



CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 001/2025

CONTRATAÇÃO DE PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP), NA MODALIDADE DE CONCESSÃO PATROCINADA, DESTINADA À REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA CONSTRUÇÃO, OPERAÇÃO, GESTÃO E MANUTENÇÃO DO NOVO COMPLEXO ADMINISTRATIVO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DE MACEIÓ/AL

ANEXO XI – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

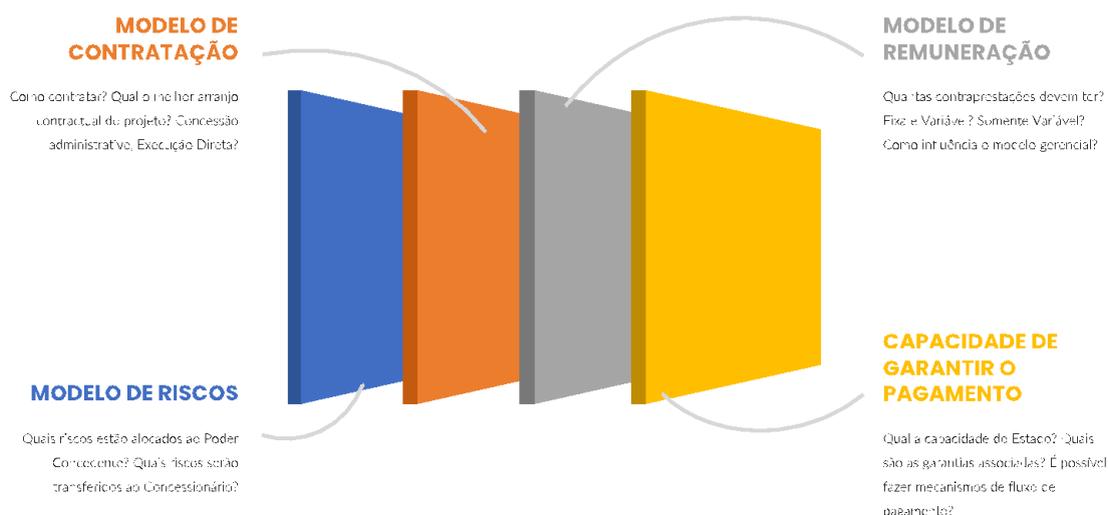
1. Introdução

1.1. Modelagem Econômico-Financeira

A presente Modelagem Econômico-Financeira e Plano de Negócios foram elaborados tendo como objetivo auxiliar os estudos técnicos e os de viabilidade econômico-financeira necessários à fundamentação das condições em que os serviços serão ofertados.

A estruturação econômico-financeira deste projeto deverá considerar os seguintes pilares: i) modelo de contratação, ii) modelo de remuneração, iii) modelo de riscos e iv) a capacidade de garantir o pagamento, conforme apresentado na figura abaixo.

Figura 1 – Pilares considerados na estruturação econômico-financeira.



Fonte: Elaboração Própria.

O estudo de viabilidade econômico-financeiro retrata a maneira mais eficaz de implantar o Projeto, em seus aspectos operacionais de atendimento ao usuário, sua capacidade de geração de caixa, investimentos a serem realizados e garantias associadas para assegurar o cumprimento das obrigações por parte do parceiro privado.

Em uma estrutura de concessão assume-se que as receitas auferidas ao longo do ciclo de vida do projeto são suficientes para cobrir os custos de operação, os investimentos necessários para a materialização do projeto e remunerar a



níveis de mercado todo o capital (próprio e de terceiros) a serem aportados pelo ente privado.

A receita total é dada pelo produto entre demanda e tarifa praticada, onde deduzindo-se todos os tributos, impostos e custos e despesas operacionais, é determinada a Geração de Caixa Operacional do Projeto.

Parte fundamental do êxito de uma concessão é a sua capacidade de obter/estruturar um financiamento, que será determinada pela capacidade da Geração de Caixa Operacional em pagar a dívida do Projeto, e, conseqüentemente, suportar o máximo de endividamento.

Associada à receita da concessionária, a avaliação de desempenho dos serviços prestados pela SPE, que será aferida pela entidade de regulação através de indicadores, também deverá ser estruturada para que se possa ser construído o modelo econômico-financeiro.

