



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Secretaria Municipal de Coordenação Governamental

R. Afonso Cavalcanti, 455 – Cidade Nova

Rio de Janeiro - RJ - CEP 20211-110

CONCORRÊNCIA CO SMCG Nº 01 / 2023

ANEXO III – ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA

**CONCESSÃO DE USO E GESTÃO COM ENCARGOS DE REVITALIZAÇÃO,
OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DA ÁREA MUNICIPAL CONHECIDA COMO
JARDIM DE ALAH**



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Secretaria Municipal de Coordenação Governamental

R. Afonso Cavalcanti, 455 – Cidade Nova

Rio de Janeiro - RJ - CEP 20211-110

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO -----	3
2	OBJETO -----	3
3	PREMISSAS BÁSICAS -----	4
4	IMPOSTOS E TRIBUTOS -----	4
5	AMORTIZAÇÃO -----	5
6	INVESTIMENTOS (CAPEX) -----	5
7	FINANCIAMENTO -----	6
8	RECEITAS -----	6
9	CUSTOS E DESPESAS -----	8
10	TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE -----	11
11	FLUXO DE CAIXA LIVRE -----	11
12	TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR) -----	12
13	OUTORGA FIXA -----	12
14	ANÁLISE DE SENSIBILIDADE -----	12
15	CONCLUSÃO -----	13

1 INTRODUÇÃO

Este ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA tem como objetivo apresentar as premissas preliminares e os principais aspectos utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO para a prestação dos serviços de gestão, operação e manutenção da área pública conhecida como JARDIM DE ALAH.

O presente documento apresenta estimativas para os custos e as despesas vinculadas ao projeto, bem como para os investimentos considerados adequados ao desenvolvimento da CONCESSÃO, em alinhamento com o TERMO DE REFERÊNCIA, trazendo, ainda, o demonstrativo de resultados estimados para o período de vigência da CONCESSÃO. Fundamenta-se em pesquisas e documentos públicos de licitações análogas em outros estados e municípios além de diretrizes definidas pelo próprio PODER CONCEDENTE.

Vale notar que, a despeito das informações constantes deste documento referencial, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações-objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação na LICITAÇÃO.

2 OBJETO

O projeto da CONCESSÃO visa a assegurar que a área municipal conhecida como Jardim de Alah possa exercer plenamente a sua função de espaço público, devendo ser espaço acolhedor, de promoção da relação entre o USUÁRIO e a natureza, com adequada provisão de segurança, de serviços aos USUÁRIOS, de espaços para a prática de atividade ao ar livre e estímulo a ações culturais. Cumpre lembrar que a preservação da fauna e flora, bem como a manutenção do manejo das áreas verdes e naturais, são partes essenciais no processo de integração do PARQUE com a sociedade, conforme estabelecido no TERMO DE REFERÊNCIA.

Quanto ao OBJETO do CONTRATO, ele trata de atividades relacionadas ao Jardim de Alah que podem ser delegadas à CONCESSIONÁRIA, abrangendo o(a):

- I. Administrativo: administração da ÁREA DA CONCESSÃO, alocação de recursos humanos, entre outros;
- II. Zeladoria: manutenção preventiva e corretiva da área de CONCESSÃO bem como seus entornos, conforme estabelecido no TERMO DE

REFERÊNCIA, de equipamentos, infraestruturas e espaços da ÁREA DA CONCESSÃO, bem como a manutenção da segurança e da limpeza e asseio de todas as áreas;

- III. Conservação de recursos naturais: cuidado com a fauna e flora, manejo de áreas verdes e gestão de resíduos;
- IV. Bem-estar: serviços de proteção ao USUÁRIO e ao patrimônio, bem como ações voltadas à acessibilidade e segurança nos acessos;
- V. Experiência do usuário: provisão de serviços e atividades que melhorem a experiência dos visitantes; e
- VI. Execução de intervenções: execução do programa de intervenções que sejam necessárias para a prestação adequada dos serviços, observados todas as diretrizes estabelecidas no TERMO DE REFERÊNCIA.

