

Despacho nº 004 /FOIP/2016

Brasília, 04 de fevereiro de 2016.

De: Gerência de Análise Financeira de Investimentos e Projetos- FOIP  
Para: Gerência de Expansão da Infraestrutura-ESEI.  
Assunto: Análise de Viabilidade Econômica-Financeira de Empreendimento.  
Ref: Despacho nº 12/ESEI/2016 de 02 de fevereiro de 2016.  
Concorrência nº 013/LABR/SBCT/2015.  
Anexo: PEC nº 31.406- Volumes 01 a 03

Em atenção ao despacho da referência, que solicita análise e parecer sobre Estudo de Viabilidade Econômica-Financeira – EVE, apresentado pela licitante PARE BEM ADMINISTRADORA DE ESTACIONAMENTO LTDA, ENCAMINHO à V.Sa. avaliação e parecer sobre o tema.

## 1. DO OBJETO

Trata-se do Estudo de Viabilidade Econômico Financeira (EVE) do projeto de exploração comercial de 1(um) edifício garagem e estacionamento de veículos localizado no sítio aeroportuário do Aeroporto Internacional Afonso Pena, que será implementado por meio de Concessão de uso de área com investimento. O Plano de Negócios encaminhado à Gerência de Análise de Investimentos e Projetos (FOIP) é parte integrante da proposta comercial da licitante em tela, apenso às folhas 727 a 740, da PEC nº 31.406.

## 2. DA AVALIAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA (EVE)

A análise concentra-se na conformidade do estudo, ou seja, se este atende aos requisitos do certame e na avaliação dos aspectos financeiros, contábeis e tributários do fluxo de caixa projetados e respectivos resultados dos indicadores financeiros do projeto.

A alínea “b” do subitem 6.3 do Edital da Concorrência exige que, dentre outros estudos e elementos, apresente Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira-EVE que demonstre a viabilidade econômica do projetos, contendo no mínimo os elementos citados nas alíneas “b.1” a “b.10”. Diante dessa

761



Continuação do Despacho nº 004 /FOIP/2016.

exigência, constata-se que o estudo apresentado pela licitante atende aos requisitos do certame. Ressalva-se que foi constatado dois erros no Fluxo de Caixa; um no cálculo do Imposto de Renda e outro na apuração do PIS/COFINS, como detalhado a seguir:

1. O adicional de 10% do Imposto de Renda foi somado à alíquota de 15% e multiplicado à alíquota cheia de 25% na base de cálculo apurada. O cálculo do IRPJ deve, obrigatoriamente, ser realizado serapadamente, sendo que a alíquota de 15% deve ser aplicada diretamente sobre a base de cálculo e os 10%, referentes ao adicional, sobre o valor da referida base de cálculo que ultrapassar o valor de R\$ 240.000,00 ao ano;
2. O Fluxo de Caixa não contemplou a aproveitamento do Crédito do PIS/COFINS apurados sobre os custos e despesas que serão desembolsados na atividade fim do estacionamento. O sistema de tributação escolhido pelo licitante, qual seja Lucro Real, permite a compensação dos valores apurados no desembolso dos insumos com os valores a pagar apurados à alíquota 1,65% e 7,65 para o PIS e a COFINS respectivamente, sobre as receitas auferidas anualmente.

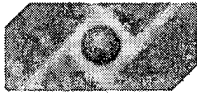
Foram revisados os resultados dos indicadores de avaliação e seleção de projeto de investimentos econômico: Valor Presente Líquido - VPL, taxa Interna de retorno -TIR e Payback Econômico -PBE, que avaliam o valor líquido (riqueza) gerado pelo negócio a preços atuais, a rentabilidade do negócio e o prazo de recuperação do investimento, respectivamente.

Após a correção do cálculo do Imposto de renda, PIS e da COFINS e a revisão dos resultados apurados para os indicadores financeiros, os quais não apresentam divergência quanto à exatidão do cálculo empregado, esses indicam que o projetos é viável economicamente, pois apresenta Valor Presente Líquido (VPL) positivo de R\$ 26.599.236,00, taxa Interna de Retorno (TIR) de 15,74% ao ano, ou seja maior que o custo de capital do projeto de 12,50% ao ano e Payback econômico (PBE) de 17 anos, demonstrados no quadro abaixo.

