

**PROCESSO ADMINISTRATIVO [•]
EDITAL DE CONCORRÊNCIA Nº [•]/2022**

LOTE 1

**CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE OPERAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, MANUTENÇÃO,
IMPLANTAÇÃO, REFORMA E MELHORAMENTO DO PARQUE FARROUPILHA E CALÇADÃO
DO LAMI, BEM COM EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA**

ANEXO 6 – ESTUDOS DE VIABILIDADE TÉCNICO-ECONÔMICA

Sumário

1. Apresentação.....	4
2. Premissas.....	5
2.1 Premissas Gerais.....	5
2.2 Premissas Macroeconômicas.....	5
3. Metodologia.....	7
4. Cálculo do WACC.....	8
5. Receitas.....	10
5.1 Demanda.....	10
5.2 Receitas Termo Permissão de Uso.....	11
5.3 Receitas das Novas Unidades Geradoras de Caixa.....	13
5.3.1 Alimentação.....	14
5.3.2 Eventos.....	14
5.3.3 Estacionamento.....	15
5.3.4 Publicidade.....	15
5.4 Consolidação das receitas.....	16
6. Custos e Despesas Operacionais.....	17
6.1 Custos Operacionais.....	18
7. Investimentos.....	19
7.1 Investimentos Obrigatórios.....	20
7.2 Proposições (investimentos não obrigatórios).....	21
7.3 CAPEX Obrigatório e Proposições.....	22
7.4 Capital de Giro.....	22
8. Depreciação e Amortização.....	24
9. Tributação.....	25
9.1 Tributos sobre Receita.....	25

9.2	Tributos sobre Renda.....	25
10.	Fontes de Financiamento – Recursos de Terceiros Disponíveis	26
10.1	BNDES – Parques e Florestas	26
11.	Resultados da Análise de Viabilidade Econômico-financeira.....	27
11.1	Demonstrativo de Resultados: Parque Farroupilha e Calçadão do Lami	28
11.2	Fluxo de Caixa do Projeto: Parque Farroupilha e Calçadão do Lami.....	31
12.	Conclusão	34

1. Apresentação

A Prefeitura Municipal de Porto Alegre, contratou a **Fundação Getúlio Vargas (FGV)** para realizar estudo de viabilidade e estruturação de Projeto para a CONCESSÃO do PARQUE FARROUPILHA e do CALÇADÃO DO LAMI.

Este Relatório apresenta informações sobre a Modelagem Econômico-financeira para subsidiar a análise da CONCESSÃO PARQUE FARROUPILHA e do CALÇADÃO DO LAMI. Nesse aspecto, deve-se ressaltar que os resultados apresentados levaram em consideração a delegação dos serviços públicos sob o regime de concessão comum. Dessa forma, a futura CONCESSIONÁRIA assumirá a responsabilidade geral pela operação, exploração, manutenção e investimentos sendo remunerada diretamente pelos USUÁRIOS. Sob esse regime, nos moldes da Lei Federal nº 8.987/1995, existe a desoneração de despesas pelo Município com a manutenção do PARQUE FARROUPILHA e CALÇADÃO DO LAMI.

Este relatório representa um documento de apoio a Consulta Pública, possuindo, portanto, caráter referencial e não vinculativo à Prefeitura Municipal de Porto Alegre e possíveis interessados, não podendo servir como base para quaisquer futuros pleitos durante a concessão. Essa análise, portanto, poderá ser alterada até a publicação definitiva das minutas de edital e contrato do Projeto, e nenhum ponto deste relatório prevalecerá sobre os documentos disponibilizados na publicação definitiva do edital, minuta de contrato e anexos.

Os termos grafados em maiúscula neste relatório tem o significado proposto na minuta do Contrato de Concessão e Edital.

2. Premissas

Nesta seção, apresenta-se as premissas gerais e macroeconômicas adotadas na modelagem econômico-financeira do projeto. As premissas específicas, relativas às projeções de receitas, custos, despesas e investimentos, estão detalhadas nas seções seguintes deste Relatório.

2.1 Premissas Gerais

Prazo da Concessão

O horizonte de projeção considerado na modelagem econômico-financeira da concessão é de 30 (trinta) anos, tendo por base o prazo necessário para a amortização dos investimentos. Adotou-se o ano de 2023 como ano de início da concessão (ano 1) e, sendo assim, o último ano de concessão seria em 2053 (ano 30).

Moeda

As projeções foram realizadas utilizando o Real (R\$) como moeda de referência e foram elaboradas em termos reais, ou seja, não consideram os efeitos da inflação sobre as receitas, despesas ou custos operacionais. A data-base considerada para o levantamento das informações e premissas utilizadas é de 31 de janeiro de 2022.

2.2 Premissas Macroeconômicas

As premissas macroeconômicas foram definidas de acordo com os dados históricos e projeções calculadas pelo Sistema de Expectativas do BACEN na data-base 28 de janeiro de 2022. A **Tabela 2.2.1** apresenta as projeções macroeconômicas utilizadas na modelagem econômico-financeira.

Tabela 2.2.1
Projeções Macroeconômicas

	Ano 1	Ano 2	Ano 3
	2023	2024	2025
IPCA ¹	3,50	3,00	3,00
IGP-M ²	4,03	4,00	4,00
Selic ³	8,00	7,00	7,00
TLP ⁴	4,95	4,95	4,95

Fonte: elaboração FGV

A partir de 2024 SELIC e IPCA foram mantidas. No que diz respeito a taxa TLP, estas foram mantidas constantes a partir de 2023.

1 <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>

2 <https://portal.fgv.br/noticias/igpm-resultados-2022>

3 <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic>

4 <https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/guia/custos-financeiros/tlp-taxa-de-longo-prazo>

3. Metodologia

A avaliação econômico-financeira é composta por um conjunto de informações que, quando analisadas sob a ótica da teoria financeira, possibilitam uma análise dos custos e benefícios de um projeto de investimento. Uma das ferramentas utilizadas para a avaliação é a modelagem econômico-financeira que permite, por meio da simulação de condições operacionais e financeiras, observar como determinadas variáveis se comportam em um sistema estático.

Por meio do processo de modelagem econômico-financeira desenvolvido em planilhas, torna-se possível a representação de toda dinâmica financeira de um projeto ou empresa. O modelo econômico-financeiro, através de sua sistemática própria e das interações de suas variáveis intrínsecas, permite a realização de recomendações acerca de um investimento. A recomendação de investimento é feita baseada em indicadores financeiros chave, como a taxa interna de retorno (TIR) e valor presente líquido (VPL) de cada projeto.

No caso em análise, a modelagem econômico-financeira da CONCESSÃO foi elaborada com base na metodologia de fluxo de caixa descontado, que busca avaliar um projeto ou negócio em função da sua perspectiva de geração de caixa futura. Resumidamente, através da projeção de indicadores operacionais e financeiros do projeto / negócio, obtém-se o fluxo de caixa operacional que o projeto poderá gerar a cada ano, dado o cenário das projeções.

