

Concessão onerosa do estacionamento e Praça Pio XII**Estudo de viabilidade econômico-financeira****1. Objeto de estudo**

O objeto deste estudo é a viabilidade econômico-financeira da concessão de uso onerosa do espaço que compreende a Praça Pio XII e seu estacionamento no subsolo, situados na Rua Felipe Schmidt, nº 470, no Centro de Florianópolis/SC.

A concessão envolve a reforma da Praça Pio XII, com a disponibilização de quiosques para comércio, a reforma do Largo Fagundes, que dá acesso ao estacionamento, e do estacionamento em si, incluindo toda a estrutura física.

A receita da concessionária se dará pela exploração do serviço de estacionamento e aluguel dos quiosques, durante o período de 35 anos, com a contrapartida do pagamento de outorgas (fixa e variável) à Administração.

2. Parâmetros de mercado

Para a modelagem da concessão, foram adotadas as previsões de inflação através do Boletim Focus, divulgado pelo Banco Central do Brasil, que representa a mediana das expectativas dos principais agentes de mercado. A referência dos valores é o boletim do dia 09 de maio de 2025, disponível no link

<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20250509.pdf>.

Parâmetro	Medida
Inflação projetada 2025 (% a.a.)	5,51%
Inflação projetada 2026 (% a.a.)	4,50%
Inflação projetada 2027 (% a.a.)	4,00%
Inflação projetada 2028 (% a.a.)	3,80%
Inflação projetada 2029-2059 (% a.a.)	3,00%
TMA / Taxa de Desconto (% a.a.)	8,50%

O Boletim Focus traz a previsão de dados macroeconômicos até o horizonte de 2028. Para o médio e longo prazo, foi considerado que a inflação se situa ao redor da meta definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) e perseguida pelo Banco Central do Brasil (BACEN), de 3% a.a.

A Taxa Mínima de Atratividade (TMA) do projeto foi baseada na Taxa Social de Desconto para projetos de infraestrutura, definida conjuntamente pelo Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (MDIC) - na época Ministério da Economia - e pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), adotada pelo Governo Federal nos estudos de viabilidade, e corresponde a 8,5% a.a. Esta taxa pode ser consultada no Anexo do Guia Geral de Análise Socioeconômica de Custo-Benefício de Projetos de Investimento em Infraestrutura – Guia ACB, disponível no endereço eletrônico: <https://www.gov.br/mdic/pt-br/assuntos/choque-de-investimento-privado/avaliacao-socioeconomica-de-custo-beneficio-1/catalogo-de-parametros.pdf>.

3. Projeção das receitas

3.1. Receitas do estacionamento

Há previsão de 208 vagas de estacionamento a serem exploradas. Entre as três formas possíveis de utilização, foi verificado que está cada vez menos usual no mercado o formato de mensalista ou por diária, sendo preferido o pagamento por hora, que gera mais receita para o proprietário. Assim, reservou-se 10% das vagas para usuários mensalistas, e espera-se que 10% utilizem no formato de diária, com o restante das vagas estando disponível para pagamento por hora. Estas, por sua vez, apresentam uma taxa de utilização de aproximadamente 5 horas por dia, de acordo diligência feita pela Administração Pública à empresa de estacionamentos Multipark, conforme registrado no documento disponível no link a seguir: <https://drive.google.com/file/d/16TmAtW3Gu0Ee0SEb-jNVIMywuuzDC3Ja/view?usp=sharing>.

Para o cálculo da quantidade de vagas utilizadas anualmente, no grupo dos mensalistas multiplicou-se a quantidade de vagas por 12, no grupo das diárias por 252 (considerando o número de dias úteis no ano), e no grupo dos horistas por 252 e então por cinco. Os valores estipulados foram de R\$ 300,00, R\$ 30,00 e R\$ 6,50, respectivamente para mensalistas, diárias e horas.

