

Análisis de mejora de un aparcamiento rotativo aplicando la recuperación de la inversión

Rotating parking improvement analysis applying payback
Análise de Melhoria em Estacionamento Rotativo Aplicando
Payback

Jayla Fé Dias¹

jayla.dias@fatec.sp.gov.br

1 – Faculdade de Tecnologia de Americana

Recebido
Received
Recibido
18 nov. 2023

Aceito
Accepted
Aceptado
28 ago. 2024

Publicado
Published
Publicado
30 set. 2024

<https://git.fateczl.edu.br>

e_ISSN
2965-3339

DOI
10.29327/2384439.2.4-7

São Paulo
v. 2 | n. 4
v. 2 | i. 4
e24221
Setembro
Septiembre
2024



Resumen: A partir de la necesidad de obtener una forma adecuada de tomar decisiones en la gestión estratégica generando una ventaja competitiva, mostramos las principales herramientas de planificación que permiten analizar la inversión y el retorno financiero. Invirtiendo hoy para satisfacer la necesidad de ofrecer de mejor manera lo que ha estado buscando, calidad del servicio de estacionamiento y experiencia de usuario, con el fin de aumentar la rentabilidad y la competitividad. Como metodología, se utilizará un estudio de caso en el Estacionamiento Rotativo JBD, ubicado en el centro de Santa Bárbara do Oeste, abordando un relevamiento de información fundamental y justificaciones, a través de un análisis del escenario del mercado en relación a la prestación de servicios a lo largo del tiempo por parte del estacionamiento y en medio de la búsqueda de sus oportunidades de inversión para desarrollar un modelo de cobertura para los vehículos, de manera que sea posible obtener un mejor costo y un mejor retorno financiero cumpliendo con nuestras expectativas.

Palabras clave: *Estacionamiento; Costos; Devolución; Análisis; Amortización.*

Abstract: Based on the need to obtain an adequate way to make decisions in strategic management generating a competitive advantage, we show the main planning tools that allow you to analyze investment and financial return. By investing today to satisfy the need to better supply what you have been looking for, quality of parking service and user experience, to increase profitability and competitiveness. As a methodology, a case study will be used in the JBD Rotating Parking, located in the center of Santa Barbara do Oeste, addressing a survey of fundamental information and justifications, through an analysis of the market scenario in relation to the provision of services over time by the parking lot and in the midst of seeking its investment opportunities to develop a coverage model for the vehicles, so that it is possible to obtain a better cost and a better financial return meeting our expectations.

Keywords: *Parking; Costs; Return; Analysis; Payback.*

Resumo: Com base na necessidade de se obter uma forma adequado para a tomada de decisões na gestão estratégica gerando uma vantagem competitiva, mostramos as principais ferramentas de planejamento que permite analisar investimento e retorno financeiro. Ao investir hoje para satisfazer a necessidade de melhor suprir o que tem procurado, qualidade do serviço de estacionamento e da experiência do usuário, de forma a aumentar a lucratividade e a competitividade. Como metodologia, será utilizado um estudo de caso no Estacionamento rotativo JBD, localizado no centro de Santa Barbara do Oeste, abordando um levantamento de informações e justificativas fundamentais, por meio de uma análise do cenário de mercado em relação a

prestação de serviços ao longo do tempo pelo estacionamento e em meio a buscar suas oportunidades de investimento para elaboração de um modelo de cobertura para os veículos, de modo que seja possível obter um melhor custo e um melhor retorno financeiro atendendo nossas expectativas.

Palavras-chave: Estacionamento; Custos; Retorno; Análise; Payback.

1. INTRODUCCIÓN

El estacionamiento rotativo de JBD en cuestión es un sitio de movimiento vehicular ubicado en el centro de la ciudad de Santa Bárbara Do Oeste y atiende a una diversidad de usuarios, incluidos residentes, trabajadores, clientes de establecimientos cercanos y visitantes.