Desta forma, o Modelo Econômico-Financeiro foi construído de maneira que o desempenho operacional da concessionária implique em efeito neutro dos indicadores sobre a Receita da Concessionária, ou seja, que ao longo do período da Concessão se mantenha como inicialmente contratado, acrescidos os reajustes contratuais que têm por objetivo a manutenção do valor aquisitivo da moeda corrente.

A modelagem financeira, a partir de determinadas premissas, tem o objetivo de simular o comportamento esperado de um projeto a ser implantado, buscando avaliar a sua viabilidade econômico-financeira dentro dos cenários propostos.

Para projetos de Concessão em geral e, especificamente para o projeto em questão, a modelagem econômico-financeira é uma ferramenta fundamental, pois seus resultados guiarão as ações necessárias em termos de aportes de recursos e disponibilização de garantias por todos os entes envolvidos, com o objetivo de viabilizar e materializar o projeto. Além disso, a modelagem econômico-financeira permite manter o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato de Concessão.

2. Premissas Gerais

Este estudo tem como objetivo principal analisar os custos e investimentos do projeto e verificar qual será a receita necessária para custear e remunerar



esses investimentos. Os valores aqui apresentados estão na data-base de junho de 2024.

3. Investimentos e Despesas Pré-Operacionais

Custos de Capital

Os custos de capital são os valores que devem ser pagos à concessionária para:

- **remunerar os valores investidos na concessão e ainda não recuperados de acordo com seu custo de oportunidade.** O custo de oportunidade do capital da concessionária é a taxa de remuneração de mercado para investimentos com condições de riscos similares às da concessão. Ele representa a lucratividade mínima necessária para fazer com que a concessão seja um negócio tão bom quanto qualquer outro e, portanto, tenha lucratividade suficiente, mas não mais do que suficiente, para tornar a concessão um negócio satisfatório.
- **recuperar a perda de valor de seu capital decorrente da depreciação econômica dos ativos reais de sua propriedade empregados na prestação dos serviços concedidos.** A depreciação econômica de um ativo em um determinado período corresponde à sua perda de valor de mercado ao longo desse período. Ela está associada ao desgaste e à obsolescência desse ativo e corresponde ao valor perdido pela concessionária por, durante o período considerado, empregar o ativo na prestação do serviço ao invés de vendê-lo ao preço inicial de mercado.
- **amortizar os investimentos realizados em ativos intangíveis e eventuais ativos reversíveis ao poder concedente ao final da concessão.** A concessionária deve contabilizar como ativos intangíveis os ativos reversíveis ao poder concedente. Para tal, considera-se que a concessionária deverá receber, a título de amortização desses ativos, um adicional de receita esperada que seja suficiente, e não mais do que



suficiente, para fazer com que, ao longo da concessão, os valores investidos nesses ativos sejam integralmente recuperados.

Investimentos e imobilizados do COMPLEXO ADMINISTRATIVO

Os investimentos necessários para a reforma dos edifícios do COMPLEXO ADMINISTRATIVO foram detalhados nos estudos técnico-operacionais. O total estimado para esses investimentos é de R\$ 197 milhões, que engloba todas as intervenções necessárias para modernizar e adequar os edifícios às necessidades operacionais e de gestão previstas na área de concessão do COMPLEXO ADMINISTRATIVO.

Durante o período de concessão, a CONCESSIONÁRIA será responsável pela renovação e reposição a cada 5 anos dos equipamentos de informática e cada 10 anos dos equipamentos e máquinas de geradores, elevadores, sistema de ar-condicionado, sistema de controle de acesso e reconhecimento facial, impressoras e/ou equipamento de digitalização e mobiliário operacional. Os re-investimentos totalizam o valor de R\$ 55,5 milhões ao longo do período de concessão.

Além dos investimentos diretos e periódicos dos edifícios, também foram consideradas despesas pré-operacionais pré e pós assinatura do contrato de concessão, que totalizam R\$ 5,5 milhões. Essas despesas incluem:

- o ressarcimento dos estudos realizados;
- o ressarcimento à B3 (responsável pela realização do processo licitatório);
- outras despesas relacionadas à elaboração de estudos e análises durante a fase de licitação;
- atividades empresariais para o início do contrato de concessão, como abertura de empresa, mobilização de equipe, estruturação das contas de garantia, alienação fiduciária de bens, entre outros.