3 PREMISSAS BÁSICAS

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

- Concessão de serviços;
- Tipo: maior valor de OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE;
- OUTORGA FIXA é o montante igual ao Valor Presente Líquido, ou seja, R\$ 2.053.614,30 (dois milhões e cinquenta e três mil reais seiscentos e quatorze reais e trinta centavos);
- OUTORGA VARIÁVEL de 02% (dois por cento) da RECEITA BRUTA anual da CONCESSIONÁRIA;
- Prazo Máximo para execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO: 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO do CONTRATO, conforme cláusula 7.10 do Contrato de Concessão; e
- Prazo de duração do CONTRATO de 35 (trinta e cinco) anos.

4 IMPOSTOS E TRIBUTOS

Em função da composição de receitas e resultados esperados a cada ano para a CONCESSIONÁRIA no presente estudo, o regime de tributação escolhido foi o de “Lucro Presumido”. Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:

- I. PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, cuja alíquota é de 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento);
- II. COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, cuja alíquota é de 3% (três por cento);
- III. (Imposto de Renda): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de 4,80% (quatro inteiros e oitenta décimos por cento);
- IV. CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de 2,88% (dois inteiros e oitenta e oito décimos por cento);
- V. ISS (Imposto sobre Serviços): impostos municipais sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 5% (cinco por cento).

5 AMORTIZAÇÃO

Os investimentos são integralmente amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO, de 35 anos.

6 INVESTIMENTOS (CAPEX)

Para o cálculo da estimativa do INVESTIMENTO, foram analisados projetos de concessão de parques de porte e perfil similares licitados recentemente em outras unidades da Federação. Também foram analisados dados internos da Prefeitura do Rio de Janeiro, provenientes de estudos e projetos similares. Por fim, foram analisados pela equipe técnica da CCPar e levados em consideração, por apresentarem valores e orçamentos em conformidade técnica e orçamentária com o SCO e o CUB/m², os estudos entregues pelos dois grupos habilitados.

Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 112.570.003,20 (cento e doze milhões, quinhentos e setenta mil e três reais e vinte centavos), conforme detalhado na tabela abaixo.

Descrição do Capex	Capex (R\$)
Custos de pré-projeto	5.360.476,34



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Secretaria Municipal de Coordenação Governamental

R. Afonso Cavalcanti, 455 – Cidade Nova

Rio de Janeiro - RJ - CEP 20211-110

Serviços Preliminares à Obra	16.264.077,93
Instalações Especiais/Edificações/Pavilhões	82.724.193,69
Reformas, urbanização, iluminação e paisagismo	7.986.231,22
Equipamentos urbanos de parque e mobiliário	235.024,02
TOTAL	112.570.003,20

7 FINANCIAMENTO

O presente ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA utilizou para cálculo do financiamento do projeto a Taxa de Longo Prazo (TLP) do BNDES, de 5,27% a.a. + 2% de spread, que compõe a linha de crédito do programa “BNDES Parques e Florestas”, cujo objetivo é apoiar projetos de investimento no âmbito de concessões públicas de parques naturais ou urbanos e de concessões florestais, disponível para Sociedades de Propósito Específico (SPEs), concessionárias ou sociedades controladoras de SPEs que sejam detentoras de concessão de gestão de parques naturais e/ou urbanos.

O prazo total do financiamento foi considerado o máximo permitido pelo BNDES, ou seja, de 25 (vinte e cinco) anos. A carência considerada no modelo para início do pagamento dos juros é de 02 (dois) anos.

