

---

## Seção E – Financeiro

---

### 1. Introdução

Esta seção apresenta a análise econômico-financeira para exploração de área destinada à movimentação de passageiros e atividades de entretenimento, situada no Porto do Mucuripe/CE (Porto de Fortaleza), denominada **TMP Fortaleza** no âmbito do planejamento do Governo Federal.

O objetivo desta seção é apresentar um resumo das informações relativas à metodologia de análise, às premissas básicas utilizadas e os resultados do modelo econômico-financeiro para o empreendimento. Ao final da seção, o Anexo E-1 apresenta extratos do modelo.

### 2. Metodologia de Avaliação Econômico-Financeira

A análise econômico-financeira de empreendimentos em portos organizados, segundo a Resolução n.º 3.220-ANTAQ/14, deve basear-se nas receitas e dispêndios relativos à exploração dos serviços a serem realizados, com objetivo de verificar a viabilidade econômico-financeira do empreendimento.

A metodologia empregada para avaliação desses empreendimentos é a do fluxo de caixa descontado, considerando-se como taxa de desconto o WACC (*weighted average cost of capital*), calculado de forma a refletir os riscos inerentes às atividades a serem realizadas.

A avaliação realizada pelo método do fluxo de caixa descontado baseia-se na teoria de que o valor de um negócio depende dos benefícios futuros que ele pode produzir, descontados para um valor presente, por meio da utilização de uma taxa de desconto apropriada (WACC) para o empreendimento.

De forma geral, o fluxo de caixa consolida os dados de entrada a partir dos impactos financeiros positivos e negativos gerados pelo empreendimento, e determina o Valor Presente Líquido – VPL resultante do projeto, ordenando-os em uma equação que congrega condicionantes contábeis e tributárias.

Deve-se destacar que o fluxo de caixa considera que os dados de entrada do modelo estejam em termos reais (e não nominais), ou seja, não se considera efeitos inflacionários no modelo. Dessa forma, todos os dados de entrada do modelo são definidos em uma mesma data-base monetária.

Oportuno mencionar que é considerado o fluxo de caixa desalavancado do projeto, calculado com base na seguinte estrutura:

***Fluxo de Caixa Operacional (desalavancado)***

*EBIT (Lucro Operacional)*  
*+ Depreciação/Amortização*  
*= EBITDA (Lucro Operacional antes de Depreciação/Amortização)*  
*- Impostos (IR, CSLL)*  
*+/- Variação de Capital de Giro*  
*- Investimentos*  
*= Fluxo de Caixa*

---

## Seção E – Financeiro

---

Após identificar os resultados individuais para cada ano de projeto, aplica-se a taxa de desconto para trazer os resultados da atividade operacional ao ano zero do empreendimento, determinando o Valor Presente Líquido – VPL do projeto.

A partir do VPL do empreendimento, obtêm-se os parâmetros de remuneração sobre a área, zerando-se o VPL do projeto na exata medida da inclusão de custos remuneratórios pela exploração da área. Portanto, a variável de saída do modelo econômico-financeiro é o valor de arrendamento, definido em parcela fixa.

### Premissas Básicas do Modelo

A seguir são apresentadas as premissas básicas do projeto.

PREMISSAS	DESCRIÇÃO
Variável de seleção do Leilão	Maior Valor de Outorga, definida por meio de diretriz do Poder Concedente.
Prazo contratual	<b>25 anos</b>
Receita média por unidade	<b>R\$ 39,29</b> por passageiro (trânsito) <b>R\$ 17,60</b> por aluguel de área (m <sup>2</sup> ) <b>R\$ 6,00</b> por hora p/ veículos (carro) <b>R\$ 12,00</b> por hora p/ veículos (ônibus) Consultar detalhes na Seção B – Estudo de Mercado
Pagamentos a Agências Governamentais	Calculado de tal forma que o Valor Presente Líquido – VPL do Projeto seja igual a zero.
(Valor de Arrendamento)	100% fixo, definido por meio de diretriz do Poder Concedente.
WACC	8,84% a.a., conforme Parecer Técnico n.º 17/2013/ANTAQ.
Previsões de demanda	Desenvolvidas como parte da análise do estudo de mercado. Consultar as projeções na Seção B – Estudo de Mercado.
Cenário considerado	Tendencial (Base)
Capex	Custos de Capital elaborados como parte da análise de engenharia. Consultar Seção C - Engenharia e Anexo E-1 para as projeções e premissas relativas aos investimentos e à depreciação dos ativos.