Esses fluxos de caixa anuais são trazidos a valor presente (descontados) utilizando uma taxa de desconto que reflita o custo de oportunidade de investir nesse projeto (assumindo uma premissa de risco e de alavancagem média para o projeto), para se apurar o seu valor econômico. A viabilidade do projeto é avaliada a partir da soma do valor presente dos fluxos de caixa projetados anualmente para o projeto, de forma que, se essa soma for maior do que zero, o projeto é viável do ponto de vista econômico-financeiro.

A aplicação do método de fluxo de caixa descontado desdobra-se em:

- ▣ **Projeção dos fluxos de caixa livres futuros do projeto** – envolve a construção de cenários futuros, que podem afetar positiva ou negativamente o desempenho do projeto, levando-se em conta não só o ambiente macroeconômico, como também as

condições do mercado específico e ainda as peculiaridades da operação (comportamento da receita, margens de lucro praticadas, entre outras);

- ▣ **Cálculo da taxa de desconto adequada** – o conceito-chave para determinar a taxa de desconto é o chamado custo de oportunidade do capital investido, ou seja, a menor remuneração que um investidor racional e informado aceitaria receber para continuar financiando o projeto avaliado ou, ainda, o retorno de capital que o investidor poderia obter em outros empreendimentos com padrão de risco comparável ao da empresa avaliada. Na análise realizada, essa taxa de desconto é o custo médio ponderado de capital (WACC), como apresentado na seção 4 deste relatório; e

- ▣ **Determinação do valor terminal do empreendimento** – corresponde ao valor presente do fluxo de caixa livre previsto para além do último período projetado, definido como um momento em que a empresa se encontra em uma fase de crescimento estável. No caso em análise, no qual se considerou que a Concessão tem prazo certo e determinado contratualmente (30 anos) para se encerrar, não foi considerado o valor de perpetuidade ao final do período de projeção.

4. Cálculo do WACC

Consolidando as variáveis apresentadas anteriormente, e adotando-se uma estrutura de capital composta por 40% por capital próprio (*equity*) e 60% por capital de terceiros (*debt*), obtém-se um custo de capital próprio (k_e) de 20,34% e um custo de capital de terceiros (k_d) de 8,58%, ambos em termos nominais. Com isso, ponderando-se a participação das fontes de financiamento (capital próprio e de terceiros), o custo médio ponderado de capital (WACC) do projeto é de 13,28% ao ano em termos nominais ou o equivalente a 9,98% ao ano em termos reais, como demonstrado na **Tabela 4.1** a seguir.

Tabela 4.1
Cálculo do WACC

TLP ¹		4,95%
IPCA (anual) ²		3,00%
Inflação - EUA (anual) ³		2,68%
Tx Retorno Livre Risco-EUA (anual) ³		2,04%
Equity risk premium - merc acionário-EUA (anual) ⁴		9,94%
Risco País - Brasil (anual) ⁵		2,75%
% Capital Terceiros	%	60%
% Capital Próprio	%	40%
Beta não alavancado	ind.	0,77
Alíquota IR + CSLL	%	34%
Beta alavancado	ind.	1,53
IPCA (anual)	%	3,00%
Custo de Capital Terceiros (%) – nominal	%	8,58%
TLP	%	4,95%
TLP (anual)	%	8,10%
Spread sobre TLP (anual)	%	4,53%
Custo de Capital Próprio (%) – nominal	%	20,34%
Custo de Capital Próprio (%) – real	%	16,84%
Custo de Capital - nominal (%)	%	13,28%
Custo de Capital - real (%)	%	9,98%

Fonte: (1) BNDES; (2) BCB; (3) Federal Reserve; (4) Damodaran; (5) JP Morgan. Elaboração FGV.

5

(1) *Contratos assinados em Mar/22*

(2) <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>

(3) *Federal Reserve*

(4) Fonte: Damodaran, disponível em: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/histretSP.html

(5) Fonte: <https://br.investing.com/rates-bonds/brazil-cds-10-years-usd-historical-data>

5. Receitas

A seguir, apresenta-se (i) uma breve descrição da estimativa de demanda a ser considerada para fins de cálculo da RECEITA da CONCESSÃO e ii) as receitas previstas para o projeto.

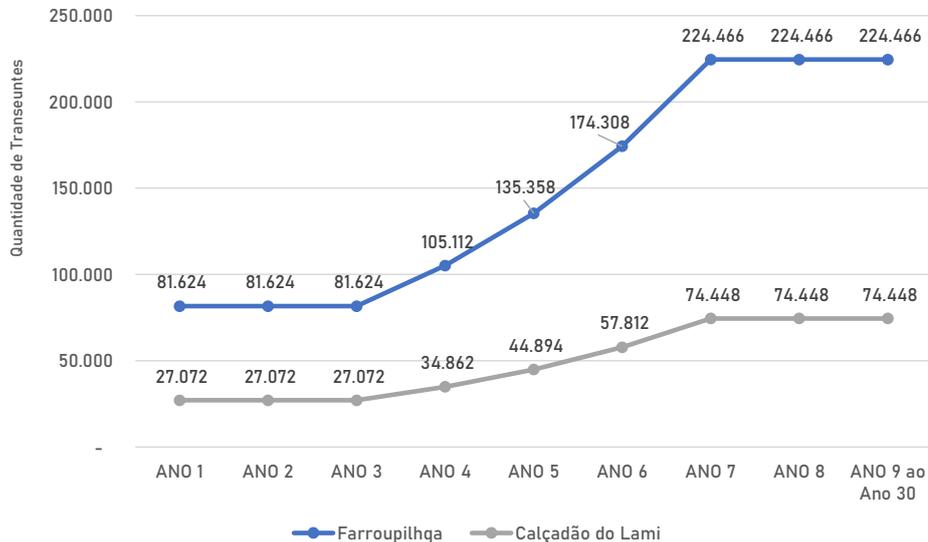
5.1 Demanda

Os resultados do Estudo Referencial de Demanda, mostram que: com a finalidade de compreender a dinâmica de utilização do Parque Farroupilha e do Calçadão do Lami, a partir de pesquisas primárias e secundárias, os atuais e os potenciais usuários desses espaços. Tanto o Parque Farroupilha quanto o Calçadão do Lami apresentam características bastante específicas em termos do fluxo médio de usuários, de suas características socioeconômicas e do potencial que podem atrair com diferentes ações.

Para identificar essas diferenças, foram feitos estudos sobre os usuários, com análise do fluxo de transeuntes nos parques analisados entre os dias 10 e 13 de dezembro de 2021, contemplando dias úteis e final de semana. Buscou-se caracterizar o fluxo médio de usuários, destacando-se o horário em que acessam o Parque Farroupilha (distinguindo dias úteis e finais de semana) e o meio de transporte utilizado para entrar nele. Para fins da modelagem econômico-financeira os dados foram agregados para obtenção do fluxo de transeuntes total, valor este utilizado nas projeções de receitas e despesas.

A Figura 4.1 apresenta a projeção de demanda de usuários ao longo do período estimado da CONCESSÃO (2023 a 2052), de forma agregada. Nota-se que a taxa anual de crescimento de Transeuntes no conjunto dos parques é de 29% entre os anos 3 e 7 mantendo-se constante após esse período até o fim da concessão.

