

ANEXO II

O **Estudo Técnico de Viabilidade Econômico-Financeiro** é fruto do Procedimento de Manifestação de Interesse nº 001/2022 – SEPLAN/PMFS, com as devidas análises e considerações da SEPLAN, objetivando a viabilidade para implantação do sistema de estacionamento rotativo pago no Município de Feira de Santana - BA. Trata-se de estudo exemplificativo não vinculante quanto a qualquer promessa ou expectativa de receita ou ainda quanto a eventuais pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro da Concessão.

1. Premissas Gerais

Esse estudo apresenta as principais informações do modelo de negócio e premissas que geraram projeções de RECEITA, INVESTIMENTOS (CAPEX), DESPESAS PESSOAL (Administrativo + Operacional), DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX) e FLUXO DE CAIXA ao longo da CONCESSÃO tomando como base as premissas e diretrizes estabelecidas no estudo no âmbito do PMI.

Premissas Gerais

Regime Tributário	Lucro Real
ISS	5,00%
Período do Contrato	240
Início Operação (mês)	4
Qtde Vagas	6.398
Ramp-up Vagas (% mês 01)	20%
Ramp-up Vagas (cresc. Mês)	1,5%
Horas efetivas por mês	218
Taxa de Ocupação	37%
Giro da Vaga	1,00
Tarifa Média (R\$/Carro)	2,50
Vagas Moto	1.687
Tarifa Média (R\$/Moto)	1,00
Taxa de Ocupação Moto	37%
Outorga Variável	25%
Outorga Fixa (R\$ mil)	4.758

1.1. CAPEX

1.1.1. CAPEX Obras Civis

DATA DO ORÇAMENTO: novembro-25
 DATA-BASE: novembro-25
 TABELAS UTILIZADAS: SICRO
 ENCARGOS SOCIAIS: VARIÁVEIS

ORÇAMENTO SINTÉTICO			
Item	Descrição	% sem BDI	Custo Total
1	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	100,00%	R\$ 867.033,69
	TOTAL PARCIAL	100,00%	R\$ 867.033,69
	B.D.I.	20,66%	R\$ 179.106,74
	TOTAL DO ORÇAMENTO		R\$ 1.046.140,43

1.1.2. CAPEX Sistemas

ITEM	DESCRIÇÃO	PREMISSA	UNID	QTDE	VLR UNIT (R\$)	VLR TOTAL (R\$)
0	CAPEX SISTEMAS					2.562.693,15
1	CENTRO DE CONTROLE OPERACIONAL - CCO					285.231,82
1.1	Monitor de Video Wall Monitor Profissional Lg Led 49 Videowall - 49vl5g-m.awzm	6 UNIDADES	unid	6	5.899,00	35.394,00
1.2	Servidor Servidor Rack Power Edge R760	2 SERVIDORES	unid	2	46.018,00	92.036,00
1.3	Computador Desktop Dell Slim, Intel Core i7 14700, Windows 11, Intel UHD Graphics 770, 16GB DDR5, 512 GB SSD	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	11	5.999,00	65.989,00
1.4	Monitor Monitor Dell Pro 24 Plus — P2425H	2 POR COLABORADOR DO CCO	unid	22	1.249,00	27.478,00
1.5	Teclado e Mouse Dell Pro — KM5221W	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	11	229,00	2.519,00
1.6	Estabilizador Estabilizador de Tensão SMS Revolution Speedy New Generation uSP500Bi 500VA Entrada 115V 127V 220V e Saída 115V Preto	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	11	378,58	4.164,38
1.7	Nobreak SMS NOBREAK PRO 1500VA 1050W - BIVOLT	1 PARA CADA 3 COLABORADORES	unid	4	1.079,25	4.317,00

