

CONCORRÊNCIA Nº 16/2025
MODO DE DISPUTA FECHADO E ABERTO

Concorrência/Modo de Disputa Fechado e Aberto que tem por finalidade a seleção de proposta mais vantajosa para celebração de contrato de **CONCESSÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DE RECUPERAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO E EXPLORAÇÃO DO TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL**, observadas todas as regras e condições deste EDITAL e seus ANEXOS.

EDITAL
ANEXO III DO EDITAL: PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL



SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	4
2.	OBJETIVOS DO PROJETO.....	6
3.	PREMISSAS PARA A MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA	7
4.	ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA	8
4.1.	CENÁRIO	8
4.2.	CAPEX e REPEX	9
4.2.1.	CAPEX	10
4.2.2.	REPEX	12
4.2.3.	CRONOGRAMA DE INVESTIMENTOS	12
4.2.4.	RESSARCIMENTO DE ESTUDOS	13
4.3.	OPEX.....	13
4.3.1.	REMUNERAÇÃO DE PESSOAL – ADMINISTRATIVO / OPERACIONAL	14
4.3.2.	MATERIAIS DE COPA/COZINHA, ESCRITÓRIO, LIMPEZA E USO E CONSUMO ...	16
4.3.3.	DESPESAS COM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	16
4.3.4.	DESPESAS ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS	16
4.3.5.	DESPESAS COM ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA E TELECOMUNICAÇÃO	16
4.3.6.	DESPESAS COM SEGURO PREDIAL E IPTU.....	17
4.3.7.	DESPESAS FINANCEIRAS E CONTÁBEIS	17
4.3.8.	DESPESAS COM FISCALIZAÇÃO.....	18
4.3.9.	RESUMO DAS DESPESAS OPERACIONAIS	18
4.3.10.	CUSTOS ADMINISTRATIVOS	19
4.3.11.	OUTORGA FIXA E VARIÁVEL	20
4.4.	RECEITAS	21
4.4.1.	RECEITAS – TARIFA DE EMBARQUE	22
4.4.2.	RECEITAS NÃO TARIFÁRIAS E OUTRAS FONTES DE RECURSOS	23
4.4.2.1.	RECEITAS COM SANITÁRIOS	23
4.4.2.2.	RECEITAS COM GUARDA-VOLUMES	24
4.4.2.3.	RECEITAS – ALUGUEL E DESPESAS CONDOMINIAIS DOS GUICHÊS	24
4.4.2.4.	RECEITAS – ALUGUEL E DESPESAS CONDOMINIAIS DAS LOJAS	25
4.4.2.5.	EXPLORAÇÃO DE PUBLICIDADE.....	26
4.4.2.6.	RECEITAS FINANCEIRAS E COM RECEBIMENTO DE INADIMPLENTES	26



4.4.3.	RESUMO DAS RECEITAS PROJETADAS	27
5.	TRIBUTAÇÃO	28
5.1.	TRIBUTAÇÃO SOBRE RECEITAS – PIS/COFINS/ISS	28
5.2.	CAPITAL DE GIRO	29
5.3.	AMORTIZAÇÃO DO ATIVO INTANGÍVEL	30
5.4.	TIR DO PROJETO	30
5.5.	CUSTO DE CAPITAL – WACC	31
5.6.	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – DRE	31
5.7.	FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	35
6.	MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO PARA A CONCESSÃO.....	38
6.1.	ANÁLISE VALUE FOR MONEY	38
6.1.1.	ANÁLISE QUALITATIVA	38
6.1.2.	ANÁLISE QUANTITATIVA	40
7.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	42

1. INTRODUÇÃO

- 1.1.** Este PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados para a análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO DO TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL, em PATOS DE MINAS/MG.
- 1.2.** Este documento aborda estimativas referenciais para os custos e despesas vinculados ao projeto e investimentos projetados. Apresenta, ainda, o demonstrativo de resultados estimados durante o período de vigência da CONCESSÃO. Assim, o simples fato de não haver a materialização das estimativas contidas nesse PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL não será motivo para aceitação de pedido de reequilíbrio econômico-financeiro por parte da CONCESSIONÁRIA.
- 1.3.** Vale notar que, a despeito das informações constantes deste PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações do OBJETO da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.
- 1.4.** Com relação aos dados apresentados neste plano de negócios, ressalta-se que todas as projeções são apresentadas em termos nominais, ou seja, não consideram o efeito da inflação.
- 1.5.** Conforme se verifica na minuta do CONTRATO, em especial no seu ANEXO I DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS, a CONCESSÃO objeto da LICITAÇÃO transfere, sem se limitar, as seguintes atividades à CONCESSIONÁRIA:
- a) Gestão e operação, consistindo na administração do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL, e no atendimento e orientação ao usuário;
 - b) Manutenção, consistindo na conservação do empreendimento e zeladoria dos bens concedidos;

- c) Exploração econômica, consistindo na ampliação da oferta e qualidade dos serviços ofertados; e
- d) Execução de obras e serviços de engenharia, consistindo na execução das obras previstas tanto para Capex, quanto para Repex e que sejam necessárias para a prestação adequada dos serviços.

1.6. O presente PLANO DE NEGÓCIOS REFERÊNCIAL busca descrever e fundamentar os parâmetros adotados na modelagem econômico-financeira do projeto de concessão do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL, tendo em vista os dados históricos disponíveis sobre o ativo e as estimativas abordadas para o mesmo nos próximos anos.

1.7. O estudo a seguir apresenta as principais fontes de receitas geradas pelo empreendimento atualmente, bem como as despesas operacionais (OPEX), investimentos necessários (CAPEX) e reinvestimentos (REPEX) para que o ativo possa atender todas as demandas apresentadas nos demais anexos.

1.8. Este PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL é fundamentado em sete capítulos, sendo este primeiro dedicado à breve introdução e o segundo dedicado à apresentação dos objetivos do projeto. Logo em seguida, o Capítulo 3 apresenta as premissas utilizadas no desenvolvimento das análises e cálculos de viabilidade econômico-financeira. O Capítulo 4 é dedicado a apresentar os valores de receitas e despesas operacionais, investimentos e reinvestimentos necessários. O capítulo 5 contempla o debate da parte de tributação, cálculo da taxa interna de retorno do projeto e do custo de capital, além das demonstrações de resultado e do fluxo de caixa. Por fim, o capítulo 6 apresenta as análises do “*Value for Money*”, enquanto o Capítulo 7 aborda as considerações finais sobre a modelagem aqui proposta.

2. OBJETIVOS DO PROJETO

2.1. O projeto visa assegurar que o TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL exerça plenamente a sua função enquanto ativo com finalidade de realização de embarques e desembarques decorrentes do transporte intermunicipal e/ou interestadual, bem como dos demais serviços prestados no espaço.

2.2. Assim, o modelo de CONCESSÃO do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL emerge como formato contratual que permita:

2.2.1. a exploração de atividades geradoras de receita por parte do parceiro privado, de modo a viabilizar a melhoria no nível de serviço executado;

2.2.2. a desoneração do erário municipal em relação à gestão desses equipamentos; e

2.2.3. a manutenção das características do TERMINAL, além de estimular o usufruto desse espaço pelos cidadãos.

2.3. Destaca-se que tal modelo parte da exploração das receitas de operação do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL. Portanto, é ancorado na inventividade da iniciativa privada em conceber novas fontes de receita, desde que possuam sinergia com as características do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL.

2.4. Adicionalmente à possibilidade de exploração de novas receitas por parte do parceiro privado, a própria formatação do contrato de CONCESSÃO altera a composição dos incentivos à execução dos serviços envolvidos na operação do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL.

2.5. Trata-se de agrupar, em um único contrato, todos os arranjos contratuais existentes. O conjunto de serviços e obras é contratado pelo PODER CONCEDENTE de forma unificada e controlado mediante INDICADORES DE DESEMPENHO, que constituem parâmetros de qualidade e resultam na atribuição de nota pelo desempenho. Por sua

vez, essa nota impactará o pagamento da outorga. Assim, torna-se possível a concretização dos objetivos do projeto, com ganhos de eficiência e de qualidade na prestação do serviço contratado.

3. PREMISSAS PARA A MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

O modelo econômico-financeiro aqui apresentado foi estruturado a partir de valores de referência de dados com base em setembro/2024. Os dados como IPCA, IGP-M e Taxa SELIC são do Relatório Focus do Banco Central de 27/09/2024. O modelo é nominal, isto é, sem considerar os efeitos da inflação. O prazo da concessão é de 30 anos.

3.1. Premissas Macroeconômicas

Foram utilizadas nesta modelagem as informações do Relatório Focus de 27/09/2024, com IPCA de 4,37% em 2024, 3,97% em 2025, 3,62% em 2026 e 3,5% a partir de 2027. Já o IGP-M projetado é de 3,96% em 2024, 4% em 2025 e 2026, e 3,90% a partir de 2027. Por fim, a Taxa SELIC utilizada foi de 11,75% em 2024, 10,75% em 2025, 9,5% em 2026, além de projetar uma taxa de 9,0% ao longo dos demais anos da concessão.

3.2. Premissas Contábeis - IFRS

No âmbito contábil, foram considerados os tributos incidentes nas atividades econômicas desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA. Os tributos indiretos, incidentes sobre a receita bruta, são o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Imposto Sobre Serviços (ISS).

Em relação aos tributos sobre o resultado, foram considerados os dois cenários para as alíquotas da apuração do Lucro para Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ), tanto o Real quanto o Presumido, e anualmente, foi tomada a decisão do mais vantajoso, considerando a base adicional e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL). O cálculo dos tributos federais segue as legislações específicas, em especial a Lei nº 12.973/2014 que altera as bases de cálculo para os contratos de concessão.

No que se refere ao Imposto Sobre Serviços (ISS) ficou estabelecida a alíquota de 2% sobre as receitas auferidas pela futura CONCESSIONÁRIA.

4. ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Este capítulo busca apresentar toda a estruturação da modelagem econômico-financeira descrevendo em cada um dos itens abaixo quais as fontes de receitas consideradas, a relação das despesas operacionais essenciais ao pleno funcionamento do TERMINAL, os investimentos e reinvestimentos que devem ser feitos durante o período da CONCESSÃO, assim como considerar, no âmbito das receitas, quais são as novas possibilidades de geração de caixa para o empreendimento a partir do momento em que um novo gestor o assuma. Por fim, cabe reiterar que este é um PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL e não vinculativo.

4.1. CENÁRIO

A modelagem econômico-financeira aqui apresentada está fundamentada em cenário elaborado em conjunto pelas áreas técnicas da CODEMGE, validado pelo PODER CONCEDENTE e estabelecido como possível de operação. Tal cenário tem como ponto de partida as informações históricas do ativo no período entre 2019 e 2025, com o cuidado especial com os dados dos anos de 2020 e 2021, diante da pandemia da covid-19 e de todos os seus desdobramentos sobre a operação. Além disso, apresenta informações sobre os contratos de despesas e estudos quanto à necessidade de investimentos para melhoria geral do TERMINAL e potencialização de novas fontes de receitas.

O TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL está localizado no município de Patos de Minas/MG, na mesorregião Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba, em Minas Gerais. A cidade está a aproximadamente 400km de Belo Horizonte. De acordo com os dados de 2022 do IBGE, Patos de Minas possui população de 159.235 habitantes ao longo de 3.190,456 km², resultando em densidade demográfica de 49,91 habitantes por km². O IDH do município (2010) é de 0,765.