A principios de 2024, se instalará una marquesina en el estacionamiento con el objetivo de mejorar la experiencia del usuario, proteger los vehículos estacionados de las condiciones climáticas y, potencialmente, aumentar la eficiencia operativa.

Para decidir los detalles de la elaboración de este proyecto, se contemplará el análisis de inversiones, que es el proceso de evaluar y seleccionar proyectos, activos u oportunidades de negocio con el fin de determinar su viabilidad financiera y capacidad para generar retorno de la inversión. Desempeña un papel importante en la toma de decisiones en todas las esferas de los negocios, desde las empresas unipersonales hasta los gobiernos y las organizaciones sin fines de lucro. El análisis de inversiones ayuda a asignar recursos limitados de manera eficiente, minimizando el riesgo y maximizando los rendimientos.

1.1 Problemática

¿Cómo es posible optimizar la gestión de un estacionamiento rotativo en un área urbana, considerando los desafíos de la competencia y la creciente demanda de espacios de estacionamiento? Esta problemática responde a un escenario común en las ciudades, donde los estacionamientos rotativos juegan un papel importante en las regiones urbanas.

Así, la expresión políticas de aparcamiento puede definirse como un conjunto de medidas y acciones relacionadas con el aparcamiento (gestión, redistribución, construcción, etc.) y que tienen como objetivo equilibrar la oferta y la demanda de plazas de aparcamiento, aumentándolas o reduciéndolas, según Dal Sasso Meira (2009, p. 43), destaca que se deben analizar los siguientes aspectos del mercado:

- a) Gestión de la demanda: ¿Cómo equilibrar la demanda de plazas de aparcamiento en las horas punta y en los períodos de menor actividad? ¿Qué estrategias se pueden implementar para gestionar la demanda de manera equitativa?
- b) Costos e ingresos: ¿Cómo desarrollar los costos operativos de un estacionamiento rotativo, como el mantenimiento y la dotación de personal, con la necesidad de generar ingresos para cubrir estos costos y posiblemente generar una ganancia?
- c) Aceptación pública: ¿Cómo involucrar a la comunidad y a las partes interesadas en la toma de decisiones relacionadas con los estacionamientos rotativos, asegurando que se consideren los intereses de todos?

A menudo se ha subestimado la complejidad de la gestión de los aparcamientos urbanos rotativos y la importancia del aparcamiento en las políticas de transporte. Sin embargo, lo cierto es que los coches suelen estar parados el 95% del tiempo de su vida. Esto significa que la búsqueda de un lugar para estacionar es, en términos potenciales, más problemática que cualquier otra preocupación que uno pueda tener con respecto a la escasez de espacio para acomodarlos cuando están en movimiento (PALMER; FERRIS, 2010, p. 22).

Tener en cuenta no solo la eficiencia operativa, sino también los impactos ambientales, sociales y económicos. Encontrar soluciones a estos desafíos puede contribuir a la calidad de vida civil al ser más eficiente y accesible.

1.2 Objetivos

El objetivo de este trabajo es implementar una cubierta en el estacionamiento rotativo existente de JBD, que tiene alrededor de 12,00m x 36,00m metros y ha estado ubicado durante tres años en el centro de la ciudad de Santa Bárbara do Oeste, con el objetivo de brindar mayor comodidad y confort a los usuarios con el fin de ofrecer una condición para proteger los vehículos contra condiciones climáticas adversas.