4. Custos e Despesas Operacionais



Os custos e despesas operacionais foram estimados para garantir um bom nível de serviço da operação, manutenção e gestão eficiente do COMPLEXO ADMINISTRATIVO e atender os Indicadores de Desempenhos previstos no Sistema de Mensuração de Desempenho do Contrato.

A composição da equipe necessária inclui 124 (cento e vinte quatro) funcionários próprios, distribuídos nas áreas de gestão, controle de acesso, bombeiro civil, atendimento ao usuário, limpeza interna e externa, gestão de resíduos, manutenção predial, jardinagem e tecnologia. Essa estrutura de pessoal visa assegurar a operação contínua e eficiente das instalações. Além da equipe própria, foram previstos 60 (sessenta) funcionários para vigilância não armada 24 (vinte e quatro) horas para os três edifícios e a praça adjacente e para limpeza e higienização do COMPLEXO ADMINISTRATIVO. A contratação desses serviços de vigilância foi considerada terceirizada devido à complexidade de emissão de licenças e treinamentos específicos necessários para sua operação.

Abaixo apresentamos o quadro total de funcionários da CONCESSIONÁRIA (próprios e terceirizados) com seus respectivos valores referenciais. Como referências de salário foi utilizado o portal de salario.com do mês de maio de 2024 para determinação dos salários de cada uma das funções. Além disso, foi incrementado um valor percentual de 100% para absorver os encargos sociais e R\$ 600 para benefícios trabalhistas.



Setor	Função	# Local	# Local	# Postos	# Efetivo	# Efetivo Total	Escala	Carga Horária	R\$, Salário	R\$, Salário Total	R\$, Total
SPE Operacional											
SPE Operacion:	Diretor Geral	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	34.208,00	34.208,00	34.208,00
SPE Operacion:	Gerente Geral	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	13.514,28	13.514,28	27.628,56
SPE Operacion:	Gerente Administrativo Financeiro	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	4.421,90	4.421,90	9.443,80
SPE Operacion:	Controler	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	4.862,76	4.862,76	10.325,52
SPE Operacion:	Analista Financeiro	Central	1	2	1	2	5 x 2	8h	4.915,99	9.831,98	20.863,96
SPE Operacion:	Coordenador de RH	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	8.331,63	8.331,63	17.263,26
SPE Operacion:	Analista RH	Central	1	2	1	2	5 x 2	8h	3.831,07	7.662,14	16.524,28
SPE Operacion:	Coordenador Comercial	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	5.390,88	5.390,88	11.381,76
SPE Operacion:	Gerente de Qualidade	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	5.641,98	5.641,98	11.883,96
SPE Operacion:	Analista de Controle de Qualidade	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	3.693,16	3.693,16	7.986,32
SPE Operacion:	Advogado	Central	1	2	1	2	5 x 2	8h	5.000,88	10.001,76	21.203,52
SPE Operacion:	Gerente Operacional	Central	1	2	1	2	5 x 2	8h	5.641,98	11.283,96	23.767,92
SPE Operacion:	Técnico de Edificações	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	4.436,45	4.436,45	9.472,90
SPE Operacion:	Técnico de Segurança	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	3.421,88	3.421,88	7.443,76
SPE Operacion:	Almoxarifado	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	1.872,93	1.872,93	4.345,86
SPE Operacion:	Auxiliar de Almoxarife	Central	1	2	1	2	5 x 2	8h	1.872,93	3.745,86	8.691,72
Controle de Ac:	Receptionista	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	1.636,74	1.636,74	3.873,48
SPE Operacion:	Auxiliar de Serviços Gerais	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	1.556,18	1.556,18	3.712,36
Vigilância											
Vigilância	Operador de Central de Monitoramento	Central	1	2	4	8	12 x 36	12h	2.087,77	16.702,16	38.204,32
Controle de Acesso											
Controle de Ac:	Receptionista	Edifícios	3	2	1	6	5 x 2	8h	1.636,74	9.820,44	23.240,88
Controle de Ac:	Controlador de Acesso	Edifícios	3	2	2	12	12 x 36	12h	1.700,85	20.410,20	48.020,40
Bombeiro Civil											
Bombeiro Civil	Bombeiro Civil	Edifícios	3	2	1	6	5 x 2	8h	3.500,00	21.000,00	45.600,00
Atendimento ao Usuário											
Atendimento a	Operador de Central de Atendimento	Central	1	2	2	4	5 x 2	8h	2.087,77	8.351,08	19.102,16
Mensageria											
Mensageria	Mensageiro / Entregador	Edifícios	3	2	1	6	5 x 2	8h	1.542,80	9.256,80	22.113,60
Copa											
Copa	Copeira	Edifícios	3	4	1	12	5 x 2	8h	1.576,07	18.912,84	45.025,68
Copa	Garçom	Edifícios	3	4	1	12	5 x 2	8h	1.692,79	20.313,48	47.826,96
Gestão de Resíduos											
Gestão de Resic	Encarregado de Serviços	Edifícios	1	1	1	1	5 x 2	8h	3.804,06	3.804,06	8.208,12
Gestão de Resic	Auxiliar de limpeza	Edifícios	3	3	1	9	5 x 2	8h	1.526,02	13.734,18	32.868,36
Manutenção Predial											
Manutenção Pr	Coordenador Técnico	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	7.133,29	7.133,29	14.866,58
Manutenção Pr	Encarregado Técnico	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	3.804,06	3.804,06	8.208,12
Manutenção Pr	Eltricista	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	5.167,84	5.167,84	10.935,68
Manutenção Pr	Encanador	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	2.583,92	2.583,92	5.767,84
Manutenção Pr	Pedreiro	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	2.226,55	2.226,55	5.053,10
Manutenção Pr	Técnico de Automação	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	3.734,76	3.734,76	8.069,52
Manutenção Pr	Técnico de Refrigeração	Central	1	1	1	1	5 x 2	8h	2.194,93	2.194,93	4.989,86
Manutenção Pr	Auxiliar de Serviços Gerais	Central	1	4	1	4	5 x 2	8h	1.556,18	6.224,72	14.849,44
Manutenção Pr	Operador de CCO	Central	1	2	2	4	5 x 2	8h	2.087,77	8.351,08	19.102,16
Jardinagem											
Jardinagem	Jardineiro	Praça	1	2	1	2	5 x 2	8h	1.903,20	3.806,40	8.812,80
Jardinagem	Auxiliar de Jardineiro	Praça	1	4	1	4	5 x 2	8h	1.556,18	6.224,72	14.849,44
Tecnologia											
Tecnologia	Analista de TI	Central	1	2	1	2	5 x 2	8h	5.455,13	10.910,26	23.020,52
Tecnologia	Técnico de Telecom	Central	1	2	1	2	5 x 2	8h	5.001,46	10.002,92	21.205,84
						124			179.811,76	350.185,16	739.962,32