O TERMINAL atende à demanda de transporte intermunicipal e interestadual da cidade e região. As empresas de transporte atuantes no local são:

- | | | |
|--------------------|------------|-----------------|
| ✓ Abreu e Souza | ✓ Gontijo | ✓ Santa Rita |
| ✓ Arte e Turismo | ✓ Kandango | ✓ São Cristóvão |
| ✓ Continental | ✓ Nobre | ✓ União |
| ✓ Expresso de Luxo | ✓ Planalto | |

A concessão pretendida neste projeto e descrita neste PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL visa à realização de investimentos, gestão, conservação, operação, manutenção e exploração econômica do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL. Neste modelo, engloba a exploração de todo o empreendimento e de toda sua estrutura física: salas, lojas, guichês, banheiros, área de embarque e desembarque, entre outras.

Os investimentos necessários ao ativo ficarão sob responsabilidade e serão custeadas pela CONCESSIONÁRIA, conforme detalhamento na seção abaixo. O cenário aqui apresentado contempla um contrato com vigência de 30 (trinta) anos, não admitida prorrogação, salvo para efeito de reequilíbrio econômico-financeiro da concessão.

4.2. CAPEX e REPEX

O ANEXO II DO CONTRATO - CADERNO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA detalha as intervenções a serem planejadas e executadas pela CONCESSIONÁRIA, classificadas como CAPEX; bem como os reinvestimentos a serem realizados visando recuperar a vida útil dos sistemas construtivos, classificados como REPEX.

As estimativas de custo das intervenções estão apresentadas no APÊNDICE III DO CADERNO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - RELATÓRIO DE CAPEX. Todas as obras previstas visam potencializar o empreendimento enquanto negócio, melhorando a qualidade das instalações, gerando maior atratividade ao ativo, aumento no fluxo de visitantes e potencial criação de novas fontes de receitas.

Já as estimativas de custo dos reinvestimentos estão apresentadas no APÊNDICE IV DO CADERNO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - RELATÓRIO DE REPEX e visam garantir a reversibilidade do ativo em condições de uso.

4.2.1. CAPEX

O CAPEX do projeto abarca todas as intervenções a serem realizadas no TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL pela CONCESSIONÁRIA, de modo a garantir as melhorias estruturais que o equipamento necessita, bem como atender às demandas do PODER CONCEDENTE e da população de Patos de Minas/MG.

Os valores para tais intervenções foram estimados pela CODEMGE em R\$ 3.871.548,84 (três milhões, oitocentos e setenta e um mil, quinhentos e quarenta e oito reais e oitenta e quatro centavos), sendo R\$ 428.548,12 (quatrocentos e vinte e oito mil, quinhentos e quarenta e oito reais e doze centavos) a serem executados no primeiro ano de concessão, R\$ 1.390.846,24 (um milhão, trezentos e noventa mil, oitocentos e quarenta e seis reais e vinte e quatro centavos) previstos para o segundo ano, R\$ 1.554.569,65 (um milhão, quinhentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta e cinco centavos) previstos para o terceiro ano e R\$ 497.584,82 (quatrocentos e noventa e sete mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e oitenta e dois centavos) previstos para o quarto ano de concessão.

A Tabela 1 apresenta a consolidação dos custos para cada um dos itens que irão compor as intervenções obrigatórias do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL:



Tabela 1 – Estimativas de Despesas de Capital com Intervenções Estruturais do Terminal Rodoviário

 CODEMGE - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS			
OBRA DE REFORMA DA RODOVIÁRIA DE PATOS DE MINAS - MG			
ESTUDO DO CAPEX			
OBRA DE REFORMA DA RODOVIÁRIA DE PATOS DE MINAS - MG			
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	VALOR
1	CUSTO DIRETO		R\$ 3.288.017,16
4.1	LEVANTAMENTO CADASTRAL DA EDIFICAÇÃO (CONSIDERADO EM PROJETOS)	VB	R\$ 0,00
4.2	SUBSTITUIÇÃO DO CERCAMENTO EXTERNO	VB	R\$ 468.844,32
4.3	RECUPERAÇÃO DO PAVIMENTO DA ÁREA EXTERNA (PATIO DE VEÍCULOS)	VB	R\$ 463.623,16
4.4	MANUTENÇÃO DAS CALÇADAS EXTERNAS	VB	R\$ 7.053,24
4.5	MELHORIA DO CONTROLE DE ACESSO DAS ÁREAS DE EMBARQUE E DESEMBAQUE, EXECUÇÃO DE FECHAMENTOS NA CIRCULAÇÃO LATERAL E IMPLANTAÇÃO DE CADEIRAS NO EMBARQUE	VB	R\$ 68.497,74
4.6	SUBSTITUIÇÃO DOS GUARDA-CORPOS EXTERNOS	VB	R\$ 258.357,85
4.7	MANUTENÇÃO DA COBERTURA METÁLICA	VB	R\$ 112.333,00
4.8	REVITALIZAÇÃO DO PISO E GRANITINA	VB	R\$ 164.998,82
4.9	SUBSTITUIÇÃO DO PISO CERÂMICO DE AMBIENTES ADMINISTRATIVOS E LOJAS	VB	R\$ 75.093,98
4.10	PINTURA DAS PAREDES E TETOS, INCLUINDO RECUPERAÇÃO E PROTEÇÃO DAS PINTURAS ARTÍSTICAS	VB	R\$ 174.343,72
4.11	REVITALIZAÇÃO DAS ESQUADRIAS CONTEMPLANDO A SUBSTITUIÇÃO DAS JANELAS DE METALON POR ALUMÍNIO, LIMPEZA DAS ESQUADRIAS DE VIDRO E SUBSTITUIÇÃO DE PORTAS DE MADEIRA DANIFICADAS	VB	R\$ 19.899,27
4.12	REVITALIZAÇÃO DOS BANHEIROS DO SAGUÃO DE EMBARQUE	VB	R\$ 130.882,89
4.13	SUBSTITUIÇÃO DOS ASSENTOS DO SAGUÃO DE EMBARQUE	VB	R\$ 32.462,34
4.14	MODERNIZAÇÃO DA REDE DE ALIMENTAÇÃO DE ÁGUA DAS LOJAS, GUICHES E ÁREAS ADMINISTRATIVAS	VB	R\$ 44.794,87
4.15	RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL DOS PILARES	VB	R\$ 9.211,82
4.16	EXECUÇÃO DE NOVO PAISAGISMO	VB	R\$ 94.088,55
4.17	ADEQUAÇÕES DE ACESSIBILIDADE	VB	R\$ 71.070,88
4.18	MODERNIZAÇÃO DAS ENTRADAS DE ENERGIA	VB	R\$ 21.372,74
4.19	REVITALIZAÇÃO/ REFORMA DOS QUADROS DE ENERGIA E SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO	VB	R\$ 75.313,58
4.20	REVITALIZAÇÃO E MODERNIZAÇÃO DOS PONTOS DE UTILIZAÇÃO (TOMADAS/ INTERRUPTORES), IMPLANTAÇÃO DE TOTENS E TOMADAS NA ÁREA DE ESPERA E REVITALIZAÇÃO DA ILUMINAÇÃO DO TERMINAL	VB	R\$ 112.856,27
4.21	ADEQUAÇÃO DO SPDA CONFORME NORMA NBR-5419/2015	VB	R\$ 98.398,52
4.22	REVITALIZAÇÃO DA REDE DE DADOS E MONITORAMENTO, MELHORIA NA INFRAESTRUTURA E PADRONIZAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO	VB	R\$ 98.359,90
4.23	REVITALIZAÇÃO DO PSCIP	VB	R\$ 8.811,99
4.24	IMPLANTAÇÃO DE PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO	VB	R\$ 29.928,72
4.25	FORNECIMENTO E EXECUÇÃO DE PORTAL COM LETREIRO EM ACM	VB	R\$ 87.306,52
4.26	FORNECIMENTO E EXECUÇÃO DE SOLUÇÃO DE FORRO DE TETO PARA A ÁREA DO SAGUÃO PRINCIPAL	VB	R\$ 175.818,98
4.27	IMPLANTAÇÃO DE GUARITA, PORTÕES ELETRÔNICO NOS ACESSOS DE VEÍCULOS, DE LIMITAÇÃO DE ÁREA DE CARGA E DESCARGA E INSTALAÇÃO DE NOVAS CÂMERAS DE VÍDEOMONITORAMENTO	VB	R\$ 41.560,89
4.28	SOLUÇÃO PARA INTEGRAR A RODOVIÁRIA COM A LAGOA GRANDE E ALTERAÇÃO DO ESTACIONAMENTO EXISTENTE	VB	R\$ 77.695,39
4.29	URBANISMO: FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE NOVO MOBILIÁRIO - PRAÇA E PONTO DE ÔNIBUS	VB	R\$ 43.244,74
4.30	IMPLANTAÇÃO DE MEDIDAS DE SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA E AMBIENTAL	VB	R\$ 282.552,28
4.31	SERVIÇOS GERAIS	VB	R\$ 5.844,81
2	CUSTO INDIRETO		R\$ 583.531,68
2.1	ADMINISTRAÇÃO LOCAL	VB	R\$ 344.484,10
2.2	CANTEIRO DE OBRAS	VB	R\$ 58.458,02
2.3	MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO	VB	R\$ 15.320,14
2.4	PROJETOS	VB	R\$ 165.269,42
3	CAPEX TOTAL (Custo Direto + Custo Indireto)		R\$ 3.871.548,84

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

4.2.2. REPEX

O estudo de REPEX levou em consideração que o estado de conservação do empreendimento deverá estar adequado e com vida útil ainda ativa de forma que, ao final do prazo de concessão, o ativo esteja plenamente apto e operacional para suas demandas usuais, permitindo o seu pleno recebimento pelo PODER CONCEDENTE.

Os reinvestimentos deverão ocorrer a cada cinco anos, iniciando no quarto ano (Ano 4) da concessão e tendo o último ciclo no vigésimo nono ano (Ano 29), no valor total de R\$ 2.379.147,59 (dois milhões, trezentos e setenta e nove mil, centro e quarenta e sete reais e cinquenta e nove centavos), conforme tabela abaixo.

Tabela 2 – Estimativas de Reinvestimentos ao longo da Concessão

 CODEMGE - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS OBRA DE REFORMA DA RODOVIÁRIA DE PATOS DE MINAS - MG			
ESTUDO DO REPEX			
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	VALOR
1	REINVESTIMENTOS		R\$ 2.379.147,59
1.1	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 5 ANOS	VB	R\$ 216.784,93
1.2	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 6 A 10 ANOS	VB	R\$ 325.177,39
1.3	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 11 A 15 ANOS	VB	R\$ 699.115,93
1.4	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 16 A 20 ANOS	VB	R\$ 541.962,32
1.5	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 21 A 25 ANOS	VB	R\$ 438.953,40
1.6	INTERVENÇÕES NO PERÍODO DE 26 A 30 ANOS	VB	R\$ 157.153,61
3	REPEX TOTAL (Reinvestimentos)		R\$ 2.379.147,59

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

4.2.3. CRONOGRAMA DE INVESTIMENTOS

A Tabela 3 apresenta o cronograma dos investimentos e reinvestimentos a serem realizados ao longo do período da concessão. Novamente, vale ressaltar que todas as obras ocorrerão por conta da CONCESSIONÁRIA, tanto para as intervenções estruturais quanto para as intervenções desejadas pelo PODER CONCEDENTE.