8 RECEITAS

Este ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA considerou 04 (quatro) fontes de receitas distintas para compor a RECEITA deste projeto:

8.1 Receita com Locação de Espaços Comerciais

A área pública do JARDIM DE ALAH é localizada na divisória entre os bairros nobres do Leblon e de Ipanema, na Zona Sul da Cidade do Rio de Janeiro. Foi realizado um levantamento do valor ponderado médio do m² de 10 (dez) lojas comerciais em cada um destes dois bairros em site especializado em locação de imóveis no mês de outubro de 2022. Para calcular o valor por m² utilizado no modelo, foi considerado 40% (quarenta por cento) do valor do aluguel médio ponderado de Ipanema e 60% (sessenta por cento) do valor do aluguel médio ponderado do Leblon, por considerar que os imóveis locados no interior do JARDIM

DE ALAH terá um perfil mais próximo dos imóveis do Leblon. Portanto, o valor considerado neste estudo para calcular as Receitas com Locação de Espaços comerciais foi de R\$ 167,05 (cento e sessenta e sete reais e cinco centavos).

Bairro	R\$/m ²	Mix (%)
Ipanema	138,91	40%
Leblon	185,81	60%

Para fins do presente estudo econômico, foi estabelecido como premissa que haverá área bruta locável de 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados) e terão início a partir do Ano 2 da CONCESSÃO. Foi considerado também um fator relativo ao impacto da vacância (espaços comerciais não locados), que se inicia em 66% (sessenta e seis por cento) no Ano 3, 15% (quinze por cento) no Ano 4, 10% (dez por cento) no Ano 5, 5% (cinco por cento) por ano até o final do projeto, conforme demonstrado abaixo:

R\$ MM	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9
Receita Bruta	-	9,77	20,24	21,27	22,29	22,29	22,29	22,29	22,29
Vacância	-	66%	15%	10%	5%	5%	5%	5%	5%
Receita com Locação	-	5,11	12,78	13,53	14,28	14,28	14,28	14,28	14,28

8.2 Receita relativa à cobrança de condomínio de espaços comerciais

Foi considerada receita advinda da cobrança de condomínio dos inquilinos dos estabelecimentos comerciais, para mitigar o impacto dos custos operacionais com limpeza, serviços de jardinagens e segurança. Para estimar o valor desta receita, foi considerada a receita advinda da cobrança de condomínio como sendo 30% (trinta por cento) da receita com locação de espaços comerciais.

8.3 Receita com Exploração de Estacionamentos

A caracterização da área do JARDIM DE ALAH detalhada no TERMO DE REFERÊNCIA indica que há hoje na área pública 123 (cento e vinte e três) vagas de estacionamento. Considerando um ticket de R\$25 (vinte e cinco reais) e 02 (dois) giros em dias de semana e 04 (quatro) giros nos finais de semana nas vagas disponíveis, foi utilizado neste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA o valor anual de R\$2.656.800,00 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil e oitocentos reais) para esta receita.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Secretaria Municipal de Coordenação Governamental

R. Afonso Cavalcanti, 455 – Cidade Nova

Rio de Janeiro - RJ - CEP 20211-110

Valores, em R\$	Giro dias de semana	Giro finais de semana	TOTAL
Número de dias	5	2	7
Giros	2	4	6
Carro/Dia	246	492	738
R\$/Semana	30.750	24.600	55.350
R\$/Mês	123.000	98.400	221.400
R\$/Ano	1.460.000	1.180.000	2.656.800

8.4 Publicidade e Patrocínio

Para estimar receitas com publicidade e patrocínio, foram analisadas proporções entre receitas de publicidade e patrocínio e demais receitas brutas de projetos similares. O valor encontrado foi de 5% (cinco por cento) – valor considerado no presente ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA.

9 CUSTOS E DESPESAS

Foram consideradas as seguintes linhas de custo neste ESTUDO:

9.1 Recursos Humanos

Este ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA considerou uma estrutura administrativa de pessoal que totaliza R\$ 1.349.891,12 (um milhão, trezentos e quarenta e nove mil, oitocentos e noventa e um reais e doze centavos), cujo detalhamento segue abaixo, em reais.

