

CONCORRÊNCIA CO SMCN Nº 003 / 2024

ANEXO III-D – ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA

CONCESSÃO COMUM PARA A CONTRATAÇÃO, EM CARÁTER DE EXCLUSIVIDADE, DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PÚBLICO DE MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E INSTALAÇÃO DE PAINÉIS PUBLICITÁRIOS DE USO E UTILIDADE PÚBLICA NAS ESTAÇÕES E TERMINAIS DO BRT.

1 INTRODUÇÃO

- 1.1. A seguir, serão apresentadas as estimativas de custos e despesas vinculadas à operação do MOBILIÁRIO em questão, bem como as estimativas de investimentos e os encargos estabelecidos no TERMO DE REFERÊNCIA.
- 1.2. Este documento apresentará o demonstrativo de resultados estimados para o período de vigência da CONCESSÃO, apresentando o fluxo de caixa descontado e os dados necessários para evidenciar a memória de cálculo do valor de OUTORGA FIXA INICIAL estabelecida.
- 1.3. Apesar das informações constantes deste documento de natureza referencial, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para embasarem as propostas que entregarão na LICITAÇÃO.

2 OBJETO

- 2.1 Este ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA tem como objetivo apresentar as premissas preliminares e os principais aspectos utilizados na análise da viabilidade econômico-financeira do presente projeto de CONCESSÃO, cujo objeto é a CONCESSÃO DE SERVIÇO PÚBLICO PARA MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E INSTALAÇÃO DE PAINÉIS PUBLICITÁRIOS DE USO E UTILIDADE PÚBLICA NAS ESTAÇÕES E TERMINAIS DO BRT

3 PREMISSAS BÁSICAS

Destacam-se dentre os parâmetros gerais do projeto de CONCESSÃO, os listados abaixo:

- a)** Concessão de Serviço Público;
- b)** Tipo: maior valor de OUTORGA fixa a ser paga ao PODER CONCEDENTE;
- c)** OUTORGA FIXA é o valor total mínimo do lance que deverá ser ofertado no âmbito do certame, calculado neste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA;
- d)** OUTORGA variável DE 5% (cinco por cento) da RECEITA OPERACIONAL BRUTA da CONCESSIONÁRIA;
- e)** Prazo de duração do CONTRATO de 20 (vinte) anos;
- f)** Todas as projeções deste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA são moedas constantes, em base real;
- g)** A data-base deste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA é março/2024.

4 METODOLOGIA

- 4.1. As premissas estabelecidas neste documento levaram em consideração as características e informações dispostas no anteprojeto e demais premissas estabelecidas no TERMO DE REFERÊNCIA.
- 4.2. A modelagem econômico-financeira contemplará os parâmetros usualmente adotados para avaliação de projetos. A metodologia a ser utilizada será o Fluxo de Caixa Descontado, que consiste em projetar o fluxo de caixa do projeto e descontá-lo a uma determinada taxa.
- 4.3. A taxa de desconto é o principal parâmetro que compõe o método do Fluxo de Caixa Descontado (FCD), determinante para a precificação dos ativos de infraestrutura. No contexto deste estudo, essa taxa deve refletir o custo de oportunidade do capital e os riscos do projeto, estimados na forma de custo de capital próprio.
- 4.4. O custo de capital próprio é calculado a partir do Modelo de Precificação de Ativos Financeiros (CAPM, na sigla em inglês), que é uma das componentes empregadas no cálculo do Custo Médio Ponderado do Capital (WACC, na

sigla em inglês), conforme demonstrado abaixo:

Custo de Capital Próprio (Ke)		<i>Fonte</i>
Taxa livre de risco (Rf)	3,74%	<i>Fonte Damodaran - Taxa livre de risco: média simples dos últimos 30 anos do 10 years T-Bond</i>
Prêmio de Mercado (Rp)	4,46%	<i>Fonte: Damodaran - Implied Equity Risk Premium: média simples dos últimos 30 anos</i>
Dívida	50%	<i>Fonte: Média Projeto Recife - PE</i>
Capital	50%	<i>Fonte: Média Projeto Recife - PE</i>
Beta Desalavancado	1,23	<i>Damodaran - Advertising (May, 2024)</i>
Alíquota de IR + CSLL	34%	<i>Receita Federal</i>
Beta Realavancado	2,04	<i>$Beta * (1 + ((div/cap) * (1 - (IR + CSLL))))$</i>
Risco País (CRP)	4,40%	<i>Damodaran – Country Risk Premium</i>
Custo de Equity Nominal em Dólar	17,25%	<i>$Rf + (beta\ alavancado * Rp) + CRP$</i>
Inflação Brasil LP - 2026	3,50%	<i>Boletim Focus</i>
Inflação US LR	2,33%	<i>FED</i>
Custo de Equity Real	18,59%	<i>Custo Equity em Dólar/Inflação US</i>
TLP	5,31%	<i>BNDES</i>
Spread	2,30%	<i>Demais Projetos - BNDES</i>
Custo da dívida Real – BNDES FINEM (Projetos Similares)	7,61%	<i>TLP + Spread</i>
WACC	11,81%	<i>Cálculo</i>

4.1 O Custo Médio Ponderado do Capital (WACC) utilizado neste estudo, portanto, foi de 11,81% (onze vírgula oitenta e um por cento). O WACC é uma métrica financeira que representa o custo médio de financiamento de uma empresa

levando em consideração, tanto o custo do capital próprio, quanto o custo da dívida, ponderados pela estrutura de capital da empresa e pelos benefícios tributários de contração de dívida.

5 IMPOSTOS E TRIBUTOS

- 5.1 A tributação considerada neste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA foi estimada em função da natureza dos serviços prestados e do faturamento alcançado.
- 5.2 Os impostos e tributos observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes.
- 5.3 ISS (Imposto sobre Serviço): imposto municipal sobre serviços, cuja alíquota é de 5% (cinco por cento) sobre o faturamento bruto;
- 5.4 PIS e COFINS: Tributos Federais incidentes sobre o faturamento bruto. Considerou-se neste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA a alíquota efetiva média dos últimos quatro anos (dois mil e vinte a dois mil e vinte e três) de empresa brasileira participante do setor em questão, cujo percentual foi de 4,52% (quatro inteiros e cinquenta e dois centésimos percentuais).
- 5.5 IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica): imposto federal sobre o LAIR, cuja alíquota considerada é de 15% (quinze por cento) sobre o lucro de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e mais 10% (dez por cento) sobre o montante que exceder esse valor.
- 5.6 CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido): imposto federal sobre o LAIR, cuja alíquota é de 9% (nove por cento).

6 AMORTIZAÇÃO

- 6.1 Os investimentos são integralmente amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO, de 20 (vinte) anos.

7 INVESTIMENTOS (CAPEX)

- 7.1 Para o cálculo da estimativa do INVESTIMENTO, foram analisados projetos de concessão de porte e perfil similares licitados recentemente em outras unidades da Federação.
- 7.2 Para estimar o INVESTIMENTO, foram considerados os encargos e prazos constantes do ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA.
- 7.3 O CAPEX considerado na presente modelagem levou em consideração que na data de emissão da ORDEM DE INÍCIO
- 7.4 Para fins desse Estudo Econômico, com base nas áreas e quantidades estabelecidas no Anexo II-D – Termo de Referência, considerou-se a exploração de 16 (dezesseis) PAINÉIS PUBLICITÁRIOS digitais de dupla-face de 8 (oito) m² externos aos terminais do BRT, 16 PAINÉIS PUBLICITÁRIOS digitais de 8 (oito) m² internos aos terminais do BRT e 36 (trinta e seis) PAINÉIS PUBLICITÁRIOS digitais de dupla-face de 8 (oito) m² externos às estações do BRT.
- 7.5 A CONCESSIONÁRIA poderá propor ao PODER CONCEDENTE a implantação de FACES PUBLICITÁRIAS adicionais que excedam os quantitativos previstos neste TERMO DE REFERÊNCIA. A proposta deverá conter plano de exploração publicitária, incluindo a caracterização do MOBILIÁRIO adicional e a localização proposta, além de plano de negócios, incluindo proposta de remuneração do PODER CONCEDENTE.
- 7.6 Para que fosse ampliada a capacidade da CONCESSIONÁRIA de pagamento da OUTORGA, foi estabelecido que o plano de pagamento seria 50% (cinquenta por cento) como condição precedente à assinatura do CONTRATO, após o término da CONCORRÊNCIA, e o restante a ser pago anualmente em 16 (dezesseis)

parcelas iguais a partir do 49º (quadragésimo nono) mês do CONTRATO, contado a partir da emissão da ORDEM DE INÍCIO e sujeito reajuste conforme índice estipulado o CONTRATO. Segue tabela explicativa:

Ano	Mês	Parcela da Outorga Fixa
Ano 5	Mês 49	Parcela 1/16
Ano 6	Mês 61	Parcela 2/16
Ano 7	Mês 73	Parcela 3/16
Ano 8	Mês 85	Parcela 4/16
Ano 9	Mês 97	Parcela 5/16
Ano 10	Mês 109	Parcela 6/16
Ano 11	Mês 121	Parcela 7/16
Ano 12	Mês 133	Parcela 8/16
Ano 13	Mês 145	Parcela 9/16
Ano 14	Mês 157	Parcela 10/16
Ano 15	Mês 169	Parcela 11/16
Ano 16	Mês 181	Parcela 12/16
Ano 17	Mês 193	Parcela 13/16
Ano 18	Mês 205	Parcela 14/16
Ano 19	Mês 217	Parcela 15/16
Ano 20	Mês 229	Parcela 16/16

- 7.7 Ainda, para fins de reinvestimento, foi considerado que a vida útil dos MOBILIÁRIOS é de dez anos e que devem ser substituídas após esse período.
- 7.8 Por fim, ficam estabelecidos e provisionados valores destinados aos ressarcimentos dos estudos elaborados e do processo licitatório, a serem pagos integralmente após o termino da CONCORRÊNCIA às partes correspondentes.
- 7.9 Desse modo, o CAPEX estimado para a concessão é R\$ 81.239.426 (oitenta e um milhões, duzentos e trinta e nove mil, quatrocentos e vinte e seis reais) conforme explicado abaixo:

Implantação	R\$ 72.997.920
Telas	R\$ 8.241.505
Outorga	R\$ 64.003.781
Ressarcimento CCPAR	R\$ 641.004
Ressarcimento B3	R\$ 111.628
Reinvestimento	R\$ 8.241.505
Telas	R\$ 8.241.505
Total	R\$ 81.239.426

8 FINANCIAMENTO

- 8.1 O presente ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA considerou 50% (cinquenta por cento) dos investimentos financiados por fonte de capital de terceiros e os 50% (cinquenta por cento) restantes serão aportados pela Concessionária com recursos próprios

9 RECEITAS

- 9.1 Para estimar as receitas, foi tomado como base todos os regramentos dispostos no TERMO DE REFERÊNCIA.
- 9.2 Para estimar as receitas, foi tomado como base todos os regramentos dispostos no TERMO DE REFERÊNCIA, que dita que a área total externa e interna de veiculação de publicidade não deverá exceder 960 m².
- 9.3 Para calcular a receita do presente projeto, foram analisados outros projetos análogos de outros entes federativos, como por exemplo Salvador, Porto Alegre e Fortaleza. A partir destes estudos, calculou-se uma receita média semanal por face publicitária de 2 m² de R\$ 1.647,91 (mil e seiscentos e quarenta e sete reais e noventa e um centavos) para que fosse então estimada uma receita em reais por metro quadrado.
- 9.4 A partir de então, estimou-se a receita por metro quadrado semanal de cada

face publicitária como sendo de R\$ 823,95 (oitocentos e vinte e três reais e noventa e cinco centavos).

- 9.5 Considerou-se também que a ociosidade será de 35% e que 15% será destinada à veiculação de publicidade municipal, a premissa de disponibilidade é de 50%.
- 9.6 Com base nas informações de disponibilidade de 50%, da área total a ser explorada publicitariamente e uma receita estimada de R\$ 823,95 (oitocentos e vinte e três reais e noventa e cinco centavos) por metro quadrado por semana, calcula-se a receita anual de R\$ 20.622.408,87 (vinte milhões, seiscentos e vinte e dois mil, quatrocentos e oito reais e oitenta e sete centavos).