Estacionamento	Vagas	Qtd. anual	Valor unitário	Valor anual
Mensalistas	21	252	R\$ 300,00	R\$ 75.600,00
Diárias	21	5.292	R\$ 30,00	R\$ 158.760,00
Horas	166	209.160	R\$ 6,50	R\$ 1.359.540,00
Total de vagas:	208	Total anual de receitas de estacionamento:		R\$ 1.593.900,00

Assim, estima-se uma receita inicial anual de R\$ 1.593.900,00 através do estacionamento. Anualmente este valor é corrigido pela expectativa de inflação descrita no item 2, resultando em R\$ 104.872.432,76 ao longo da concessão.

3.2. Receitas dos quiosques

A concessão também prevê o aluguel de quiosques comerciais, sendo um deles de 50m² e os outros dois de 30m². Para a estimativa do valor, considerou-se o valor médio do aluguel comercial em Florianópolis de R\$ 46,90 por metro quadrado, cuja fonte é o índice FipeZAP: <https://www.datazap.com.br/wp-content/uploads/2025/04/fipezap-202503-comercial.pdf>. Considerando a localização privilegiada, no centro da cidade, próximo a diversos comércios, empresas e pontos de referência, foi acrescido 50% neste valor. Para o quiosque número 3, que tem menor valor agregado por não comercializar comida e bebida, foi incluído um deflator de 20%, para reduzir seu valor em comparação ao quiosque número 2, de mesmo tamanho, mas que possui maior valor.

Quiosques	Quantidade	Valor do aluguel	Valor anual
-----------	------------	------------------	-------------

Quiosque 1	1	R\$ 3.517,50	R\$ 42.210,00
Quiosque 2	1	R\$ 2.110,50	R\$ 25.326,00
Quiosque 3	1	R\$ 1.688,40	R\$ 20.260,80
Total anual de receitas dos quiosques:			R\$ 87.796,80

Dessa forma, estima-se uma receita inicial anual de R\$ 87.796,80 através do aluguel dos quiosques. Anualmente este valor é corrigido pela expectativa de inflação descrita no item 2, resultando em R\$ 5.776.688,63 ao longo da concessão.

3.3. Total de receitas

Considerando todo o período da concessão, com o ajuste de correção monetária ao longo dos anos, estima-se o valor total de receitas de R\$ 110.649.121,39.

Receitas	Valor
Estacionamento (mensalistas)	R\$ 4.974.186,53
Estacionamento (diárias)	R\$ 10.445.791,72
Estacionamento (horas)	R\$ 89.452.454,51
Quiosque 1	R\$ 2.777.254,15
Quiosque 2	R\$ 1.666.352,49
Quiosque 3	R\$ 1.333.081,99
Total das receitas:	R\$ 110.649.121,39

4. Projeção das despesas

4.1. Reformas iniciais

Segundo o estudo realizado pela Secretaria Municipal de Transportes e Infraestrutura (SMTI), são esperados custos de R\$ 3.536.426,00 para a reforma da Praça Pio XII, R\$ 252.663,18 para o Largo Fagundes, e R\$ 1.497.402,98 para o estacionamento, totalizando R\$ 5.286.492,16 de investimento inicial para as reformas. Como o estudo foi inicialmente feito em setembro de 2024, os valores foram atualizados conforme o CUB para maio de 2025, resultando nos montantes de, respectivamente R\$ 3.621.652,63, R\$ 261.709,56 e R\$ 1.533.489,86, totalizando R\$ 5.416.852,05 de reforma.

4.2. Elaboração do projeto

Os custos estimados para elaboração do projeto se basearam na Tabela Referencial de Preços de Projetos do Departamento de Edificações e de Rodovias do Espírito Santo, cuja publicação é de 2024, e então corrigidas pelo INCC no período (correção de 8,83% até abril de 2025). Os valores discriminados constam na planilha modelo de proposta, e o total estimado pro projeto é de R\$ 211.641,65.