Função, Terceiros	# Local	# Local	# Postos	# Efetivo	# Efetivo Total	Escala	Carga Horária	R\$, Salário	R\$, Salário Total	R\$, Total
Limpeza										
Encarregado de Serviços	Edifícios	3	1	1	3	5 x 2	8h	3.804,06	11.412,18	30.780,45
Auxiliar de limpeza	Edifícios	3	3	2	18	5 x 2	8h	1.526,02	27.468,36	82.170,90
Auxiliar de limpeza	Praça	1	3	1	3	5 x 2	8h	1.526,02	4.578,06	13.695,15
Vigilância Não Armada										
Vigilante	Edifícios	3	4	4	48	12 x 36	12h	1.556,18	74.696,64	222.741,60
Vigilante -Praça	Praça	1	3	4	12	12 x 36	12h	1.556,18	18.674,16	55.685,40
						60			405.073,50	

As despesas de consumo, como água, energia, telefonia interna e externa, internet e combustível para gerador, foram estimadas em R\$ 500 mil mensais,



uma vez que a Concessionária será responsável pelo fornecimento de todos estes recursos. Esses custos são necessários para manter o funcionamento adequado dos três edifícios e da praça.

SERVIÇO	TOTAL ANUAL	TOTAL MENSAL
Energia	R\$ 3.737.483,00	R\$ 311.456,92
Água e Esgoto	R\$ 1.559.023,88	R\$ 129.918,66
Telecomunicações e Proc. de Dados	R\$ 1.142.827,06	R\$ 95.235,59

Adicionalmente, foi considerado um valor de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do total dos investimentos para reposição de equipamentos e maquinários ao longo da vigência do contrato de concessão. Esta previsão é essencial para garantir que a Concessionária tenha recursos suficientes para substituir equipamentos e maquinários conforme necessário, mantendo a eficiência operacional.

