

**RELATÓRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO REFERENCIAL PARA A  
CONCESSÃO DE CONJUNTOS TOPONÍMICOS**

## **1. INTRODUÇÃO**

Este relatório de avaliação econômico-financeira tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados para o projeto de concessão de conjuntos toponímicos (conjunto identificador de logradouros públicos) na cidade de Porto Alegre.

O presente documento apresenta estimativas para os custos e despesas vinculadas ao projeto, bem como para os investimentos considerados adequados ao desenvolvimento da concessão. As informações que serviram de base para os estudos foram conseguidas através de pesquisa de mercado e estudos técnicos.

Relativamente aos dados apresentados a seguir, ressalta-se ainda que todas as projeções foram realizadas em ‘termos reais’, ou seja, não consideram o efeito da inflação. Os valores totais apresentados são resultados da soma simples dos fluxos projetados e não sofreram correções temporais.

Cumprе ressaltar que os valores referentes aos investimentos, receitas e despesas aqui apresentados são estimativas e não sendo, portanto, números vinculantes.

## **2. OBJETIVOS DO PROJETO**

A cidade de Porto Alegre possui um déficit histórico na identificação de logradouros públicos, no qual vários esforços foram realizados para a implantação das placas de rua (conjuntos toponímicos) ao longo do tempo.

Até 2013 havia a atuação no Município de uma empresa que operava os conjuntos toponímicos com exploração publicitária. Este arranjo não atendia toda a cidade e este foi um dos motivos que produziu o déficit atual.

O arranjo foi encerrado em 2013 e, ainda que de forma parcial, era a única rotina sistemática de substituição de placas de Porto Alegre.

Em 2015 e 2016 foram lançados editais de concessão de mobiliário urbano e dentre as contrapartidas eram previstos o fornecimento e implantação de conjuntos toponímicos. Por diversos fatores os certames não tiveram êxito; combinação de mobiliários com vocações distintas, valores superestimados de outorga, critérios considerados subjetivos, entre outros.

Em 2017 foi decidida a separação dos mobiliários para modelagem de projetos individuais. Esta decisão foi tomada após as experiências anteriores e reuniões com empresas locais e nacionais quando ficou claro que o melhor caminho era a separação dos mobiliários por se tratarem de equipamentos com players diferentes, métodos de comercialização e perfis de propaganda diferentes. O desenvolvimento dos trabalhos começou com a Concessão dos Relógios Eletrônicos Digitais – REDs e, em paralelo, o desenvolvimento do projeto para Concessão dos Conjuntos

Toponímicos. A expectativa dos editais fracassados Em função do tempo decorrido desde o fim do contrato e as tentativas frustradas a PMPA não destinou recursos para a manutenção e renovação das placas faltantes tendo em vista a penúria dos cofres públicos. 1.

Desta forma, o projeto visa à produção, confecção, instalação, conservação e manutenção de 4.412 Conjuntos Toponímicos TIPO 2, que é composto por um poste e duas placas identificadoras a serem instalados nos locais determinados pelo Poder Concedente, e mais 36.827 Conjuntos Toponímicos TIPO 1, compostos por duas placas identificadoras a serem instaladas em estruturas diversas.

### **3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS**

A seguir são apresentadas as premissas utilizadas como parâmetro para o dimensionamento dos investimentos, custos e despesas, que serviram como base de referência para as projeções do modelo econômico-financeiro:

#### **a) Parâmetros Gerais do Projeto**

Destacam-se dentre os parâmetros gerais básicos do projeto de CONCESSÃO:

- Modalidade de contratação, que se trata de concessão comum e,
- Prazo de duração do Contrato, de 20 (vinte) anos;

#### **b) Imposto de Renda e Tributos**

Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as alíquotas referentes à opção de Lucro Presumido, descritas abaixo:

- PIS (Programa de Integração Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 0,65%;
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 3,00%;
- IR (Imposto de Renda) – imposto federal sobre a base de cálculo presumida, conforme a receita de cada atividade. A alíquota é de 15% sobre o lucro presumido. A parcela do lucro presumido que exceder ao valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 pelo número de meses do respectivo período de apuração, sujeita-se à incidência de adicional de imposto à alíquota de 10%;
- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) – imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional) cuja alíquota é de 9%;
- ISS (Imposto sobre Serviços) – imposto municipal sobre serviços cuja alíquota considerada foi de 5,00%.