1.8	Mesa Mesa Estação de Trabalho em L 140x140cm Etp1414 Maxxi	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	11	847,04	9.317,44
1.9	Cadeira Cadeira Uni All Black	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	11	1.039,00	11.429,00
1.10	Gaveteiro Marelli GM15 330X400mm Branco	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	11	599,00	6.589,00
1.11	Impressora Multifuncional	1 UNIDADE	unid	1	5.999,00	5.999,00
1.12	Infraestrutura adequação escritórios	1 UNIDADE	unid	1	20.000,00	20.000,00
2	SISTEMA OPERACIONAL DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO					450.000,00
2.1	Setup Módulo de Comercialização	1 UNIDADE	unid	1	150.000,00	150.000,00
2.2	Setup Módulo de Gestão e Operação	1 UNIDADE (SERVIÇO PARA DESENVOLVIMENTO DO SOFTWARE)	unid	1	150.000,00	150.000,00
2.3	Setup Módulo de Fiscalização	1 UNIDADE (SERVIÇO PARA DESENVOLVIMENTO DO SOFTWARE)	unid	1	150.000,00	150.000,00
3	VEÍCULOS					1.631.484,00
3.1	Veículos Elétrico BYD Dolphin GS 2026	1 VEÍCULO PARA CADA 1700 VAGAS	unid	4	149.990,00	599.960,00
3.2	Módulo de Carregamento Estação de Recarga Carros Elétricos 7,4kw Sem Ihm Weg Wemob	1 PARA CADA COLABORADOR DE FISCALIZAÇÃO OCR MÓVEL	unid	4	4.381,00	17.524,00
3.3	Adaptação comunicação visual do veículo	1 PARA CADA COLABORADOR DE FISCALIZAÇÃO	unid	4	3.500,00	14.000,00
3.4	Adaptação OCR do Veículo	1 PARA CADA COLABORADOR DE FISCALIZAÇÃO	unid	4	250.000,00	1.000.000,00
4	MOBILIÁRIO					195.977,33
4.1	Mesa Mesa Estação de Trabalho em L 140x140cm Etp1414 Maxxi	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	9	847,04	7.623,36
4.2	Cadeira Cadeira Uni All Black	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	19	1.039,00	19.741,00
4.3	Gaveteiro Marelli GM15 330X400mm Branco	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	9	599,00	5.391,00
4.4	Mesa Reunião Mesa de Reunião Nogal 3,80m x 1,10m 2 Caixas de Tomadas F5 - F5 Office G	1 UNIDADE	unid	1	3.745,00	3.745,00
4.5	Computador Desktop Dell Slim, Intel Core i7 14700, Windows 11, Intel UHD Graphics 770, 16GB DDR5, 512 GB SSD	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	6	5.999,00	35.994,00
4.6	Notebook Notebook Dell Pro 16, Intel Core i7, Windows 11 Pro, 16 GB DDR5, 512 GB SSD	1 DIRETORIA, 1 PARA CADA GERÊNCIA	unid	3	7.350,00	22.050,00

4.7	Dock Station Dock Station Inteligente Dell Pro Thunderbolt 5 — SD25TB5	1 DIRETORIA, 1 PARA CADA GERÊNCIA	unid	3	3.298,00	9.894,00
4.8	Monitor Monitor Dell Pro 24 Plus — P2425H	2 POR COLABORADOR DO CCO	unid	18	1.249,00	22.482,00
4.9	Teclado e Mouse Dell Pro — KM5221W	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	9	229,00	2.061,00
4.10	Estabilizador Estabilizador de Tensão SMS Revolution Speedy New Generation uSP500Bi 500VA Entrada 115V 127V 220V e Saída 115V Preto	1 POR COLABORADOR DO CCO	unid	9	378,58	3.407,22
4.11	Nobreak SMS NOBREAK PRO 1500VA 1050W - BIVOLT	1 PARA CADA 3 COLABORADORES	unid	3	1.079,25	3.237,75
4.12	Impressora Multifuncional	1 UNIDADE	unid	1	5.999,00	5.999,00
4.13	PABX Completo	1 UNIDADE	unid	1	25.000,00	25.000,00
4.14	Telefone	1 UNIDADE PARA CADA COLABORADOR DO ATENDIMENTO, SECRETARIA E GERENCIA	unid	8	1.169,00	9.352,00
4.15	Infraestrutura adequação escritórios	1 unidade	unid	1	20.000,00	20.000,00