Figura 4.1
Estimativa de transeuntes – volume mensal



Fonte: elaboração FGV

5.2 Receitas Termo Permissão de Uso

Em contrapartida pelos investimentos realizados e pelos serviços prestados no âmbito da concessão, a Concessionária fará jus a uma remuneração visando a ressarcir as suas despesas e proporcionar-lhe um retorno adequado pelo exercício de suas atividades. No presente caso, a modelagem econômico-financeira considerou que a remuneração corresponderá às receitas dos Termos de Permissão de Uso (TPUs) firmados entre a Prefeitura Municipal de Porto Alegre e os atuais permissionários e das Novas Unidades Geradoras de Caixa. Dito de outra forma, a análise de viabilidade econômico-Financeira dos Parques Municipais de Porto Alegre – RS foi elaborada a partir de informações apresentadas no presente documento com o objetivo de estruturar um projeto.

A receita advinda das TPUs e das Novas UGC foram estimadas com base na demanda projetada para o projeto, ou seja, na quantidade estimada pessoas que utilizarão as novas áreas de alimentação, lazer, estacionamento, publicidade e educação.

O Termo de Permissão de Uso (TPU) consiste em ato administrativo discricionário e precário, concedida por prazo determinado ou indeterminado, por meio da qual se outorga a particular o uso privativo de um bem público⁶.

Foram identificados TPUs celebrados com particulares (“permissionários”) relativos a imóveis no parque Farroupilha, para exploração de determinadas atividades, como alimentação e entretenimento.

Tendo em vista os estudos desenvolvidos para o presente Projeto, pretende-se que os TPUs vigentes sejam revogados pela Prefeitura de Porto Alegre quando promulgado o futuro Contrato de Concessão para operação, administração e manutenção dos Parques. No entanto, a futura Concessionária deverá proporcionar a oportunidade de celebração de contratos de direito privado de locação aos permissionários, observando as mesmas condições previstas nos termos de permissão de uso revogados.

Após o fim do prazo atual de vigência dos contratos de direito privado de locação, a Concessionária poderá explorar os respectivos imóveis de forma discricionária. No modelo econômico-financeiro adotado, os valores dos TPUs, excetuando-se o Refúgio do Lago, foram calculados da seguinte forma: o primeiro ano 50% do valor atual pago ao Município; do segundo ao quinto ano os valores permanecem inalterados até o ano, a partir do sexto ano passam a ser reajustados tal qual os valores das demais receitas por 4 anos e permanecem constantes do sétimo ano até o final da concessão.

A TPU Refúgio do Lago do Parque Farroupilha possui isenção de TPU pois os permissionários fizeram investimentos tendo como contrapartida a isenção do valor do TPU até o investimento ser compensado, o que deverá ocorrer em 9 anos. Dessa forma, o valor calculado de faturamento foi estimado com base no número de lugares do espaço, o ticket médio e nível de ocupação. A partir do faturamento total do empreendimento, estimou-se um repasse de 8% deste valor para o concessionário, que poderia ser pago a título de aluguel do espaço. Dado o não pagamento destes valores até o ano 9, foi considerada uma curva de crescimento deste valor, de tal forma que seria

⁶ Medauar, Odete. *Direito Administrativo Moderno* / Odete Medauar. 20. Ed. Ver., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016. p. 305.

cobrado apenas 33% do “aluguel sugerido” no ano 10 e 66% no ano 11; a partir do ano 12, seria cobrado o valor integral. Para os demais TPUs existentes, considerou-se que não haveria alteração nos valores atuais nos primeiros 5 anos de concessão, os quais, a partir deste período, passariam a crescer conforme o aumento do número de transeuntes no parque Farroupilha.

5.3 Receitas das Novas Unidades Geradoras de Caixa

Foram analisados sete tipos de receitas possíveis de serem implantadas pela concessionária, que estão de acordo com a legislação e que atendem as vocações de cada parque e de seu entorno. Tais unidades geradoras de caixa visam não apenas gerar receita para o futuro concessionário como também trarão uma revitalização no entorno dos parques e mais opções de lazer para os moradores e turistas na cidade de Porto Alegre – RS.

Colocou-se um incremento na quantidade de pessoas que irão aos parques. Isso porque, com a sua revitalização, estima-se que haverá um crescimento natural do número de frequentadores e potenciais clientes para os novos negócios que serão implementados. Assim, como premissa base estimou-se o crescimento de 175% dos frequentadores entre o terceiro e o sétimo ano, dito de outra forma, um crescimento linear de 29% ao ano entre o terceiro e o sétimo ano mantendo-se o número de frequentadores fixo após esse período, conforme apresentado na Figura 4.1.

Com relação ao início das receitas, a premissa utilizada foi: no primeiro ano, 50% das receitas que não necessitam CAPEX, ou seja, as TPUs, exceto Refúgio do Lago, Estacionamento, exceto o Subterrâneo, e Publicidade, estas passam a ser 100% no segundo ano. No segundo ano 50% de todas as receitas que necessitam de Capex, exceto o estacionamento Subterrâneo. No terceiro ano a Concessionária terá 100% da receita estimada devido às intervenções, incluindo do Estacionamento Subterrâneo. Após este período, a receita estimada cresce conforme o incremento projetado de público nos parques, conforme apresentado na Figura 4.1.

5.3.1 Alimentação

A receita proveniente de alimentação está baseada em três formas de negócio, quais sejam, quiosques, boulevard gastronômico (containers) e restaurantes. Adotou-se a premissa que os quiosques seriam utilizados principalmente durante o período diurno e o boulevard gastronômico (containers) e restaurantes no período vespertino e noturno.

Assim, como cada negócio terá uma forma diferente de funcionamento, projetou-se que o concessionário poderia auferir receita de forma diferente para cada um desses tipos de negócio, conforme segue:

- ▣ Quiosques, o seguinte cálculo:

Transeuntes no Parque(mês) x 20% que utilizará x R\$ 55 Ticket Médio x 4%Faturamento

Desta forma, considera-se que todos os custos de operação dos empreendimentos serão assumidos pelos operadores, que repassarão ao concessionário determinada porcentagem do faturamento. Importante ressaltar que tal repasse poderá ocorrer por meio do pagamento de aluguel acordado entre concessionário e operador. Esta mesma lógica foi utilizada para o cálculo de receita do concessionário nos demais tipos de UGC, excetuando o caso dos estacionamentos, conforme detalhado na seção 5.3.3.

5.3.2 Eventos

A receita referente aos eventos foi calculada tendo como base em arquibancada móvel com capacidade para 1.500 pessoas. O cálculo feito para se chegar a receita foi o seguinte:

Capacidade x taxa de Ocupação⁷ x R\$150 Ticket Médio x eventos por mês⁸ x 15% Faturamento

⁷ A taxa de ocupação inicial (ano 3) foi considerada de 80%, com crescimento gradual anual, até chegar em 100% a partir do ano 7

⁸ Para o ano 3 foram considerados 1 evento por bimestre, com crescimento gradual anual, até chegar em 1 evento por mês a partir do ano 7.

