



CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° [•]/2021

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA PROVISÃO DE INFRAESTRUTURA VOLTADA À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS HABITACIONAIS E SOCIOASSISTENCIAIS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ENGLOBANDO A IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS E A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PREDIAL E DE GESTÃO OPERACIONAL.

EDITAL DE LICITAÇÃO

ANEXO IV – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS.....	3
3. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)	8
4. FLUXO DE CAIXA	10

CONSULTA PÚBLICA

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto da CONCESSÃO, envolvendo a implantação de 12 (doze) EMPREENDIMENTOS, a prestação dos serviços de GESTÃO PREDIAL e GESTÃO OPERACIONAL e as demais atividades atinentes ao OBJETO do CONTRATO a serem observadas e cumpridos pela CONCESSIONÁRIA.

1.2. O presente ANEXO apresenta estimativas para os investimentos, receitas, custos e despesas vinculadas ao projeto, trazendo, ainda, o Demonstrativo de Resultados do Exercício e o Fluxo de Caixa estimado durante o período de vigência da PPP.

1.3. As estimativas fundamentam-se nas diretrizes definidas com base nas análises realizadas pelos órgãos da Administração Pública Municipal envolvidos na elaboração do projeto, estudos de mercado e dados públicos.

1.4. A despeito do conteúdo constante neste PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA, 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.

1.5. Neste sentido, este PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA tampouco deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro, sendo este Plano meramente referencial.

2. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS

2.1. Parâmetros gerais do Projeto

2.1.1. Modalidade de contratação: concessão administrativa, nos termos da Lei 11.079/2004;

2.1.2. Prazo de duração do CONTRATO: 25 (trinta e cinco) anos;

2.1.3. Prazo máximo para a execução das OBRAS DE IMPLANTAÇÃO: 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO; e

2.1.4. Projeções baseadas no que se denomina 'termos reais', ou seja, não consideram o efeito da inflação nos valores e estimativas apresentados.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

2.2. Descrição do PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

2.2.1. A execução do projeto referencial se pautou na execução do OBJETO, envolvendo o cumprimento das obrigações e a realização das atividades previstas no ANEXO II do EDITAL – MINUTA DO CONTRATO e respectivos ANEXOS, em especial:

- a) Implantação de 12 (doze) EMPREENDIMENTOS, resultando em 479 (quatrocentos e setenta e nove) UNIDADES de CATEGORIA 1, 809 (oitocentos e nove) UNIDADES de CATEGORIA 2, 66 (sessenta e seis) UNIDADES de CATEGORIA 3, 35 (trinta e cinco) UNIDADES de CATEGORIA 4, 8 (oito) UNIDADES de CATEGORIA 5, 32 (trinta e dois) UNIDADES de CATEGORIA 6, 1 (um) EQUIPAMENTO PÚBLICO, além da implantação de áreas comuns e eventuais atividades necessárias à execução do OBJETO, como ABERTURA DE VIÁRIO e desapropriação, conforme especificações descritas no CONTRATO e no respectivo ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- b) GESTÃO OPERACIONAL, correspondente às atividades de administração, limpeza, segurança, monitoramento, portaria e zeladoria dos EMPREENDIMENTOS, conforme especificações descritas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA deste CONTRATO;
- c) GESTÃO PREDIAL, correspondente aos serviços de MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM, que deverá ser prestado pela CONCESSIONÁRIA a partir da emissão do AUTO DE CONCLUSÃO de cada EMPREENDIMENTO até o termo final da CONCESSÃO, conforme especificações descritas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

2.3. Impostos e Tributos

2.3.1. Em função do faturamento esperado pela CONCESSIONÁRIA, adotou-se o regime de tributação de Lucro Presumido.

2.3.2. Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Neste sentido, foram utilizadas as seguintes premissas:

- a) Impostos sobre receitas



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

- i. PIS (Programa de Integração Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento);
 - ii. COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 3,00% (três por cento);
- b) Impostos e tributos sobre lucro**
- i. IR (Imposto de Renda) – imposto federal sobre 32% (trinta e dois por cento) da Receita Operacional Bruta (base de cálculo), cuja alíquota incidente é de 15% (quinze por cento); acrescida de 10% sobre a parcela tributável que exceder a R\$ 20.000/ mês;
 - ii. CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) – tributo federal sobre 32% (trinta e dois por cento) da Receita Operacional Bruta (base de cálculo), cuja alíquota incidente é de 9% (nove por cento).