10 CUSTOS OPERACIONAIS

- 10.1 Os custos ligados à operação, também conhecidos como custos operacionais, representam todas as despesas incorridas para manter um negócio funcionando. Abrangem uma ampla gama de itens, desde salários e aluguel até materiais de consumo e serviços de terceiros.
- 10.2 A modelagem econômico-financeira deste projeto considerou as seguintes linhas como custos operacionais: Despesa com pessoal operacional, Manutenção Corretiva, Outorga variável e Comissões detalhados a seguir:
- 10.3 Despesa com pessoal Operacional: Refere-se aos custos diretos com os funcionários envolvidos na operação, incluindo salários, encargos sociais, benefícios e treinamentos, conforme tabela abaixo:

Premissas de Pessoal Operacional	Qtde.	Salário	Encargos	Custo Mensal
Engenheiro	1	R\$11.307,37	70,96%	R\$19.331,08
Gerente de Operações	1	R\$11.516,35	70,96%	R\$19.688,35
Encarregado	1	R\$3.872,44	70,96%	R\$6.685,07
Assessor de Manutenção	8	R\$2.966,97	70,96%	R\$40.578,66
Total Mensal				R\$86.283,15
Total Anual				R\$1.035.396,00

10.4 **Manutenção:** Para esta premissa utilizamos a concessão do mobiliário de Salvador como Benchmark.

Manutenção Corretiva	
Capex de Telas	R\$ 8.241.505,68
% de Manutenção Mensal	1,70%
Total Mensal	R\$ 140.105,60
Total Anual	R\$ 1.681.267,16

10.5 **Outros:** Estima-se nesta linha a título de contingência 5% (cinco por cento) dos custos que estão ligados à operação do mobiliário, cuja base de cálculo é o somatório dos custos com pessoal operacional, custos com pessoal e manutenção.

10.6 **Comissões:** Estimou-se que 80% (oitenta por cento) da receita total será proveniente de agências externas, que fazem jus a comissões. Conforme padrões de mercado pesquisados, a comissão média exigida pelas agências é de 20% (vinte por cento) sobre as vendas, logo as despesas com comissões foram estimadas como sendo de 20% (vinte por cento) sobre 80% (oitenta por cento) da receita total.

10.7 **Outorga Variável e Encargos de Fiscalização:** Ficaram estabelecidas as alíquotas de 5% (cinco por cento) e 3% (três por cento) sobre a receita bruta anual destinada aos cálculos da outorga variável e encargos de fiscalização respectivamente.

11 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

11.1 Despesa com Pessoal: Refere-se aos custos diretos com os funcionários que não estão ligados diretamente a operação. Inclui-se salários, encargos sociais, benefícios e treinamentos.

Premissas de Pessoal Administrativo	Qtde	Salário	Encargos	Custo Mensal Total
Gerente Geral	1	R\$23.806,98	70,96%	R\$40.700,41
Executivo de Vendas	3	R\$6.167,07	70,96%	R\$31.629,67

Gerente Administrativo Financeiro	2	R\$6.673,83	70,96%	R\$22.819,16
Assistente Administrativo Financeiro	6	R\$2.288,53	70,96%	R\$23.474,83
Operador de Limpeza	1	R\$1.485,01	70,96%	R\$2.538,77
Contador	1	R\$5.859,14	70,96%	R\$10.016,79
Advogado	1	R\$9.352,00	70,96%	R\$15.988,18
Total Mensal				R\$147.167,80
Total Anual				R\$1.766.004,00

11.2 **Aluguel:** Estima-se neste rubrica o custo com aluguel do espaço administrativo. O valor projetado nesta linha é de R\$ 46.000/ano (quarenta e seis mil reais por ano).

11.3 **Materiais não operacionais:** Estima-se nesta linha o custo com materiais para o pessoal administrativo. O valor projetado nesta rubrica é de R\$ 72.000/ano (setenta e dois mil reais por ano).

11.4 **Locação de Veículo:** A locação de carros para suporte ao pessoal não operacional está estimado em R\$ 18.000/ano (dezoito mil reais por ano).

11.5 **Energia e Água:** Esta rubrica está considerando a energia e água para o pessoal não operacional. Estima-se um custo de R\$ 12.000/ano (doze mil reais por ano)

11.6 **Seguros:** Para o Seguro de Garantia de Execução do Contrato estima-se 0,01% (zero vírgula zero um) do valor do contrato e com relação ao Risco de Responsabilidade Civil estima-se 0,10% (zero vírgula um) do CAPEX com investimentos. Estima-se o custo total com seguros de de R\$ 10.000/ano (dez mil reais por ano).

11.7 **Telefone:** Estima-se um custo anual de R\$6.000 (seis mil reais).

