX 7 | 13.049.685,49 |
| Pavimentações | 465.901,14 |
| Cobertura e Impermeabilizações | 641.927,70 |
| Esquadrias e Fachada | 2.080.886,91 |
| Instalações Elétricas | 1.145.914,88 |
| Instalações Hidrossanitárias | 102.168,70 |
| Paisagismo | 745.222,23 |
| Áreas Comerciais | 7.849.663,93 |
| Infraestrutura de Funcionários | 18.000,00 |
| RECAPEX TOTAL | 17.248.116,23 |

Fonte: Modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE.

O investimento total estimado para implantação do projeto é de R\$ 46.102.616,11.

6. Projeção de custos e despesas (OPEX), depreciação, impostos e outorga

6.1. Gastos com Pessoal

A equipe dimensionada para a prestação dos serviços de gestão e operação do empreendimento no Município do Recife foi de um total de 11 colaboradores, sendo 1 cargo de supervisão de 10 cargos de operação.

Para fins de projeção financeira, foram considerados todos os encargos e direitos trabalhistas aplicáveis, cujos valores de referência foram estimados conforme os microdados do Relatório

Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho e Emprego, de empresas do ramo de Gestão de Vagas de Estacionamento (CNAE 5223-1/00), situadas em Recife.

O custo total anual de pessoal está estimado em R\$ 356.798,14.

6.2. Custos

6.2.1. Energia Elétrica

As estimativas de custo de energia elétrica para os seguintes equipamentos: (1) Lâmpadas; (2) Câmeras de Segurança; (3) Portões Automáticos; (4) Sensores de presença; (5) Ventiladores; (6) Pontos de Wi-fi; (7) Totens de pagamento. Os valores de consumo utilizaram o racional: $CONSUMO (kWh) = potência (W) \times horas \text{ de uso por dia (h)} \times dias \text{ de uso no mês} / 1000$.

O custo da tarifa de energia elétrica, considerou a tabela da faixa B3 – Comercial, Serviços e Outras Atividades, com resolução homologatória Nº 3.325/2024, vigente até 28/04/2025.

6.2.2. Água

O consumo de água foi estimado para abastecimento do estacionamento, com banheiros e copas e áreas administrativas, com consumo mensal de 49,19 m³ e custo mensal de R\$ 1.449,08.

O custo da tarifa de água tratada e esgotamento sanitário, cujo preço de referência foi de R\$ 82,63 por m³ até 10.000 litros/mês e com tarifa adicional de R\$ 16,83 para cada 1.000 litros adicionais, considerou a categoria de consumidor Comercial com sistema de ligação convencional ou ramal de calçada, referente a resolução ARPE Nº 230/2023, com vigência de 28/04/2023.

6.2.3. Telefonia e Internet

O consumo de telefonia e internet considerou a demanda por disponibilidade de rede que atendesse o fluxo de informações para o funcionamento da estrutura dos totens de pagamento, das cancelas, do sistema de gestão e do CFTV, disponibilização de linhas VOIP e serviço de manutenção e suporte técnico, com custo mensal de R\$ 250,00, conforme informado na Sondagem de Mercado.

6.2.4. Material e Insumos

Os custos de materiais de insumos abarcaram as despesas de material de limpeza, material de escritório, locação de rádios de comunicação e de aquisição de fardamentos. O custo anual de R\$ 8.447,40, conforme informado na Sondagem de Mercado.

6.2.5. Serviços Terceirizados

Os serviços terceirizados consideraram os serviços de vigilância patrimonial, serviços de manutenção de jardinagem e de manutenção do gerador.

Os serviços de Aluguel de Gerador foram estimados com um custo anual de R\$ 63.941,18.

Os serviços de manutenção de jardinagem e de limpeza foram estimados conforme a Sondagem de Mercado com um montante anual de R\$ 4.599,00.

Os serviços de vigilância patrimonial consideraram um posto de vigilância patrimonial com 2 vigilantes noturnos na escala de 12 x 36h, com custo mensal de R\$ 10.857,10.

6.2.6. Depreciação

Os parâmetros considerados para a projeção financeira da depreciação utilizaram como referência a tabela de vida útil/depreciação da Receita Federal, através da Instrução Normativa SRF Nº 1.700, de 14 de março de 2017, para todos os itens que compõem o plano de investimento (CAPEX) do projeto.