**Tabela 1** - Tributos estimados durante os 20 anos da concessão.

<b>Imposto</b>	<b>Valor Total Estimado</b>
PIS/COFINS	R\$ 5,8 milhões
ISS	R\$ 8,0 milhões
IRPJ e CSLL	R\$ 15,9 milhões
Total Tributos	R\$ 29,7 milhões

**c) Projeção de Investimentos (CAPEX)**

A previsão de investimentos considera os insumos necessários para a implantação dos 4.412 Conjuntos TIPO 2 dentro de 24 meses e dos 36.827 Conjuntos TIPO 1 em 36 meses. O custo do Conjunto TIPO 2 foi estimado em R\$ 558,05 por unidade de acordo com uma média de orçamentos utilizados. O Conjunto TIPO 1 foi cotado em R\$ 189,41.

Assim, o relatório econômico-financeiro considerou que o total de investimentos projetados para Concessão, a ser desembolsado pela Concessionária, totaliza R\$ 9,4 milhões.

**Tabela 2 - Estimativas dos investimentos**

<b>CAPEX Estimado</b>	
Conjuntos TIPO 2	R\$ 2,5 milhões
Conjuntos TIPO 1	R\$ 6,9 milhões
<b>TOTAL DO CAPEX</b>	<b>R\$ 9,4 milhões</b>

#### **d) Receitas**

O concessionário obterá as receitas através da venda de publicidade que será alocada nos Conjuntos TIPO 2. Os Conjuntos TIPO 1 não foi considerado como uma alternativa de receita no modelo. Para estimar os valores da publicidade, realizamos pesquisas com diferentes operadores e em diferentes cidades. O valor médio estimado para o modelo foi de R\$ 268/mês por Conjunto TIPO 2.

Estimamos a ocupação com publicidade em 60% dos Conjuntos TIPO 2 de acordo com estimativas de empresas atuantes na área.

O modelo foi desenvolvido considerando que os conjuntos TIPO 2 deverão estar instalados ao fim do segundo ano da concessão, assim a curva de evolução da receita se estende até o trigésimo mês, onde consideramos que a ocupação de 60% seja alcançada. Para os demais anos, não consideramos variações de preço nem de ocupação, permanecendo constante o valor do trigésimo mês para os demais períodos.

**Tabela 3 - Receita**

	<b>Receita Total Estimada</b>	<b>Média mensal estimada</b>
Receita Líquida	R\$ 137 milhões	R\$ 569 mil

#### **a) Custos e Despesas (OPEX)**

Os custos e despesas foram estimados para atender todas as necessidades da operação. A equipe foi dimensionada para atender o ritmo de operação e os prazos de instalação do projeto, assim como os insumos necessários para a realização dos serviços.

Inferimos que o sistema de vendas de publicidade será realizado por uma equipe própria e outra terceirizada, via agência de publicidades. A primeira receberá salário e comissões, a segunda, apenas comissão.

**Tabela 4 - Despesas Operacionais (OPEX)**

	<b>OPEX Total Estimado (R\$ mil)</b>	<b>OPEX Médio Mensal Estimado (R\$ mil)</b>
Comissões de Vendas	5.582,5	23,3
Pessoal	44.104,4	183,8
Manutenção	14.994,2	62,5
Depreciação/Amortização	1.198,5	5,0
Veículos	2.152,0	9,0
Instalação	2.355,5	65,4*
Despesas Administrativas	12.672,1	52,8
<b>Total OPEX Estimado</b>	<b>83.059,1</b>	<b>346,1</b>

\*Considerado o prazo de instalação de 36 meses

### **b) Resultados**

Tendo estas estimativas de receitas, custo de operação e valor dos investimentos necessários, foi construído fluxo de caixa operacional projetado para verificar a viabilidade do projeto e estimar um valor de outorga mensal que atraia interessados para operar os instrumentos. A taxa interna de retorno sugerida foi uma taxa real de 10% ao ano, condizente com o risco do projeto e os índices macroeconômicos atuais.

Optou-se por um modelo com outorga inicial e mensal. O vencedor da concessão será o que apresentar a maior outorga total. A outorga inicial corresponderá ao valor de 10% da outorga total. A outorga mensal começará a ser paga no 25º mês, após todos os Conjuntos TIPO 2 estiverem instalados. Seu montante corresponderá a 90% da outorga total dividida em 216 meses.

<b>Resultados do projeto</b>	
Taxa Interna de Retorno (TIR)	10%
Outorga Mensal	R\$ 37,4 mil
Outorga Inicial	R\$ 898,5 mil
Outorga Total	R\$ 8.985 mil