5.3.3 Estacionamento

Excetuando-se o Estacionamento Subterrâneo, a receita referente aos estacionamentos levou em consideração a capacidade de vagas disponíveis, o preço médio cobrado por 5 (cinco) estacionamentos privados (como *benchmark*) a uma distância até 8 minutos de caminhada com uma ocupação de 80%, um giro de 5 vezes. Estimou-se que o lucro deste tipo de empreendimento será de 85% do faturamento. Dessa forma, o cálculo feito para se chegar a receita foi o seguinte:

117 Vagas x 5 Giro x 80% Ocupação x R\$ 15 Preço médio cobrado na região x 85% Faturamento

O Estacionamento Subterrâneo teve seus custos de investimento (CAPEX) e de operação (OPEX) calculados, e, por esse motivo, sua receita foi contemplada totalmente, e não apenas 85% como ocorreu nos demais estacionamentos. Outra diferença ocorre no início da operação, por se tratar de uma obra complexa, estimou-se que o Estacionamento Subterrâneo entrará em operação no ano 3. Dessa forma, o cálculo feito para se chegar à receita do estacionamento subterrâneo foi o seguinte:

577 Vagas Totais x 6,5 Giro x 80% Ocupação x R\$ 20 Preço médio

5.3.4 Publicidade

A receita relativa à publicidade foi calculada utilizando a métrica da capacidade de venda de espaços publicitários em parques públicos. Tal métrica leva em consideração a quantidade de transeuntes x R\$ 0,45. Dessa forma, o cálculo feito para se chegar à receita foi o seguinte:

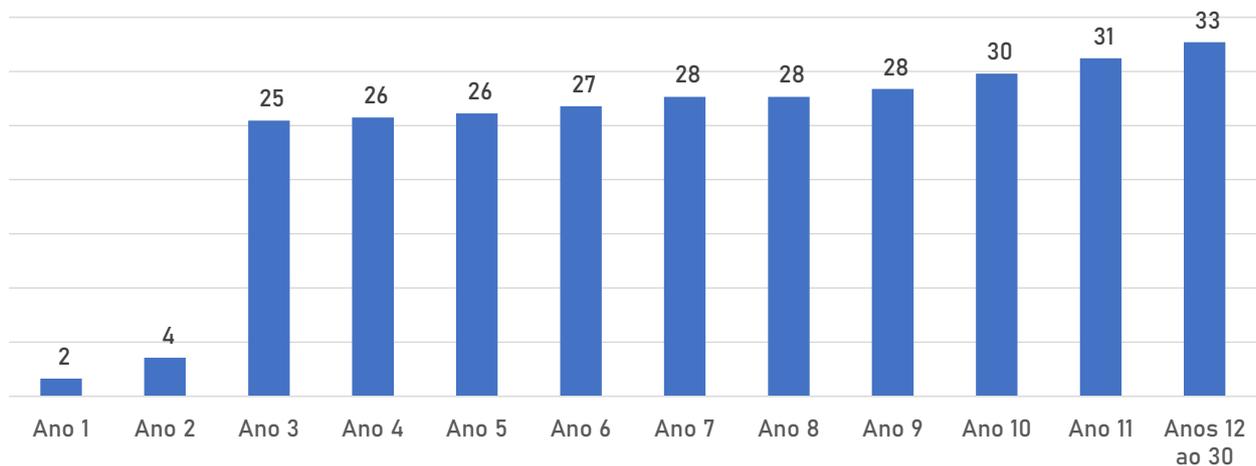
Quantidade de Transeuntes x 0,45

5.4 Consolidação das receitas

As receitas dos Parques totalizam R\$ 875 milhões ao longo de 30 anos de concessão. Há diferentes curvas de crescimento conforme o tipo de negócio, necessidade de investimento, contratos vigentes e conforme o incremento projetado de público nos parques. Todos esses fatores geram uma curva de crescimento do faturamento da concessionária entre os anos 1 e 12 que se mantém constante após esse período, sendo esta evolução apresentada a seguir.

Gráfico 5.4.1

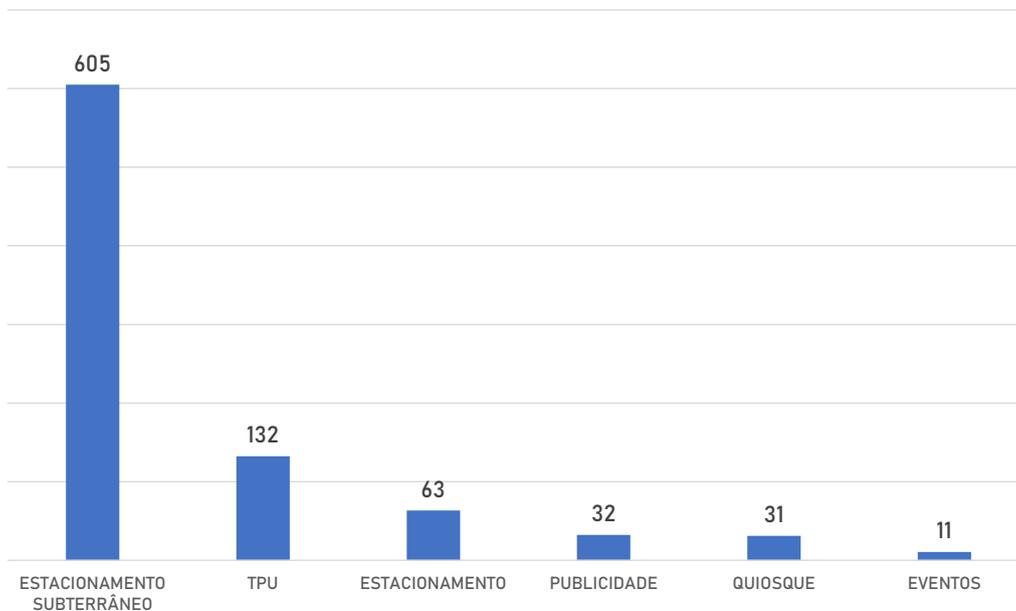
Evolução da receita considerando todas as atividades – Valores em R\$ milhões



Fonte: elaboração FGV

No gráfico 5.4.2 são apresentadas as receitas conforme a atividade e nesse caso o valor é referente aos 30 anos de concessão.

Gráfico 5.4.2
Receita Total 30 Anos por Atividade – Valores em R\$ milhões



Fonte: elaboração FGV

6. Custos e Despesas Operacionais

Os custos e despesas operacionais, também referenciados como *Operational Expenditure (OPEX)*, referem-se aos custos e despesas incorridos para operação e manutenção da concessão ao longo de todo o prazo do contrato.

No modelo econômico-financeiro foram considerados todos os custos e despesas para gestão, conservação e manutenção da concessão pelo parceiro privado, com periodicidade anual. Importante destacar que o serviço de poda não está incluído no modelo.

6.1 Custos Operacionais

De forma resumida, os itens que compuseram a estimativa e projeção dos custos operacionais e de manutenção, em cada parque, foram (ressalta-se que os custos com poda foram subtraídos do modelo:

- ▣ Custos ambientais;
- ▣ Segurança;
- ▣ Limpeza;
- ▣ Manutenção de Áreas Verdes (exceto Poda das Árvores):
- ▣ Manutenção Predial;
- ▣ Energia Elétrica;
- ▣ Telefonia Fixa; Internet; Sistemas e Marketing;
- ▣ Água;
- ▣ Materiais Diversos Manutenção;
- ▣ Locação de Veículos / Equipamentos;
- ▣ Combustível;
- ▣ SUSEP;
- ▣ Seguro;
- ▣ Despesa de Pessoal – Administração; e
- ▣ Despesa de Manutenção de Obra de Arte.

