





## 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 (m²)
	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.												
	REIDI/REPORTO.												
Programas de incentivos considerados													
Opex	Custos Operacionais elaborados como parte da análise da operação.												
	Ver Seção D - Operacio	nal e An	exo I	E-1 para	as projeções e premissas.								
Método tributação	Otimização do método	tributár	io (L	ucro Rea	l / Lucro Presumido)								
Necessidade de Capital de Giro	Considera os seguintes para receber e pagar:	ativos e	pass	sivos circ	ulantes e seus respectivos prazos								
	RUBRICA	PRAZ	20	%	APLICADA SOBRE								
	Contas a Receber	15 (	dias	4,1%	Receita Operacional Líquida								
	Impostos a Recuperar	15 (	dias	4,1%	Receita Operacional Líquida								

15

15

15

dias

dias

dias

4,1%

4,1%

4,1%

Receita Operacional Líquida

Despesas/custos operacionais

Despesas/custos operacionais

Outros	narâmetros-	chave

- Moeda do modelo R\$

Valores das previsões Em termos reais

Estoques

Impostos

Contas a Pagar

- 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
	200 405	200 405	000 405	200 405	200 405	000 405	000 405	200 405	200 405
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
Al. 115	700 405	700 405	700 405	700 405	700 405	700 405	700 405	700 405	700 405
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.

		Ana 1	Ann 2	Ann 3	A 4	Ana 5	Ana 6	Ana 7	A #	An= 9	Ana 10	Ana 11	Ana 12	Ana 13	Ana 14	Ana 15	Ann 16	Ana 17	Ana 18	Ana 19	Ana 20	Ana 21	Ana 22	Ana 23	Anu 24	Ana 25
Valumo Mavimontada (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
RECEITA OPERACIONAL BRUTA (ROB)		3.497.966	3.599.574	3.650.377	3.701.181	3.802.789	3.853.593	3.904.397	4.006.004	4.056.808	4.107.612	4.158.416	4.158.416	4.209.219	4.260.023	4.260.023	4.310.827	4.310.827	4.361.631	4.361.631	4.412.435	4.412.435	4.463.239	4.463.239	4.514.042	4.514.042
Doduçãos o Abatimontas o Impastas s / Faturamonta Impasta Sabro Sorvicas (ISS)	5.00%	174.898	179,979	182,519	185.059	190,139	192.680	195.220	200.300	202.840	205.381	207.921	207.921	210,461	213.001	213.001	215.541	215.541	218.082	218.082	220.622	220.622	223,162	223.162	225,702	225,702
Imparto sobre serviçar (155) Programa Integração Social (PIS)	1,65%		59,393	60,231	61.069	62,746	63.584	64.423	66,099	66,937	67,776	68,614	68,614	69,452	70,290	70,290	71.129	71.129	71.967	71.967	72.805	72.805	73,643	73,643	74,482	74,482
Contribuição para Seguridado Social (COFINS)	7.60%		273.568	277,429	281,290	289.012		296.734	304.456	308,317		316.040	316.040	319,901	323.762			327.623			335.345		339,206	339,206	343.067	343.067
Crédita Pir/Cafinz		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			19,104		19.238		19.373	19.507	19.507	19.641	19.641
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (ROL)		3.016.712	3.103.859	3.147.557	3.191.256	3.278.653	3.322.352	3.366.050	3.453.447	3.497.146	3.540.844	3.584.543	3.584.543	3.628.241	3.671.940	3.671.940	3.715.638	3.715.638	3.759.337	3.759.337	3.803.036	3.803.036	3.846.734	3.846.734	3.890.433	3.890.433
Curta da Sorviça Prostada		2.123.994	2.136.369	2.143.912	2.151.456	2.166.542	2.174.085	2.181.628	2.196.715	2.204.258	2.211.801	2.219.344	2.219.344	2.226.887	2.234.431	2.234.431	2.241.974	2.241.974	2.249.517	2.249.517	2.257.060	2.257.060	2.264.603	2.264.603	2.272.146	2.272.146
LUCRO OU PREJUÍZO OPERACIONAL BRUTO		892.718	967.490	1.003.645	1.039.800	1.112.111	1.148.266	1.184.422	1.256.732	1.292.888	1.329.043	1.365,199	1.365.199	1.401.354	1.437.509	1.437.509	1.473.665	1.473.665	1.509.820	1.509.820	1.545.975	1.545.975	1.582.131	1.582.131	1.618.286	1.618.286
DESPESA OPERACIONAL		1.094.546	1,120,773	1.120.773	1.120.773	1,120,773	1.120.773	1.120.773	1.120.773	1,120,773	1.120.773	1.120,773	1.137.447	1.137.447	1.137.447	1.137.447	1.137.447	1.137.447	1.137.447	1.137.447	1,137,447	1.137.447	1.232.281	1.232.281	1.232.281	1.232.281
Dorporar Administrativas		1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546	1.094.546
Doprociacas(-)		0	26,227	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	42,901	42.901	42,901	42,901	42.901	42.901	42.901	42,901	42.901	42,901	137.735	137,735	137.735	137.735
Componração do Projuízo		0	0	0	0	0	8.248	19.095	40.788	51.634		73.328	68.325	79.172	90.019	90.019		100.865								
Porcontual pormitida		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%
LUCRO OU PREJUÍZO OPERACIONAL (LACSIR)		-201.828	-153.283	-117.128	-80.973	-8.662	19.245	44.554	95.172	120.480	145.789	171.098	159.426	184.735	210.043	210.043	235.352	235.352	260.661	372.373	408.528	408.528	349.850	349.850	386.005	386.005
Contribuição Sobre Lucro Líquido (CSLL)	9,00%	0	0	0	0	0	1.732	4.010	8.565	10.843	13.121	15.399	14.348	16.626	18.904	18.904	21.182	21.182	23.459	33.514	36.768	36.768	31.486	31.486	34.740	34.740
IMPOSTO DE RENDA (IR)		0	0	0	0	0	1.925	4.455	9.517	12.048	14.579	17,110	15.943	18,473	21.004	21.004	23.535	23,535	29,165	57.093	66,132	66,132	51,462	51,462	60.501	60.501
Valor Bárico	10,00%	0	0	0	0	0	1.925	4.455	9.517	12.048	14.579	17.110	15.943	18,473	21.004	21.004	23.535	23.535	26.066	37.237	40.853	40.853	34.985	34.985	38,600	38.600
Valor adicional	15,00%	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.099	19.856	25.279	25.279	16.477	16.477	21.901	21.901
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-201.828	-153.283	-117.128	-80.973	-8.662	23.837	55.184	117.877	149.224	180.570	211.917	197.460	228.807	260.154	260.154	291.500	291.500	319.748	281.766	305.629	305.629	266.901	266.901	290.763	290.763
Doprociação (+)		0	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	26.227	42.901	42.901	42.901	42.901	42.901	42.901	42.901	42.901	42.901	42.901	137.735	137.735	137.735	137.735
INVESTIMENTO		483.546	0	0	0	0	379.336	0	0	0	0	379.336	0	0	0	0	0	0	0	0	0	379.336	0	0	0	0
Variação Capital do Giro		-154.873	-7.824	-3.857	-3.857	-7.713	-3.857	-3.857	-7.713	-3.857		-3.857	0	-3.857	-3.857	0	-3.857	0	-3.857	0	-3.857	0	-3.857	0	-3.857	232.117
Valor Lí quido do Fluxo de Caixa		-840.246	-134.881	-94.758	-58.603	9.851	-333.129	77.554	136.390	171.594	202.940	-145.049	240.361	267.851	299.198	303.055	330.545	334.402	358.792	324.667	344.673	-30.806	400.779	404.636	424.642	660.615
Taxa do Dosconto para cálculo do VPL TIR	8,84% 8,84%																									
VPL	0,04%																									
Valor do Contrato	103.350.745																									

Valor de Arrendamento

733.6\$9,32 monral 61.140,78 61.140,78 Řroa 27.640 R\$/m² 2