Tabela 3 – Cronograma dos Investimentos (Capex) e Reinvestimentos (Repex) (R\$x1.000)

Descrição	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 9/14/19/24/29
Investimentos Realizados pela CONCESSIONÁRIA	3.872	0.428	1.391	1.555	0.498	0
Repex – Reinvestimento Realizado pela Concessionária	2.379	0	0	0	0.217	2.162
Total	6.251	0.428	1.391	1.555	0.715	2.162

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

As informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos e estimativas de custo e prazo aqui apresentados, possuem caráter referencial, não ensejando qualquer responsabilidade do PODER CONCEDENTE perante a futura CONCESSIONÁRIA.

4.2.4. RESSARCIMENTO DE ESTUDOS

Em consonância com o disposto na Cláusula Oitava do ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA Nº 11542, firmado entre a CODEMGE e o município de PATOS DE MINAS/MG para apoio na estruturação do projeto de concessão do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL, caberá à CONCESSIONÁRIA o ressarcimento à CODEMGE do valor de R\$761.912,38 (setecentos e sessenta e um mil, novecentos e doze reais e trinta e oito centavos), referente à elaboração dos ESTUDOS pela Companhia.

O valor, a ser pago pela CONCESSIONÁRIA como condição precedente à assinatura do CONTRATO, nos termos do EDITAL, foi considerado na presente modelagem.

4.3. OPEX

Esta seção apresenta as principais despesas operacionais do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL, estimadas com base nos contratos anteriores e contratos vigentes firmados entre a CONCESSIONÁRIA ANTERIOR E GESTÃO ATUAL; e os prestadores de serviço. Também foram considerados os valores históricos utilizados em cada um destes contratos, tendo em vista que alguns deles são medidos sob demanda. Assim, o objetivo é apresentar uma projeção de despesas operacionais (OPEX – *Operational Expenditure*) necessária ao funcionamento do ativo.

Essas estimativas partem da proposição do novo modelo de gestão, considerando a operação, manutenção, conservação e exploração dos serviços conexos, de forma a ofertar à população um serviço de qualidade, com a definição de critérios e parâmetros mínimos de desempenho que permitam assegurar a manutenção de padrões adequados de serviço por parte da CONCESSIONÁRIA.

As informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos e estimativas de custo e prazo aqui apresentados, possuem caráter referencial, não ensejando qualquer responsabilidade do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA, que deverá realizar suas próprias projeções e cálculos para a gestão do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL.

4.3.1. REMUNERAÇÃO DE PESSOAL – ADMINISTRATIVO / OPERACIONAL

Com base em análises, estudos e visitas técnicas realizadas ao Terminal Rodoviário José Rangel pela equipe de estruturação e modelagem da CODEMGE, foi possível observar a operação atual do terminal e, a partir disso, reunir subsídios para a elaboração da modelagem. Como resultado, foi desenvolvido um quadro de pessoal personalizado, voltado ao atendimento das necessidades do serviço público e à promoção de uma gestão otimizada do ativo, conforme demonstrado na tabela a seguir:



QUADRO DE PESSOAL (REGIME CLT)					
ITEM	CARGO	POSTO	LOCAL	REGIME	QUANT.
1	TURNO DIURNO				
1.1	Gerente	1	Escritório	44 hs/semana	1
1.2	Aux. Administrativo	1	Escritório	44 hs/semana	1
1.3	Fiscal de pátio	1	Embarque	12x36	2
1.4	Fiscal de catraca	1	Embarque	12x36	2
1.5	Fiscal de catraca	1	Banheiros	12x36	2
1.6	Aux. de limpeza	4	Geral	44 hs/semana	4
1.7	Aux. de limpeza	1	Banheiros	12x36	2
1.8	Vigilante desarmado	1	Geral	12x36	2
2	TURNO NOTURNO				
2.1	Fiscal de pátio	1	Embarque	12x36	2
2.2	Fiscal de catraca	1	Embarque	12x36	2
2.3	Fiscal de catraca	1	Banheiros	12x36	2
2.4	Aux. de limpeza	1	Banheiros	12x36	2
2.5	Vigilante desarmado	2	Geral	12x36	4
TOTAL MENSAL					28

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais - CODEMGE

O quadro se trata de pessoal multidisciplinar, que atende às diversas demandas do equipamento, como apoio administrativo, operacional, financeiro, tráfego e de manutenção.

Com isso, considerando o salário base praticado atualmente, associados aos encargos sociais descritos no SINAPI - COMPOSIÇÃO DE ENCARGOS SOCIAIS DEZ/2023 À DEZ/2024, juntamente com a CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO DE PATOS DE MINAS 2025/2026 e CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO 2024/2025 do SINDICATO DAS EMPRESAS DE SEGURANÇA E VIGILÂNCIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS; o PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL projetou o custo mensal estimado para manutenção do pessoal em R\$ 120.402,07 (cento e vinte mil, quatrocentos e dois reais e sete centavos), perfazendo assim o valor anual de R\$ 1.444.824,78 (um milhão, quatrocentos e quarenta e quatro reais e setenta e oito centavos).

4.3.2. MATERIAIS DE COPA/COZINHA, ESCRITÓRIO, LIMPEZA E USO E CONSUMO

Tendo em vista as necessidades para operação e funcionamento do ativo, são necessários alguns contratos para aquisição de materiais de copa e cozinha, escritório, limpeza e uso e consumo. Em linha com os valores apresentados na série histórica da CONCESSIONÁRIA ANTERIOR E GESTÃO ATUAL, estimou-se o valor anual de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) com estes contratos, sendo este o valor inserido nesta modelagem econômico-financeira.

4.3.3. DESPESAS COM PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL demanda despesas com manutenções de rotina e contratos de prestação de serviços contínuos. Tais serviços incluem a dedetização do ativo, limpeza de caixa d'água, recarga de extintores, entre outros contratos de baixo valor. Dessa forma, visando contemplar todas estas despesas, foi orçado nesta modelagem o valor anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

4.3.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS

A ATUAL GESTÃO incorre em uma série de despesas administrativas dentre as quais estão incluídas o aluguel de máquinas e equipamentos, a conservação e reparo predial, encargos de concessão, manutenções que são realizadas no ativo, entre outros contratos firmados para assegurar a plena operação do TERMINAL. Com base no histórico dos contratos, foi definido um valor anual de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) para pagamento destas despesas, sendo este o valor atribuído para esta conta na modelagem.

4.3.5. DESPESAS COM ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA E TELECOMUNICAÇÃO

As despesas com energia elétrica, água, telefone e internet têm como base o histórico do período sob gestão da CONCESSIONÁRIA ANTERIOR E GESTÃO ATUAL. Desse modo, foi estimado um custo anual no primeiro ano de concessão de R\$ 124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais) com estas despesas dentro da modelagem aqui proposta. Já para

os demais anos a partir do 2º, um custo anual de R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais). A tabela a seguir apresenta os custos resumidamente.

Tabela 4 – Estimativas de Despesas Operacionais com Água, Energia Elétrica e Telecomunicação

Descrição do Item	Valor Anual Estimado (R\$)
Despesas com Água, Energia Elétrica e Telecom (1º ano de concessão)	124.000,00
Despesas com Água, Energia Elétrica e Telecom (a partir do 2º ano)	56.000,00
Faturas de Água	48.000,00
Faturas de Energia Elétrica (1º ano de concessão)	72.000,00
Faturas de Energia Elétrica (a partir do 2º ano de concessão)	4.000,00
Faturas de Telefone/Internet	4.000,00

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais - CODEMGE

A redução das despesas a partir do segundo ano da concessão decorre do investimento em energia sustentável, conforme previsto no item 3.30 do APÊNDICE III do CADERNO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – RELATÓRIO DE CAPEX. Esse investimento, programado para o segundo ano de contrato, visa à produção própria de energia, otimizando os custos com a aquisição de eletricidade da concessionária energética. Com isso, as despesas previstas após a intervenção se restringem à taxa mínima cobrada pela concessionária energética e à cobrança referente à iluminação pública.

4.3.6. DESPESAS COM SEGURO PREDIAL E IPTU

A modelagem financeira contemplou a despesa com a contratação de seguro predial, considerando os valores atualmente praticados. Foi estimado o montante anual de R\$ 40.000,00, com base na estrutura e na cobertura exigida para a proteção integral do ativo.

Não haverá incidência de IPTU na área da concessão afeta à prestação do serviço público.

4.3.7. DESPESAS FINANCEIRAS E CONTÁBEIS

Em linha com os valores apresentados na série histórica das despesas do Terminal, em que se observou contratos geradores de despesas da ordem de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), que contemplam assessoria contábil, assessoria jurídica, encargos bancários e outras despesas de natureza financeira, como pagamento de juros,

contratação de serviços de operacionalização de cobrança e afins. Dessa forma, o valor acima estabelecido foi incorporado na modelagem econômico-financeira.

4.3.8. DESPESAS COM FISCALIZAÇÃO

Por fim, em linha com as melhores práticas, a modelagem financeira incluiu também uma previsão de gastos com a fiscalização do contrato. Isto é, fica estabelecido um valor, a ser repassado pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, para fins de acompanhamento, fiscalização e gestão do contrato. Neste modelo foi definido o valor de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) equivalente a 2% (dois por cento) da receita tarifária anual do TERMINAL.

4.3.9. RESUMO DAS DESPESAS OPERACIONAIS

Portanto, segue abaixo tabela com o resumo das despesas operacionais anuais estimadas para a modelagem econômico-financeira do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL. Estas despesas operacionais foram projetadas para todo o período da concessão.

Tabela 5 – Resumo das Despesas Operacionais do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL

Despesas Operacionais	Valor Anual (R\$)
Despesas Operacionais (1º ano de concessão)	1.903.000,00
Despesas Operacionais (a partir do 2º ano de concessão)	1.835.000,00
Remuneração de Pessoal	1.445.000,00
Materiais de Copa/Cozinha, Escritório, Limpeza e Uso e Consumo	48.000,00
Despesas com Prestação de Serviços	18.000,00
Despesas Administrativas e Operacionais	170.000,00
Despesas com Água, Energia Elétrica e Telecomunicação (1º ano de concessão)	124.000,00
Despesas com Água, Energia Elétrica e Telecomunicação (a partir do 2º ano)	56.000,00
Despesas com Seguro Predial	40.000,00
Despesas Financeiras e Contábeis	25.000,00
Despesas com Fiscalização	33.000,00

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

4.3.10. CUSTOS ADMINISTRATIVOS

O presente PLANO DE NEGÓCIOS REFERNCIAL incluiu também custos administrativos estimados visando ao pagamento das garantias previstas em contrato, tais como as garantias de execução, os riscos de engenharia, os riscos operacionais e a responsabilidade civil.

Para esta finalidade foi utilizada como *benchmarking* o estudo para concessão do Parque das Águas de Caxambu e também das Thermas Antônio Carlos, ambos os projetos conduzidos e realizados também pela CODEMGE.