El objetivo pone de manifiesto la necesidad de una cubierta en un aparcamiento gíatorio y establece varios objetivos específicos que pueden alcanzarse:

A partir de los objetivos de ofrecer protección a los vehículos de los usuarios del estacionamiento, las condiciones específicas son cada vez más evidentes, como se puede ver en las referencias de Francia (2013), Carvalho et. al. (2013) y COST – *Comité Técnico de Transporte* (2005):

- a) Experiencia de usuario mejorada: El techo proporciona a los usuarios una experiencia más agradable al estacionar y regresar a sus vehículos, creando un ambiente más amigable y acogedor. Esto puede contribuir a la satisfacción del cliente y aumentar el atractivo del estacionamiento. El aparcamiento de pago con cobro progresivo por hora tiene un carácter disuasorio para los residentes, que tendrán que buscar espacios fuera de la vía pública, y para los viajeros, que tendrán que recurrir a otros medios de transporte o utilizar aparcamientos privados. Por otro lado, es atractivo para los visitantes, que encontrarán más fácilmente una plaza de aparcamiento de pago a corto plazo. El centro de la ciudad será más atractivo. (FRANCIA, 2013, p. 30).
- b) Aumentar la eficiencia operativa: Reducir el tiempo que pasan los usuarios buscando espacios de estacionamiento y entrando/saliendo del estacionamiento debido a las condiciones climáticas, mejorando así la rotación del espacio. Una base alternativa para la tributación serían las plazas de aparcamiento de las propiedades o empresas, aunque sean privadas. (CARVALHO et al., 2013, p. 20)
- c) Seguridad y protección: La cubierta puede contribuir a la seguridad de los usuarios al proporcionar una iluminación adecuada y reducir los riesgos de accidentes, robos y vandalismo. Además, protege los vehículos contra

la acción directa del tiempo, lo que puede evitar daños y averías. Los procesos de toma de decisiones capaces de ser exitosos en el ámbito de las medidas de estacionamiento son complejos y sufren la interferencia de muchos factores externos. En condiciones normales, el acto de decidir a dónde y cómo va se toma sólo parcialmente de forma racional. Solo bajo la influencia de circunstancias externas impactantes (como las restricciones de estacionamiento) las personas pueden reconsiderar sus opciones de viaje sobre una base más racional. Esto puede llevar a la adaptación de sus patrones de transporte (horarios, destinos, opciones modales, lugares de estacionamiento, etc. (Comité Técnico de Transporte de COST, 2005, p. 89).

No se debe confundir ‘estacionamiento’ y ‘paradas a corto plazo’. La posibilidad de detenerse para realizar una compra rápida es muy apreciada por los comerciantes, que la ven como una posibilidad para captar clientes de paso. Una alta rotación de plazas de aparcamiento conduce a la optimización de los visitantes. Faure (2011) Proporcionar una dirección clara para el proyecto de implementación de la cubierta, asegurando que satisfaga las necesidades de los usuarios, los estándares ambientales, estéticos y regulatorios, y que sea financieramente viable. La cobertura contribuirá a mejorar la calidad del servicio de aparcamiento y la experiencia de los usuarios.

2. JUSTIFICATIVA

La decisión de instalar una cubierta en un aparcamiento giratorio es una elección que requiere una justificación sólida, teniendo en cuenta varios factores que afectan tanto a los usuarios como al funcionamiento del aparcamiento. A continuación, se presentan algunas justificaciones fundamentales planteadas a través de un análisis del escenario del mercado en relación con la prestación de servicios a lo largo del tiempo por parte del estacionamiento y en medio de la búsqueda de sus oportunidades en medio de las fortalezas que pueden convertirse en un referente con el paso del tiempo:

- a) La protección de los vehículos, ya que la exposición prolongada a condiciones climáticas adversas puede causar daños a los vehículos, como decoloración de la pintura, daños por granizo o daños internos debido a la exposición al sol. La cobertura ayuda a proteger los vehículos estacionados de estos riesgos, aumentando la credibilidad al hacer que los posibles comerciantes se sientan cómodos para estacionar mensualmente.
- b) Aumento de la rotación de estacionamiento con la protección que ofrece la cobertura, los usuarios pueden entrar y salir más rápidamente del estacionamiento, lo que aumenta la rotación de estacionamiento. Esto es especialmente beneficioso para un estacionamiento giratorio donde la velocidad de entrada y salida es esencial, aumentando su capacidad de servicio.