Tais custos totalizam R\$ 8,94 milhões anuais, e na **Tabela 6.1.1** esse valor é aberto por parque.

Tabela 6.1.1
OPEX por Parque – Valores em R\$ milhões

Parques	Valores em 30 Anos	Valor anual médio
Farroupilha	215,22	7,2
Calçadão do Lami	53,07	1,8
Total	268,29	8,9

Fonte: elaboração FGV

Na Tabela 6.1.2 é apresentada a abertura dos valores de OPEX por PARQUE:

Tabela 6.1.2
OPEX anual por Parque – Valores em R\$ milhões

	Farroupilha	Lami	Total	%
Segurança	1,6	0,4	2,0	22%
Man. de Áreas Verdes	1,5	0,2	1,7	19%
Estac. Subterrâneo	1,4	-	1,4	15%
Desp. Pessoal - Administração	0,6	0,6	1,2	13%
Manutenção - Materiais Div.	0,7	0,3	1,0	11%
Outros	1,5	0,3	1,8	20%
Total	7,3	1,8	8,9	100%

Fonte: elaboração FGV

Os custos operacionais apresentados acima foram considerados como constantes desde seu primeiro ano pois todas as atividades relacionadas a manutenção do parque passam a ser desempenhadas pela Concessionária, exceto o Estacionamento Subterrâneo cujo custo de operação se inicia no terceiro ano de concessão, após o fim de sua construção.

7. Investimentos

Os investimentos previstos na concessão e considerados na modelagem econômico-financeira foram divididos em três categorias. São elas:

- ▣ Obrigações – Obras Obrigatórias para o Concessionário;
- ▣ Proposições – Obras Opcionais para o Concessionário; e
- ▣ Capital de giro.

Com exceção dos investimentos em capital de giro, os demais investimentos, comumente referidos como *Capital Expenditures* (CAPEX), referem-se à desembolsos necessários para a adequação da

infraestrutura existente e para a preparação dos Parques para receberem as Novas unidades Geradoras de Caixa.

As subseções a seguir tratam de cada uma dessas categoria dos investimentos previstos para a concessão.

7.1 Investimentos Obrigatórios

São os investimentos obrigatórios, que a Concessionária deverá realizar, da seguinte forma, 50% no Ano 1 e 50% no Ano 2. Eles se dividem em 9 (nove) grupos:

- ▣ Acessos;
- ▣ Pavimentação e Passeios;
- ▣ Iluminação Complementar;
- ▣ Sinalização;
- ▣ Equipamentos e Mobiliários;
- ▣ Acessibilidade Universal;
- ▣ Reforma das Edificações;
- ▣ Estacionamento Subterrâneo; e
- ▣ Administração da Obra e Limpeza.

Tabela 7.1.1

CAPEX Obrigatório Total por Parque – Valores em R\$ milhões

Parques	CAPEX Obrigatório	%
Farroupilha	101,6	98%
Calçadão do Lami	2,0	2%
Total	103,6	100%

Fonte: elaboração FGV

Na tabela que segue, é apresentada a abertura dos valores Capex Obrigatório por PARQUE:

Tabela 7.1.2
CAPEX por Parque – Valores em R\$ milhões

	Farroupilha	Lami	Total	%
Estacionamento Subterrâneo	79,2	-	79,2	76%
Passeio e Pavimentação	17,4	1,0	18,4	18%
Reforma de Edificações	2,4	0,2	2,7	3%
Administração da Obra e Limpeza	1,0	0,4	1,4	1%
Outros	1,5	0,5	2,0	2%
Total	101,6	2,0	103,6	100%

Fonte: elaboração FGV

7.2 Proposições (investimentos não obrigatórios)

Os investimentos denominados proposições são aqueles definidos como não obrigatórios se dividem em 5 (cinco) tipos e estão relacionados às Novas Unidades Geradoras de Caixa. Para a modelagem econômico-financeira, colocou-se como proposição que eles ocorreriam 30% no Ano 1 e 70% no Ano 2 da concessão. São eles:

- ▣ Lazer;
- ▣ Alimentação;

Tabela 7.2.1
CAPEX Proposição Total por Parque – Valores em R\$ milhões

Parques	CAPEX Proposições	%
Farroupilha	1,97	100%
Calçadão do Lami	0,00	0%
Total	1,97	100%

Fonte: elaboração FGV

Na tabela que segue, é apresentada a abertura dos valores Capex não obrigatório, por parque:

Tabela 7.2.2

21 / 34

FGV Projetos

CAPEX Proposição (Não Obrigatório) Total por Parque – Valores em R\$ milhões

	Farroupilha	Lami	Total	%
Alimentação	0,21	-	0,21	11%
Bem Estar	1,76	-	1,76	89%
Total	1,97	-	1,97	100%

Fonte: elaboração FGV

7.3 CAPEX Obrigatório e Proposições

O Valor do CAPEX Total foi de R\$ 105,6 milhões, dividido da seguinte forma:

Tabela 7.3.1
CAPEX Total – Valores em R\$ milhões

CAPEX Obrigatório	103,6	98%
CAPEX Proposições	1,97	2%
CAPEX Total	105,6	100%

Fonte: elaboração FGV

A **Tabela 7.3.1** evidencia que a maior parte do CAPEX deverá ser utilizada em investimentos obrigatórios, ou seja, aqueles que visam gerar uma melhora na infraestrutura dos parques e consequentemente aumentar o fluxo de visitantes e o bem-estar da população porto alegreense.

7.4 Capital de Giro

Os investimentos em capital de giro tratam do capital necessário para financiar a continuidade das operações da futura concessionária. Esses recursos são aqueles utilizados para o financiamento aos clientes (nas vendas a prazo), recursos para manter estoques e recursos para pagamento aos fornecedores (compras de matéria-prima ou mercadorias de revenda), pagamento de impostos, salários e demais custos e despesas operacionais.

Na modelagem econômico-financeira, para fins de cálculo do fluxo de caixa do projeto, é necessário levar em consideração os prazos médios de recebimento e de pagamento (entradas e saídas de

caixa) das principais contas operacionais do projeto. Assim, para a estimativa do montante dos investimentos necessários em capital de giro operacional, foram utilizadas as seguintes premissas:

- ▣ **Contas a receber:** 30 dias, em média, dos valores estimados da receita bruta operacional;
- ▣ **Contas a pagar** (fornecedores): 30 dias dos valores estimados para pagamento de custos e despesas operacionais; e
- ▣ **Tributos a recolher:** 45 dias das estimativas anuais com desembolso para pagamento dos tributos sobre renda e sobre receita bruta operacional.

