

## ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Concessão de Uso de Bem Público — Placas e Conjuntos de Identificação Toponímica e de Praças Biográficas —  
SETEC/Campinas

### 1. Objetivo e base normativa

Este Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF) demonstra a sustentabilidade da concessão sob duas óticas: (i) a da concessionária, que deve remunerar seus investimentos e custos, pagar a outorga e obter retorno compatível com o risco; e (ii) a da Administração (SETEC), que capta a outorga e recebe o parque implantado, mantido e renovado sem dispêndio orçamentário. O estudo subsidia a fixação do prazo, da outorga mínima e do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, atendendo à Lei nº 14.133/2021 e à diretriz do ETP.

### 2. Metodologia

O modelo é construído em termos reais (R\$ constantes), com taxa de desconto real. Como outorga, custos e receitas são reajustados por índices semelhantes (INPC), a inflação tende a se cancelar, evitando-se projetar índice. Adotam-se prazo de 20 anos e taxa de desconto (WACC) de 8% a.a. — patamar citado no ETP. O fluxo de caixa anual é descontado a valor presente; calculam-se VPL, TIR e payback para a concessionária, e o VPL da outorga para a Administração.

**Por isso, em vez de arbitrar uma receita sem lastro, o estudo parte da receita declarada e, em paralelo, calcula a receita anual mínima de equilíbrio (faturamento que zera o VPL ao WACC adotado) como parâmetro de comparação. A robustez do resultado fica condicionada à corroboração da receita declarada por estudo de demanda/mercado, confirmando que o mercado de Campinas comporta receita igual ou superior ao cenário-base.**

### 3. Premissas de quantitativos e preços

Quantitativos do ETP/TR e valores unitários da Pesquisa de Preços (fontes governamentais):

| Parâmetro                                                        | Valor      | Origem                                      |
|------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|
| Placas toponímicas — parque existente                            | 68.400     | ETP/TR                                      |
| Placas novas — implantação inicial (demanda existente)           | 6.600      | TR (18 meses)                               |
| Placas novas — sob demanda (crescimento orgânico / furto / dano) | 17.670     | ETP/TR                                      |
| Placas toponímicas — TOTAL                                       | 92.670     | soma das linhas acima                       |
| Conjuntos toponímicos + praça biográfica                         | 5.330      | ETP/TR (4.100 exist. + 1.230 novos)         |
| Placa instalada                                                  | R\$ 150,00 | Pesquisa de mercado - fontes governamentais |
| Conjunto instalado                                               | R\$ 388,99 | Pesquisa de mercado - fontes governamentais |
| Película/overlay de reposição                                    | R\$ 22,86  | Pesquisa de mercado - fontes governamentais |
| Limpeza de placa (preventiva)                                    | R\$ 20,00  | Pesquisa de mercado - fontes governamentais |
| Manutenção corretiva (chamado)                                   | R\$ 258,00 | Pesquisa de mercado - fontes governamentais |

### 4. Investimento inicial (CAPEX)

| Componente                                               | Base               | Total (R\$)         |
|----------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Novas placas instaladas                                  | 6.600 × R\$ 150,00 | 990.000,00          |
| Recuperação inicial do parque existente (10% × película) | 6.840 × R\$ 22,86  | 156.362,40          |
| Refixação inicial de conjuntos (5%)                      | 205 × R\$ 90,00    | 18.450,00           |
| <b>CAPEX INICIAL TOTAL</b>                               |                    | <b>1.164.812,40</b> |

Além do investimento inicial, a implantação das peças sob demanda (17.670 placas + 1.230 novos conjuntos), escalonada ao longo dos 20 anos, representa capex recorrente anualizado de aproximadamente R\$ 156.448/ano (R\$ 132.525 em placas + R\$ 23.923 em conjuntos), incorporado ao fluxo de caixa como saída anual.