4.3. Pagamentos de outorga

4.3.1. Outorga fixa

Haverá o pagamento inicial de uma outorga fixa, que será o critério de julgamento do certame e tem como valor mínimo R\$ 1.394.260,84.

4.3.2. Outorga variável

Anualmente será pago um percentual de outorga variável de 5% sobre a receita bruta aferida no período contábil, correspondendo a R\$ 5.532.456,07 ao longo da concessão.

4.4. Despesas com manutenção

Estipulou-se 5% ao ano sobre o valor de investimento inicial como despesas da manutenção, para reparos na estrutura e eventual substituição de equipamentos danificados, totalizando R\$ 17.820.391,88 em 35 anos considerando a correção monetária.

4.5. Despesas com pessoal

Foram considerados quatro postos de funcionários, nas quantidades abaixo. Os valores dos salários foram retirados do site salário.com.br, com a média de Florianópolis, e acrescidos de 93,74% como média de encargos e outros componentes não-salariais do custo por empregado.

Despesas com pessoal	Quantidade	Valor unitário mensal	Valor total anual
		R\$	R\$
Recepcionista/Caixa	2	4.395,07	105.481,67
		R\$	R\$
Vigilante	2	3.719,34	89.264,23
		R\$	R\$
Auxiliar de limpeza	2	3.562,72	85.505,37
		R\$	R\$
Gerente administrativo	1	10.021,20	120.254,42
Total anual de despesas com pessoal:			R\$ 400.505,68

O valor anual inicial é de R\$ 400.505,68, totalizando R\$ 26.351.719,23 ao longo da concessão com o ajuste da inflação.

4.6. Despesas administrativas

Os valores das despesas administrativas foram baseados nos relatórios de despesas operacionais dos contratos entre a Prefeitura de Florianópolis a empresa Multipark e corrigidos pelo IPCA no período (out/18 a abr/25). Além disso, foi incluída a despesa de internet de alta velocidade para suportar a transmissão em tempo real das imagens das câmeras de vigilância para a central da Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública, conforme

descrito no Termo de Referência, e cuja pesquisa de preços encontra-se na aba “Internet alta velocidade” da planilha modelo. O valor total anual inicial é de R\$ 53.366,92, totalizando R\$ 3.511.335,99 durante os 35 anos.

Despesas administrativas	Quantidade	Valor mensal	Valor anual
Energia elétrica	1	R\$ 1.083,71	R\$ 13.004,49
Água, esgoto e recolhimento de lixo	1	R\$ 561,39	R\$ 6.736,62
Internet e telefonia (interno)	1	R\$ 734,76	R\$ 8.817,17
Internet de alta velocidade (câmeras)	1	R\$ 133,27	R\$ 1.599,20
Honorários de contabilidade	1	R\$ 1.934,12	R\$ 23.209,42
Total anual de despesas administrativas:			R\$ 53.366,92

4.7. Despesas com câmeras

Para as câmeras, as quantidades e modelos foram determinadas pela Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública, conforme a padronização de segurança municipal. Os preços de referência foram retirados da Ata de Registro de Preços 469/2024, referente ao Pregão Eletrônico 112/2024 da Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo – RS, e atualizados pelo Índice de Custo da Tecnologia da Informação (ICTI), divulgado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). O valor anual inicial é de R\$ 14.431,52, totalizando R\$ 949.538,22 em 35 anos.

4.8. Impostos

4.8.1. Impostos sobre receita

A estrutura de impostos sobre a receita compreende o Programa de Integração Social (PIS), a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), recolhidos no percentual de 1,65%, 7,60% e 5,00%, respectivamente, que somam R\$ 15.767.499,80 ao longo da concessão.

4.8.2. Impostos sobre o lucro

Os impostos sobre o lucro compreendem a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), respectivamente nos percentuais de 9,00% e 15,00%. Além disso, também incide sobre os lucros mensais acima de R\$ 20.000,00 (ou seja, durante toda a concessão), 10% de IRPJ excedente. O total em 35 anos é R\$ 13.003.501,27.