Tabela 3 – Depreciação dos Investimentos do Projeto.

| CÓDIGO | DESCRIÇÃO | CAPEX | Período de Depreciação | % Depreciação |
|--------|--|----------------------|------------------------|---------------|
| | Depreciação Total Anual | 28.854.499,88 | | |
| 1 | Serviços Preliminares | 157.924,40 | N/A | |
| 2 | Movimentação de Terra | 586.164,31 | N/A | |
| 3 | Pavimentações | 465.901,14 | 20 | 5,0% |
| 4 | Fundações e Reservatórios | 1.361.409,75 | N/A | |
| 5 | Supra Estrutura | 10.251.916,43 | 25 | 4,0% |
| 6 | Cobertura e Impermeabilizações | 641.927,70 | 20 | 5,0% |
| 7 | Paredes e Divisórias | 422.301,63 | 25 | 4,0% |
| 8 | Esquadrias e Fachada | 2.080.886,91 | 20 | 5,0% |
| 9 | Pinturas e Revestimentos | 311.270,25 | 10 | 10,0% |
| 10 | Instalações Elétricas | 1.145.914,88 | 20 | 5,0% |
| 11 | Instalações Hidrossanitárias | 102.168,70 | 20 | 5,0% |
| 12 | Sistema de Combate e Prevenção de Incêndio | 511.472,56 | 5 | 20,0% |
| 13 | Paisagismo | 745.222,23 | 20 | 5,0% |
| 14 | Administração Local | 819.355,06 | N/A | |
| 15 | Áreas Comerciais | 7.849.663,93 | 20 | 5,0% |
| 16 | Projetos e Consultorias | 643.000,00 | N/A | 0,0% |
| 17 | Equipamentos TIC | 615.000,00 | 10 | 10,0% |
| 18 | Infraestrutura do Estacionamento | 100.000,00 | 10 | 10,0% |
| 19 | Infraestrutura de Funcionários | 18.000,00 | 20 | 5,0% |
| 20 | Material de Operação e Sinalização | 25.000,00 | 5 | 20,0% |

Fonte: Modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE.

6.2.7. Impostos

As estimativas de alíquotas de impostos referentes às atividades comerciais referentes as operações da futura concessionária são os seguintes:

Tabela 4 – Alíquotas de Impostos Municipais e Federais.

| Impostos | |
|------------------------------------|------------|
| Atividade | Lucro Real |
| ISS | 5,00% |
| PIS | 1,65% |
| COFINS | 7,60% |
| Imposto de Renda | 15,00% |
| Adicional de IR | 10,00% |
| CSLL | 9,00% |
| Compensação de IR ¹ | 30,00% |
| Alíquota de Recuperação PIS/COFINS | 3,65% |

¹apenas em caso de prejuízo do exercício.

Os resultados projetados indicaram que o melhor regime tributário para a futura concessionária, considerando as alíquotas previstas e a forma de incidência de tal regime tributário foi o Lucro Real.

6.2.8. Outorga

As projeções financeiras demonstraram que a futura concessionária do EMPREENDIMENTO terá capacidade para pagamento de outorga fixa mínima no montante de R\$ 2.411.842,29 (dois milhões, quatrocentos e onze mil, oitocentos e quarenta e dois reais e vinte e nove centavos), acrescidos de outorga variável de 2,00% (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 duas parcelas iguais e pagas semestralmente a partir do 25º (vigésimo quinto) 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 a pesquisa de mercado para embasar a determinação de premissas para a projeção de receitas do projeto de concessão de Concessão para ativação a gestão de imóveis públicos, mediante a implantação de serviços,

públicos ou privados, precedidos de construção, demolição ou reforma, visando o desenvolvimento da área central da cidade do Recife, em Pernambuco. Relevante ressaltar que as projeções consideraram um cronograma de implantação do projeto em dois anos, e que a disponibilidade de vagas de estacionamento está ancorada na construção completa do empreendimento.

Até atingir essa estabilidade de receita, foi previsto um crescimento gradual (*ramp-up*) de 5% (cinco por cento) ao ano, começando com 70% (setenta por cento) no 3º ano e estabilizando em 100% (cem por cento) no 9º ano.

7.1.1. Receitas de Estacionamento

As receitas de gestão de vagas de estacionamento consideraram um volume total de 522 vagas de estacionamento, sendo 471 (quatrocentos e setenta e uma) vagas para automóveis e 51 (cinquenta e uma) vagas para motocicletas, com funcionamento durante todos os dias do mês, com horário de duração das 06:00h às 22:00h.