- **Garantia de Execução:** tem como base o valor total do somatório da Outorga, Despesas Operacionais (OPEX), Investimentos (CAPEX) e Reinvestimentos (REPEX), totalizando R\$ 64.097.809,38 e utiliza o percentual de 5% ao longo dos 30 (trinta) anos da concessão, multiplicados pelo prêmio de 0,40%;
- **Riscos de Engenharia:** o valor foi calculado a partir do valor anual do CAPEX considerando um prêmio de risco de 0,25%. Como o valor anual dos investimentos é diferente ao longo do período da concessão, o valor dos riscos de engenharia também se altera ao longo do tempo;
- **Riscos Operacionais:** considera um prêmio de risco de 0,15% e foi estimado com base no valor patrimonial de R\$ 8.169.588,38, valor este assegurado na apólice atual do empreendimento;
- **Responsabilidade Civil:** tem como base um prêmio de risco de 0,20% e foi estimado a partir da receita tarifária anual;
- **Perda de Receita:** para este cálculo foi considerada uma perda de receita equivalente a 6 (seis) meses e tendo como base um prêmio de 0,10%.

Assim, o custo total estimado referente a estes custos administrativos foi de aproximadamente R\$ 563.949,61 (quinhentos e dois mil, quatrocentos e setenta e seis reais e noventa e três centavos) ao longo da concessão, conforme discriminado na tabela a seguir:



Ano	Garantia de Execução	Riscos de Engenharia	Risco Operacional	Responsabilidade Civil	Perda de Receita	Total
1	3,0	3,0	4,3	3,3	1,3	16,8
2	3,0	3,5	6,4	3,3	1,3	21,7
3	3,0	4,0	8,8	3,4	1,3	15,9
4	1,5	1,7	9,8	3,4	1,3	15,4
5	1,5	0,0	9,9	3,4	1,4	14,9
6	1,5	0,0	9,9	3,5	1,4	14,9
7	1,5	0,0	9,9	3,5	1,4	14,9
8	1,5	0,0	9,9	3,5	1,4	14,9
9	1,5	0,8	10,4	3,6	1,4	16,2
10	1,5	0,0	10,5	3,6	1,4	15,4
11	1,5	0,0	10,5	3,6	1,4	15,4
12	1,5	0,0	10,5	3,7	1,4	15,4
13	1,5	0,0	10,6	3,7	1,4	15,4
14	1,5	1,7	11,6	3,8	1,4	18,0
15	1,5	0,0	11,7	3,8	1,5	16,3
16	1,5	0,0	11,7	3,8	1,5	16,3
17	1,5	0,0	11,7	3,9	1,5	16,3
18	1,5	0,0	11,7	3,9	1,5	16,3
19	1,5	1,4	12,6	3,9	1,5	18,5
20	1,5	0,0	12,6	4,0	1,5	17,2
21	1,5	0,0	12,6	4,0	1,5	17,2
22	1,5	0,0	12,7	4,1	1,5	17,2
23	1,5	0,0	12,7	4,1	1,5	17,2
24	1,5	1,1	13,4	4,2	1,6	18,5
25	1,5	0,0	13,4	4,2	1,6	17,6
26	1,5	0,0	13,5	4,2	1,6	17,6
27	1,5	0,0	13,5	4,3	1,6	17,6
28	1,5	0,0	13,5	4,3	1,6	17,6
29	1,5	0,4	13,8	4,4	1,6	18,1
30	1,5	0,0	13,8	4,4	1,6	17,8
Total	49,7	17,5	337,9	114,9	44,0	563,9

4.3.11. OUTORGA FIXA E VARIÁVEL

Neste PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, além das despesas operacionais e dos custos administrativos citados e fundamentados acima, é necessária a definição do pagamento da outorga, devida pela CONCESSIONÁRIA. Dois tipos de outorga são considerados neste estudo. O primeiro diz respeito à OUTORGA FIXA, que é uma condição para assinatura do contrato e, portanto, será contabilizada como pagamento único até o final do primeiro ano (12º mês) da concessão.

Enquanto isso, a OUTORGA VARIÁVEL, recolhida pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, conforme pré-estabelecido no ANEXO III DO CONTRATO - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, tem valor inicial de até 1% da receita bruta, pago a partir do 3º ano de concessão, ficando isento do pagamento da outorga nos 1º e 2º ano. Este percentual é o ponto de partida e, caso a CONCESSIONÁRIA apresente uma boa performance, poderá ser reduzido conforme as diretrizes estabelecidas no ANEXO III DO CONTRATO, citado anteriormente.

A partir do resultado da NOTA DE DESEMPENHO – ND, que variará entre 0 (zero) e 1 (um), a CONCESSIONÁRIA poderá obter uma redução no valor do pagamento da OUTORGA VARIÁVEL, conforme tabela abaixo. Assim, na medida em que a nota se aproxima de 1 (um), o percentual da alíquota a ser repassado para fins de OUTORGA VARIÁVEL vai sendo reduzido.

Na modelagem econômico-financeira foi considerado que a CONCESSIONÁRIA obterá uma nota abaixo de 0,80 nos primeiros seis anos e uma nota acima de 0,95 do sétimo ao trigésimo ano. Entretanto, em favor do fluxo de caixa, principalmente devido aos investimentos aplicados nos anos iniciais da concessão, definiu-se o pagamento da OUTORGA VARIÁVEL de 1% (um por cento) da receita bruta anual entre o terceiro e sexto ano; e de até 2% (dois por cento) a partir do sétimo ano. A tabela abaixo apresenta o cálculo da OUTORGA VARIÁVEL.

Tabela 7 – Cálculo da OUTORGA VARIÁVEL

Nota de Desempenho da CONCESSIONÁRIA (ND)	Alíquota da OUTORGA VARIÁVEL devida pela Concessionária
0,95 a 1,00	1,00%
0,90 a 0,94	1,25%
0,85 a 0,89	1,50%
0,80 a 0,84	1,75%
Menor que 0,80	2,00%

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

4.4. RECEITAS

Este PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL buscou estimar as receitas potenciais do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL para o período da concessão. Este estudo de viabilidade econômico-financeira busca estruturar um projeto capaz de gerar receitas

suficientes para cobrir os custos com investimentos, manutenção e operação, além de serviços da dívida e uma remuneração satisfatória à CONCESSIONÁRIA. As receitas podem ser divididas em duas fontes: RECEITAS TARIFÁRIAS, decorrentes da TARIFA DE EMBARQUE; e NÃO TARIFÁRIAS, decorrentes de aluguel e despesas condominiais de lojas e guichês, sanitários, guarda-volumes, publicidade, entre outras.

4.4.1. RECEITAS – TARIFA DE EMBARQUE

As receitas com a cobrança de tarifa de embarque sobre as passagens compõem a principal fonte de recursos para administração e operação do TERMINAL. Trata-se do valor cobrado aos passageiros diretamente pelas empresas delegatárias do serviço de transporte intermunicipal e/ou interestadual quando da emissão das passagens e que são integralmente repassados à CONCESSIONÁRIA de forma a viabilizar a operação do ativo.

Atualmente o TERMINAL dispõe de quatro tarifas diferentes em função da distância percorrida a partir do ponto de origem, que é a cidade de PATOS DE MINAS, conforme tabela abaixo:

Tabela 9 – Tipos de Tarifas do Terminal Rodoviário e Volume de Embarques

TIPO DE TARIFA	JUSTIFICATIVA	VALOR ATUAL	VOLUME DE EMBARQUE
TARIFA I	Destinos até 40 Km de Distância	R\$ 2,18	20,46%
TARIFA II	Destinos entre 40 Km e 100 Km de Distância	R\$ 4,38	23,01%
TARIFA III	Destinos acima de 100 Km de Distância	R\$ 8,36	36,02%
TARIFA IV	Linhas Interestaduais e/ou Internacionais	R\$ 9,00	20,51%

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

Esta modelagem propôs a unificação da TARIFA DE EMBARQUE em dois grupos: no Grupo A, incluindo as tarifas I e II com a cobrança do maior valor, reajustado conforme o DECRETO Nº 6.016, DE 7 DE JULHO DE 2025, fixando-se o valor de R\$ 4,61; e o Grupo B, composto pelas tarifas III e IV, também com a cobrança do maior valor, reajustado pelo mesmo decreto, fixando-se o valor de R\$ 9,48. Cabe destacar que em linha com a série

histórica foi observada uma média de 203.825 embarques realizados no período de Maio/2024 à Abril//2025 no TERMINAL, sendo 88.592 no Grupo A e 115.233 no grupo B.

Assim, considerando a unificação das tarifas proposta acima, somado a um crescimento inicial de 10% nessa fonte de receita decorrente da implantação de controle de acesso à área de embarque e uma projeção de aumento de demanda de 1% anual ao longo dos 30 anos de concessão, estimou-se, a partir do primeiro ano de concessão, uma receita da ordem de R\$ 1.650.899,76 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil, oitocentos e noventa e nove reais e setenta e seis centavos) com essa fonte de recursos. O valor global para os 30 (trinta) anos de concessão ficou em R\$ 49.526.992,80 (quarenta e nove milhões, quinhentos e vinte e seis mil, novecentos e noventa e dois reais e oitenta centavos).

4.4.2. RECEITAS NÃO TARIFÁRIAS E OUTRAS FONTES DE RECURSOS

O TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL possui também outras fontes de receitas além daquelas referentes à cobrança de tarifas de embarque, conforme abordado acima. Este estudo mapeia e projeta seis outras fontes de receitas que contribuem na viabilidade do projeto e do estudo aqui apresentado: receita com sanitários; guarda-volumes; aluguel e despesas condominiais dos guichês; aluguel e despesas condominiais das lojas e espaços comerciais; exploração de publicidade; receitas com recebimento de inadimplentes e demais receitas financeiras.

Importante destacar que todas essas fontes de receita mapeadas já existem atualmente, e possuem uma série histórica de cobrança e recebimento de valores. Para o presente PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL também foi projetado um aumento do potencial e dos valores faturados na medida em que o ativo tenha seu potencial intensificado ao longo da concessão. Abaixo, segue uma apresentação de cada uma dessas fontes de receitas com os valores utilizados no modelo aqui abordado.

4.4.2.1. RECEITAS COM SANITÁRIOS

A receita decorrente da cobrança pela utilização dos sanitários é bastante recorrente em modelagens de terminais rodoviários no Brasil. O TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ

RANGEL possui três tipos de tarifas para utilização dos banheiros: o ingresso simples para acesso ao mesmo, o uso para banho sem fornecimento de toalha e o uso para banho com fornecimento de toalha.

Em linha com os valores observados no período de Maio/2024 à Abril/2025, esta modelagem procedeu à seguinte estimativa:

- Uso do banheiro: 7.766 (sete mil, setecentos e sessenta e seis) usuários mensais com a cobrança do valor de R\$ 2,00, totalizando o valor anual de R\$ 186.386,00 (cento e oitenta e seis mil, trezentos e oitenta e seis reais);
- Uso para Banho sem fornecimento de toalha: 150 (cento e cinquenta) usuários mensais pagando R\$ 6,00 cada, totalizando o valor anual de R\$ 10.800,00;
- Uso para Banho com fornecimento de toalha: 90 (noventa) usuários pagando R\$ 10,00 cada, totalizando o valor anual de R\$ 10.800,00;

Assim, com base no observado nos últimos três anos, esta modelagem estimou uma receita anual no valor de R\$ 207.986,00 (duzentos e sete mil, novecentos e oitenta e seis reais) com esta prestação de serviços.

4.4.2.2. RECEITAS COM GUARDA-VOLUMES

Outra fonte de receita recorrente em terminais rodoviários é a exploração do serviço de guarda-volumes. Com base no volume e nos valores praticados entre Maio/2024 e Abril/2025, a presente modelagem estimou uma demanda de 964 usuários, ao custo unitário de R\$ 10,00 (dez reais), resultando em uma receita anual projetada de R\$ 9.640,00 (nove mil, seiscentos e quarenta reais).

