
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	25 anos
Receita média por unidade	R\$ 39,29 por passageiro (trânsito) R\$ 17,60 por aluguel de área (m ²) R\$ 6,00 por hora p/ veículos (carro) R\$ 12,00 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

Seção E – Financeiro

PREMISSAS	DESCRIÇÃO																								
	investimentos e à depreciação dos ativos.																								
Programas de incentivos considerados	REIDI/REPORTO.																								
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="560 994 1396 1182"><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)

Seção E – Financeiro

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\$ 100.954 k
Fluxo de Caixa Global do Projeto	R\$ 3.646 k
Investimento Total	R\$ 1.621 k
Despesa Operacional Total	R\$ 79.526 k
Movimentação Total (unit)	824.9 k
Valor de Remuneração mensal fixo	R\$ 54.4 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 (2018)

4. Anexo E-1

- **Ativos-Existentes:** Documento Termo de Vistoria anexo ao estudo;
- **Ativos-Novos:** Não há;
- **Demanda/Receita:**

Ano	1	2	3	4	5	10	15	20	25
Receita Total	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:** As várias demonstrações financeiras como DRE, Fluxo de Caixa e Balanço.