Nesse sentido foram considerados dois grupos distintos de clientes: (a) mensalista, que paga antecipadamente os valores do mês todo; (b) diarista, que paga antecipadamente pelo uso do dia e (c) o cliente rotativo, que paga pelo uso variável do tempo.

Foi estimada uma ociosidade fixa de 20% (vinte por cento), desde o início do empreendimento, conforme informado na Sondagem de Mercado.

O giro de vagas, considerado como o número médio de vezes que uma mesma vaga é ocupada por diferentes veículos, ficou definido conforme pesquisa de mercado em 2,0 (dois) para o usuário rotativo de 1 hora e 1,5 (um virgula cinco) para os demais usuários.

Além disso foi estimado uma estrutura de alocação de vagas, entre esses tipos, tais como:

Tabela 5 – Estrutura de Alocação de Vagas por Tipologia de Cliente.

| Tabela de Alocação | Automóveis | Motocicletas |
|--------------------------------------|------------|--------------|
| Mensalista | 50,00% | 50,00% |
| Diarista | 8,75% | 8,75% |
| Rotativo (1h) | 8,75% | 8,75% |
| Rotativo (1h + adicional de 1 hora) | 15,00% | 15,00% |
| Rotativo (1h + adicional de 2 horas) | 7,50% | 7,50% |
| Rotativo (1h + adicional de 3 horas) | 5,00% | 5,00% |
| Rotativo (1h + adicional de 4 horas) | 2,50% | 2,50% |
| Rotativo (1h + adicional de 5 horas) | 1,25% | 1,25% |
| Rotativo (1h + adicional de 6 horas) | 0,75% | 0,75% |
| Rotativo (1h + adicional de 7 horas) | 0,50% | 0,50% |

Fonte: Modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE.

A função de receita é uma combinação entre as seguintes funções de receita auferidas diariamente:

- (1) $Receita_{Mensalista} = Valor\ Pago * N^{\circ}\ de\ Vagas_{Alocadas} * Giro * Taxa_{Ociosidade}$
- (2) $Receita_{Diarista} = Valor\ Pago * N^{\circ}\ de\ Vagas_{Alocadas} * Giro * Taxa_{Ociosidade}$
- (3) $Receita_{Rotativo} = Valor\ Pago * Horas_{Utilizadas} * N^{\circ}\ de\ Vagas_{Alocadas} * Giro * Taxa_{Ociosidade}$

A estrutura de preços foi determinada a partir de pesquisas de mercado, com valores compatíveis com os preços concorrentes da região, conforme tabela a seguir.

Tabela 6 – Estrutura de Preços por Tipologia de Cliente.

| Tabela de Preços | Automóveis | Motocicletas |
|------------------------|------------|--------------|
| Preço Mensalista | R\$ 350,00 | R\$ 100,00 |
| Preço Diária | R\$ 30,00 | R\$ 20,00 |
| Preço 1 hora | R\$ 12,00 | R\$ 7,00 |
| Preço 1 hora adicional | R\$ 4,00 | R\$ 2,00 |

Fonte: Modelagem econômico-financeira elaborada pela SEPE.

A receita de estacionamento esteve fixada em R\$ 314.337,96 mensais.

7.1.2. Valor da ABL (Área Bruta Locável)

Na estruturação de receitas do projeto, o empreendimento possui em seu escopo um total de 3.138,60 m² de área disponível para ativação por parte da concessionária, a qual obterá receita de locação dessas áreas. O valor do metro quadrado (m²) utilizado para estimar os valores da área bruta locável foi de R\$ 60,00, obtido mediante pesquisa de mercado realizada em cerca de 20 imóveis no entorno, perfazendo uma receita estimada mensal de R\$ 160.068,60.



8. Fluxo de Caixa do Projeto

Sob a ótica da empresa, o fluxo de caixa do projeto representa uma projeção detalhada das entradas e saídas financeiras relacionadas exclusivamente a um projeto específico, considerando como essas movimentações impactam a saúde financeira da organização como um todo. Ele é utilizado para avaliar a viabilidade econômica do empreendimento e para assegurar que os recursos alocados ao projeto contribuam para os objetivos estratégicos da empresa, como crescimento, rentabilidade e geração de valor para os acionistas.