## Seção E – Financeiro

PREMISSAS	DESCRIÇÃO																								
Opex	Custos Operacionais elaborados como parte da análise da operação.  Ver Seção D - Operacional e Anexo E-1 para as projeções e premissas.																								
Método tributação	Otimização do método tributário (Lucro Real / Lucro Presumido)																								
Necessidade de Capital de Giro	Considera os seguintes ativos e passivos circulantes e seus respectivos prazos para receber e pagar: <table border="1" data-bbox="558 757 1396 952"> <thead> <tr> <th>RUBRICA</th> <th>PRAZO</th> <th>%</th> <th>APLICADA SOBRE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Contas a Receber</td> <td>15 dias</td> <td>4,1%</td> <td>Receita Operacional Líquida</td> </tr> <tr> <td>Impostos a Recuperar</td> <td>15 dias</td> <td>4,1%</td> <td>Receita Operacional Líquida</td> </tr> <tr> <td>Estoques</td> <td>15 dias</td> <td>4,1%</td> <td>Receita Operacional Líquida</td> </tr> <tr> <td>Contas a Pagar</td> <td>15 dias</td> <td>4,1%</td> <td>Despesas/custos operacionais</td> </tr> <tr> <td>Impostos</td> <td>15 dias</td> <td>4,1%</td> <td>Despesas/custos operacionais</td> </tr> </tbody> </table>	RUBRICA	PRAZO	%	APLICADA SOBRE	Contas a Receber	15 dias	4,1%	Receita Operacional Líquida	Impostos a Recuperar	15 dias	4,1%	Receita Operacional Líquida	Estoques	15 dias	4,1%	Receita Operacional Líquida	Contas a Pagar	15 dias	4,1%	Despesas/custos operacionais	Impostos	15 dias	4,1%	Despesas/custos operacionais
RUBRICA	PRAZO	%	APLICADA SOBRE																						
Contas a Receber	15 dias	4,1%	Receita Operacional Líquida																						
Impostos a Recuperar	15 dias	4,1%	Receita Operacional Líquida																						
Estoques	15 dias	4,1%	Receita Operacional Líquida																						
Contas a Pagar	15 dias	4,1%	Despesas/custos operacionais																						
Impostos	15 dias	4,1%	Despesas/custos operacionais																						
Outros parâmetros-chave																									
- Moeda do modelo	R\$																								
- Valores das previsões	Em termos reais																								
- Data base	04/2019																								

Tabela 1 – Premissas básicas do projeto **TMP Fortaleza**.  
Fonte: Elaboração Própria, EVTEA (2019)

### 3. Resultados-chave

A seguir, é fornecido um resumo dos resultados chave do modelo como receita bruta global, investimentos, valores de remuneração fixa e variável, Taxa Interna de Retorno (TIR) e Valor Presente Líquido (VPL).

Receita Bruta Global	R\$ 100.955 k
Investimento Total	R\$ 3.191 k
Despesa Operacional Total	R\$ 76.819 k
Movimentação Total (passageiros)	824.9 k
Valor de Remuneração mensal fixo	R\$ 39.7 k
Retorno Não Alavancado do Projeto	
TIR após o Imposto	8,84%
Valor Presente Líquido do Projeto	R\$ 0

Tabela 2 – Principais resultados do projeto **TMP Fortaleza**.  
Fonte: Elaboração Própria, EVTEA (2022)

#### 4. Anexo E-1

- **Ativos-Existentes:** Documento Termo de Vistoria anexo ao estudo;