8. Depreciação e Amortização

A taxa fiscal de depreciação de bens usados, para fins de apuração e tributação pelo lucro real, tem parâmetros de acordo com a Instrução Normativa SRF nº 162, de 31 de dezembro de 1998 e podem ser observados abaixo:

- ▣ **Obras civis em infraestrutura:** 30 anos;

Como a modelagem econômico-financeira foi realizada em termos reais, para o cálculo do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) foi necessário fazer um ajuste à depreciação, de modo a não sobrevalorizar o efeito fiscal da depreciação. Assim para a depreciação fiscal em termos reais, foi deflacionada a amortização, pois entende-se que há um descasamento entre o benefício tributário real. O índice de inflação utilizado para deflacionar a amortização foi o IPCA.

9. Tributação

O objetivo desta seção é apresentar o regime tributário adotado para o projeto de concessão e a tributação estimada ao longo do prazo contratual, evidenciando as premissas assumidas, alíquotas e créditos tributários, conforme legislação vigente. Assim, na primeira parte, apresenta-se os tributos incidentes sobre a receita da concessão e, na segunda parte, os tributos incidentes sobre o lucro.

9.1 Tributos sobre Receita

Na modelagem econômico-financeira do projeto foram considerados os seguintes tributos:

- ▣ Sobre as receitas, incidem as alíquotas de 7,60% e 1,65%, referente ao **COFINS e PIS**, respectivamente, e de 5% referente ao ISS.

9.2 Tributos sobre Renda

Com relação aos tributos sobre a renda, na modelagem econômico-financeira da concessão foi considerada a adoção de tributação pelo lucro real como base de cálculo para o Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). Além disso, sobre a base de cálculo desses tributos, para efeitos de cálculo das estimativas dos respectivos desembolsos, aplicam-se as seguintes alíquotas:

- ▣ **Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ):** 15% (quinze por cento) sobre o lucro apurado, além de alíquota adicional de 10% (dez por cento) sobre o lucro que exceder R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil) por ano; e
- ▣ **Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL):** 9% (nove por cento) sobre o lucro apurado.

A base de cálculo é obtida com base no lucro tributável antes dos impostos (EBT), ou seja, a base tributável do IRPJ e da CSLL é obtida a partir das receitas estimadas da concessionária e da exclusão das despesas dedutíveis de impostos, inclusive receitas e despesas financeiras. No caso

da ocorrência de prejuízo líquido, considerou-se aproveitamento de prejuízos fiscais para abatimento de IRPJ e CSLL, limitados a 30% do EBT.

10. Fontes de Financiamento – Recursos de Terceiros Disponíveis

Nesta seção são apresentadas as análises referentes às fontes de financiamento projetadas para a concessão.

10.1 BNDES – Parques e Florestas

O Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) possui uma linha destinada a projetos de investimento no âmbito de concessões públicas de parques naturais ou urbanos e de concessões florestais denominado BNDES Parques e Florestas.

O valor mínimo de financiamento estabelecido pelo banco é de R\$ 20 milhões, e máximo de R\$ 80 milhões.

Nas operações diretas, a taxa de juros é composta pelo Custo Financeiro, pela Remuneração do BNDES e pela Taxa de risco de crédito. As condições de uma eventual operação de crédito realizada pela forma direta com o BNDES são as seguintes:

Custo Financeiro: TLP ou SELIC +
Remuneração do BNDES: 0,9% ao ano +
Taxa de Risco de Crédito: 3,6% ao ano

11. Resultados da Análise de Viabilidade Econômico-financeira

Nesta seção são apresentados os resultados considerando a implantação do projeto, isto é, a estimativa de retorno do concessionário com a operação do Parque Farroupilha e do Calçadão do Lami. Com base nos dados e premissas definidas, calcula-se o impacto financeiro da solução analisada, a partir de projeções de fluxo de caixa e de indicadores financeiros, tais como valor presente líquido (VPL), taxa interna de retorno (TIR) e *payback*.

Tabela 11.1

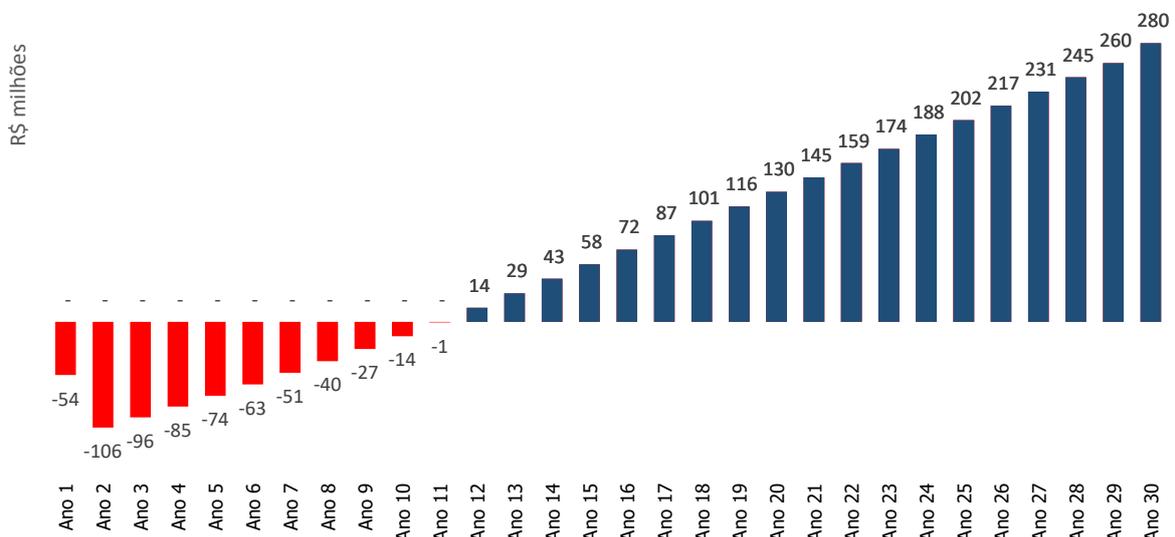
Fluxo de Caixa Acumulado do Projeto Parque Farroupilha e Calçadão do Lami

VPL (R\$ milhões)	TIR (% a.a.)	Payback (anos)
5,5	10,61%	12

O fluxo de caixa acumulado do projeto é apresentado no Gráfico 11.1.