Cargo	Qt.	Salário Base	Encargos	Custo Mensal
Diretor	1	17.000	14.541,97	31.541,97
Gerente Adm./Fin	1	7.500	6.415,58	13.915,58
Analista Financeiro	1	2.500	2.138,53	4.638,53

Estagiário	1	1.000		1.000,00
Gerente Marketing	1	7.500	6.415,58	13.915,58
Analista Marketing	1	4.000	3.421,64	7.421,64
Designer	1	3.000	2.566,23	5.566,23
Gerente de Operações	1	7.500	6.415,58	13.915,58
Arquiteto	1	3.900	3.336,10	7.236,10
Auxiliar Administrativo	1	1.800	1.539,74	3.339,74
Contabilidade Terceirizada				5.000,00
Jurídico Terceirizado				5.000,00

9.2 Materiais de Consumo e Expediente

Foi considerado um custo com materiais de consumo e expediente na ordem de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais), conforme abaixo, em reais:

Descritivo	Custo Mensal
Papéis, canetas, cartuchos para impressoras etc.	3.000,00
Outros Materiais	1.500,00
TOTAL	4.500,00

9.3 Despesas com Sede Administrativa

Descritivo	Custo Mensal
Aluguel	5.500,00
Condomínio	9.292,00
Água, luz, internet etc.	5.177,20
TOTAL	19.969,20

9.4 Custos Operacionais

Os custos operacionais considerados foram de serviços de limpeza e demais custos envolvidos nesta atividade, operação do estacionamento, considerando sistema e colaboradores para trabalhar na operação, serviços de jardinagem e



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Secretaria Municipal de Coordenação Governamental

R. Afonso Cavalcanti, 455 – Cidade Nova

Rio de Janeiro - RJ - CEP 20211-110

conservação e segurança diurna e noturna, com adicional de 30% (trinta por cento) para o último. Os valores da tabela abaixo, representados em reais, totalizam R\$ 5.033.569,95 (cinco milhões trinta e três mil quinhentos e sessenta e nove reais e noventa e cinco centavos).

Descritivo	Custo Mensal
Serviços de Limpeza	82.386,04
Material de Limpeza e Conservação	40.500,00
Serviço de Jardinagem	18.699,44
Segurança Diurna	112.208,12
Segurança Noturna	145.870,56
Operação do Estacionamento	19.800,00
TOTAL	419.464,16

9.5 Outorga Variável Mensal

A outorga variável mensal considerada neste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA foi de 2% da RECEITA BRUTA.

9.6 Encargo de Fiscalização

O encargo de fiscalização considerado neste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA foi de 2% da RECEITA BRUTA. Para os dois primeiros anos do contrato onde serão realizadas obras, em que a CONCESSIONÁRIA não aferirá receitas, será cobrado R\$ 404.881,74 (quatrocentos e quatro mil oitocentos e oitenta e um reais e setenta e quatro centavos) para custear equipe técnica de fiscalização.

9.7 Despesas com Marketing/Promoção

Para estimar despesas com marketing e promoção, foi considerado um reinvestimento de 20% da receita de Publicidade e Patrocínio.

9.8 Despesas com Seguros

Foram considerados os seguros de Responsabilidade Civil e Patrimonial, contratados e renovados anualmente. Para estimar o valor dos prêmios destas apólices, foi adotado o valor de 0.5% da RECEITA TOTAL da operação comercial.

10 TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE

A Taxa Mínima de Atratividade considerada neste ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA é a Taxa Social de Desconto (TSD) recomendável de 8,5%, aplicável a análises de custo-benefício de projetos de investimento em infraestrutura, da Secretaria de Desenvolvimento da Infraestrutura (SDI), Nota Técnica SEI nº 19911/2020/ME, pois reflete a percepção da sociedade quanto ao custo de oportunidade do capital para novos investimentos.

