



Secretaria de
Turismo e Lazer



ESTADO DE PERNAMBUCO
PERNAMBUCO
1511 - 1511

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 001/2022

PROCESSO Nº PREGÃO PRESENCIAL 001.2022.CPL II. EMPETUR

ANEXO V – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

**Recife/PE
2022**

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	3
2	PREMISSAS DO PROJETO.....	4
2.1	ENCARGOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA.....	4
2.2	PROJEÇÃO DA RECEITA E DEMANDA.....	5
3	REVERSÃO DOS BENS	5
4	PREMISSAS TRIBUTÁRIAS	5
5	ESTIMATIVA DO CUSTO DE CAPITALS	5
6	PREMISSAS RELATIVAS AOS SEGUROS E GARANTIAS	5
7	ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	6
7.1	CAPEX	6
7.2	OPEX.....	6
7.3	VALORES DE OUTORGA FIXA E VARIÁVEL	6
7.4	DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS	8

1 INTRODUÇÃO

Este PLANO DE NEGÓCIOS, de natureza referencial, tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados nos estudos de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO de uso, com outorga onerosa, para administração, operação, manutenção e exploração comercial do CECON-PE, com inclusão de obras de modernização. Atenta-se que o prazo da CONCESSÃO será de 35 (trinta e cinco) anos.

Os resultados dos estudos são referenciais, sem vinculação ao processo licitatório, devendo a LICITANTE, obrigatoriamente, utilizar seus(suas) próprios(as) estudos técnico-operacionais, pesquisas, de viabilidade econômico-financeira e demais levantamentos que julgar necessários para o atendimento das obrigações objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO. Neste sentido, este PLANO DE NEGÓCIOS não deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro.

O Quadro abaixo indica os itens relacionados no programa de exploração do CECON-PE por áreas:

Quadro 1: Itens previstos na exploração do Centro de Convenções

QUADRO DE ITENS PREVISTOS	
ADMINISTRAÇÃO	LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
	COLETA E TRATAMENTO RESÍDUOS
	CONTROLES DE PRAGAS
	PORTARIA
	SEGURANÇA PATRIMONIAL
	VIGILÂNCIA
	RECURSOS ENERGÉTICOS
	RECURSOS HÍDRICOS
	ÁREAS AJARDINADAS
	MOBILIÁRIO
	VERIFICADOR INDEPENDENTE
OPERAÇÃO	ESTACIONAMENTO
	PUBLICIDADE
	SISTEMA AUDIOVISUAL
MANUTENÇÃO	ROTINA
	PREVENTIVA
EXPLORAÇÃO COMERCIAL	LOCAÇÃO
	EVENTOS
	UNIDADES DE COMERCÍOS E SERVIÇOS

2 PREMISSAS DO PROJETO

A CONCESSIONÁRIA será remunerada mediante o recebimento das receitas referentes ao aluguel: dos auditórios, teatro, espaços internos, pavilhões e área externa; além da exploração do estacionamento e de receitas educacionais (advindas da instalação e operação de atividades educacionais). A CONCESSIONÁRIA está, ainda previamente autorizada a explorar receitas acessórias e, mediante anuência do PODER CONCEDENTE, receitas extraordinárias decorrentes de PROJETOS ASSOCIADOS, conforme previsto em contrato. São apresentadas, a seguir, as premissas assumidas que nortearam a análise de viabilidade do projeto.

2.1 ENCARGOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA

Foram utilizados os preços de insumos a partir de planilhas referenciais de preços para obras na data-base de outubro de 2020. Para os ENCARGOS descritos no ANEXO B - CADERNO DE ENCARGOS DE ARQUITETURA, ENGENHARIA E OPERAÇÃO, o PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL considerou que o total de investimentos estimados para CONCESSÃO será desembolsado conforme na Tabela 1:

Tabela 1 - Capex: Cronograma Físico Financeiro

ORÇAMENTO CAPEX	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	TOTAL
CAPEX	13.177.734	9.233.882	1.133.526	-	-	23.545.143
OBRAS REQUALIFICAÇÃO	3.694.279	9.233.882	1.133.526	-	-	14.061.688
PRÉDIO E ANEXOS	3.694.279	9.233.882	1.133.526	-	-	14.061.688
USINA FOTOVOLTAICA	8.056.524	-	-	-	-	8.056.524
SUSTENTABILIDADE	1.426.931	-	-	-	-	1.426.931

Destaca-se que a CONCESSIONÁRIA deverá compatibilizar o cronograma de investimentos com o PLANO DE INTERVENÇÕES validado pelo PODER CONCEDENTE, conforme ANEXO B – CADERNO DE ESTUDOS DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E OPERAÇÃO. A apresentação do PLANO DE INTERVENÇÕES ao PODER CONCEDENTE para sua manifestação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO CONCEDIDO. O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser implementado em 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da assinatura do referido TERMO.