- c) Crear un entorno más seguro y cómodo para los usuarios, minimizando el riesgo de resbalones en suelos mojados, barro en charcos y reduciendo la exposición a temperaturas extremas.
- d) La presencia de un *penthouse* en un estacionamiento puede aumentar el valor de la propiedad o tener un impacto positivo en las propiedades adyacentes, haciéndola más atractiva para inversores e inquilinos.

Estas justificaciones demuestran que la instalación de una cubierta en un aparcamiento tiene importantes beneficios para los usuarios, los operadores y el entorno urbano en general. Es importante realizar un análisis cuidadoso de los costos y beneficios antes de tomar una decisión, considerando las necesidades específicas del estacionamiento y la comunidad en la que se encuentra.

2.1 Metodologia

Foram disponibilizados dados relacionados às operações do estacionamento, como taxas de ocupação, tempo médio de permanência, receitas, custos operacionais, registros climáticos e feedback dos usuários que frequentam e motivos pelos que não utilizam direcionando assim, para uma Análise de Custos e Benefícios da instalação da cobertura, por meio da análise de *Payback Period* (Período de Retorno).

El método utilizado para este trabajo es un estudio de caso porque consiste en determinar un objeto de estudio, seleccionar variables que podrían influir en él, definir las formas de control y observación de los efectos que produce la variable, lo que incluyó las siguientes etapas (BRYMAN, 1995). El estudio de caso siguió una metodología, por lo tanto, la Investigación experimental, ya que en general, además de adaptarse al caso en cuestión, el experimento representa el mejor ejemplo de investigación científica.

Se pusieron a disposición datos relacionados con las operaciones de estacionamiento, como tasas de ocupación, tiempo promedio de estadía, ingresos, costos operativos, registros climáticos y comentarios de los usuarios que frecuentan y razones por las que no lo utilizan, dirigiéndose así a un Análisis de Costo y Beneficio de la instalación del techo, a través del análisis del *Payback Period* (Período de Amortización).

2.2 Métodos de Análisis de Inversión

Con relación al desempeño de la organización, otro punto considerado en el análisis es el uso de técnicas de inversión, utilizadas para que la organización elija alternativas más rentables, y para ello es necesario observar algunas variables que influyen en el sistema empresarial y aportan la rentabilidad deseada (HUMMEL ETASCHNER, 1995). Los más comunes son:

1. Valor Actual Neto (VAN): El criterio del valor actual neto es el modelo clásico para las decisiones de inversión y comprende las siguientes variables (PADOVEZ, 2005, p. 107)

2. Tasa Interna de Retorno (TIR): El *Internal Rate of Return* (IRR) es una de las formas más sofisticadas de evaluar las propuestas de inversión de capital. Representa la tasa de descuento que iguala, en un solo momento, las entradas con las salidas de efectivo. En otras palabras, es la tasa que produce un VAN igual a cero. (KASSAI et al., 2007)
3. Período de recuperación: El *Payback Period* es el tiempo que tarda una inversión en generar flujos de efectivo suficientes para recuperar la inversión inicial. El *payback* se refiere al tiempo requerido para que la empresa recupere la inversión inicial en un proyecto a través de insumos de flujo de caja, siendo utilizado como ayuda en la toma de decisiones para proyectos con desempeño similar (DAMODARAM, 2002; GITMAN, 2010)

3. RIESGOS EN LA ANÁLISIS DE INVERSIONES

La sobreestimación o subestimación de los flujos de efectivo futuros puede llevar a la aceptación de un proyecto que debe ser rechazado, o al rechazo de un proyecto que debe ser aceptado. Además, el método del VAN (Valor Actual Neto) supone que la tasa de descuento es la misma durante toda la duración del proyecto. (GROPPELLI; NIKBAKHT, 2005, p.138):

1. Riesgo de mercado: Las variaciones económicas, las fluctuaciones monetarias y los cambios en los precios de los activos pueden afectar el rendimiento de las inversiones.
2. Riesgo financiero: Cuestiones como el apalancamiento y el endeudamiento pueden aumentar la vulnerabilidad de una inversión a las condiciones financieras cambiantes.
3. Riesgo operativo: Los problemas internos, como las fallas de gestión, los problemas de producción o la competencia, pueden afectar negativamente los resultados de la inversión.
4. Riesgo regulatorio y legal: Los cambios en la regulación o los litigios pueden tener implicaciones financieras significativas.