1.2. OPEX

ITEM	DESCRIÇÃO	VLR TOTAL ANUAL (R\$)	ANO1	ANO2	ANO3	ANO4	ANO5	(...)	ANO20
	OPEX	6.309.877,87	6.309.877,87	6.309.877,87	6.309.877,87	6.309.877,87	6.309.877,87		6.309.877,87
1	MÃO DE OBRA	3.959.481,17	3.959.481,17	3.959.481,17	3.959.481,17	3.959.481,17	3.959.481,17		3.959.481,17
2	DESPEAS OPERACIONAIS	1.384.738,19	1.384.738,19	1.384.738,19	1.384.738,19	1.384.738,19	1.384.738,19		1.384.738,19
3	VERIFICADOR INDEPENDENTE	965.658,51	965.658,51	965.658,51	965.658,51	965.658,51	965.658,51		965.658,51

1.2.1. OPEX – Mão de Obra

ZONA AZUL | FEIRA DE SANTANA - BA

OPEX

MÃO DE OBRA

ITEM	DESCRIÇÃO	PREMISSAS	FORMAÇÃO/ EXPERIÊNCIA	CÓDIGO	FONTE	QTDE	VLR TOTAL POR PROFISSIONAL (R\$)	VLR TOTAL MO MÊS (R\$)	VLR TOTAL MO ANO (R\$)	VLR TOTAL MO ANO REAJUSTADO (R\$)
1	MÃO DE OBRA					24		327.556,25	3.930.675,00	3.959.481,17
1.1	ADMINISTRATIVO							84.701,58	1.016.418,96	1.023.867,84
1.1.1	Diretor Geral	1 colaborador	Engenheiro consultor especial	P8060	SICRO/DNIT Data-base: Nov/25	1	42.609,62	42.609,62	511.315,44	515.062,64
1.1.2	Secretária	1 colaborador	Secretária	P8135	SICRO/DNIT Data-base: Nov/25	1	6.373,42	6.373,42	76.481,04	77.041,54
1.1.3	Gerente Administrativo Financeiro	1 colaborador	Engenheiro de projetos sênior	P8067	SICRO/DNIT Data-base: Nov/25	1	31.368,04	31.368,04	376.416,48	379.175,07
1.1.4	Auxiliar de Serviços Gerais	1 colaborador para limpeza e serviços gerais	Auxiliar	P8025	SICRO/DNIT Data-base: Nov/25	1	4.350,50	4.350,50	52.206,00	52.588,59
1.2	OPERACIONAL							242.854,67	2.914.256,04	2.935.613,33
1.2.1	Gerente de Operações	1 colaborador	Engenheiro de projetos sênior	P8067	SICRO/DNIT Data-base: Nov/25	1	31.368,04	31.368,04	376.416,48	379.175,07
1.2.2	Motorista Veículo OCR (Guardião)	1 veículo/colaborador a cada 2000 vagas	Motorista de veículo leve	P8113	SICRO/DNIT Data-base: Nov/25	4	5.151,85	20.607,40	247.288,80	249.101,07
1.2.3	Auxiliar de atendimento	1 colaborador a cada 2000 vagas	Auxiliar administrativo	P8026	SICRO/DNIT Data-base: Nov/25	4	4.766,68	19.066,72	228.800,64	230.477,42
1.2.4	Técnicos Operações - CCO	1 colaborador para cada 1500 vagas	Analista de desenvolvimento de sistemas pleno	P8008	SICRO/DNIT Data-base: Nov/25	5	11.264,53	56.322,65	675.871,80	680.824,96
1.2.5	Técnicos Operações - Sistemas	2 colaboradores para cada módulo de sistemas	Analista de desenvolvimento de sistemas sênior	P8009	SICRO/DNIT Data-base: Nov/25	6	19.248,31	115.489,86	1.385.878,32	1.396.034,81