4.4.2.3. RECEITAS – ALUGUEL E DESPESAS CONDOMINIAIS DOS GUICHÊS

Terminais rodoviários possuem espaços destinados para implantação e operação dos guichês das delegatárias do setor de transportes. Esses espaços são locados e geram receitas tanto para fins de aluguel quanto de despesas condominiais. O TERMINAL

RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL dispõe atualmente de nove guichês, e tem suas respectivas áreas e frações definidas conforme DECRETO Nº 3.370, DE 22 DE SETEMBRO DE 2010. Algumas operadoras ocupam, atualmente, mais de um guichê.

Os valores para locação e TMCL (Taxa de Manutenção Conservação e Limpeza) já praticados, somados a um reajuste de 10% previsto para o início do contrato, justificados pela precariedade dos contratos vigentes e previsão de investimentos de mais de 3.8 milhões de reais aplicados no Terminal nos primeiros anos de concessão, se apresentam da seguinte forma:

- 09 (nove) guichês de igual área, com aluguel mensal unitário de R\$ 1.041,92 (um mil, quarenta e um reais e noventa e dois centavos), totalizando assim anualmente o valor de R\$ 112.527,49 (cento e doze mil, quinhentos e vinte e sete reais e quarenta e nove centavos);
- 09 (nove) guichês de igual área, com TMCL mensal aproximado unitário de R\$ 1.161,05 (um mil, cento e sessenta e um reais e cinco centavos), totalizando assim anualmente o valor de R\$ 125.393,55 (cento e vinte e cinco mil, trezentos e noventa e três reais e cinquenta e cinco centavos);

Assim, foi estimada uma receita total com a locação e despesas condominiais dos guichês de R\$ 237.921,04 (duzentos e trinta e sete mil, novecentos e vinte e um reais e quatro centavos).

4.4.2.4. RECEITAS – ALUGUEL E DESPESAS CONDOMINIAIS DAS LOJAS

De forma semelhante, o TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL dispõe também de espaços destinados para implantação e operação de lojas e locações comerciais para farmácias, lanchonetes, lotéricas, restaurantes, entre outros. Esses espaços são então locados e geram receitas tanto para fins de aluguel quanto de despesas condominiais. Os espaços, respectivas áreas e tipo de ocupação estão descritas no DECRETO Nº 3.370, DE 22 DE SETEMBRO DE 2010. Alguns locatários ocupam, atualmente, mais de um espaço.

Em face à série histórica de receitas com locações no Terminal em estudo, podendo também ser observado o volume de contratos vigentes no APÊNDICE II DO CADERNO DE ENCARGOS – LISTA DE CONTRATOS VIGENTES, somado ao reajuste citado no **item 4.4.2.3** deste documento, considerou-se uma arrecadação mensal de R\$ 21.286,47 (vinte e um mil, duzentos e oitenta e seis reais e quarenta e sete centavos). Totalizando uma arrecadação anual de R\$ 255.437,69 (duzentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e sete reais e sessenta e nove centavos).

Da mesma forma como observado no caso dos guichês, há também a cobrança de despesas condominiais. Assim, a receita anual estimada com condomínio é de R\$ 69.187,77 (sessenta e nove mil, cento e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos).

Dessa forma, foi estimada uma receita total anual com a locação e despesas condominiais das lojas e demais espaços comerciais de R\$ 324.625,46 (trezentos e vinte e quatro mil, seiscentos e vinte e cinco reais e quarenta e seis centavos).

4.4.2.5. EXPLORAÇÃO DE PUBLICIDADE

Uma outra fonte de receitas que será utilizada pela CONCESSIONÁRIA está fundamentada na exploração de publicidade. Atualmente, o TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL dispõe de publicidades digitais e estáticas, exploradas em dois diferentes contratos. Com isso, considerando os valores observados para o ano de 2024, foi estimada uma receita mensal da ordem de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) perfazendo o valor anual de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

4.4.2.6. RECEITAS FINANCEIRAS E COM RECEBIMENTO DE INADIMPLENTES

Por fim, uma outra fonte de receitas que normalmente ocorre em ativos como o TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL está relacionada com a obtenção de receitas financeiras decorrentes do rendimento das aplicações e recebimento de encargos e multas sobre os pagamentos, além do recebimento de inadimplimentos.

Nesta modelagem, as receitas financeiras foram estimadas no valor anual de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Já o recebimento de inadimplentes foi estimado em 2,5% (dois

vírgula cinco por cento) da receita total gerada anualmente pelo ativo, perfazendo o valor anual de R\$ 63.776,83 (sessenta e três mil, setecentos e setenta e seis reais e oitenta e três centavos).

4.4.3. RESUMO DAS RECEITAS PROJETADAS

A tabela abaixo apresenta o resumo das receitas anuais estimadas para a modelagem econômico-financeira do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL, projetadas para todo o período da CONCESSÃO.

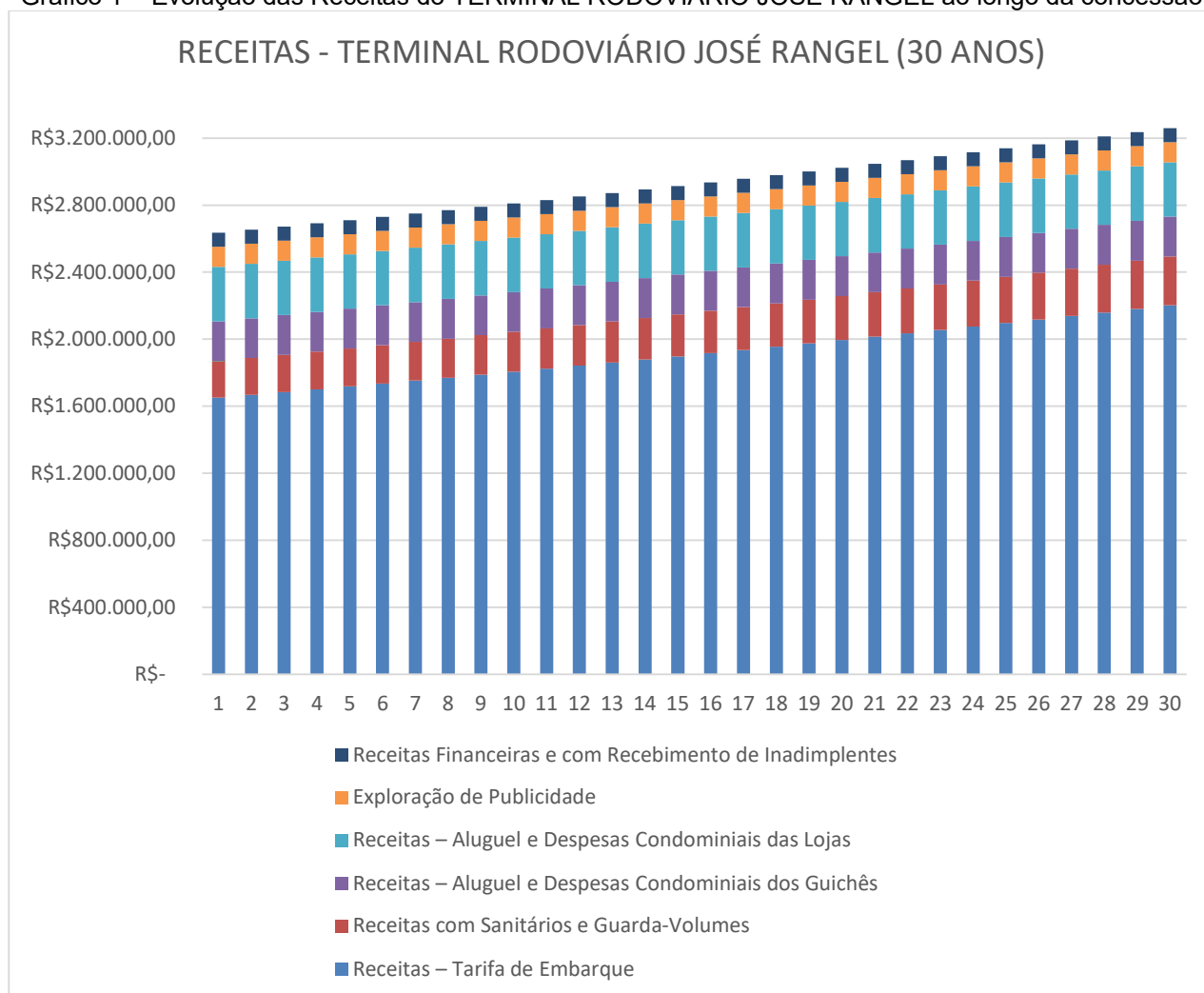
Tabela 9 – Resumo das Receitas Tarifárias e Não Tarifárias do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL

Receitas	Valor Anual (R\$)
Receitas	2.634.850,01
Receitas – Tarifa de Embarque	1.650.899,76
Receitas com Sanitários	207.986,00
Receitas com Guarda-Volumes	9.640,92
Receitas – Aluguel e Despesas Condominiais dos Guichês	237.921,04
Receitas – Aluguel e Despesas Condominiais das Lojas	324.625,46
Exploração de Publicidade	120.000,00
Receitas Financeiras e com Recebimento de Inadimplentes	83.776,83

Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

O gráfico abaixo apresenta a evolução das receitas na composição de recursos auferidos pela CONCESSIONÁRIA ao longo da CONCESSÃO.

Gráfico 1 – Evolução das Receitas do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL ao longo da concessão



Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

5. TRIBUTAÇÃO

A modelagem econômico-financeira proposta neste PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL considerou tanto o regime tributário de Lucro Real, quanto o de Lucro Presumido. Assim, o modelo está apto a simular ambos os regimes. No entanto, buscando trabalhar com aquele que apresentasse a maior eficiência tributária e viabilizasse o maior valor ao projeto, foi utilizado o regime de Lucro Real.

5.1. TRIBUTAÇÃO SOBRE RECEITAS – PIS/COFINS/ISS

Os tributos incidentes sobre a receita foram definidos a partir do regime tributário adotado. Para o caso de regime de Lucro Real, há incidência não cumulativa das alíquotas de PIS

(1,65%) e COFINS (7,60%) sobre as pessoas jurídicas de direito privado. Além disso, com a característica de não cumulatividade, em conformidade com as leis 12.973/14 e 10.833/03, é possível abater créditos em decorrência da aquisição de bens para revenda, insumos, energia elétrica, aluguéis, vales e fornecimento de materiais para as empresas que prestem serviços de limpeza, conservação e manutenção, contraprestações de arrendamento mercantil, ativos imobilizados, bens incorporados ao ativo intangível, edificações e benfeitorias em imóveis de terceiros, devolução de produtos, entre outros.

Já no âmbito do regime tributário com base no Lucro Presumido, em conformidade com as leis 10.637/02 e 10.833/03, adota-se o regime de cumulatividade e as alíquotas de 0,65% para o PIS e 3,00% para COFINS, para as pessoas jurídicas de direito privado que optam em apurar o seu IRPJ neste regime.

Cabe destacar ainda que, no âmbito dos contratos de concessões de serviços públicos, os créditos gerados pelos serviços de construção, recuperação, reforma, ampliação ou melhoramento de infraestrutura, quando a receita correspondente tiver contrapartida em ativo intangível, representativo de direito de exploração, ou em ativo financeiro, somente poderão ser aproveitados, no caso do ativo intangível, à medida que este for amortizado e, no caso do ativo financeiro, na proporção de seu recebimento, excetuado, para ambos os casos.