Con una visión más amplia, se puede afirmar que las incertidumbres de los ingresos futuros, los ingresos, son proporcionales a cuanto más nuevo o desconocido es el producto, según Galesne (1999).

3.1 Estudio de Caso

Iniciando el análisis del *payback* respecto al caso de estudio de la implementación de la cubierta en el estacionamiento rotatorio. La toma de decisiones estratégicas para mejorar la infraestructura de estacionamiento representa un hito importante en la búsqueda continua de mejoras.

A continuación, en el análisis de *payback* simple y descontada, juega un papel crucial en la evaluación de la viabilidad financiera del proyecto, proporcionando el período necesario para recuperar la inversión inicial. En este contexto específico, hemos examinado en detalle los costos asociados con la

implementación de la cobertura, considerando factores como materiales, mano de obra y mantenimiento en un total de 45,000.00 reales necesarios para la mejora.

3.2 Payback Simple

El *payback* simple, el período de recuperación de capital está formado por la suma de los valores de los flujos de caja negativos con los valores de los flujos de caja positivos, hasta el momento en que esta suma da como resultado cero. Un proyecto con un *payback* más bajo que otro indica que tiene un menor grado de riesgo (KASSAI et al. 2007). Es el tiempo que tarda la empresa en recuperar su inversión inicial en un proyecto, calculado con sus entradas de caja. En función de la recuperación de la inversión, se acepta una inversión si su período calculado es inferior a un número predeterminado de años.

Para la factibilidad de la cobertura en el parqueadero, se obtuvieron como principal presupuesto de referencia los valores de la tabla 1. El monto de la inversión será de R\$ 45.000,00, mientras que los demás valores de flujo de caja representan el promedio de los valores mensuales de los últimos tres años de existencia del estacionamiento, totalizando un ingreso anual promedio esperado para los próximos años.

Tabla 1: Flujo de Caja de la Cobertura de Implementación por Amortización Simple

Años	Flujo de caja	Saldo	Retorno
0	- 45.000,00	- 45.000,00	
1	30.000,00	- 15.000,00	30.000,00
2	32.000,00	17.000,00	15.000,00
3	30.000,00	47.000,00	
4	34.000,00	81.000,00	
5	35.000,00	116.000,00	
		Total	45.000,00

Fuente: Elaboración propia.

$$\text{Amortización única} = 1 \text{ año e } \frac{15.000,00}{32.000,00} \text{ meses}$$

$$\text{Amortización única} = 1 \text{ año e } 0,46875 \text{ Meses}$$

Cálculo del total de meses:

0,46875	x	12	=	5,6
---------	---	----	---	-----

$$\text{Amortización única} = 1 \text{ año e } 6 \text{ meses}$$

Al calcular el retorno de la inversión por el *Payback* simple, el valor obtenido después del primer año de R\$ 30.000,00, resultará en una diferencia para recibir la diferencia para el próximo año de R\$ 15.000,00, en una entrada de efectivo por el valor de R\$ 32.000,00, en este caso se debe calcular el monto proporcional que

falta para compensar la inversión total realizada sobre el valor de la entrada de efectivo.

Para calcular la fracción de 0,46875 de un año, debes multiplicar este valor por el número de meses de un año. De esta forma, se verifica que el retorno de la inversión será posible al cabo de 1 año y 6 meses aproximadamente.