Uma verba mensal de R\$ 50 mil foi destinada para a manutenção de contratos com terceiros, responsáveis pela manutenção de equipamentos e maquinários específicos. Esses contratos são fundamentais para garantir a continuidade e eficiência das operações do COMPLEXO ADMINISTRATIVO.

Para as despesas administrativas e contratuais, foi considerado um valor de R\$ 720 mil anuais. Esse valor cobre a manutenção de uma equipe mínima de gestão da concessionária, incluindo auditoria financeira, despesas relacionadas à conta vinculada de garantia.

Para estimativa na ordem de R\$100 mil por mês do Verificador Independente, foi idealizada uma equipe mínima para atuar com toda a gestão de verificação sobre o cumprimento dos requisitos contratuais e regulatórios do contrato de concessão, conforme o disposto no Edital e seus Anexos. Essa equipe é composta pelos recursos apresentados na tabela abaixo.



Recurso	Código DER	Quant	Horas	Valor por Hora	Total
Engenheiro Senior	15.03.32	1	50	213,80	10.690,00
Economista Senior	15.03.30	1	50	255,91	12.795,50
Advogado Senior	15.03.30	1	50	231,72	11.586,00
Auxiliar Técnico		4	150	47,10	28.260,00
Instalações e sistemas					15.000,00
BDI	25%				19.582,88
Custo Total					97.914,38

Outras verbas (no patamar de R\$ 550 mil por ano) incluem um plano de seguros e garantias associadas ao contrato, apresentados abaixo, assegurando a mitigação de riscos operacionais e financeiros:

- **Garantia de Contrato.** A SPE deverá apresentar como Garantia de Execução de Contrato o instrumento de prática do mercado (seguro-garantia, fiança bancária, entre outros) no valor proposto no Contrato e com vigência equivalente ao prazo de Concessão (podendo esta ser renovada anualmente), devendo estar assinalado o cumprimento do Contrato.
- **Seguro de Responsabilidade Civil.** A fim de cobrir a responsabilidade por danos a terceiros derivados da execução de obras, a SPE deverá ter um seguro de responsabilidade civil a favor do Poder Concedente.
- **Seguro de Engenharia e Operação** (tipo todos os riscos). A SPE deverá apresentar um seguro de engenharia contra todos os riscos da construção. O seguro deverá minimamente contemplar as condições gerais e especiais estabelecidas nas cláusulas de Seguros do Contrato.

A cobertura contra todos os riscos de construção será para a totalidade das obras, de modo a manter o cobrimento permanente das obras projetadas para a Concessão, conforme o estabelecido em Contrato.

5. Depreciação e amortização

Na avaliação econômico-financeira foi considerado como período de amortização igual ao período de Concessão do Contrato, sem que haja valor



residual de ativos e, conseqüentemente, indenização por parte do Concessionário.

Desta forma, a concessão possuirá os seguintes ativos:

- Direito de uso e custos de desenvolvimento de sistemas informatizados e operacionais. São demonstrados ao custo de aquisição, deduzidos da amortização, calculada de acordo com a vida útil estimada.
- Direito de exploração de infraestrutura. A infraestrutura, dentro do alcance da Interpretação Técnica ICPC 01 – Contratos de Concessão, não é registrada como ativo imobilizado do concessionário, porque o contrato de concessão prevê apenas a cessão de posse desses bens para a prestação de serviços públicos, sendo eles revertidos ao Poder Concedente após o encerramento do respectivo contrato. O concessionário tem acesso para construir e/ou operar a infraestrutura para a prestação dos serviços públicos em nome do Poder Concedente, nas condições previstas no contrato. Essa remuneração pode corresponder a direito sobre um ativo intangível, um ativo financeiro ou ambos, de acordo com o risco de demanda assumido.

6. Remuneração da Concessionária

A remuneração da concessionária foi estabelecida com base na receita necessária para a execução dos serviços obrigatórios vinculados ao objeto do contrato. Não foram consideradas receitas acessórias, em conformidade com a regra regulatória de modicidade da contraprestação de forma mensal e automática.

Para garantir a viabilidade financeira do projeto durante o período de investimentos, foi determinado um aporte do Poder Concedente no valor total de R\$ 55 milhões. Esse valor será desembolsado de acordo com os marcos de entrega das obras, na proporção das áreas dos edifícios, proporcionando suporte financeiro crucial durante a fase inicial do contrato de concessão.