1.2.1. OPEX – Despesas Operacionais

ITEM	PARCELA DE CONTRIBUIÇÃO	UNID	QTDE	VLR UNIT (R\$) Data-base: jan/20	VLR UNIT (R\$) Data-base: nov/25	CUSTO FIXO MENSAL (R\$)	CUSTO FIXO ANUAL (R\$)
1	DESPESAS OPERACIONAIS					115.394,85	1.384.738,19
1.1	Escritório Administrativo	und	1	6.000,00	7.775,06	7.775,06	93.300,72
1.2	Escritório Centro de Controle Operacional	und	1	6.000,00	7.775,06	7.775,06	93.300,72
1.3	Água	und	1	1.200,00	1.555,01	1.555,01	18.660,14
1.4	Energia	und	1	2.000,00	2.591,69	2.591,69	31.100,24
1.5	Telefonia fixa	und	1	600,00	777,51	777,51	9.330,07
1.6	Chip Dados	und	200	30,00	38,88	7.775,06	93.300,72
1.7	Material de Escritório	und	1	250,00	323,96	323,96	3.887,53
1.8	Bobinas	und	1.800	1,50	1,94	3.498,78	41.985,32
1.9	Demais Despesas	und	1	800,00	1.036,67	1.036,67	12.440,10
1.10	Comunicação					42.762,83	513.153,96
1.10.1	Internet/Rede Social	und	1	1.500,00	1.943,77	1.943,77	23.325,18
1.10.2	Aplicativo	und	1	1.500,00	1.943,77	1.943,77	23.325,18
1.10.3	Rádio	und	1	15.000,00	19.437,65	19.437,65	233.251,80
1.10.4	Jornais/Revistas	und	1	10.000,00	12.958,43	12.958,43	155.501,20
1.10.5	Material Impresso	und	1	5.000,00	6.479,22	6.479,22	77.750,60
1.11	Consultoria Jurídica	und	1	3.500,00	4.535,45	4.535,45	54.425,42
1.12	Consultoria Contábil	und	1	2.000,00	2.591,69	2.591,69	31.100,24
1.13	Licenças e Softwares	und	1	25.000,00	32.396,08	32.396,08	388.753,00

1.2.2. OPEX – Verificador Independente

	Código	Qtd. (1)	Participação Mensal Média (%) (2)	Nº Homens Meses (3)	Nº Homens Mês (1x2x3) (4)	Preço Unitário - Salário + Encargos)(R\$/ mês) (5)	Preço Total (R\$) = (4) x (5) (6)	Preço Total (R\$)
A) PESSOAL		7						
A.1) Campo e Escritório								
Engenheiro coordenador	P8061	1	33,00%	1,00	0,33	35.694,82	11.779,29	11.865,62
Advogado pleno	P8002	1	33,00%	1,00	0,33	13.149,14	4.339,22	4.371,02
Contador pleno	P8041	1	33,00%	1,00	0,33	11.665,06	3.849,47	3.877,68
Economista pleno	P8046	1	33,00%	1,00	0,33	12.422,57	4.099,45	4.129,49
Engenheiro de projetos sênior	P8067	1	33,00%	1,00	0,33	31.368,04	10.351,45	10.427,31
Analista de desenvolvimento de sistemas pleno	P8008	1	100,00%	1,00	1,00	11.264,53	11.264,53	11.347,08
Secretária	P8135	1	100,00%	1,00	1,00	6.373,42	6.373,42	6.420,13
A) MÃO DE OBRA + ENCARGOS SOCIAIS						Subtotal A	52.056,83	52.438,33
B) UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS		Quant	Meses	Taxa Utiliz	Equip / mês			
B.1) Equipamentos								
Instrumentos de Topografia							-	-
Laboratório de Solos							-	-
Laboratório de Betume							-	-
						Subtotal B1	0,00	0,00
B.2) Veículos		Quant	Meses	H/mês	Total de Horas			
Veículo leve - tipo hatch - (sem motorista)		E8889	1	1	182,49	182,49	3.198,22	3.221,66
						Subtotal B2	3.198,22	3.221,66
B) EQUIPAMENTOS						Subtotal B	3.198,22	3.221,66
C) DESPESAS GERAIS		Quant	Ocupantes	Área (m²)	Total (m²xmês)			
Escritório		B8951	1	7	6,00	42,00	50,23	2.109,66
C) DESPESAS GERAIS						Subtotal C	2.109,66	2.125,12
D) BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS - 39,26 % SOBRE CD (A+B+C) - metodologia DNIT						Subtotal D	22.521,384	22.686,434
						TOTAL GERAL MENSAL (A+B+C+D)	79.886,09	80.471,54