RESULTADO DOS INDICADORES FINANCEIROS		
Valor presente Líquido- VPL		R\$ 26.599.236
Taxa Interna de Retorno- TIR		15,74%
Payback Econômico -PBE		17 anos

Os resultados dos indicadores financeiros resultam de premissas (comerciais, mercadológicas e financeiras) e parâmetros adotados pela licitante proponente, as quais fundamentam o estudo de

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária  
Endereço: Setor Comercial Sul - SCS, Quadra 3 - Bloco A - Lotes 17/18 - Edifício Oscar Alvarenga - Asa Sul  
CEP: 70313-915 - BRASÍLIA-DISTRITO FEDERAL - BRASIL  
Fone: (0xx) (61) 3312-3507 - Fax: (0xx) (61) 3312-3529  
Homepage: <http://www.infraero.gov.br>



**INFRAERO**  
AEROPORTOS

FO	Ag. nº
<i>Cholauyl</i>	762

Continuação do Despacho nº 009 /FOIP/2016.

viabilidade econômica, e sobre as quais esta avaliação não inferiu parecer analítico e conclusivo, mas tão somente as acatou como um cenário definido pela mesma, e que é passível de avaliação e arranjo, podendo imputar-se também uma avaliação de riscos do negócio.

### 3. PARECER

Com base nos fatos evidenciados na análise em tela, podemos concluir que o estudo de viabilidade econômica apresentado pela licitante atende ao disposto na alínea "b" do subitem 6.3 do edital da Concorrência nº 014/LABR/SBAR/2015.

*Sergio Campos Vieira*  
SERGIO CAMPOS VIEIRA  
Analista Superior II- Contador  
Mat. 1389019 - FOIP

De acordo.

*Edson Antonio Cavalcante*  
EDSON ANTONIO CAVALCANTE  
Gerente de Análise Financeira de Investimentos e Projetos  
FOIP

c.c.:

EM BRANCO



DESPACHO Nº 005/FOIP/2016

Brasília, 2 de março de 2016.

De: Gerência de Análise Financeira de Investimentos e Projetos – FOIP

Para: Superintendência de Negócios em Áreas Externas – DCES

Assunto: Análise de Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira – EVE – Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda.

Ref.: 1) Despacho nº 16/DCES(ESEI)/2016;  
2) Concorrência nº 013/LABR/SBCT/2015.

Anexo: PEC nº 31406/03.

Em atenção ao despacho da referência que solicita análise e parecer sobre Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira – EVE apresentado pela licitante Hora Park Sistema de Estacionamento Rotativo Ltda, encaminho à V.Sa. avaliação e parecer sobre o tema.

## 1. DO OBJETO

Trata-se do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVE) do projeto de exploração comercial de Edifício Garagem no Aeroporto Internacional Afonso Pena/Curitiba – SBCT, que será implementado por meio de concessão de uso de área com investimento. O estudo apresentado à Gerência de Análise Financeira de Investimentos e Projetos – FOIP é parte integrante da proposta comercial da licitante em tela, apenso às folhas 744 a 753, da PEC 31406/03.

## 2. DA CONFORMIDADE DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA E AVALIAÇÃO DOS RESULTADOS

A análise concentra-se na conformidade do estudo, ou seja, se este atende aos requisitos do Edital do certame e na avaliação dos aspectos financeiros e contábeis do fluxo de caixa projetado e respectivos resultados dos indicadores econômicos do projeto.



Continuação do Despacho nº 005 /FOIP/2016

A alínea “b” do subitem 6.3 do Edital da Concorrência exige da licitante a apresentação de Plano de Negócios e Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira – EVE que demonstre a viabilidade econômica do projeto, contendo no mínimo os elementos citados nas alíneas “b.1” a “b.10” e conforme exigências constantes das Notas “1” e “2” deste subitem.

Após conferência e análise do estudo em questão, constata-se que o mesmo não apresenta um memorial descritivo sobre as premissas que o fundamentam, de modo a ratificar os números e resultados apresentados. Assim o estudo não apresenta um detalhamento e/ou exposição das premissas relativas aos seguintes itens: a) “Item b.2” – Receitas Operacionais projetadas; b) “Item b.3” – Tributos Incidentes sobre as receitas; c) “Item b.4” – Despesas Operacionais projetadas e d) “Item b.7” – Imposto de Renda sobre o Lucro. No entanto essa constatação não interferiu na análise do fluxo de caixa e na avaliação dos resultados econômicos do projeto.

Foram revistos os resultados dos indicadores de avaliação e seleção de projeto de investimento econômico: Valor Presente Líquido – VPL, Taxa Interna de Retorno – TIR e Payback Econômico – PBE, que avaliam o valor líquido (riqueza) gerado pelo negócio a preços atuais, a rentabilidade do negócio e o prazo de recuperação do investimento, respectivamente.