Por fim, o Imposto Sobre Serviços (ISS) é um imposto municipal cobrado sobre receitas provenientes de prestação de serviços e neste estudo foi utilizada a alíquota de 2%, em linha com os valores praticados atualmente pela Prefeitura Municipal de Patos de Minas.

5.2. CAPITAL DE GIRO

Um elemento importante de ser definido em modelos como esse é referente à política do capital de giro. Primeiramente, cabe ressaltar que o capital de giro é um saldo de recursos necessários para custear e pagar as despesas operacionais e financeiras do projeto, uma vez que em determinado momento a empresa pode estar diante de um descompasso no fluxo de caixa entre as entradas e saídas de valores em caixa.

Neste caso, porém, considerando que parte relevante das receitas auferidas ocorrem em fluxo semanal (tarifas de embarque), algumas possuem fluxo diário (sanitários e guarda-volumes), além de outras receitas com recebimento mensal (aluguéis e despesas condominiais de guichês e lojas e publicidade), o modelo trabalha com uma premissa de 20 (vinte) dias de reserva para fins de capital de giro, de forma a assegurar maior robustez ao caixa do concessionário, uma vez que há recursos entrando diariamente e as despesas em sua grande maioria são pagas a partir de contratos com frequência mensal.

5.3. AMORTIZAÇÃO DO ATIVO INTANGÍVEL

A amortização do ativo intangível foi contabilizada tendo como base a projeção de demanda determinada para essa concessão e foi feita considerando o prazo da concessão e a taxa de uso do ativo, em conformidade com a orientação 05 (OCPC-05) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

5.4. TIR DO PROJETO

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do projeto é a taxa que iguala a zero um investimento trazido a valor presente, isto é, a taxa na qual descontado todo o fluxo de caixa de um investimento, o valor obtido no instante inicial é igual a zero. Assim, esta taxa é comparada com o custo de capital do projeto, de forma a avaliar se o mesmo é viável ou não e se deve ser executado ou não. Um projeto é iniciado quando a TIR é igual ou maior que o custo de capital do projeto.

Para tanto, calcula-se a TIR do projeto descontando-se, a valor presente, o fluxo de caixa livre do projeto após os investimentos. A fórmula da TIR é descrita pela equação:

$$TIR \rightarrow \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+TIR)^n} = 0,$$

- FC_t = fluxo de caixa no período t;
- TIR = taxa interna de retorno que faz com que o fluxo de caixa seja zero, e
- n = período.

5.5. CUSTO DE CAPITAL – WACC

Para a definição do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), adotou-se como referência o estudo elaborado para o projeto de Parceria Público-Privada (PPP) de Terminais, conduzido pela CODEMGE em parceria com a SEINFRA, cujo escopo contempla a construção de 09 (nove) novos terminais de transporte público metropolitano na Região Metropolitana de Belo Horizonte. O processo pode ser acessado através do link <https://dataroom.mg.gov.br/programa-de-concessoes/terminais-metropolitanos-rmhb/>

A escolha desse benchmarking justifica-se pela similaridade operacional entre os projetos, tendo sido definido, na referida modelagem, um WACC de 9,48%.

Ressalta-se que, nesta modelagem econômico-financeira, adotou-se uma Taxa Interna de Retorno (TIR) equivalente ao WACC, de forma a promover a viabilidade do projeto.

5.6. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO – DRE

A Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) está apresentada abaixo, abordando toda a modelagem econômico-financeira deste projeto ao longo dos trinta anos de concessão, em cada imagem com dez anos sendo apresentados.



PREFEITURA DE PATOS DE MINAS

Data Base: 1-out-24		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Demonstrações Financeiras											
DRE											
RECEITA BRUTA TOTAL	RS '000	2.635	2.654	2.672	2.691	2.711	2.730	2.750	2.770	2.790	2.810
Receita Tarifária	RS '000	1.651	1.667	1.684	1.701	1.718	1.735	1.752	1.770	1.788	1.806
Receita Não Tarifária	RS '000	984	986	988	991	993	995	997	1.000	1.002	1.004
(-) Deduções	RS '000	(277)	(279)	(281)	(283)	(285)	(287)	(289)	(292)	(294)	(296)
(-) Impostos Indiretos Receita Tarifária	RS '000	(186)	(188)	(189)	(191)	(193)	(195)	(197)	(199)	(201)	(203)
(-) Impostos Indiretos Receita Não Tari	RS '000	(91)	(91)	(91)	(92)	(92)	(92)	(92)	(92)	(93)	(93)
RECEITA LÍQUIDA TOTAL	RS '000	2.358	2.375	2.392	2.408	2.426	2.443	2.460	2.478	2.496	2.514
(+) Créditos PIS/COFINS	RS '000	13	7	7	7	7	7	7	7	7	7
(-) Custos Operacionais	RS '000	(1.903)	(1.835)	(1.836)	(1.836)	(1.836)	(1.837)	(1.837)	(1.837)	(1.838)	(1.838)
(-) Outorga Variável	RS '000	-	-	(27)	(27)	(27)	(27)	(55)	(55)	(56)	(56)
LUCRO BRUTO	RS '000	468	546	536	553	569	586	575	592	609	627
% Margem Bruta	%	20%	23%	22%	23%	23%	24%	23%	24%	24%	25%
(-) Despesas Administrativas	RS '000	(15)	(18)	(20)	(18)	(16)	(16)	(16)	(16)	(18)	(17)
EBITDA	RS '000	454	529	516	535	553	570	559	576	592	610
% Margem EBITDA	%	19%	22%	22%	22%	23%	23%	23%	23%	24%	24%
(-) Amortização do Ativo Intangível	RS '000	(42)	(84)	(133)	(158)	(159)	(161)	(162)	(164)	(179)	(181)
EBIT	RS '000	412	445	383	377	394	409	397	412	413	429
% Margem EBIT	%	17%	19%	16%	16%	16%	17%	16%	17%	17%	17%
Resultado Financeiro	RS '000	(54)	(132)	(131)	(131)	(127)	(101)	(73)	(45)	(15)	(4)
Receita Financeira		12	11	12	12	12	29	48	67	88	90
(-) Juros		(66)	(143)	(143)	(143)	(139)	(130)	(121)	(112)	(103)	(94)
EBT	RS '000	358	313	252	246	267	308	323	367	397	425
IR e CSLL	RS '000	(61)	(119)	(63)	(63)	(72)	(87)	(94)	(111)	(123)	(134)
Lucro Líquido	RS '000	297	193	189	183	196	221	229	256	275	291
% Margem Líquida	%	13%	8%	8%	8%	8%	9%	9%	10%	11%	12%
Alíquota efetiva de impostos	%	-17%	-38%	-25%	-25%	-27%	-28%	-29%	-30%	-31%	-31%
% Margem Bruta	%	20%	23%	22%	23%	23%	24%	23%	24%	24%	25%
% Margem EBITDA	%	19%	22%	22%	22%	23%	23%	23%	23%	24%	24%
% Margem EBIT	%	17%	19%	16%	16%	16%	17%	16%	17%	17%	17%
% Margem Líquida	%	13%	8%	8%	8%	8%	9%	9%	10%	11%	12%



PREFEITURA DE PATOS DE MINAS

Data Base		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Demonstrações Financeiras											
DRE											
RECEITA BRUTA TOTAL	RS '000	2.830	2.851	2.872	2.893	2.914	2.936	2.957	2.979	3.001	3.024
Receita Tarifária	RS '000	1.824	1.842	1.860	1.879	1.898	1.917	1.936	1.955	1.975	1.994
Receita Não Tarifária	RS '000	1.007	1.009	1.012	1.014	1.016	1.019	1.022	1.024	1.027	1.029
(-) Deduções	RS '000	(298)	(301)	(303)	(305)	(308)	(310)	(312)	(315)	(317)	(320)
(-) Impostos Indiretos Receita Tarifária	RS '000	(205)	(207)	(209)	(211)	(213)	(216)	(218)	(220)	(222)	(224)
(-) Impostos Indiretos Receita Não Tari	RS '000	(93)	(93)	(94)	(94)	(94)	(94)	(94)	(95)	(95)	(95)
RECEITA LÍQUIDA TOTAL	RS '000	2.532	2.550	2.569	2.588	2.607	2.626	2.645	2.665	2.684	2.704
(+) Créditos PIS/COFINS	RS '000	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
(-) Custos Operacionais	RS '000	(1.838)	(1.839)	(1.839)	(1.839)	(1.840)	(1.840)	(1.841)	(1.841)	(1.841)	(1.842)
(-) Outorga Variável	RS '000	(57)	(57)	(57)	(58)	(58)	(59)	(59)	(60)	(60)	(60)
LUCRO BRUTO	RS '000	644	662	679	697	715	734	752	771	790	809
% Margem Bruta	%	25%	26%	26%	27%	27%	28%	28%	29%	29%	30%
(-) Despesas Administrativas	RS '000	(17)	(17)	(17)	(20)	(18)	(18)	(19)	(19)	(21)	(20)
EBITDA	RS '000	627	644	662	677	697	715	734	752	769	789
% Margem EBITDA	%	25%	25%	26%	26%	27%	27%	28%	28%	29%	29%
(-) Amortização do Ativo Intangível	RS '000	(183)	(184)	(186)	(226)	(228)	(231)	(233)	(235)	(280)	(283)
EBIT	RS '000	444	460	476	451	469	485	501	517	489	506
% Margem EBIT	%	18%	18%	19%	17%	18%	18%	19%	19%	18%	19%
Resultado Financeiro	RS '000	29	65	102	142	140	183	230	279	330	351
Receita Financeira	RS '000	114	141	169	200	189	224	261	301	344	355
(-) Juros	RS '000	(85)	(76)	(67)	(58)	(49)	(40)	(31)	(22)	(13)	(4)
EBT	RS '000	473	525	578	593	608	668	730	796	819	857
IR e CSLL	RS '000	(152)	(171)	(191)	(198)	(205)	(228)	(251)	(275)	(285)	(301)
Lucro Líquido	RS '000	321	353	387	395	403	440	479	520	534	556
% Margem Líquida	%	13%	14%	15%	15%	15%	17%	18%	20%	20%	21%
Alíquota efetiva de impostos	%	-32%	-33%	-33%	-33%	-34%	-34%	-34%	-35%	-35%	-35%
% Margem Bruta	%	25%	26%	26%	27%	27%	28%	28%	29%	29%	30%
% Margem EBITDA	%	25%	25%	26%	26%	27%	27%	28%	28%	29%	29%
% Margem EBIT	%	18%	18%	19%	17%	18%	18%	19%	19%	18%	19%
% Margem Líquida	%	13%	14%	15%	15%	15%	17%	18%	20%	20%	21%