7. Tributação

Na avaliação econômico-financeira do Fluxo de Projeto, foram considerados tributos sobre o lucro e tributos sobre a receita. Para tributação da receita,



foram estabelecidos os tributos referentes ao Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Impostos sobre Serviços (ISS); e para resultado, Imposto de Renda (IR), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

	Lucro Presumido	Lucro Real
Sobre Receita	100% sobre a Receita Bruta	100% sobre a Receita Bruta
PIS	0,65%	1,65%
COFINS	3,00%	7,60%
ISS	5,00% sobre a parte da operação	5,00% sobre a parte da operação
Sobre Resultado	32% sobre a Receita Bruta	sobre EBIT (Lucro Antes Tributos)
IRPJ	15%	15%
Adicional de IRPJ	10% sobre valores acima de 240 mil/ano	10% sobre valores acima de 240 mil/ano
CSLL	9%	9%

Fonte: Elaboração Própria.

O regime tributário adotado para fins de apuração do Imposto de Renda (IR), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) foi determinado conforme análise de cada período, analisando a máxima possibilidade de ganhos referente a créditos e/ou aproveitamentos tributários e fiscais, para a máxima rentabilidade do projeto.

8. Remuneração da Concessionária

8.1. Receita de Equilíbrio

A concessionária estará equilibrada ao longo do ciclo de remuneração caso sua receita seja suficiente para, ao longo do período de contrato:

- remunerar o capital investido pela concessionária e ainda não recuperado; e
- recuperar a parcela do capital investido correspondente à depreciação incorrida no período dos ativos reais e à amortização programada dos ativos intangíveis.



A receita de equilíbrio de um ano é aquela que iguala o fluxo de caixa operacional esperado aos custos estimados de capital do ano (remuneração dos ativos reais mais amortização dos ativos intangíveis), sendo o fluxo de caixa operacional dado pela receita líquida da concessionária (receita bruta operacional e acessória menos tributos incidentes sobre a receita) menos os custos operacionais e despesas administrativas (OPEX) menos os tributos incidentes sobre a renda.

A igualdade entre o fluxo de caixa operacional e os custos de capital define uma equação que relaciona a receita de equilíbrio aos custos de capital.

8.2. Análise Econômico-Financeira

Considerando todos os inputs da Modelagem Econômico-Financeira (receitas, operação, investimentos, tributos e impostos) foi estabelecida a variação do valor da contraprestação, qual será, a taxa interna de retorno (TIR) desejada. A taxa interna de retorno desejada é aquela equivalente à taxa de remuneração tida como adequada para o projeto em análise.

O método mais comumente utilizado na definição da taxa de remuneração do capital de empresas em mercados regulados no mundo é o denominado Custo Médio Ponderado de Capital (Weighted Average Cost of Capital – WACC). Este método também é utilizado no Brasil por entidades reguladoras como, por exemplo, a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT), a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), a Agência Reguladora de Saneamento e Energia do Estado de São Paulo (ARSESP), entre outras.

O WACC é o custo eficiente da dívida de referência e de capital próprio de uma empresa, ponderada por ter em conta a participação relativa da dívida e do patrimônio na sua estrutura de capital. O cálculo do WACC é dado por:

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_E + \frac{D}{D+E} \times K_D$$

Onde:

- E é o capital próprio;
- D é o capital de terceiros;



- KE é o custo do capital próprio; e
- KD é o custo do capital de terceiros levando em conta o benefício fiscal da dívida dado pela alíquota do Imposto de Renda para Pessoa Jurídica – IRPJ e a alíquota da Contribuição Social Sobre Lucro Líquido – CSLL (34% no total, sendo 25% de IRPJ e 9% CSLL).

O custo médio ponderado de capital, calculado a partir de uma empresa “modelo de referência”, servirá para remuneração dos recursos à disposição das empresas. Para seu cálculo determina-se o beta para uma entidade de referência, que pode diferir do custo do capital próprio para o negócio efetivamente regulamentado. Isso equivale a tentativa de replicar as disciplinas de um mercado competitivo, que limitaria os preços ao nível de custos eficientes e prudentes. Como a entidade de referência é uma empresa hipotética, seu custo de capital próprio não pode ser observado diretamente, sendo necessário recorrer a informações sobre uma amostra de empresas para determinar os parâmetros WACC específicos da indústria. O raciocínio subjacente a esta escolha é que, se a empresa regulada fosse sujeita a concorrência em vez de regulamentação, então ela poderia passar apenas custos de capital eficientes para seus consumidores.