## 5. Custos operacionais anuais (OPEX)

| Componente                               | Base                        | Total/ano (R\$)     |
|------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Limpeza preventiva (a cada 2 anos)       | 46.335 × R\$ 20,00          | 926.700,00          |
| Manutenção corretiva                     | 3.000 chamados × R\$ 258,00 | 774.000,00          |
| Reposição de película (vida útil 7 anos) | 13.238 × R\$ 22,86          | 302.633,74          |
| Gestão / administração                   | valor anual                 | 300.000,00          |
| <b>OPEX TOTAL / ANO</b>                  |                             | <b>2.303.333,74</b> |

## 6. Receita e outorga

**Outorga (paga à SETEC): integralmente mensal, R\$ 71.748 (R\$ 860.976/ano); não há parcela anual autônoma.**  
**Receita da concessionária: publicidade e fontes acessórias, adotada no cenário-base a receita declarada pela Shempo, projetada a 2027 em R\$ 3.514.893/ano (Seção 7).**

## 7. Fluxo de caixa e indicadores

Resultados do modelo (cenário-base, WACC 8% a.a., 20 anos), conforme planilha de apoio “EVEF\_Concessao\_Toponimica.xlsx”:

| Indicador                                                   | Valor                      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Receita anual (cenário-base Shempo) (concessionária)</b> | <b>R\$ 3.514.893 / ano</b> |
| Payback simples                                             | ≈ 6,0 anos                 |
| <b>VPL da outorga para a Administração (20 anos)</b>        | <b>R\$ 8.453.189</b>       |
| VPL da concessionária (cenário-base)                        | +R\$ 741.238 (TIR 15,8%)   |

**Leitura: no cenário-base, a receita da concessionária (R\$ 3.514.893/ano) supera a receita anual de equilíbrio (R\$ 3.439.396/ano), resultando em VPL positivo de R\$ 741.238, TIR de 15,8% a.a. (acima do WACC) e payback de 6,0 anos. Abaixo do equilíbrio, o VPL fica negativo; acima, o retorno cresce rapidamente. Para a Administração, o Município capta o valor presente de R\$ 8.453.189 em outorgas e recebe todo o parque implantado, mantido e renovado sem investir recursos próprios.**

## 8. Análise de sensibilidade

Sensibilidade do VPL da concessionária à receita anual (demais premissas constantes):

| Cenário de receita     | Receita anual (R\$) | VPL da concessionária (R\$) |
|------------------------|---------------------|-----------------------------|
| -10%                   | 3.163.404           | -2.709.736 (inviável)       |
| Base (Prestador Atual) | 3.514.893           | +741.238                    |
| +10%                   | 3.866.382           | +4.192.211                  |
| +20%                   | 4.217.872           | +7.643.185                  |
| +30%                   | 4.569.361           | +11.094.159                 |

O resultado é sensível à receita: cada 10% de variação altera o VPL em cerca de R\$ 3,45 milhões. No cenário-base (Shempo), o VPL é positivo, mas reduções superiores a cerca de 2% ante a projeção o aproximam de zero e quedas mais acentuadas o tornam negativo — daí a importância de corroborar a receita declarada por estudo de mercado.

## 9. Conclusão e ressalvas

**Conclusão. A concessão é economicamente viável no cenário-base: a receita declarada pela Shempo, projetada a 2027 (R\$ 3.514.893/ano), supera a receita de equilíbrio (R\$ 3.439.396/ano) ao WACC de 8% e prazo de 20 anos, com VPL de R\$ 741.238, TIR de 15,8% a.a. e payback de 6,0 anos, já considerada a outorga mensal de R\$ 71.748 (R\$**

**860.976/ano). Para a Administração, a modelagem é francamente favorável: captação de R\$ 8.453.189 (VPL) em outorgas, sem dispêndio orçamentário e com renovação integral do parque a cargo da concessionária.**

**Ressalvas.** (i) A receita publicitária é a variável crítica; o cenário-base apoia-se na receita declarada pela empresa incumbente (Shempo), que deve ser corroborada por estudo de demanda/mercado, sobretudo por partir do próprio interessado. (ii) As frequências de manutenção (limpeza a cada 2 anos; vida útil de película de 7 anos; 3.000 chamados/ano) e o WACC são premissas estimadas. (iii) A receita acessória de small cells (10% à SETEC) não foi somada ao fluxo da Administração, o que torna o VPL da outorga uma estimativa conservadora.

*Documento de apoio técnico. Não constitui recomendação financeira ou jurídica;*