Gráfico 11.1

Fluxo de Caixa Acumulado do Projeto



Fonte: Elaboração FGV

11.1 Demonstrativo de Resultados: Parque Farroupilha e Calçado do Lami

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita Operacional Bruta	1.625.815	3.548.117	25.447.484	25.740.037	26.115.509	26.788.141	27.652.326	27.652.326	28.375.831	29.799.150
Receitas	1.625.815	3.548.117	25.447.484	25.740.037	26.115.509	26.788.141	27.652.326	27.652.326	28.375.831	29.799.150
Deduções - Tributos sobre Receita	(4.919.268)	(4.814.427)	2.132.806	2.159.867	2.194.598	2.256.817	2.336.754	2.336.754	2.403.678	2.535.335
PIS	(877.491)	(858.790)	380.446	385.274	391.469	402.567	416.826	416.826	428.764	452.249
COFINS	(4.041.777)	(3.955.638)	1.752.359	1.774.593	1.803.129	1.854.249	1.919.927	1.919.927	1.974.914	2.083.086
Receita Líquida	6.545.082	8.362.544	23.314.678	23.580.170	23.920.911	24.531.324	25.315.573	25.315.573	25.972.153	27.263.815
Custos / Despesas Operacionais	7.620.961	7.620.961	9.037.480							
Custos Ambientais	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980
Segurança	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776
Limpeza	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288
Manutenção de Áreas Verdes	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677
Manutenção Civil e Predial	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348
Energia Elétrica	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592
Telefonia/ Internet/ Sistemas/ Marketing	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380
Água	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608
Materiais Diversos Manutenção	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876
Locação de Veículos / Equipamentos	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212
Combustível	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600
SUSEPE	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636
Seguros	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344
Despesas de Pessoal - Administração	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644
Despesas de Manutenção - Obras de Arte	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Poda de Árvores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estac. Subterrâneo	-	-	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519
EBITDA	(1.075.879)	741.583	14.277.199	14.542.690	14.883.431	15.493.844	16.278.093	16.278.093	16.934.674	18.226.336
Depreciação e Amortização	-	1.737.963	3.454.542	3.353.924	3.256.237	3.161.395	3.069.316	2.979.918	2.893.124	2.808.859
Resultado Financeiro	-	(2.737.059)	(5.769.945)	(5.731.794)	(5.830.852)	(5.534.190)	(5.256.291)	(4.943.259)	(4.648.955)	(4.356.465)
Despesas Financeiras	-	2.737.059	5.769.945	6.255.662	6.800.083	6.528.079	6.273.943	5.984.073	5.712.069	5.440.066
Juros Capitalizados	-	2.737.059	5.769.945	6.255.662	-	-	-	-	-	-
Juros Pagos	-	-	-	-	6.800.083	6.528.079	6.273.943	5.984.073	5.712.069	5.440.066
Receitas Financeiras	-	-	-	523.869	969.231	993.889	1.017.653	1.040.814	1.063.114	1.083.601
Lucro Antes dos Impostos	(1.075.879)	(3.733.438)	5.052.712	5.456.973	5.796.342	6.798.260	7.952.487	8.354.916	9.392.594	11.061.012
CSLL	-	-	454.744	491.128	521.671	611.843	715.724	751.942	845.333	995.491
IRPJ	-	-	757.907	818.546	869.451	1.019.739	1.192.873	1.253.237	1.408.889	1.659.152
Resultado Líquido do Exercício	(1.075.879)	(3.733.438)	3.840.061	4.147.299	4.405.220	5.166.677	6.043.890	6.349.736	7.138.372	8.406.369

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Receita Operacional Bruta	31.222.469	32.688.919								
Receitas	31.222.469	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919
Deduções - Tributos sobre Receita	2.666.992	2.802.639								
PIS	475.734	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930
COFINS	2.191.258	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708
Receita Líquida	28.555.477	29.886.281								
Custos / Despesas Operacionais	9.037.480									
Custos Ambientais	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980
Segurança	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776
Limpeza	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288
Manutenção de Áreas Verdes	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677
Manutenção Civil e Predial	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348
Energia Elétrica	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592
Telefonia/ Internet/ Sistemas/ Marketing	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380
Água	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608
Materiais Diversos Manutenção	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876
Locação de Veículos / Equipamentos	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212
Combustível	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600
SUSEPE	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636
Seguros	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344
Despesas de Pessoal - Administração	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644
Despesas de Manutenção - Obras de Arte	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Poda de Árvores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estruc. Subterrâneo	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519
EBITDA	19.517.998	20.848.801								
Depreciação e Amortização	2.727.047	2.647.619	2.570.504	2.495.634	2.422.946	2.352.375	2.283.859	2.217.339	2.152.756	2.090.055
Resultado Financeiro	(4.078.235)	(3.768.564)	(3.471.420)	(3.173.554)	(2.889.412)	(2.584.014)	(2.292.109)	(2.002.054)	(1.722.302)	(1.427.185)
Despesas Financeiras	5.182.823	4.896.059	4.624.056	4.352.053	4.091.702	3.808.046	3.536.043	3.264.040	3.000.581	2.720.033
Juros Capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros Pagos	5.182.823	4.896.059	4.624.056	4.352.053	4.091.702	3.808.046	3.536.043	3.264.040	3.000.581	2.720.033
Receitas Financeiras	1.104.587	1.127.495	1.152.637	1.178.499	1.202.290	1.224.033	1.243.934	1.261.985	1.278.279	1.292.848
Lucro Antes dos Impostos	12.712.715	14.432.618	14.806.878	15.179.612	15.536.442	15.912.412	16.272.833	16.629.408	16.973.742	17.331.562
CSLL	1.144.144	1.298.936	1.332.619	1.366.165	1.398.280	1.432.117	1.464.555	1.496.647	1.527.637	1.559.841
IRPJ	1.906.907	2.164.893	2.221.032	2.276.942	2.330.466	2.386.862	2.440.925	2.494.411	2.546.061	2.599.734
Resultado Líquido do Exercício	9.661.663	10.968.790	11.253.227	11.536.505	11.807.696	12.093.433	12.367.353	12.638.350	12.900.044	13.171.987

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Receita Operacional Bruta	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919
Receitas	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919	32.688.919
Deduções - Tributos sobre Receita	2.802.639	2.802.639	2.802.639	2.802.639	2.802.639	2.802.639	2.802.639	2.802.639	2.802.639	2.802.639
PIS	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930	499.930
COFINS	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708	2.302.708
Receita Líquida	29.886.281	29.886.281	29.886.281	29.886.281	29.886.281	29.886.281	29.886.281	29.886.281	29.886.281	29.886.281
Custos / Despesas Operacionais	9.037.480	9.037.480	9.037.480	9.037.480	9.037.480	9.037.480	9.037.480	9.037.480	9.037.480	9.037.480
Custos Ambientais	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980	10.980
Segurança	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776	2.020.776
Limpeza	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288	417.288
Manutenção de Áreas Verdes	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677	1.697.677
Manutenção Civil e Predial	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348	339.348
Energia Elétrica	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592	80.592
Telefonia/ Internet/ Sistemas/ Marketing	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380	115.380
Água	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608	127.608
Materiais Diversos Manutenção	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876	1.017.876
Locação de Veículos / Equipamentos	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212	310.212
Combustível	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600	15.600
SUSEPE	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636	192.636
Seguros	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344	16.344
Despesas de Pessoal - Administração	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644	1.228.644
Despesas de Manutenção - Obras de Arte	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Poda de Árvores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estac. Subterrâneo	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519	1.416.519
EBITDA	20.848.801	20.848.801	20.848.801	20.848.801	20.848.801	20.848.801	20.848.801	20.848.801	20.848.801	20.848.801
Depreciação e Amortização	2.029.179	1.970.077	1.912.696	1.856.986	1.802.899	1.750.388	1.699.406	1.649.908	1.601.853	1.555.197
Resultado Financeiro	(1.142.173)	(858.716)	(582.171)	(296.185)	(16.949)	260.997	535.391	813.271	1.087.729	1.361.134
Despesas Financeiras	2.448.030	2.176.026	1.909.461	1.632.020	1.360.017	1.088.013	818.340	544.007	272.003	0
Juros Capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros Pagos	2.448.030	2.176.026	1.909.461	1.632.020	1.360.017	1.088.013	818.340	544.007	272.003	0
Receitas Financeiras	1.305.856	1.317.311	1.327.290	1.335.835	1.343.068	1.349.011	1.353.731	1.357.278	1.359.732	1.361.134
Lucro Antes dos Impostos	17.677.448	18.020.008	18.353.934	18.695.630	19.028.953	19.359.410	19.684.786	20.012.164	20.334.677	20.654.738
CSLL	1.590.970	1.621.801	1.651.854	1.682.607	1.712.606	1.742.347	1.771.631	1.801.095	1.830.121	1.858.926
IRPJ	2.651.617	2.703.001	2.753.090	2.804.344	2.854.343	2.903.912	2.952.718	3.001.825	3.050.202	3.098.211
Resultado Líquido do Exercício	13.434.861	13.695.206	13.948.990	14.208.679	14.462.004	14.713.152	14.960.437	15.209.244	15.454.355	15.697.601