4. PAYBACK CON DESCUENTO

Este método está diseñado para corregir uno de los principales defectos del *Payback* simple, que es ignorar el valor del dinero en el tiempo. En el *Payback* con descuento, una inversión aceptable cuando el retorno del capital invertido tiene lugar en un tiempo igual o inferior al estándar de la empresa. (LEMES JR et al. 2010).

Para tener en cuenta explícitamente las diferencias en cuanto a las fechas de ocurrencia del flujo de efectivo en el uso del método de *payback*, se debe resaltar la condición del valor del dinero a lo largo del tiempo y, por lo tanto, tener una visión lo más real posible de los rendimientos de las inversiones, calculando el valor presente de las entradas de efectivo a la tasa de descuento adecuada. y luego se determina el *payback* con el valor presente de las entradas (GITIMAM, 2005, p. 340.).

Tabla 2: Flujo de Caja de la Cobertura de Implementación por *Payback* Descontado

Ano	Tipo de descuento		Saldo	Retorno
	Flujo de caja	12%		
0	- 45.000,00	Descontado	- 45.000,00	
1	30.000,00	26.726,06	- 18.273,94	26.726,06
2	32.000,00	28.507,80	10.233,85	18.273,94
3	30.000,00	26.726,06	36.959,91	
4	34.000,00	30.289,53	67.249,44	
5	35.000,00	31.180,40	98.429,84	
			TOTAL	45.000,00

Fuente: Elaboración propia.

$$\text{Reembolso con descuento} = 1 \text{ año e } \frac{18.273,94}{28.507,80} \text{ meses}$$

$$\text{Reembolso con descuento} = 1 \text{ año e } 0,6410156 \text{ meses}$$

Cálculo del total de meses:

0,641016	x	12	=	7,6921875	meses
----------	---	----	---	-----------	-------

La devolución por *payback* con descuento será después de 1 año y 8 meses.

En el caso del *payback* descontado, basta con restar de la inversión inicial el valor del flujo de caja descontado de cada año, con una tasa del 12,25%.

Utilizando como taxa de desconto a taxa Selic, que é a taxa de interesse básica da economia do país, aplicando-a ao *payback* com referência a os interesses pagos por os empréstimos bancários por os bancos. Definido na última reunião celebrada em 11/01/2023, o Copom (Comitê de Política Monetária) decidiu fixar a taxa Selic em 12,25% anual (BULHÕES, 2023)

Para a factibilidade da cobertura em o estacionamento, se obtiveram os valores da tabela 2 como principal orçamento de referência. Em o primeiro ano, o fluxo de caixa já descontado é de 26.726,06 com uma diferença de 18.273,93 para o ano seguinte, sendo dividido por a entrada de capital de trabalho descontado de 28.507,80 em o segundo ano, para depois totalizar um total de 7,6921875 meses, ou seja, haverá um retorno sobre o montante investido ao fim de um ano e oito meses, aproximadamente, tornando viável o projeto porque o capital investido estará disponível para futuras novas investimentos e qualquer necessidade de efetivo depois de 1 ano e 8 meses.

5. CONCLUSÃO

Baseado em o análise de investimentos, uma ferramenta essencial para tomar decisões financeiras informadas. Se conclui que a instalação de uma cobertura de estacionamento JBD é uma medida vantajosa que aporta importantes benefícios a os usuários, a eficiência operativa e o meio ambiente.

Ademais de obter uma projeção viável do retorno da investimento, também se espera que os clientes atuais do estacionamento mantenham seus carros em as instalações do estacionamento, contribuindo com o montante de seus ingressos mensais e anuais dentro de os valores médio calculados. Sem embargo, também se espera que haja uma maior demanda por parte de outros usuários e, por o tanto, aumente os ingressos com o fim de otimizar o retorno da investimento, de modo que seja possível ter um valor de retorno da investimento inclusive inferior a 1 ano e 8 meses.