11 FLUXO DE CAIXA LIVRE

		TOTAL	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11 ao 35
Receita Bruta		742.510	-	9.771	20.244	21.271	22.298	22.298	22.298	22.298	22.298	22.298	557.439
<i>Fator impacto vacância</i>				66%	15%	10%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Locação de Espaços Comerciais		474.183	-	5.112	12.779	13.531	14.283	14.283	14.283	14.283	14.283	14.283	357.066
Condomínio de Espaços Comerciais		142.639	-	1.538	3.844	4.070	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	4.296	107.409
Exploração de Estacionamento		90.331	-	2.657	2.657	2.657	2.657	2.657	2.657	2.657	2.657	2.657	66.420
Publicidade e Patrocínios		35.358	-	465	964	1.013	1.062	1.062	1.062	1.062	1.062	1.062	26.545
Impostos Indiretos		(64.227)	-	845,23	(1.751)	(1.840)	(1.929)	(1.929)	(1.929)	(1.929)	(1.929)	(1.929)	(48.218)
ISS	5,00%	(37.126)	-	488,57	(1.012)	(1.064)	(1.115)	(1.115)	(1.115)	(1.115)	(1.115)	(1.115)	(27.872)
PIS	0,65%	(4.826)	-	63,51	(132)	(138)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(3.623)
COFINS	3,00%	(22.275)	-	293,14	(607)	(638)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(669)	(16.723)
Custos/Despesas Operacionais		(265.221)	(2.357)	(2.553)	(7.796)	(7.837)	(7.893)	(7.893)	(7.893)	(7.893)	(7.893)	(7.893)	(197.321)
Pessoal e Administrativo		(57.523)	(1.644)	(1.644)	(1.644)	(1.644)	(1.644)	(1.644)	(1.644)	(1.644)	(1.644)	(1.644)	(41.088)
Custos Operacionais		(166.108)	-	-	(5.034)	(5.034)	(5.034)	(5.034)	(5.034)	(5.034)	(5.034)	(5.034)	(125.839)
Outorga Variável		(14.850)	-	195,43	(405)	(425)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(11.149)
Encargo de Fiscalização		(15.465)	(405)	(405)	(405)	(425)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(446)	(11.149)
Despesas em Mkt/Promo		(7.393)	(203)	(203)	(203)	(203)	(213)	(213)	(213)	(213)	(213)	(213)	(5.309)
Despesas com Seguros		(3.882)	(106)	(106)	(106)	(106)	(111)	(111)	(111)	(111)	(111)	(111)	(2.787)
EBITDA		413.063	(2.357)	6.373	10.697	11.594	12.476	12.476	12.476	12.476	12.476	12.476	311.899
Margem EBITDA		60,90%		71,40%	57,84%	59,67%	61,25%	61,25%	61,25%	61,25%	61,25%	61,25%	61,25%
Fluxo de financiamento		(57.698)	(1.228)	(3.363)	(4.426)	(4.233)	(4.041)	(3.848)	(3.656)	(3.464)	(3.271)	(3.079)	(23.090)
Amortização/Depreciação		(112.570)	(1.930)	(3.254)	(3.254)	(3.254)	(3.254)	(3.254)	(3.254)	(3.254)	(3.254)	(3.254)	(81.353)
EBIT			(5.515)	(243)	3.017	4.107	5.181	5.373	5.566	5.758	5.951	6.143	207.456
IMPOSTOS		(57.025)	-	(750)	(1.555)	(1.634)	(1.712)	(1.712)	(1.712)	(1.712)	(1.712)	(1.712)	(42.811)
IRPJ	4,80%	(35.641)	-	(469)	(972)	(1.021)	(1.070)	(1.070)	(1.070)	(1.070)	(1.070)	(1.070)	(26.757)
CSLL	2,88%	(21.384)	-	(281)	(583)	(613)	(642)	(642)	(642)	(642)	(642)	(642)	(16.054)
Lucro Líquido		185.770	(5.515)	(994)	1.463	2.473	3.469	3.661	3.853	4.046	4.238	4.431	164.645
Margem Líquida		25%		-10%	7%	12%	16%	16%	17%	18%	19%	20%	30%
NOPAT		356.038	(2.357)	5.623	9.142	9.960	10.764	10.764	10.764	10.764	10.764	10.764	269.088
(+) Desembolso		56.285	33.771	22.514	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Amortização da dívida		(60.875)	-	-	(2.647)	(2.647)	(2.647)	(2.647)	(2.647)	(2.647)	(2.647)	(2.647)	(39.701)
(-) Juros pagos		(53.108)	-	-	(4.426)	(4.233)	(4.041)	(3.848)	(3.656)	(3.464)	(3.271)	(3.079)	(23.090)
(+/-) Δ Capital de Giro		(1.370)	(1.370)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Ressarcimento Estudos		(1.370)	(1.370)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Investimentos		(112.570)	(67.542)	(45.028)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCF to Equity		184.400,06	- 37.497,97	- 16.891,02	2.070,05	3.080,46	4.075,97	4.268,39	4.460,81	4.653,22	4.845,64	5.038,06	206.296,45
Acumulado		1.370.064	- 37.498	- 54.389	- 52.319	- 49.238	- 45.163	- 40.894	- 36.433	- 31.780	- 26.934	- 21.896	1.766.609