- **Demanda/Receita:**

Ano	1	2	3	4	5	10	15	20	25
<b>Receita Total</b>	3.497.966	3.599.574	3.650.377	3.701.181	3.802.789	4.107.612	4.260.023	4.412.435	4.514.042
Passageiros	660.450	762.057	812.861	863.665	965.272	1.270.095	1.422.507	1.574.918	1.676.526
Trânsito	660.450	762.057	812.861	863.665	965.272	1.270.095	1.422.507	1.574.918	1.676.526
Embarque/Desemb.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aluguel de espaço - longo período	369.135	369.135	369.135	369.135	369.135	369.135	369.135	369.135	369.135
Restaurante	100.421	100.421	100.421	100.421	100.421	100.421	100.421	100.421	100.421
Lanchonete/Café	49.632	49.632	49.632	49.632	49.632	49.632	49.632	49.632	49.632
Bares	169.841	169.841	169.841	169.841	169.841	169.841	169.841	169.841	169.841
Lojas	40.544	40.544	40.544	40.544	40.544	40.544	40.544	40.544	40.544
Balcões Agencias	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697	8.697
Estacionamento	1.676.246	1.676.246	1.676.246	1.676.246	1.676.246	1.676.246	1.676.246	1.676.246	1.676.246
Carro	1.460.592	1.460.592	1.460.592	1.460.592	1.460.592	1.460.592	1.460.592	1.460.592	1.460.592
Ônibus	161.741	161.741	161.741	161.741	161.741	161.741	161.741	161.741	161.741
Taxi	35.942	35.942	35.942	35.942	35.942	35.942	35.942	35.942	35.942
Vans	17.971	17.971	17.971	17.971	17.971	17.971	17.971	17.971	17.971
Aluguel de Espaço temporário	792.135	792.135	792.135	792.135	792.135	792.135	792.135	792.135	792.135