2.3.3. Considerando que os imóveis são de propriedade do PODER CONCEDENTE, não foi considerada a incidência de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.

2.4. Amortização

2.4.1. A despeito do fluxo de caixa livre do projeto ser projetado em termos reais, convém ressaltar que para fins de determinação da base fiscal de apuração do IRPJ e CSLL, as alíquotas fiscais incidem sobre o valor nominal do bem amortizado. Nesse sentido, foi reconhecido o efeito da inflação sobre os saldos amortizados. Adicionalmente, conforme a Interpretação ICPC 01 (R1), os ativos são reconhecidos como intangíveis e são integralmente amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO.

2.5. Estrutura e custo de capital

2.5.1. A estrutura de capital selecionada ficará a cargo da SPE, podendo esta optar pela captação de financiamentos, de modo que, neste estudo, a simulação foi realizada com base em parâmetros de mercado a um Custo Médio do Capital Ponderado (WACC) de 9,16% (nove vírgula dezesseis por cento).

2.6. Receitas



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

2.6.1. A receita de contraprestação (CP) foi estimada em R\$ 3.023.000,00 (três milhões e vinte e três mil reais) ao mês.

2.7. Projeção de Investimentos

2.7.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável por todas as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO necessárias para a construção dos EMPREENDIMENTOS nas áreas dos imóveis, respeitando estritamente as especificações estabelecidas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

2.7.2. As principais informações sobre os EMPREENDIMENTOS, sua localização, características do entorno e descrição da ÁREA DE CONCESSÃO estão contidas no ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO.

2.7.3. Foram estimados investimentos para a implantação dos EMPREENDIMENTOS, totalizando R\$ 169.381.000,00 (cento e sessenta e nove milhões, trezentos e oitenta e um mil reais).

2.7.4. Para a estimação dos investimentos, foram considerados, ainda, custos indiretos de obra, considerando o BDI de 20,11%.

2.7.5. Os desembolsos dos investimentos totais estimados para as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO são detalhados na Tabela 1.

Tabela 1: Projeções dos Investimentos Totais (R\$ mil)

	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5 - 25
Investimento	28.400	43.321	43.321	54.339	-

2.8. Custos e Despesas

2.8.1. Foram considerados custos e despesas diretos, relacionados à:

- a) GESTÃO PREDIAL dos EMPREENDIMENTOS, correspondente à MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM;

2.8.2. Foram considerados os custos e despesas indiretos, relacionados à:



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

- a) Mão de Obra e Terceirizados: corresponde aos gastos para a GESTÃO OPERACIONAL dos EMPREENDIMENTOS, incluindo os serviços de segurança, monitoramento, zeladoria, portaria e limpeza;
- b) Seguros e garantias, os quais preveem os recursos destinados aos seguros de obras e condominial, além da garantia de execução contratual.

Tabela 2: Projeções dos Custos e Despesas Totais (R\$ mil)

R\$ mil	OPEX DIRETO	OPEX INDIRETO	R\$ mil	OPEX DIRETO	OPEX INDIRETO
ano 1	-	179	ano 14	2.481	11.767
ano 2	-	1.972	ano 15	2.481	11.631
ano 3	-	3.709	ano 16	2.481	11.500
ano 4	-	5.790	ano 17	2.481	11.373
ano 5	2.481	13.224	ano 18	2.481	11.251
ano 6	2.481	13.039	ano 19	2.481	11.132
ano 7	2.481	12.860	ano 20	2.481	11.018
ano 8	2.481	12.687	ano 21	2.481	10.908
ano 9	2.481	12.520	ano 22	2.481	10.801
ano 10	2.481	12.359	ano 23	2.481	10.698
ano 11	2.481	12.203	ano 24	2.481	10.598
ano 12	2.481	12.053	ano 25	2.481	10.502
ano 13	2.481	11.907	Total	52.104	257.684

3. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

3.1. A seguir, é apresentada a DRE estimada para o projeto.

Quadro 1: Demonstrativo de Resultados do Exercício – Ano 1 ao Ano 25 (R\$ mil)

Demonstração do Resultado do Exercício	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	-	-	-	-	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	-	-	-	-	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)
(=) Resultado Bruto	-	-	-	-	34.954	34.954	34.954	34.954	34.954	34.954	34.954	34.954	34.954
(=) Despesas Operacionais	(179)	(1.972)	(3.709)	(5.790)	(15.705)	(15.520)	(15.341)	(15.168)	(15.002)	(14.840)	(14.685)	(14.534)	(14.389)
(-) OPEX Direto	-	-	-	-	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)
(-) OPEX Indireto	(179)	(198)	(198)	(127)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)
(-) Depreciações e Amortizações	-	(1.774)	(3.511)	(5.663)	(5.472)	(5.287)	(5.108)	(4.935)	(4.768)	(4.607)	(4.451)	(4.301)	(4.155)
(=) EBIT	(179)	(1.972)	(3.709)	(5.790)	19.249	19.434	19.612	19.785	19.952	20.113	20.269	20.420	20.565
(=) EBT	(179)	(1.972)	(3.709)	(5.790)	19.249	19.434	19.612	19.785	19.952	20.113	20.269	20.420	20.565
IRPJ e CSSL	-	-	-	-	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	(179)	(1.972)	(3.709)	(5.790)	15.326	15.511	15.689	15.862	16.029	16.190	16.346	16.497	16.642



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

Demonstração do Resultado do Exercício	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278	36.278
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)	(1.324)
(=) Resultado Bruto	34.954											
(=) Despesas Operacionais	(14.248)	(14.112)	(13.981)	(13.854)	(13.732)	(13.614)	(13.499)	(13.389)	(13.282)	(13.179)	(13.079)	(12.983)
(-) OPEX Direto	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)	(2.481)
(-) OPEX Indireto	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)	(7.752)
(-) Depreciações e Amortizações	(4.015)	(3.879)	(3.748)	(3.621)	(3.499)	(3.380)	(3.266)	(3.156)	(3.049)	(2.946)	(2.846)	(2.750)
(=) EBIT	20.706	20.841	20.973	21.099	21.222	21.340	21.454	21.565	21.672	21.775	21.874	21.970
(=) EBT	20.706	20.841	20.973	21.099	21.222	21.340	21.454	21.565	21.672	21.775	21.874	21.970
IRPJ e CSSL	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	16.783	16.918	17.050	17.176	17.299	17.417	17.531	17.642	17.749	17.852	17.951	18.047

4. FLUXO DE CAIXA

4.1. A seguir, é apresentado o Fluxo de Caixa estimado do projeto.

Quadro 2: Fluxo de Caixa - Ano 1 ao Ano 25 (R\$ mil)

Fluxo de Caixa do Exercício	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13
(=) EBIT	(179)	(1.972)	(3.709)	(5.790)	19.249	19.434	19.612	19.785	19.952	20.113	20.269	20.420	20.565
(-) IRPJ e CSSL	-	-	-	-	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)
(+) Depreciação/Amortização	-	1.774	3.511	5.663	5.472	5.287	5.108	4.935	4.768	4.607	4.451	4.301	4.155
(-) CAPEX e Encargos	(28.400)	(43.321)	(43.321)	(54.339)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCFF	(28.579)	(43.519)	(43.519)	(54.466)	20.797								

Fluxo de Caixa do Exercício	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
(=) EBIT	20.706	20.841	20.973	21.099	21.222	21.340	21.454	21.565	21.672	21.775	21.874	21.970
(-) IRPJ e CSSL	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)	(3.923)
(+) Depreciação/Amortização	4.015	3.879	3.748	3.621	3.499	3.380	3.266	3.156	3.049	2.946	2.846	2.750
(-) CAPEX e Encargos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCFF	20.797											