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Secretaria Municipal de Coordenação Governamental

R. Afonso Cavalcanti, 455 – Cidade Nova

Rio de Janeiro - RJ - CEP 20211-110

12 TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR)

A partir do fluxo de caixa livre, calcula-se a taxa interna de retorno para este projeto com base nas premissas de investimentos, receitas e despesas operacionais e financeiras, que é de 8,82%.

13 OUTORGA FIXA

A Outorga Fixa preliminar do projeto é o montante igual ao Valor Presente Líquido do ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA, ou seja, R\$ 2.053.614,30 (dois milhões e cinquenta e três mil reais seiscentos e quatorze reais e trinta centavos).

14 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Free Cash Flow to Equity

TIR - % a.a.	8,82%
Payback	14
TMA	8,50%
VPL - R\$	2.054

		Valor do R\$/m ² de locação comercial				
CAPEX (R\$)	TIR:					
	8,92%	135,31	150,34	167,05	183,75	202,13
	91.181.703	7,62%	9,78%	12,10%	14,36%	16,79%
	101.313.003	6,30%	8,30%	10,46%	12,55%	14,80%
	112.570.003	5,04%	6,92%	8,92%	10,86%	12,93%
	123.827.004	3,97%	5,74%	7,62%	9,43%	11,36%
	136.209.704	2,95%	4,63%	6,39%	8,08%	9,89%

		Custo de Operação do Parque (R\$ mil)				
Área Bruta Locável (m ²)	TIR:					
	8,9%	4.077,19	4.530,21	5.033,57	5.536,93	6.090,62
	3.750,00	-1,1%	-1,9%	-2,9%	-3,9%	-5,1%
	5.625,00	5,0%	4,4%	3,7%	3,1%	2,3%
	7.500,00	10,0%	9,5%	8,9%	8,3%	7,7%
	11.250,00	19,2%	18,8%	18,2%	17,7%	17,1%
	15.000,00	27,8%	27,3%	26,8%	26,3%	25,7%

		Capex (R\$)				
Área Bruta Locável (m ²)	TIR:					
	8,9%	91.181.702,59	101.313.002,88	112.570.003,20	123.827.003,52	136.209.703,87
	7.500,00	12,1%	10,5%	8,9%	7,6%	6,4%
	10.000,00	19,5%	17,3%	15,2%	13,5%	11,9%
	12.500,00	26,4%	23,7%	21,2%	19,0%	17,0%
	15.000,00	32,9%	29,8%	26,8%	24,3%	21,9%
	17.500,00	39,1%	35,5%	32,2%	29,4%	26,7%

15 CONCLUSÃO

O presente estudo buscou avaliar a viabilidade econômico-financeira da revitalização da área municipal conhecida como JARDIM DE ALAH, respeitando criteriosas regras e parâmetros constantes do TERMO DE REFERÊNCIA. Foram, a partir destes, adotadas premissas realistas, levantadas e validadas tecnicamente para avaliar investimentos (CAPEX), receitas, despesas pré-operacionais e operacionais além das financeiras. O produto destas premissas permitiu a realização da análise do fluxo de caixa do projeto, que indica que, à taxa de desconto aplicada, possui viabilidade econômico-financeira.