CIDADE DE
SÃO PAULO
GOVERNO

CONCORRÊNCIA N° [●]/SGM/2020

CONCESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DE ÁREAS SITUADAS NOS BAIXOS E ADJACÊNCIAS DO VIADUTO OBERDAN CATTANI (VIADUTO ANTÁRTICA)

MINUTA

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

CIDADE DE
SÃO PAULO
GOVERNO

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 3
2. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS 4
   a) Parâmetros Gerais do Projeto 4
   b) Data base 4
   c) Impostos e Tributos 5
   d) Amortização 5
   e) Receitas 6
   f) Custos e Despesas 6
   g) Projeção de Investimentos 7
   h) DRE e Fluxo de Caixa 7

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Este Plano de Negócios Referencial tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO DE USO das áreas situadas nos baixos e adjacências do VIADUTO ANTÁRTICA.

O ANEXO apresenta estimativas para as receitas, tributos e custos vinculados ao projeto, partindo da implementação da proposta detalhada no Anexo IV do Edital – Plano de Ocupação Referencial, bem como uma projeção dos investimentos considerados adequados ao desenvolvimento da CONCESSÃO DE USO e traz, ainda, o Demonstrativo de Resultados do Exercício e o Fluxo de Caixa estimado durante o período de vigência da CONCESSÃO DE USO.

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 OBJETO da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

Neste sentido, este Plano de Negócios Referencial tampouco deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro.

MINUTA

2. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS

A seguir são apresentadas as premissas utilizadas como parâmetro para o dimensionamento das receitas, investimentos, custos e despesas, que serviram como base para as projeções do Plano de Negócios Referencial.

a) Parâmetros Gerais do Projeto

Destacam-se dentre os parâmetros gerais básicos do projeto de CONCESSÃO DE USO:

- Modalidade de contratação: Concessão de uso, a título oneroso.
- Prazo de duração do CONTRATO: 5 (cinco) anos; e
- Prazo máximo para disponibilização dos ENCARGOS: 90 (noventa) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

Conforme descrito no Anexo IV do EDITAL – Plano de Ocupação Referencial, o projeto referencial procurou explorar os potenciais e sinergias das áreas localizadas no baixo e ADJACÊNCIAS do VIADUTO ANTÁRTICA, garantindo a ativação da área de maneira a prover lazer e serviços à população, e ainda possibilitar retornos econômicos ao parceiro privado.

O modelo projetado procura mensurar os custos de implantação e manutenção do empreendimento, bem como as receitas oriundas da exploração comercial.

Assim, é previsto o desenvolvimento de um *strip mall,* organizado em estruturas de container adaptadas ou EDIFICAÇÃO, sendo este um empreendimento para locação comercial com área bruta locável (ABL) de 600 m². São previstas, ainda, 15 vagas de estacionamento.

Ressalta-se que as intervenções contidas neste ANEXO, cujo caráter não forem de ENCARGOS, conforme definido no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, constituem uma possibilidade de execução do OBJETO da CONCESSÃO e, portanto, não são obrigatórias.

b) Data base

Com relação aos dados apresentados neste ANEXO, ressalta-se que todas as projeções baseiam-se no que se denomina “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação.

MINUTA

c) Impostos e Tributos

Adotou-se o regime de tributação pelo Lucro Real.

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:

Impostos sobre receitas

- PIS (Programa de Integração Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 1,65% (um vírgula sessenta e cinco por cento);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 7,60% (sete vírgula sessenta por cento); e
- ISS (Imposto sobre Serviços) – imposto municipal sobre serviços cuja alíquota considerada foi de 5,00%. Para o caso da receita de aluguel de áreas comerciais não foi considerada a incidência de ISS.[1]

Impostos sobre lucro

- IR (Imposto de Renda) – imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de 15% (quinze por cento); acrescida de 10% sobre a parcela tributável que exceder a R$ 20.000/ mês;
- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) – imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional) cuja alíquota é de 9% (nove por cento); e
- Compensação de prejuízos: possibilidade de compensar eventuais prejuízos fiscais ocorridos em anos-calendário ou trimestres anteriores. Esta compensação, no entanto, é limitada ao uso de 30% do lucro real do período corrente.

d) Amortização

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.

[1] Em acordo com a Súmula Vinculante 31 do Supremo Tribunal Federal ("STF").

MINUTA

Adicionalmente, conforme a Interpretação ICPC 01 (R1), os ativos são reconhecidos como intangíveis e são integralmente amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO DE USO.