11.2 Fluxo de Caixa do Projeto: Parque Farroupilha e Calçadão do Lami

DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Fluxo de Caixa Operacional	(1.191.192)	594.496	12.377.629	13.748.017	7.644.690	8.309.855	9.085.809	9.341.727	10.010.700	11.163.128
Resultado Líquido do Exercício	(1.075.879)	(3.733.438)	3.840.061	4.147.299	4.405.220	5.166.677	6.043.890	6.349.736	7.138.372	8.406.369
Depreciação e Amortização	-	1.737.963	3.454.542	3.353.924	3.256.237	3.161.395	3.069.316	2.979.918	2.893.124	2.808.859
Juros Capitalizados	-	2.737.059	5.769.945	6.255.662	-	-	-	-	-	-
Varição de Capital de Giro Operacional	(115.313)	(147.087)	(686.919)	(8.869)	(16.767)	(18.218)	(27.397)	12.073	(20.796)	(52.100)
Variações no Ativo Circulante	135.485	160.192	1.824.947	24.379	31.289	56.053	72.015	-	60.292	118.610
Variações no Passivo Circulante	20.172	13.105	1.138.029	15.510	14.522	37.835	44.619	12.073	39.496	66.510
Fluxo de Caixa dos Investimentos	(52.416.961)	(53.205.857)	-	(3.732.569)	(3.964.698)	(4.650.010)	(5.439.501)	(5.714.762)	(6.424.535)	(7.565.732)
CAPEX	(52.416.961)	(53.205.857)	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa do Financiamento	52.416.961	53.205.857	-	-	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)
Aumento (Redução) de Capital	20.966.785	21.282.343	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento (Redução) de Financiamento	31.450.177	31.923.514	-	-	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)
Varição de Caixa do Período	(1.191.192)	594.496	12.377.629	10.015.447	554.538	534.391	520.854	501.510	460.711	471.941
Saldo Inicial de Caixa	-	(1.191.192)	(596.695)	11.780.934	21.796.381	22.350.919	22.885.310	23.406.164	23.907.674	24.368.385
Saldo Final de Caixa	(1.191.192)	(596.695)	11.780.934	21.796.381	22.350.919	22.885.310	23.406.164	23.907.674	24.368.385	24.840.326

DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Fluxo de Caixa Operacional	12.336.109	13.562.757	13.834.958	14.043.322	14.241.347	14.457.087	14.662.024	14.866.386	15.063.130	15.272.776
Resultado Líquido do Exercício	9.661.663	10.968.790	11.253.227	11.536.505	11.807.696	12.093.433	12.367.353	12.638.350	12.900.044	13.171.987
Depreciação e Amortização	2.727.047	2.647.619	2.570.504	2.495.634	2.422.946	2.352.375	2.283.859	2.217.339	2.152.756	2.090.055
Juros Capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Varição de Capital de Giro Operacional	(52.602)	(53.651)	11.228	11.182	10.705	11.279	10.813	10.697	10.330	10.735
Variações no Ativo Circulante	118.610	122.204	-	-	-	-	-	-	-	-
Variações no Passivo Circulante	66.008	68.553	11.228	11.182	10.705	11.279	10.813	10.697	10.330	10.735
Fluxo de Caixa dos Investimentos	(8.695.497)	(9.871.911)	(10.127.904)	(10.382.855)	(10.626.927)	(10.884.090)	(11.130.618)	(11.374.515)	(11.610.040)	(11.854.788)
CAPEX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa do Financiamento	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)
Aumento (Redução) de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento (Redução) de Financiamento	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)
Varição de Caixa do Período	515.158	565.392	581.600	535.013	488.966	447.543	405.953	366.417	327.636	292.534
Saldo Inicial de Caixa	24.840.326	25.355.484	25.920.876	26.502.475	27.037.488	27.526.454	27.973.997	28.379.950	28.746.367	29.074.003
Saldo Final de Caixa	25.355.484	25.920.876	26.502.475	27.037.488	27.526.454	27.973.997	28.379.950	28.746.367	29.074.003	29.366.537

DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Fluxo de Caixa Operacional	15.474.417	15.675.560	15.871.704	16.075.916	16.274.903	16.473.453	16.669.604	16.868.974	17.065.883	17.262.399
Resultado Líquido do Exercício	13.434.861	13.695.206	13.948.990	14.208.679	14.462.004	14.713.152	14.960.437	15.209.244	15.454.355	15.697.601
Depreciação e Amortização	2.029.179	1.970.077	1.912.696	1.856.986	1.802.899	1.750.388	1.699.406	1.649.908	1.601.853	1.555.197
Juros Capitalizados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação de Capital de Giro Operacional	10.377	10.277	10.018	10.251	10.000	9.914	9.761	9.821	9.675	9.602
Variações no Ativo Circulante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variações no Passivo Circulante	10.377	10.277	10.018	10.251	10.000	9.914	9.761	9.821	9.675	9.602
Fluxo de Caixa dos Investimentos	(12.091.375)	(12.325.686)	(12.554.091)	(12.787.811)	(13.015.804)	(13.241.837)	(13.464.394)	(13.688.320)	(13.908.919)	(14.127.841)
CAPEX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa do Financiamento	(3.125.454)	-								
Aumento (Redução) de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento (Redução) de Financiamento	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	(3.125.454)	-
Variação de Caixa do Período	257.588	224.420	192.159	162.651	133.645	106.162	79.756	55.200	31.509	3.134.559
Saldo Inicial de Caixa	29.366.537	29.624.125	29.848.545	30.040.703	30.203.354	30.336.999	30.443.162	30.522.918	30.578.118	30.609.627
Saldo Final de Caixa	29.624.125	29.848.545	30.040.703	30.203.354	30.336.999	30.443.162	30.522.918	30.578.118	30.609.627	33.744.186

12. Conclusão

Este estudo buscou retratar os custos de investimento e operação do Parque Farroupilha e Calçadão do Lami conforme estudo técnico e informações colhidas em reuniões com a Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

Dessa forma, após as informações terem sido colocadas em um modelo econômico-financeiro, obtivemos VPL positivo de R\$ 5,5 milhões, payback de 12 anos, e TIR de 10,61% números esses compatíveis com o mercado em que o projeto se insere e que comprovam a viabilidade do mesmo.