1.3. Fluxo de Caixa do Projeto

Zona Azul | Feira de Santana | DRE e FC

Em R\$ mil

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
DRE																				
Receita Bruta Total	3.337	7.145	10.226	13.307	16.280	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115
Receita Bruta	3.337	7.145	10.226	13.307	16.280	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115	17.115
(-) Deduções	(476)	(1.018)	(1.457)	(1.896)	(2.320)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)	(2.439)
% Receita Bruta	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%	-14,3%
Receita Líquida	2.862	6.127	8.769	11.411	13.960	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676
Outorga Variável	(834)	(1.786)	(2.557)	(3.327)	(4.070)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)	(4.279)
Lucro Bruto	2.027	4.341	6.212	8.084	9.890	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397	10.397
% Receita Líquida	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%	70,8%
Despesas Operacionais	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)	(6.310)
% Receita Líquida	-220,5%	-103,0%	-72,0%	-55,3%	-45,2%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%	-43,0%
EBITDA	(4.282)	(1.969)	(98)	1.774	3.580	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087
% Margem EBITDA	-149,6%	-32,1%	-1,1%	15,5%	25,6%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%	27,9%
Depreciação e Amortização	(694)	(694)	(694)	(694)	(761)	(827)	(827)	(783)	(370)	(550)	(730)	(730)	(651)	(597)	(663)	(730)	(730)	(516)	(370)	(370)
EBIT	(4.977)	(2.663)	(792)	1.080	2.820	3.261	3.261	3.304	3.717	3.537	3.358	3.358	3.437	3.490	3.424	3.358	3.358	3.572	3.717	3.717
% Margem EBIT	-173,9%	-43,5%	-9,0%	9,5%	20,2%	22,2%	22,2%	22,5%	25,3%	24,1%	22,9%	22,9%	23,4%	23,8%	23,3%	22,9%	22,9%	24,3%	25,3%	25,3%
Despesa Financeira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	(4.977)	(2.663)	(792)	1.080	2.820	3.261	3.261	3.304	3.717	3.537	3.358	3.358	3.437	3.490	3.424	3.358	3.358	3.572	3.717	3.717
% Receita Líquida	-173,9%	-43,5%	-9,0%	9,5%	20,2%	22,2%	22,2%	22,5%	25,3%	24,1%	22,9%	22,9%	23,4%	23,8%	23,3%	22,9%	22,9%	24,3%	25,3%	25,3%
IR/CSLL Corrente	-	-	-	(343)	(935)	(1.085)	(1.085)	(1.099)	(1.240)	(1.179)	(1.118)	(1.118)	(1.144)	(1.163)	(1.140)	(1.118)	(1.118)	(1.190)	(1.240)	(1.240)
% EBT	0,0%	0,0%	0,0%	-31,8%	-33,1%	-33,3%	-33,3%	-33,3%	-33,4%	-33,3%	-33,3%	-33,3%	-33,3%	-33,3%	-33,3%	-33,3%	-33,3%	-33,3%	-33,4%	-33,4%
IR/CSLL Diferido	1.692	906	269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% EBT	-34,0%	-34,0%	-34,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lucro Líquido	(3.285)	(1.758)	(523)	736	1.885	2.176	2.176	2.205	2.477	2.359	2.240	2.240	2.292	2.328	2.284	2.240	2.240	2.381	2.477	2.477
% Receita Líquida	-114,8%	-28,7%	-6,0%	6,5%	13,5%	14,8%	14,8%	15,0%	16,9%	16,1%	15,3%	15,3%	15,6%	15,9%	15,6%	15,3%	15,3%	16,2%	16,9%	16,9%
Fluxo de Caixa																				
(=) Ebitda	(4.282)	(1.969)	(98)	1.774	3.580	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087	4.087
(-) Variação Capital de Giro	357	(193)	(156)	(127)	(101)	(30)	-	1	12	(5)	(5)	-	2	2	(2)	(2)	-	6	4	-
(-) IR / CSLL Caixa	-	-	-	(233)	(647)	(752)	(752)	(762)	(861)	(818)	(775)	(775)	(1.102)	(1.163)	(1.140)	(1.118)	(1.118)	(1.190)	(1.240)	(1.240)
(-) Investimentos / Reinvestimentos	(3.609)	-	-	-	(1.046)	-	-	-	-	(2.840)	-	-	-	-	(1.046)	-	-	-	-	-
(-) Estudos e Projetos	(2.563)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Outorga Fixa	(2.379)	-	(2.379)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) Fluxo de Caixa do Projeto	(12.477)	(2.162)	(2.632)	1.414	1.786	3.306	3.335	3.326	3.238	424	3.307	3.312	2.987	2.926	1.899	2.968	2.970	2.903	2.852	2.848