Além disso, em linha com a Orientação OCPC 05 (11), a OUTORGA é também tratada como ativo intangível.

e) Receitas

Foram estimadas as fontes geradoras de receita, em linha com o descrito no item a) Parâmetros Gerais do Projeto. A receita bruta anual foi estimada conforme o Quadro 1.

Quadro 1: Estimativa de receita do Plano de Negócios Referencial

Ano	Receita Operacional Bruta
1	1.114
2	1.264
3	1.414
4	1.414
5	1.414
Total	**6.618**

Fonte: Elaboração Própria.

f) Custos e Despesas

OPEX DIRETO

Os custos e despesas diretos, relacionados aos empreendimentos previstos neste ANEXO são apresentados no Quadro 2.

Quadro 2: Opex Direto Total Estimado (R$ mil) – sem contraprestação

Ano	Opex Direto
1	152
2	171
3	190
4	190
5	190
Total	**891**

Fonte: Elaboração Própria.

OPEX INDIRETO

Foi também estimado o Opex Indireto, referente ao custeio de ativação e manutenção da área da CONCESSÃO DE USO e em linha com o previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA que contempla a seguinte abertura de custos:

MINUTA

- Varrição / Limpeza
- Câmeras e vigilância
- Atividades de interesse coletivo
- Sanitários
- Jardinagem

A estimativa dos custos indiretos é apresentada no Quadro 3.

Quadro 3: Opex Indireto Total Estimado (R$ mil) – sem amortização

Ano	Opex Indireto
1	645
2	645
3	645
4	645
5	645
Total	**3.223**

Fonte: Elaboração Própria.

g) Projeção de Investimentos

Os investimentos estão divididos entre os de cunho obrigatório, referentes aos ENCARGOS da CONCESSÃO DE USO, conforme apresentado no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e os investimentos opcionais, ou seja, de discricionariedade da CONCESSIONÁRIA.

Desta forma, o Plano de Negócios Referencial considerou que o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO DE USO, desconsiderando os reinvestimentos, será conforme apresentado no Quadro 4.

Quadro 4: Estimativa do Capex Total – sem outorga (R$ mil)

Tipo Investimento	Valor
Empreendimentos Associados	1.172
Encargos	197
Total	**1.369**

Fonte: Elaboração Própria.

h) DRE e Fluxo de Caixa

A partir das rubricas projetadas de receitas, custos operacionais, investimentos e tributos, apresenta-se o Plano de Negócios Referencial da CONCESSÃO DE USO, que

MINUTA

considera ainda as exigências contratuais de pagamento das parcelas de OUTORGA[2] e CONTRAPRESÇÃO MENSAL.

O Quadro 5 e Quadro 6 apresentam a DRE e o Fluxo de Caixa do projeto.

Quadro 5: Fluxo de Caixa do Plano de Negócios Referencial (R$ mil)

Fluxo de Caixa					
	(1.190)	293	389	383	373
(=) Ebit	**(92)**	**35**	**161**	**170**	**179**
(-) IRPJ e CSSL	-	(6)	(27)	(33)	(43)
(+) Depreciação/Amortização	274	264	255	246	238
(-) CAPEX, Outorga e Encargos	(1.372)	-	-	-	-

Fonte: Elaboração Própria

Quadro 6: – DRE do Plano de Negócios Referencial (R$ mil)

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Demonstração do Resultado do Exercício					
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	**1.114**	**1.264**	**1.414**	**1.414**	**1.414**
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	**(106)**	**(120)**	**(134)**	**(134)**	**(134)**
(=) Receita Operacional Líquida	**1.008**	**1.144**	**1.280**	**1.280**	**1.280**
(-) Custo e Despesas Diretas (OPEX Direto)	**(181)**	**(200)**	**(219)**	**(219)**	**(219)**
Opex direto	(152)	(171)	(190)	(190)	(190)
Contraprestação	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)
(=) Lucro Bruto	**827**	**944**	**1.061**	**1.061**	**1.061**
(-) OPEX Indireto	**(919)**	**(909)**	**(900)**	**(890)**	**(882)**
Opex indireto	(645)	(645)	(645)	(645)	(645)
Despesa com Amortização	(274)	(264)	(255)	(246)	(238)
(=) EBIT	**(92)**	**35**	**161**	**170**	**179**
(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL (EBT)	**(92)**	**35**	**161**	**170**	**179**
IRPJ e CSSL	**-**	**(6)**	**(27)**	**(33)**	**(43)**
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	**(92)**	**29**	**134**	**138**	**136**

[2] A OUTORGA consta no fluxo de caixa como CAPEX.

Fonte: Elaboração Própria

MINUTA