A instalação da cobertura em nome do estacionamento de JBD é um exemplo positivo de como a melhoria da experiência do usuário, a eficiência operativa e a sustentabilidade pode dar lugar a sólidos benefícios financeiros. Este projeto é um testemunho do compromisso do estacionamento de brindar um serviço de alta qualidade e promover práticas responsáveis.

REFERÊNCIAS

BULHÕES, GABRIELA. **Com Selic a 12,25%, quanto rendem R\$ 1.000 na poupança, no Tesouro e em CDB.** Colaboração para o UOL, em São Paulo 01/11/2023. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/mais/ultimas-noticias/2023/11/01/com-selic-a-1225-quanto-rendem-r-1000-na-poupanca-no-tesouro-e-em-cdb.htm> Acesso em: 25 set 2023.

BRUNI, Adriano Leal; FAMÁ, Rubens; SIQUEIRA, José de Oliveira. **Análise do risco na avaliação de projetos de investimentos: uma aplicação do método de Monte Carlo.** Caderno de Pesquisas em Administração, São Paulo, v. 1, n. 6, 1º

trim./1998.

BRYMAN, Alan.; **Research Methods and Organization Studies**. Editora Routledge, 3ª Edição, 1995.

CARVALHO, C. H. R. de et al. **Tarifação e financiamento do transporte público urbano**. Brasília, DF: IPEA, 2013. (Nota técnica, n. 2). Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br>>. Acesso em: 27 setembro 2023.

COST - **TECHNICAL COMMITTEE ON TRANSPORT**. Parking policies and the effects on economy and mobility. [S.l.], 2005. Disponível em: <<http://www.europeanparking.eu>>. Acesso em: 3 ago. 2023.

DAL SASSO MEIRA, R. **Políticas de estacionamento y movilidad sostenible. Estudio en España y Brasil**. Propuesta de actuación para Porto Alegre. 2009. 233 f. Tesis (Máster en Transporte, Territorio y Urbanismo) - Universitat Politècnica de València, Valencia, 2009. Disponível em: <<https://riunet.upv.es>>. Acesso em: 12 ago 2023.

DAMODARAN, **Aswath**. **Finanças corporativas aplicadas: manual do usuário**. Tradução Jorge Ritter. Porto Alegre: Bookman, 2002.

FRANCE. Premier Ministre. **Commissariat général à la stratégie et à la prospective**. Pour une politique du stationnement au service des usagers. Paris, 2013. Disponível em: <<http://www.strategie.gouv.fr>>. Acesso em: 5 ago. 2023.

GALESNE, Alain; FENSTERSEIFER, Jaime E.; **LAMB, Roberto** **Decisões de investimentos da empresa** São Paulo: Atlas, 1999.

GITMAN, Lawrence J. **Princípios de Administração Financeira**. 10ª ed., São Paulo: Pearson, 2005.

GITMAN, Lawrence J. **Princípios de administração financeira**. 12 ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2010. HOJI, Masakazu.

HUMMEL, Paulo Roberto Vampré; **TASCHNER, Mauro Roberto Black**. **Análise e decisão sobre investimentos e financiamentos: engenharia econômica: teoria e prática**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 1995

KASSAI, José Roberto. CASANOVA, Silvia Pereira de Castro. SANTOS, Arioaldo dos. NETO, Alexandre Assaf. **Retorno de Investimento**. Editora Atlas S.A. 2007.

LEMES JUNIOR, Antonio Barbosa. RIGO, Claudio Miessa. CHEROBIM, Ana Paula Mussi Szabo. **Administração Financeira**. Elsevier Editora LTDA 2010.

PALMER, D.; FERRIS, C. **Parking measures and policies: research review**. **Wokingham: Transport Research Laboratory**, 2010. Disponível em: <<http://www.britishparking.co.uk>>. Acesso em: 20 agos. 2023. PADOVEZE, Clóvis Luís. **Introdução à Administração Financeira**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2005.

"Los contenidos expresados en el trabajo, así como su revisión ortográfica y las normas de la ABNT son de exclusiva responsabilidad del autor o autores."