- **Demonstrações Financeiras:**

## MÓDULO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## DRE

		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	
	Volume Movimentado (unid)	16.810	19.396	20.689	21.982	24.568	25.861	27.154	29.740	31.033	32.326	33.619	33.619	34.912	36.205	36.205	37.498	37.498	38.791	38.791	40.084	40.084	41.378	41.378	42.671	42.671	
1	RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)	3.402.120	3.503.727	3.554.531	3.605.335	3.706.943	3.757.746	3.808.550	3.910.158	3.960.962	4.011.765	4.062.569	4.062.569	4.113.373	4.164.177	4.164.177	4.214.981	4.214.981	4.265.784	4.265.784	4.316.588	4.316.588	4.367.392	4.367.392	4.418.196	4.418.196	
1.1	Deduções e Abatimentos e Impostos s/ Faturamento																										
1.1.1	Imposto Sobre Serviços (ISS)	5,00%	170.106	175.186	177.727	180.267	185.347	187.887	190.428	195.508	198.048	200.588	203.128	203.128	205.669	208.209	208.209	210.749	210.749	213.289	213.289	215.829	215.829	218.370	218.370	220.910	220.910
1.1.2	Programa Integração Social (PIS)	1,65%	56.135	57.811	58.650	59.488	61.165	62.003	62.841	64.518	65.356	66.194	67.032	67.032	67.871	68.709	68.709	69.547	69.547	70.385	70.385	71.224	71.224	72.062	72.062	72.900	72.900
1.1.3	Contribuição para Seguridade Social (COFINS)	7,60%	258.561	266.283	270.144	274.005	281.728	285.589	289.450	297.172	301.033	304.894	308.755	308.755	312.616	316.477	316.477	320.339	320.339	324.200	324.200	328.061	328.061	331.922	331.922	335.783	335.783
	Crédito PIS/Cofins		17.207	17.224	17.359	17.493	17.761	17.896	18.030	18.299	18.433	18.567	18.701	18.701	18.836	18.970	18.970	19.104	19.104	19.238	19.238	19.373	19.373	19.507	19.507	19.641	19.641
2	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)	2.934.524	3.021.670	3.065.369	3.109.068	3.196.465	3.240.163	3.283.862	3.371.259	3.414.957	3.458.656	3.502.354	3.502.354	3.546.053	3.589.752	3.589.752	3.633.450	3.633.450	3.677.149	3.677.149	3.720.847	3.720.847	3.764.546	3.764.546	3.808.244	3.808.244	
3	Custo do Serviço Prestado	1.867.198	1.879.573	1.887.117	1.894.660	1.909.746	1.917.289	1.924.833	1.939.919	1.947.462	1.955.005	1.962.548	1.962.548	1.970.092	1.977.635	1.977.635	1.985.178	1.985.178	1.992.721	1.992.721	2.000.264	2.000.264	2.007.807	2.007.807	2.015.351	2.015.351	
4	LUCRO OU PREJUÍZO OPERACIONAL BRUTO	1.067.326	1.142.097	1.178.252	1.214.408	1.286.718	1.322.874	1.359.029	1.431.340	1.467.495	1.503.651	1.539.806	1.539.806	1.575.961	1.612.117	1.612.117	1.648.272	1.648.272	1.684.428	1.684.428	1.720.583	1.720.583	1.756.738	1.756.738	1.792.894	1.792.894	
5	DESPESA OPERACIONAL	1.113.731	1.319.077	1.319.077	1.319.077	1.319.077	1.319.077	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042	1.339.042
5.1	Despesas Administrativas	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731	1.113.731
5.2	Depreciação (-)	0	205.347	205.347	205.347	205.347	205.347	205.347	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312
	Compensação do Prejuízo	0	0	0	0	0	1.139	5.966	27.689	38.536	49.382	60.229	113.705	124.551	135.398	135.398	146.244	146.244	157.091								
	Percentual permitido	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
6	LUCRO OU PREJUÍZO OPERACIONAL (LAC/SIR)	-46.405	-176.980	-140.825	-104.670	-32.359	2.658	13.991	64.608	89.917	115.226	140.535	265.311	290.619	315.928	315.928	341.237	341.237	366.546	366.546	523.636	559.792	559.792	501.113	501.113	537.269	537.269
7	Contribuição Sobre Lucro Líquido (CSLL)	9,00%	0	0	0	0	239	1.259	5.815	8.093	10.370	12.648	23.878	26.156	28.434	28.434	30.711	30.711	32.989	32.989	47.127	50.381	50.381	45.100	45.100	48.354	48.354
9	IMPOSTO DE RENDA (IR)		0	0	0	0	266	1.399	6.461	8.992	11.523	14.053	30.328	36.655	42.982	42.982	49.309	49.309	55.636	55.636	94.909	103.948	103.948	89.278	89.278	98.317	98.317
	Valor Básico	10,00%	0	0	0	0	266	1.399	6.461	8.992	11.523	14.053	26.531	29.062	31.593	31.593	34.124	34.124	36.655	36.655	52.364	55.979	55.979	50.111	50.111	53.727	53.727
	Valor adicional	15,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.797	7.593	11.389	11.389	15.186	15.186	18.982	18.982	42.545	47.969	47.969	39.167	39.167	44.590	44.590
10	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-46.405	-176.980	-140.825	-104.670	-32.359	3.292	17.329	80.022	111.369	142.715	174.062	324.809	352.360	379.910	379.910	407.461	407.461	435.011	435.011	381.600	405.463	405.463	366.735	366.735	390.597	390.597
11	Depreciação (+)	0	205.347	205.347	205.347	205.347	205.347	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312	225.312
12	INVESTIMENTO	2.053.468	0	0	0	0	379.336	0	0	0	0	379.336	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Varição Capital de Giro	-156.756	-7.824	-3.857	-3.857	-7.713	-3.857	-3.857	-7.713	-3.857	-3.857	-3.857	0	-3.857	-3.857	0	-3.857	0	-3.857	0	-3.857	0	-3.857	0	-3.857	0	234.000
13	Valor Líquido do Fluxo de Caixa	-2.256.628	20.542	60.665	96.821	165.275	-174.554	238.784	297.620	332.824	364.171	16.182	371.870	395.564	423.114	426.971	450.664	454.521	478.215	428.661	448.666	73.187	504.772	508.629	528.635	528.635	766.491