12 CONCLUSÃO

12.1 Considerando todas as premissas supracitadas, a um custo de capital de 11,81%, em um prazo de 20 anos, investimentos e reinvestimentos totalizando R\$ 81.239.426 (oitenta e um milhões, duzentos e trinta e nove mil, quatrocentos e vinte e seis reais), OUTORGA FIXA no valor de R\$ 64.003.781,68 (sessenta e quatro milhões, três mil setecentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos) a ser paga conforme o item 7.4 do presente estudo, e a partir dos

demais dados e premissas estabelecidas e evidenciadas neste estudo referencial, que tiveram como base, em sua maioria, projetos análogos realizados por outros entes federativos, foi elaborado fluxo de caixa para avaliar o produto dos investimentos, receitas e custos e despesas operacionais trazidos a valor presente pelo custo de capital estabelecido e concluiu-se que há viabilidade econômico-financeira do presente projeto.

13 PROJEÇÕES FINANCEIRAS – DRE E FLUXO DE CAIXA

R\$ Mil	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6 ao 10	Ano 11 ao 15	Ano 16 ao 20
(+) Receitas de Publicidade	-	20.622,41	20.622,41	20.622,41	20.622,41	20.622,41	103.112,04	103.112,04	103.112,04
(-) ISS	-	1.031,12	1.031,12	1.031,12	1.031,12	1.031,12	5.155,60	5.155,60	5.155,60
(-) PIS/COFINS	-	932,25	932,25	932,25	932,25	932,25	4.661,24	4.661,24	4.661,24
(=) Receita Líquida	-	18.659,04	18.659,04	18.659,04	18.659,04	18.659,04	93.295,20	93.295,20	93.295,20
(-) Despesa c/ Pessoal Operacional	-	1.035,40	1.035,40	1.035,40	1.035,40	1.035,40	5.176,99	5.176,99	5.176,99
(-) Manutenção	-	1.681,27	1.681,27	1.681,27	1.681,27	1.681,27	8.406,34	8.406,34	8.406,34
(-) Outros	-	135,83	135,83	135,83	135,83	135,83	679,17	679,17	679,17
(-) Outorga Variável	-	1.031,12	1.031,12	1.031,12	1.031,12	1.031,12	5.155,60	5.155,60	5.155,60
(-) Encargos de Fiscalização	-	618,67	618,67	618,67	618,67	618,67	3.093,36	3.093,36	3.093,36
(-) Comissões	-	3.299,59	3.299,59	3.299,59	3.299,59	3.299,59	16.497,93	16.497,93	16.497,93
(=) Lucro Bruto	-	10.857,16	10.857,16	10.857,16	10.857,16	10.857,16	54.285,82	54.285,82	54.285,82
(-) Despesa c/ Pessoal Administrativo	-	1.766,01	1.766,01	1.766,01	1.766,01	1.766,01	8.830,07	8.830,07	8.830,07
(-) Aluguel	-	45,60	45,60	45,60	45,60	45,60	228,00	228,00	228,00
(-) Material	-	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	360,00	360,00	360,00
(-) Locação Veículo	-	18,36	18,36	18,36	18,36	18,36	91,80	91,80	91,80
(-) Energia e Água	-	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	60,00	60,00	60,00
(-) Seguro Garantia de Execução do Contrato	-	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	8,62	8,62	8,62
(-) Seguro Responsabilidade Civil	-	8,24	8,24	8,24	8,24	8,24	41,21	41,21	41,21
(-) Telefone	-	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	30,00	30,00	30,00
EBITDA	-	8.927,23	8.927,23	8.927,23	8.927,23	8.927,23	44.636,13	44.636,13	44.636,13
IRPJ/CSLL	-	2.314,32	2.314,32	2.314,32	2.314,32	2.271,82	10.606,04	7.429,58	3.303,92
Fluxo de Caixa das Operações	-	6.612,90	6.612,90	6.612,90	6.612,90	6.655,40	34.030,09	37.206,55	41.332,21
Fluxo de Caixa de Investimentos (CAPEX + Outorga)	- 40.996,03	-	-	-	-	- 2.000,12	- 10.000,59	- 18.242,10	- 10.000,59
FCFF	- 40.996,03	6.612,90	6.612,90	6.612,90	6.612,90	4.655,29	24.029,50	18.964,46	31.331,62