2.2 PROJEÇÃO DA RECEITA E DEMANDA

O valor da Receita Operacional Bruta estimada ao longo do contrato é de R\$ 811.542.660,29 (oitocentos e onze milhões quinhentos e quarenta e dois mil seiscentos e sessenta reais e vinte e nove centavos).

3 REVERSÃO DOS BENS

Os ativos referentes à infraestrutura do CECON-PE são reversíveis ao PODER CONCEDENTE no fim da CONCESSÃO, considerando que os investimentos realizados ao longo do contrato são amortizados/depreciados.

4 PREMISSAS TRIBUTÁRIAS

Utilizou-se do regime de lucro real, tendo em vista a simulação do resultado do modelo para os regimes contábeis de Lucro Real x Lucro Presumido, cabendo a CONCESSIONÁRIA definir qual o melhor regime a ser adotado em sua gestão. A Tabela 05 evidencia a projeção dos tributos devidos pela CONCESSIONÁRIA.

5 ESTIMATIVA DO CUSTO DE CAPITALIS

Para o cálculo da estrutura de capital foi adotado, como premissa de projeto, na metodologia de cálculo a estrutura de 60% (*Debt*) e 40% (*Equity*). A taxa de desconto utilizada é o próprio WACC calculado para o projeto, correspondendo a 9,12%, com VPL dos fluxos de caixa correspondendo a R\$ 0 (zero).

6 PREMISSAS RELATIVAS AOS SEGUROS E GARANTIAS

O estudo do programa de seguros e garantias foram realizados contemplando dois períodos macros do contrato, o período de obras – em que deverá ser contemplado o risco de engenharia e de responsabilidade civil – e o período de CONCESSÃO.

Tabela 2 - Seguros

SEGUROS						
ITEM	DESCRIÇÃO	VALORES (R\$)	TAXA	VIGÊNCIA	PERIODICIDADE	TOTAL (R\$)
1	PERÍODO DE OBRAS	BASE DE CÁLCULO				
1.1	Seguros de Riscos de Engenharia - Construção	RS 23.545.143	0,50%	Período de obras	Mensal	RS 9.810
1.2	Seguro de Responsabilidade Civil Obras	RS 23.545.143	0,50%	Período de obras	Mensal	RS 9.810
2	PERÍODO DE CONCESSÃO					
2.1	Seguro de Riscos de Nomeados / Multi-riscos	RS 3.531.771	0,25%	Período Concessão	Mensal	RS 8.829
2.2	Seguro de Responsabilidade Civil para Operação de Estabelecimento de ensino	RS 150.000	0,50%	Período Concessão	Mensal	RS 750
2.3	Seguro Garantia da Execução do Contrato	RS 5.773.932	0,50%	Período Concessão	Mensal	RS 28.870
TOTAL RS (PERÍODO DE OBRAS)						RS 19.621
TOTAL RS (PERÍODO CONCESSÃO)						RS 38.449



Secretaria de
Turismo e Lazer



SECRETARIA DE ECONOMIA
PERNAMBUCO
1914 - 2014

A apuração do percentual a ser aplicado conforme mensuração de desempenho da CONCESSIONÁRIA dar-se-á conforme indicado no Caderno de Mensuração do Desempenho.