4.9. Total de despesas

Considerando todo o período da concessão, com o ajuste de correção monetária ao longo dos anos, estima-se o valor total de despesas de R\$ 89.959.197,00.

Despesas	Valor
Reforma da Praça Pio XII	R\$ 3.621.652,63

Reforma do Largo Fagundes	R\$ 261.709,56
Reforma do estacionamento Pio XII	R\$ 1.533.489,86
Elaboração do projeto	R\$ 211.641,65
Outorga fixa	R\$ 1.394.260,84
Outorga variável	R\$ 5.532.456,07
Despesas com manutenção	R\$ 17.820.391,88
Despesas com pessoal	R\$ 26.351.719,23
Despesas administrativas	R\$ 3.511.335,99
Despesas com câmeras	R\$ 949.538,22
Impostos sobre receita	R\$ 15.767.499,80
Impostos sobre lucro	R\$ 13.003.501,27
Total das despesas:	R\$ 89.959.197,00

5. Projeção dos resultados e indicadores financeiros

Subtraindo o total de despesas do total de receitas, chega-se no valor futuro total da concessão: R\$ 20.689.924,39, que zera o Valor Presente Líquido (VPL) com a TMA e a Taxa Interna de Retorno (TIR) de 8,50% a.a., demonstrando a viabilidade econômica do projeto. O payback ocorre em 13 anos (2037), isto é, quando o fluxo de caixa acumulado passa a ser positivo, enquanto o payback descontado, pelo próprio desenho do projeto, ocorre ao final da concessão.

Indicador	Medida
TMA - Taxa mínima de atratividade (% a.a.)	8,50%
TIR - Taxa interna de retorno (% a.a.)	8,50%
VPL - Valor presente líquido (R\$)	R\$ 0,00
PBs - Payback simples (anos)	Ano 13 de 35 – 2037
PBd - Payback descontado (anos)	Ano 35 de 35 – 2059

6. Planilha de cálculo da proposta

A planilha a ser apresentada na licitação está disponível no seguinte link: https://docs.google.com/spreadsheets/d/12rpxYcAw2FSSDnK96joGiA6tqPsnY_l/e_dit?usp=sharing&ouid=116339677707460633399&rtpof=true&sd=true.

A planilha está disponibilizada no formato visualização no link acima, e o licitante deve realizar o *download* do arquivo para poder editar. Os valores e parâmetros utilizados poderão ser editados conforme a expectativa do licitante, que se responsabiliza pelo risco assumido nas suas projeções. No envio da sua proposta, o licitante deve encaminhar a planilha com a sua oferta preenchida.

Eventuais pedidos de reequilíbrio usarão como base a planilha declarada vencedora, para possível revisão dos parâmetros, quantidades e valores utilizados e/ou inclusão/exclusão de receitas e/ou despesas que se verifiquem necessárias.

7. Declaração de viabilidade

Diante dos dados expostos acima e da pesquisa realizada, declara-se **viável** econômica e financeiramente a concessão onerosa do estacionamento e Praça Pio XII, através da exploração econômica do estacionamento e aluguel dos quiosques comerciais e contrapartida de pagamento de outorga fixa e variável para a Administração, em montante a ser definido em processo licitatório.

Florianópolis, 16 de maio de 2025.

Juarez José Schwed Junior

Economista

Assinaturas do documento

"Viabilidade econômico-financeira Praça Pio XII (atualizada) - assinada"



Código para verificação: **ZX6E7GUO**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JUAREZ JOSÉ SCHWED JUNIOR (CPF: ***.224.939-**) em 20/05/2025 às 15:21:37 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 11/01/2024 - 18:16:13 e válido até 11/01/2124 - 18:16:13.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF I 00193454/2024** e o código **ZX6E7GUO** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.