| FLUXO DE CAIXA LIVRE DA EMPRESA | TOTAL | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
|--|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| (=) RESULTADO ANTES DOS JUROS E IMPOSTOS (EBIT) | 56.129 | (482) | (1.481) | 102 | 1.227 | 1.418 | 1.610 | 1.907 | 2.100 | 2.291 | 2.483 | 2.483 | 2.580 | 2.585 | 2.585 | 2.585 | 2.585 | 2.584 | 2.585 | 2.585 | 2.585 | 2.585 | 3.192 | 3.238 | 3.238 | 3.238 | 3.238 |
| (+) CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO (CSLL) | 3.759 | - | - | - | - | - | - | 30 | 55 | 80 | 105 | 118 | 137 | 150 | 163 | 163 | 163 | 212 | 233 | 233 | 233 | 233 | 287 | 291 | 291 | 291 | 291 |
| (+) IMPOSTO DE RENDA (IR) | 10.082 | - | - | - | - | - | - | 60 | 129 | 198 | 268 | 303 | 356 | 393 | 428 | 428 | 491 | 622 | 622 | 622 | 622 | 622 | 774 | 785 | 785 | 785 | 785 |
| (=) RESULTADO ANTES DOS JUROS E IMPOSTOS (EBIT) & [1 - (IR+CSLL)] | 69.970 | (482) | (1.481) | 102 | 1.227 | 1.418 | 1.610 | 1.996 | 2.284 | 2.570 | 2.855 | 2.904 | 3.073 | 3.128 | 3.177 | 3.177 | 3.239 | 3.417 | 3.440 | 3.440 | 3.440 | 3.440 | 4.254 | 4.315 | 4.315 | 4.315 | 4.315 |
| (+) Depreciação | 30.493 | - | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 1.289 | 941 | 941 | 941 | 941 | 941 |
| (+/-) Investimento em Capital de Giro | 31 | - | 11 | (4) | 15 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (=) Fluxo de Caixa Operacional | 100.494 | (482) | (181) | 1.388 | 2.531 | 2.709 | 2.901 | 3.287 | 3.575 | 3.861 | 4.146 | 4.193 | 4.363 | 4.417 | 4.466 | 4.466 | 4.529 | 4.707 | 4.730 | 4.730 | 4.730 | 4.730 | 5.195 | 5.256 | 5.256 | 5.256 | 5.256 |
| (-) Investimento | (46.103) | - | (21.641) | (7.214) | - | - | - | (536) | - | - | - | - | (1.563) | - | - | - | - | (536) | - | - | - | - | (14.612) | - | - | - | - |
| (+) Valor Residual | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| (=) Fluxo de Caixa Livre da Empresa (FCLF) | 54.392 | (482) | (21.822) | (5.826) | 2.531 | 2.709 | 2.901 | 2.751 | 3.575 | 3.861 | 4.146 | 4.193 | 2.800 | 4.417 | 4.466 | 4.466 | 4.529 | 4.170 | 4.730 | 4.730 | 4.730 | 4.730 | (9.417) | 5.256 | 5.256 | 5.256 | 5.256 |
| (=) Valor Presente do FCLF | 482 | (482) | (19.832) | (4.812) | 1.900 | 1.848 | 1.798 | 1.550 | 1.831 | 1.797 | 1.754 | 1.612 | 978 | 1.402 | 1.288 | 1.171 | 1.079 | 903 | 931 | 846 | 769 | 699 | (1.264) | 641 | 583 | 530 | 481 |
| Valor Presente Acumulado | (237.242) | (482) | (20.314) | (25.126) | (23.226) | (21.378) | (19.580) | (18.030) | (16.199) | (14.403) | (12.649) | (11.037) | (10.059) | (8.657) | (7.368) | (6.197) | (5.118) | (4.215) | (3.284) | (2.438) | (1.669) | (971) | (2.235) | (1.594) | (1.011) | (481) | 0 |
| Payback (descontado) | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 |
| FLUXO DE CAIXA ALAVANCADO | TOTAL | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| FCLF positivo | 26.390 | | | | 1.900 | 1.848 | 1.798 | 1.550 | 1.831 | 1.797 | 1.754 | 1.612 | 978 | 1.402 | 1.288 | 1.171 | 1.079 | 903 | 931 | 846 | 769 | 699 | | 641 | 583 | 530 | 481 |
| FCLF negativo | (26.390) | (482) | (19.832) | (4.812) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (1.264) | | | | |
| Saldo | 26.390 | | | | 1.900 | 1.848 | 1.798 | 1.550 | 1.831 | 1.797 | 1.754 | 1.612 | 978 | 1.402 | 1.288 | 1.171 | 1.079 | 903 | 931 | 846 | 769 | 699 | | 641 | 583 | 530 | 481 |

Tabela 7 – Projeção de Fluxo de Caixa (R\$ Mil Reais).

9. Avaliação Econômico-Financeira

A avaliação econômico-financeira de projetos de concessões assume como premissa fundamental a suficiência financeira do parceiro privado, que significa o alcance de uma taxa de desconto que reflita adequadamente os riscos inerentes ao setor e ao negócio, de modo a trazer o valor presente dos fluxos de caixa estimados para o empreendimento. Nesse sentido, é relevante estimar uma remuneração, por meio da taxa de desconto do fluxo de caixa, que tenha relação direta com os custos econômicos de um investidor eficiente, similar à de outras atividades de risco comparável.

A prática regulatória nacional e internacional evidencia um maior consenso no uso de métodos padronizados, sob esse aspecto a metodologia de cálculo combina o custo médio ponderado do capital (*Weighted Average Capital Cost – WACC*) com o CAPM (*Capital Asset Pricing Model*).

Nesse sentido, a avaliação econômico-financeira compreende a taxa de desconto adequada para se trazer a valor presente os fluxos de caixa correspondente ao custo médio ponderado de capital (WACC) estimado do projeto, que abrange a remuneração esperada de todo o capital da empresa e, como tal, tanto a parcela da remuneração relativa ao capital próprio quanto ao de terceiros, inclusive abarcando eventuais benefícios fiscais gerados pelo endividamento.

A seguir serão detalhadas as premissas de cada indicador.

9.1. Taxa Livre de Risco

- Conceito: Taxa de retorno de um investimento sem risco de inadimplência, capaz de servir de referência para eventos futuros.
- Base de Dados: Títulos do Tesouro dos Estados Unidos (Treasury Bonds) de 10 anos
- Fonte de Dados:
https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html
- Metodologia de Cálculo: Média dos retornos anuais
- Abrangência temporal: 1994 a 2023 (anual).

9.2. Risco de Mercado

- Conceito: Taxa de retorno anual médio esperado de mercado como um todo.
- Base de Dados: Ações da *Standard & Poor 500*
- Fonte de Dados:
https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html
- Metodologia de Cálculo: Média dos retornos anuais
- Abrangência temporal: 1994 a 2023 (anual).

9.3. Prêmio de Mercado

- Conceito: Retorno adicional exigido por investidores para assumir o risco de mercado.
- Base de dados: Damodaram Global Education

- Fonte dos dados: elaboração própria
- Metodologia: Diferença em pontos percentuais entre a taxa livre de risco (9.1) e o risco de mercado (9.2).

9.4. Beta Desalavancado

- Conceito: Variável que mede a sensibilidade de uma empresa ao risco de mercado, sem os efeitos da alavancagem financeira (dívida), utilizada como comparativo para empresas com diferentes estruturas de capital.
- Base de Dados: Damodaram Global Education
- Fonte de Dados:
https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html
- Metodologia de Cálculo: Taxa média da Indústria de operações e serviços do setor imobiliário - Real Estate (Operations & Services), para mercado americano.
- Fórmula:

$$\beta_{Desalavancado} = \frac{\beta_{Alavancado}}{\left(1 + \frac{D}{E} * (1 - T)\right)}$$

9.5. Imposto de Renda e CSLL

- A alíquota considerada com base no modelo de tributação de lucro real equivalente a 34,00%, conforme a legislação aplicável.

9.6. Beta Alavancado

- Conceito: Variável que mede a sensibilidade de uma empresa ao risco de mercado, com os efeitos da alavancagem financeira (dívida), utilizada como comparativo para empresas com diferentes estruturas de capital.
- Base de Dados: Damodaram Global Education
- Fonte de Dados:
https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html
- Metodologia de Cálculo: Taxa média da Indústria de operações e serviços do setor imobiliário - Real Estate (Operations & Services), para mercado americano.
- Fórmula:

$$\beta_{Alavancado} = \beta_{Desalavancado} * \left(1 + \frac{D}{E} * (1 - T)\right)$$

9.7. Prêmio de Risco do Negócio

- Conceito: Risco adicional associado às operações da empresa em relação ao mercado.
- Base de dados: Damodaram Global Education
- Fonte de dados:
- Metodologia de Cálculo: Multiplicação entre Beta Alavancado e Prêmio de Mercado

- Fórmula:

$$\text{Prêmio de Risco} = \text{Prêmio}_{\text{de Mercado}} * \beta_{\text{Alavancado}}$$

9.8. Risco Brasil

- Conceito: Prêmio de Risco adicional por investir no Brasil devido a fatores econômicos e políticos.
- Base de dados: Brasil Credit Default Swap (CDS) de 5 anos.
- Fonte de dados: <https://br.investing.com/rates-bonds/brazil-cds-5-years-usd-historical-data>
- Metodologia de Cálculo: Medido em pontos base.