Tabela 2 - Fluxo de Caixa do Projeto

ANO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	24	25	26	30	31	32	33	34	35	TOTAL					
(*) Receita Bruta	-	6,7	18,0	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	23,8	811,5				
(-) Tributos	-	(0,7)	(3,5)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(5,1)	(5,0)	(5,1)	(5,0)	(5,0)	(5,1)	(5,0)	(4,9)	(5,0)	(5,0)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(165,9)			
(-) Opex	-	(10,2)	(11,9)	(15,5)	(15,7)	(15,5)	(15,5)	(15,7)	(15,5)	(15,7)	(15,5)	(15,6)	(15,6)	(16,0)	(15,6)	(15,6)	(15,6)	(15,6)	(15,6)	(15,6)	(15,6)	(15,7)	(15,7)	(15,7)	(15,7)	(15,7)	(15,7)	(15,7)	(15,9)	(15,9)	(15,7)	(15,7)	(541,1)			
(-) ENCARGOS OPERACIONAIS	-	(1,7)	(2,1)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(2,8)	(97,5)		
CA.1-SEGURANÇA PATRIMONIAL & VIGILÂNCIA	-	(1,6)	(2,0)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(2,6)	(96,8)		
CA.2-PORTARIA	-	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(18,3)		
CA.3-IMPETRE CONSERVAÇÃO	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	(3,6)		
CA.4-COLETA E TRATAMENTO RESÍDUOS/CONTROLE DE PRAGAS	-	(0,7)	(0,9)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(1,1)	(39,9)		
CB.1-RECURSOS ENERGÉTICOS	-	(0,5)	(0,6)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(27,4)		
CB.2-RECURSOS HÍDRICOS	-	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(6,3)		
CB.3-MATERIAL DE CONSUMO	-	(0,1)	(0,1)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(0,2)	(6,3)			
CC.1-SEGUROS	-	(0,4)	(0,5)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(24,8)		
CC.2-REPARAÇÃO (MANUTENÇÃO E SUSTENTABILIDADE)	-	(1,0)	(0,4)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(0,4)	(0,8)	(24,8)		
CC.3-REPARAÇÃO DE MÁQUINAS	-	(1,1)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)	(1,3)
CC.4-REBENTADOR INDEPENDENTE	-	(0,5)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	(0,7)	
(*) Fluxo de Caixa Operacional	-	(4,2)	2,6	3,6	3,5	3,2	3,1	3,2	3,1	3,1	3,2	3,2	3,0	3,2	3,2	3,2	3,1	3,2	3,2	3,1	3,2	3,3	3,0	3,3	3,4	3,3	3,4	3,3	3,4	3,3	3,0	3,0	306,8			
(-) Capex	-	(14,1)	(9,2)	(1,1)	-	-	(1,3)	(0,9)	(0,1)	-	-	(1,3)	(0,9)	(0,9)	(0,1)	(1,3)	(0,9)	(0,1)	(1,3)	(0,9)	(0,1)	(1,3)	(0,9)	(0,1)	(1,3)	(0,9)	(0,1)	(1,3)	(0,9)	(0,1)	(1,3)	(0,9)	(0,1)	(1,3)	(0,9)	
(*) Expex UGCS	-	(1,7)	(0,3)	(0,6)	(0,6)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
(-) ING	-	(15,8)	(9,5)	(1,7)	(0,0)	(1,3)	(1,4)	(1,4)	(0,0)	0,0	0,0	(1,3)	(1,4)	(1,4)	(0,1)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
(*) Fluxo de Caixa Livre da Firma [CCF]	-	(20,0)	(6,9)	1,9	3,5	1,9	2,2	3,2	3,1	3,1	3,2	1,9	2,0	3,2	1,9	2,1	3,1	1,9	2,1	3,1	1,9	2,1	3,2	2,1	3,2	2,1	2,4	3,3	3,3	3,3	2,6	2,6	68,519			
(+) CAPTAÇÃO	-	6,3	4,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,5		
(-) AMORTIZAÇÃO DE JUROS	-	6,3	4,2	(1,4)	(2,3)	(2,1)	(2,0)	(1,9)	(1,8)	(1,7)	(1,6)	(1,5)	(1,4)	(1,3)	(0,4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(*) Fluxo de Caixa da Dívida Antes do IR/CS BENEFÍCIO FISCAL (DEBT TAX SHIELD - DTS)	-	0,3	0,3	0,3	0,7	0,6	0,5	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	
(-) Fluxo de Caixa da Dívida Após IR/CS	-	6,3	4,5	(1,1)	(2,0)	(1,4)	(1,4)	(1,4)	(1,5)	(1,4)	(1,4)	(1,3)	(1,2)	(1,2)	(0,4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4	
(*) Fluxo de Caixa Livre do Acionista [CCF]	-	(13,0)	(2,4)	0,8	1,5	0,5	0,8	1,8	1,6	1,7	1,9	0,6	0,8	2,0	1,5	2,1	3,1	1,9	2,1	3,1	1,9	2,1	3,2	2,1	3,2	2,1	2,4	3,3	3,3	3,3	2,6	2,6	61			