Uma vez definidos os parâmetros e a metodologia de cálculo do WACC, conforme a tabela abaixo, é possível estabelecer o critério de viabilização da Concessão Administrativa em limites máximo e mínimo.

Fatores	Lucro	Lucro Real
	Presumido	T1
	T1	T1
	10	10

Custo do Capital Próprio (Ke)

Rf - Taxa Livre de Risco	4,3%	4,3%
Rm - Retorno do mercado	10,1%	10,1%
Prêmio de risco de mercado	5,8%	5,8%
β - Beta	0,87	0,87
CAPM (USD)	9,3%	9,3%
Inflação (CPI)	0,5%	0,5%
Inflação (IPCA)	3,5%	3,5%
Conversor	12,6%	12,6%
CAPM (BRL)	2,1%	2,1%
Rc - Risco Brasil	14,7%	14,7%



Fatores	Lucro Presumido	Lucro Real
	T1	T1
	10	10
Custo de Capital Próprio Nominal	10,8%	10,8%
Custo do Capital Próprio Real (Ke)		
<u>Custo de Capital de Terceiros (Kd)</u>		
Taxa de Juros de Longo Prazo	10,1%	10,1%
Remuneração BNDES	1,5%	1,5%
Taxa do Agente Financeiro	3,0%	3,0%
Custo da Dívida Nominal	14,6%	14,6%
Inflação de Longo Prazo do Brasil	3,5%	3,5%
Custo da Dívida Real	10,7%	10,7%
Carga Tributária (IR + CSLL)	0,0%	17,5%
Custo de Capital de Terceiros Nominal	14,6%	12,0%
Custo de Capital de Terceiros Real	10,7%	8,8%
<u>Custo Médio Ponderado de Capital (Weighted Average Cost of Capital - WACC)</u>		
Estrutura de capital		
% Capital de Terceiros = (H/G)	65,0%	65,0%
% Capital Próprio = (1 - I)	35,0%	35,0%
WACC Nominal =	14,6%	13,7%
WACC Real =	10,75%	10,09%

É necessário destacar que dentro do cálculo do WACC foi considerando o benefício fiscal da SUDENE, que reduz a alíquota de imposto de renda, caso a Concessionária opte pelo regime de lucro real. Entretanto, no modelo econômico-financeiro, foi observado que é mais eficiente que a Concessionária esteja no modelo de Lucro Presumido durante todo o prazo de concessão, por isto, a contraprestação reflete uma rentabilidade de 10,6%.

8.3. Determinação da Contraprestação

Com base na análise dos investimentos, custos operacionais, despesas administrativas e tributação, foi determinada uma contraprestação mensal de R\$4.970.000,00 (quatro milhões, novecentos e setenta mil reais).

Este valor é suficiente para custear e remunerar o capital empregado pela concessionária durante o período de 30 (trinta) anos do contrato de concessão. Ao final desse período, o COMPLEXO ADMINISTRATIVO será revertido sem



ônus ao Poder Concedente, assegurando a continuidade da prestação de serviços públicos de qualidade.

9. Considerações Finais e Conclusão

Os estudos de viabilidade apresentados são referenciais, oferecendo uma visão preliminar das condições econômicas e financeiras do projeto. Cada licitante deverá elaborar seus próprios estudos para a precificação de sua proposta, levando em consideração suas particularidades operacionais, de gestão e financeiras. Esta abordagem assegura que cada proposta seja fundamentada em análises robustas e realistas, contribuindo para a transparência e competitividade do processo licitatório.

O modelo econômico-financeiro da concessão para a administração, operação, manutenção e gestão do COMPLEXO ADMINISTRATIVO de Maceió/AL foi elaborado com base em uma análise detalhada e criteriosa de investimentos, custos operacionais, despesas administrativas e tributação. A contraprestação estabelecida assegura a viabilidade do projeto, proporcionando uma remuneração adequada ao parceiro privado e garantindo a manutenção e operação eficientes do COMPLEXO ADMINISTRATIVO ao longo do Contrato de Concessão. Este modelo visa não apenas a sustentabilidade financeira do projeto, mas também a prestação de serviços públicos de alta qualidade, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social da região.