9.9. Ke Nominal e Real (Brasil e EUA)

- Conceito: Custo de capital próprio no Brasil, considerando riscos e inflação locais.
- Base de dados: Combinação do Damodaram Global Education e CDS.
- Fonte de dados:
- Metodologia de Cálculo:
 - Propõe-se utilizar para o Ke Real EUA, a taxa esperada de inflação dos EUA utilizada foi o CPI EUA para 2024.
 - Propõe-se utilizar para o Ke Real Brasil, a taxa esperada de inflação do Brasil utilizada foi a mediana das expectativas do IPCA Brasil para 2024, obtida junto ao Boletim Focus de 20/09/2024.
- Fórmula:

$$(1) K_e \text{ nominal EUA} = \text{Taxa}_{\text{livre de risco}} * \text{Prêmio}_{\text{risco do negócio}} * \text{Risco}_{\text{Brasil}}$$

$$(2) K_e \text{ real EUA} = \frac{K_e \text{ Nominal EUA} + 1}{1 + \text{CPI}_{\text{EUA}}} - 1$$

$$(3) K_e \text{ nominal BRASIL} = (1 + K_e \text{ REAL EUA}) * (1 + \text{IPCA}_{\text{BRASIL}}) - 1$$

9.10. Custo do Capital de Terceiros

- Conceito: Taxa de Juros paga pela empresa sobre sua dívida, ajustada pelo benefício fiscal.
- Base de dados: Boletim Focus e Spread Bancário
- Fonte de dados: Boletim Focus e Spread Bancário
- Metodologia de Cálculo: Abarca o custo da dívida somado a inflação esperada no período.
- Fórmula:

$$(1) Kd_{\text{nominal}} = \text{SPREAD}_{\text{BANCÁRIO}} + \text{IPCA}_{\text{BRASIL}}$$

$$(2) \text{Custo Nominal com efeito Tax Shield} = Kd_{\text{nominal}} * (1 - \text{Taxa}(\%))_{\text{IR+CSLL}}$$

$$(3) \text{Custo Real com efeito Tax Shield} = (1 + \text{Taxa Bancária} * (1 - \text{Taxa}(\%))_{\text{IR+CSLL}}) / (1 + \text{IPCA}_{\text{BRASIL}}) - 1$$

9.11. WACC Real e Nominal

$$(1) WACC\ Nominal = \frac{E}{E+D} * Ke + \frac{D}{E+D} * Kd * (1 - T)$$

$$(2) WACC\ Real = \frac{(1+WACC\ Nominal)}{(1+Inflação)} - 1$$

A estrutura de capital adotada será composta por 50,00% de capital própria (equity), com um custo de capital próprio (ke) de 12,85% em termos reais. Por seu turno, o custo de capital de terceiros (kd) está estimado em 7,22%, em termos reais. De tal maneira, que o custo médio ponderado de capital (WACC) do projeto é de 10,03%, em termos reais, conforme demonstrado na tabela a seguir.

Tabela 8 – Principais Indicadores do Projeto.

| Indicador | Valor |
|---------------------|------------------|
| TIR | 10,03% ao ano |
| WACC | 10,03% ao ano |
| Payback | 24 anos |
| Outorga Fixa Mínima | R\$ 2.411.842,29 |
| Outorga Variável | 2% da ROB |

Fonte: 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.

Além disso, foram utilizados a Sondagem de Mercado junto a empreendedores interessados na proposta, o Painel de Preços do Governo Federal e o Portal de Compras da Prefeitura do Recife para precificar os diversos ativos deste projeto. Essa robustez na construção dos dados, aliada ao cuidado e ao refinamento na elaboração do modelo econômico-financeiro do projeto, evidencia que o estudo reflete solidez e viabilidade.

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\$ 2.411.842,29 (dois milhões, quatrocentos e onze mil, oitocentos e quarenta e dois reais e vinte e nove centavos), além de uma outorga variável de 2% da receita operacional bruta.