PREFEITURA DE PATOS DE MINAS

Data Base		2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Demonstrações Financeiras											
DRE											
RECEITA BRUTA TOTAL	RS '000	3.046	3.069	3.092	3.115	3.139	3.163	3.187	3.211	3.235	3.260
Receita Tarifária	RS '000	2.014	2.035	2.055	2.075	2.096	2.117	2.138	2.160	2.181	2.203
Receita Não Tarifária	RS '000	1.032	1.035	1.037	1.040	1.043	1.045	1.048	1.051	1.054	1.057
(-) Deduções	RS '000	(322)	(325)	(327)	(330)	(332)	(335)	(338)	(340)	(343)	(346)
(-) Impostos Indiretos Receita Tarifária	RS '000	(227)	(229)	(231)	(233)	(236)	(238)	(241)	(243)	(245)	(248)
(-) Impostos Indiretos Receita Não Tari	RS '000	(95)	(96)	(96)	(96)	(96)	(97)	(97)	(97)	(97)	(98)
RECEITA LÍQUIDA TOTAL	RS '000	2.724	2.745	2.765	2.786	2.807	2.828	2.849	2.871	2.892	2.914
(+) Créditos PIS/COFINS	RS '000	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
(-) Custos Operacionais	RS '000	(1.842)	(1.843)	(1.843)	(1.843)	(1.844)	(1.844)	(1.845)	(1.845)	(1.845)	(1.846)
(-) Outorga Variável	RS '000	(61)	(61)	(62)	(62)	(63)	(63)	(64)	(64)	(65)	(65)
LUCRO BRUTO	RS '000	828	847	867	887	907	927	948	968	989	1.010
% Margem Bruta	%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	34%	34%	35%
(-) Despesas Administrativas	RS '000	(20)	(20)	(20)	(22)	(21)	(21)	(21)	(21)	(22)	(21)
EBITDA	RS '000	808	828	847	865	886	906	927	947	967	989
% Margem EBITDA	%	30%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	33%	34%
(-) Amortização do Ativo Intangível	RS '000	(286)	(289)	(292)	(355)	(359)	(363)	(366)	(370)	(452)	(456)
EBIT	RS '000	522	539	556	510	527	544	560	577	516	532
% Margem EBIT	%	19%	20%	20%	18%	19%	19%	20%	20%	18%	18%
Resultado Financeiro	RS '000	403	236	148	103	66	70	94	119	145	154
Receita Financeira		403	236	148	103	66	70	94	119	145	154
(-) Juros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	RS '000	926	774	704	613	594	613	655	697	660	686
IR e CSLL	RS '000	(327)	(278)	(256)	(227)	(224)	(234)	(251)	(268)	(259)	(271)
Lucro Líquido	RS '000	599	497	448	386	370	380	404	429	402	415
% Margem Líquida	%	22%	18%	16%	14%	13%	13%	14%	15%	14%	14%
Alíquota efetiva de impostos	%	-35%	-36%	-36%	-37%	-38%	-38%	-38%	-38%	-39%	-40%
% Margem Bruta	%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	34%	34%	35%
% Margem EBITDA	%	30%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	33%	34%
% Margem EBIT	%	19%	20%	20%	18%	19%	19%	20%	20%	18%	18%
% Margem Líquida	%	22%	18%	16%	14%	13%	13%	14%	15%	14%	14%

As imagens acima compreendem a DRE durante todo o período da concessão - 2025 a 2034 na primeira imagem, 2035 a 2044 na segunda e 2045 a 2054 na terceira – e apresentam a estruturação contábil do projeto.

5.7.FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

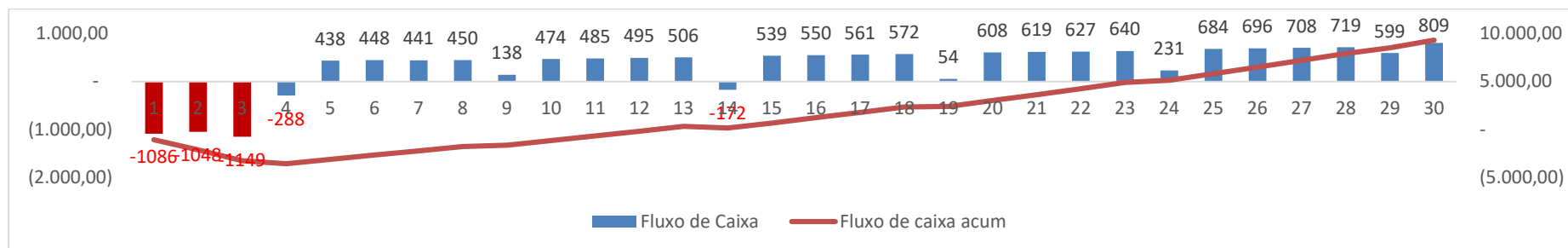
As tabelas e gráficos abaixo apresentam o fluxo de caixa livre do projeto e o fluxo de caixa descontado da concessão ao longo dos trinta anos de operação. Cabe ressaltar que os valores abaixo apresentados foram trazidos a valor presente por meio de uma taxa de desconto. Neste caso, a taxa utilizada foi a Taxa Interna de Retorno (TIR) do projeto que foi de 9,48%.

		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	R\$ '000 -	1.085,82	- 1.047,86	- 1.148,78	- 287,82	437,99	448,16	441,07	449,92	138,33	474,12	484,87	495,18	505,85	- 172,22	538,68
Fluxo de Caixa acumulado	R\$ '000 -	1.085,82	-2133,6733	-3282,454859	-3570,27816	-3132,292598	-2684,128043	-2243,057859	-1793,141908	-1654,807172	-1180,686792	-695,8174972	-200,634586	305,2202949	132,9970864	671,6750876
Fluxo de Caixa Descontado	R\$ '000 -	1.085,82	-957,12146	-958,4465392	-219,3418917	304,8741763	284,9466542	256,1527176	238,6645245	67,02748715	209,8338383	196,009353	182,8449511	170,6115702	-53,05660077	151,5801029
Fluxo de Caixa Descontado acumulado	R\$ '000 -	1.085,82	-2042,9381	-3001,384683	-3220,726575	-2915,852399	-2630,905744	-2374,753027	-2136,088502	-2069,061015	-1859,227177	-1663,217824	-1480,372873	-1309,761303	-1362,817903	-1211,237801
VPL	R\$ '000 -	0,00														
Custos totais descontados	R\$ '000	2.170,86	1.676,26	1.553,69	1.419,55	1.297,00	1.185,04	1.098,71	1.003,97	917,40	838,30	766,02	699,98	639,63	584,49	534,10
Custos totais descontados acumulados	R\$ '000	2.170,86	3.847,13	5.400,81	6.820,37	8.117,37	9.302,41	10.401,12	11.405,09	12.322,48	13.160,78	13.926,80	14.626,77	15.266,40	15.850,89	16.384,99
VPC	R\$ '000	20.582,70														
Receitas tarifárias descontadas	R\$ '000	1.650,90	1.523,03	1.405,06	1.296,23	1.195,82	1.103,20	1.017,75	938,92	866,19	799,10	737,20	680,10	627,42	578,82	533,99
Receitas tarifárias descontadas acumuladas	R\$ '000	1.650,90	3.173,93	4.578,98	5.875,21	7.071,03	8.174,23	9.191,98	10.130,89	10.997,08	11.796,18	12.533,38	13.213,48	13.840,91	14.419,73	14.953,72
Receitas não tarifárias descontadas	R\$ '000	983,95	900,74	824,57	754,87	691,06	632,66	579,21	530,28	485,49	444,49	406,97	372,62	341,17	312,38	286,03
Receitas não tarifárias descontadas acumuladas	R\$ '000	983,95	1.884,69	2.709,26	3.464,13	4.155,19	4.787,85	5.367,06	5.897,34	6.382,83	6.827,33	7.234,29	7.606,91	7.948,08	8.260,46	8.546,49
Receitas totais descontadas	R\$ '000	2.634,85	2.423,76	2.229,63	2.051,09	1.886,89	1.735,86	1.596,95	1.469,20	1.351,68	1.243,59	1.144,17	1.052,72	968,59	891,21	820,02
Receitas totais descontadas acumuladas	R\$ '000	2.634,85	5.058,61	7.288,24	9.339,33	11.226,22	12.962,08	14.559,04	16.028,23	17.379,92	18.623,51	19.767,68	20.820,40	21.788,99	22.680,19	23.500,21

	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	550,04	561,00	572,05	53,62	607,57	619,34	626,51	639,53	231,16	683,56	695,73	707,85	719,45	599,08	809,31
Fluxo de Caixa acumulado	1221,717803	1782,721833	2354,771488	2408,394366	3015,969305	3635,309173	4261,815279	4901,350003	5132,506202	5816,066267	6511,792159	7219,645291	7939,097913	8538,17837	9347,492633
Fluxo de Caixa Descontado	141,3756408	131,7071527	122,671117	10,5032553	108,7023332	101,2122925	93,51789973	87,19644467	28,78759635	77,75740394	72,28837268	67,17979136	62,36815599	47,43632846	58,53401587
Fluxo de Caixa Descontado acumulado	-1069,86216	-938,1550071	-815,4838901	-804,9806348	-696,2783016	-595,066009	-501,5481093	-414,3516646	-385,5640683	-307,8066644	-235,5182917	-168,3385003	-105,9703443	-58,53401587	-7,88702E-13
VPL															
Custos totais descontados	488,06	445,99	407,55	372,42	340,32	310,99	284,19	259,70	237,32	216,87	198,19	181,11	165,51	151,25	138,22
Custos totais descontados acumulados	16.873,05	17.319,04	17.726,59	18.099,01	18.439,33	18.750,33	19.034,52	19.294,22	19.531,55	19.748,42	19.946,61	20.127,72	20.293,23	20.444,48	20.582,70
VPC															
Receitas tarifárias descontadas	492,63	454,47	419,27	386,79	356,83	329,19	303,70	280,17	258,47	238,45	219,98	202,94	187,22	172,72	159,34
Receitas tarifárias descontadas acumuladas	15.446,35	15.900,82	16.320,09	16.706,88	17.063,72	17.392,91	17.696,61	17.976,78	18.235,25	18.473,70	18.693,68	18.896,62	19.083,85	19.256,57	19.415,91
Receitas não tarifárias descontadas	261,91	239,82	219,60	201,09	184,14	168,63	154,42	141,42	129,51	118,61	108,62	99,48	91,11	83,45	76,43
Receitas não tarifárias descontadas acumuladas	8.808,40	9.048,22	9.267,82	9.468,91	9.653,05	9.821,68	9.976,11	10.117,52	10.247,03	10.365,64	10.474,26	10.573,74	10.664,86	10.748,30	10.824,73
Receitas totais descontadas	754,53	694,29	638,87	587,88	540,98	497,82	458,12	421,59	387,98	357,06	328,60	302,42	278,33	256,17	235,77
Receitas totais descontadas acumuladas	24.254,75	24.949,04	25.587,91	26.175,79	26.716,77	27.214,59	27.672,71	28.094,30	28.482,28	28.839,34	29.167,94	29.470,37	29.748,70	30.004,87	30.240,64

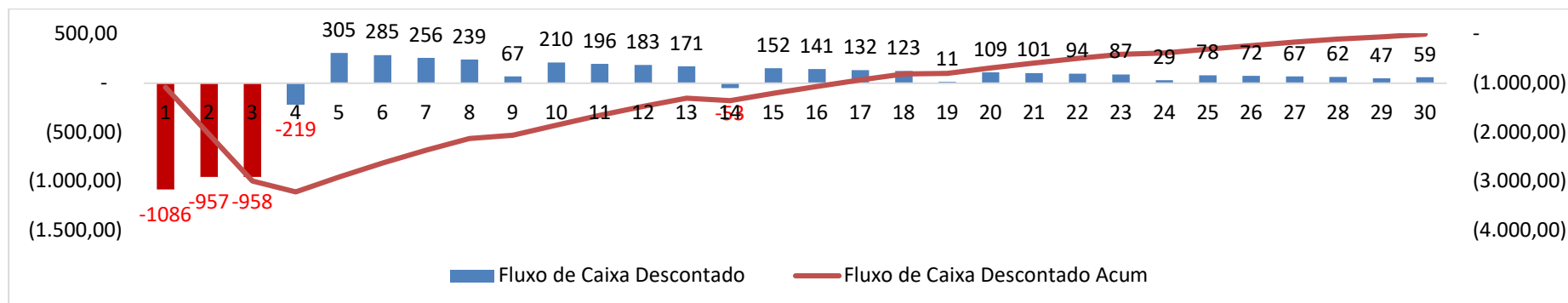
As imagens acima compreendem a tabela do fluxo de caixa do projeto durante todo o período da concessão, sendo os primeiros quinze anos apresentados na primeira imagem e os últimos quinze anos na segunda imagem. Abaixo os gráficos para o fluxo de caixa e para o fluxo de caixa descontado.