Também efetuamos alguns ajustes no fluxo de caixa que julgamos necessários para uma correta aferição do retorno do investimento, os quais destacamos abaixo:

- a) O valor anual da depreciação foi calculado de forma uniforme ao longo da vida útil do contrato, ou seja, o valor de R\$ 58,7 milhões foi uniformizado no fluxo de caixa a partir do terceiro ano de contrato, ano de conclusão de Edifício Garagem (EDG);
- b) A licitante não detalha e não explica o que gerou o valor anual referente a “Resultado Financeiro”, de modo que desconsideramos esse valor no fluxo de caixa, ou seja, a avaliação do resultado econômico não leva em consideração os valores referentes a esse fato;
- c) A licitante não informa em que bases se dará a captação de recursos de terceiros, ou seja, quais os critérios/regras de carência, pagamento de juros, prazos etc., de modo que

Continuação do Despacho nº 005 /FOIP/2016

recalculamos a Amortização e Juros, considerando o prazo informado no fluxo de caixa do estudo da licitante.

Após os ajustes descritos anteriormente, prosseguimos com o cálculo dos indicadores econômicos do projeto, os quais apresentaram os novos resultados descritos no quadro abaixo.

EVE - FLUXO DE CAIXA	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		
	Valor Presente Líquido VPL (R\$)	Taxa Interna de Retorno TIR (% ano)	Payback Econômico PBE (Anos)
HORA PARK / ESTAPAR	13.081.363	13,61%	15
FOIP	16.789.554	14,13%	15

Portanto, considerando esses novos resultados, verifica-se que o projeto apresenta viabilidade econômica, pois apresenta Valor Presente Líquido (VPL) positivo de R\$ 16,7 milhões, Taxa Interna de Retorno (TIR) de 14,13% ao ano, ou seja, maior que o custo de capital do projeto de 11,10% ao ano e Payback Econômico (PBE) de 180 meses.

Diante do resultado de 180 meses para o Payback Econômico (PBE), consta-se que este atende o subitem 10.1 do Edital, que estabelece o prazo máximo de 247 meses improrrogáveis para o projeto amortizar o investimento.

Os resultados dos indicadores financeiros resultam de premissas (comerciais, mercadológicas e financeiras) e parâmetros adotados pela licitante proponente, as quais fundamentam o estudo de viabilidade econômica, e sobre as quais esta avaliação não inferiu parecer analítico e conclusivo, mas tão somente as acatou como um cenário definido pela mesma, e que é passível de avaliação e rearranjo, podendo imputar-se também uma avaliação de riscos do negócio. O estudo considera o prazo 300 meses de análise, ou seja, 25 anos, que é o prazo contratual definido no subitem 10.2 do Edital da Concorrência.

### 3. PARECER


Após análise e considerando os fatos descritos anteriormente e os resultados econômicos apurados para o projeto em tela, concluímos que:

3.1. Considerando os resultados econômicos apresentados no estudo da licitante e na avaliação da Gerência de Análise Financeira de Investimentos Projetos – FOIP, concluímos que o projeto é viável economicamente, pois apresenta Valor Presente

Continuação do Despacho nº 005 /FOIP/2016

Líquido (VPL) positivo e Taxa Interna de Retorno (TIR) superior ao custo de capital de 11,10% ao ano;

- 3.2. Com base no resultado do Payback Econômico (PBE) de 15 anos, ou 180 meses, concluímos que este atende ao subitem 10.1 do Edital da Concorrência em tela.

  
ELINALDO PAES DA CONCEIÇÃO  
Analista Superior II – Economista  
Mat. 9885841 – FOIP

De Acordo:

  
EDSON ANTONIO CAVALCANTE  
Gerente de Análise Financeira de Investimentos e Projetos  
FOIP

c.c.:  
LAAA-1  
EPC/FOIP



DESPACHO N.º 22/DCES(ESEI)/2016

Brasília, 02 de março de 2016.

De: Superintendência de Negócios em Áreas Externas e Serviços Aéreos - DCES

Para: Gerência de Licitações - LALI

Assunto: Concorrência nº 013/LABR/SBCT/2015

Ref.: Despacho nº 005/FOIP/2016

De acordo com o Despacho acima referenciado a licitante atendeu ao especificado no Edital de Licitação, no que corresponde aos aspectos de Viabilidade Econômica Financeira do projeto.

Encaminhamos, portanto, este processo à essa Gerência para que sejam realizados os procedimentos administrativos necessários.

Haja vista a importância e dimensão desta Concorrência, rogamos a compreensão de estabelecerem prioridade nas tratativas deste processo.



**CARLOS ALBERTO PACHECO DE LIMA**  
Superintendente de Negócios em Áreas Externas  
e Serviços Aéreos

EM BRANCO