Gráfico 2 – Fluxo de caixa do projeto



Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

Gráfico 3 – Fluxo de caixa descontado do projeto



Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

6. MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO PARA A CONCESSÃO

6.1. ANÁLISE VALUE FOR MONEY

O objetivo de realizar uma análise *Value For Money* é de apresentar quais os benefícios acrescidos ao PODER CONCEDENTE em virtude da opção de se adotar um modelo de concessão, como esse aqui proposto, em oposição à gestão própria do empreendimento. Além disso, busca elencar, analisar e qualificar potenciais ganhos para todas as partes envolvidas com a implantação deste projeto de concessão.

6.1.1. ANÁLISE QUALITATIVA

No âmbito de uma análise qualitativa, alguns aspectos devem ser analisados e considerados a fim de se avaliar a operação de uma concessão como esta proposta para o TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL. Abaixo, alguns desses aspectos são abordados visando uma análise mais completa:

- **Compartilhamento de riscos:** este é um dos principais fatores a serem abordados, uma vez que no modelo de gestão pelo setor público, todo o risco recai sobre os recursos do ente público, e em última parte sobre os contribuintes. Por outro lado, quando há uma operação envolvendo o setor privado, cabe a ele buscar apontar todos os riscos e tratar dentro da sua capacidade de administração. Portanto, os riscos da operação, financiamento, conservação e manutenção recaem todo sobre o parceiro privado, cabendo ao PODER CONCEDENTE tratar apenas dos riscos já previstos em edital.
- **Estrutura para operar o empreendimento:** o edital busca uma empresa e/ou consórcio com conhecimento e *expertise* na gestão de empreendimentos com esse perfil e, portanto, espera que o parceiro privado possua uma estrutura mais adequada à operação do empreendimento, com equipe preparada para atender ao negócio e

prestadores de serviços e empresas parceiras com maior sinergia ao projeto em análise.

- **Maximização dos resultados econômicos:** devido à maior familiaridade na gestão de ativos com o perfil do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL, espera-se que a CONCESSIONÁRIA consiga maximizar os resultados econômicos do projeto, gerando maior eficiência nas despesas e desenvolvendo novas formas de obtenção de receitas pertinentes ao projeto.
- **Melhoria dos serviços prestados aos usuários:** a CONCESSÃO tem como objetivo aumentar a qualidade dos serviços prestados no TERMINAL, ampliar sua oferta aos USUÁRIOS e, por consequência, aumentar o tempo, frequência e qualidade de utilização do espaço pela população.
- **Melhora nos padrões de qualidade e disponibilidade:** o PODER CONCEDENTE busca estabelecer padrões de qualidade dentro de um SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO visando a qualificação de todo o serviço prestado, assim como uma gestão com maior eficácia e eficiência. Dessa forma, espera-se uma melhoria nos serviços prestados, uma vez que o sistema impõe métricas que podem inclusive beneficiar o concessionário na medida em que funcionam como redutores da OUTORGA VARIÁVEL vigente.
- **Reversibilidade do ativo:** ao término do prazo de vigência da CONCESSÃO, espera-se que o ativo seja devolvido ao PODER CONCEDENTE em pleno funcionamento e com todos os investimentos e reinvestimentos realizados. Assim, garante-se a continuidade da operação, vez que durante o período sob gestão do parceiro privado foram asseguradas todas as condições de melhoria nos padrões de qualidade e disponibilidade do ativo.

6.1.2. ANÁLISE QUANTITATIVA

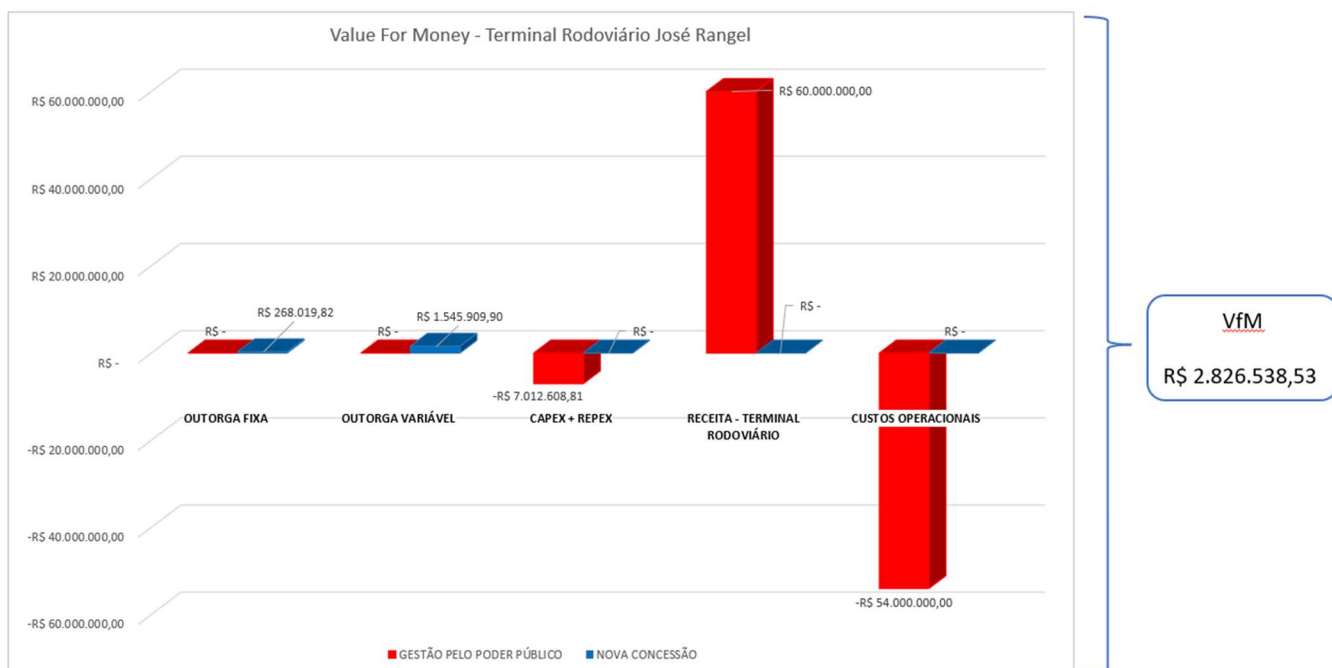
No âmbito da análise quantitativa, tem-se como objetivo apurar se a continuidade do modelo de concessão é justificável do ponto de vista econômico ou se a melhor alternativa é que o PODER CONCEDENTE assuma a gestão do TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL. Assim, cabe avaliar de maneira comparativa se o empreendimento deve novamente ser concedido ou se deve ser absorvido pelo ente público para realização da gestão e operação do mesmo, de forma a gerar maior benefício econômico para a sociedade. A análise a seguir tem como base as informações mensuradas neste PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL e pode ser feita a partir de quatro elementos:

- i. Outorga
 - a. Gestão pelo Poder Público: o PODER CONCEDENTE não auferirá nenhum recurso a fins de outorga;
 - b. Nova Concessão: o PODER CONCEDENTE obterá R\$ 1,814 milhão de outorga total, sendo R\$ 268 mil a título de OUTORGA FIXA e aproximadamente R\$ 1,546 milhões a título de OUTORGA VARIÁVEL ao longo dos trinta anos da concessão.
- ii. CAPEX e REPEX
 - a. Gestão pelo Poder Público: o PODER CONCEDENTE teria que fazer todo o investimento tanto das intervenções estruturais quanto desejadas, além do custo dos estudos, no importe de R\$ 7,013 milhões;
 - b. Nova Concessão: o PODER CONCEDENTE não seria responsável por nenhuma das intervenções, cabendo ao parceiro privado todo o investimento previsto.
- iii. Receita – TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL



- a. Gestão pelo Poder Público: o PODER CONCEDENTE obteria receita equivalente a R\$ 60 milhões ao longo dos trinta anos caso opte por fazer a gestão;
 - b. Nova Concessão: o PODER CONCEDENTE não obteria nenhuma receita durante esse período, exceto o que já foi obtido com a outorga.
- iv. Custos Operacionais
- a. Gestão pelo Poder Público: os custos e despesas operacionais ficariam a cargo do PODER CONCEDENTE num valor global de R\$ 54 milhões durante todo o período;
 - b. Nova Concessão: neste caso, todos os custos e despesas operacionais seriam de responsabilidade do concessionário.

Gráfico 4 – Value for Money (VfM) – TERMINAL RODOVIÁRIO JOSÉ RANGEL



Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMGE

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Uma vez que todas as seções anteriores foram apresentadas e com base nas informações disponibilizadas neste PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL– Capex, Repex, Despesas, Receitas, Premissas e Projeções econômicas – além dos cálculos realizados na modelagem, foi definida o valor da OUTORGA FIXA e da OUTORGA VARIÁVEL considerando a taxa interna de retorno (TIR) do projeto de 9,48%.

Neste cenário, o valor da OUTORGA FIXA calculada nesta modelagem é de R\$ 268.019,82 (duzentos e sessenta e oito mil, dezenove reais e oitenta e dois centavos) a serem pagos em até doze meses após a assinatura do contrato, além de uma OUTORGA VARIÁVEL de 1% (ano 3 a 6) e 2% (ano 7 a 30) da receita bruta auferida anualmente pela CONCESSIONÁRIA, gerando uma estimativa de receita para o PODER CONCEDENTE da ordem de R\$ 1.545.909,90, totalizando a outorga estimada de R\$ 1.813.929,72. Abaixo, segue tabela resumo com os principais resultados do modelo econômico-financeiro:



Tabela 14 – Resumo dos Resultados do Modelo Econômico-Financeiro

Item/Descrição	Valores
TIR do Projeto	9,48%
Outorga Total	R\$ 1.813.929,72
OUTORGA FIXA	R\$ 268.019,82
OUTORGA VARIÁVEL	R\$ 1.545.909,90
Receita Total	R\$ 87.986.262,48
Receita – Tarifa de Embarque	R\$ 57.426.368,94
Receitas – Outras Fontes	R\$ 30.022.048,29
CAPEX	R\$ 3.871.548,84
REPEX	R\$ 2.379.147,59
OPEX	R\$ 55.271.270,85
Custos Administrativos – Seguros e Garantia	R\$ 563.906,40
Fonte: Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais - CODEMGE	

Os resultados aqui apresentados têm como prerrogativa a aplicação das informações utilizadas neste PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, de forma que qualquer alteração nos valores de entrada poderá alterar os resultados obtidos. Assim, a empresa interessada na presente concessão deverá elaborar o seu próprio modelo com as informações de entrada que julgar relevante, por conta e riscos próprios. Mais uma vez, trata-se de um PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL.