



CONSULTA PÚBLICA CP/014/2022/SGM-SEDP

SEI 6011.2022/0002235-6

CONCORRÊNCIA N° [•]

**PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A
IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE CENTROS EDUCACIONAIS UNIFICADOS
(CEUS) NA CIDADE DE SÃO PAULO**

SEGUNDO LOTE

EDITAL DE LICITAÇÃO

ANEXO VI – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO.....	3
3. IMPOSTOS E TRIBUTOS	4
4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS.....	5
5. CUSTOS E DESPESAS.....	6
6. RECEITAS	8
7. FLUXO DE CAIXA.....	8

CONSULTA PÚBLICA

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Plano de Negócios de Referência (PNR) tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto da Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade concessão administrativa para a implantação, manutenção e conservação de Centros Educacionais Unificados (CEUs).

1.2. O Plano de Negócios de Referência é meramente referencial, não vinculando os LICITANTES na elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS, ou a CONCESSIONÁRIA na execução do CONTRATO, tampouco produzindo efeitos vinculantes para fins de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

1.3. O presente PNR apresenta estimativas para os custos e as despesas vinculadas ao projeto, bem como para os investimentos considerados adequados ao desenvolvimento da CONCESSÃO, trazendo, ainda, o demonstrativo de resultados estimados para o período de vigência da CONCESSÃO. Fundamenta-se em pesquisas, premissas e diretrizes definidas pelo próprio PODER CONCEDENTE.

1.4. Apesar das informações constantes neste PNR, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações do OBJETO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

1.5. Com relação aos dados apresentados a seguir, ressalta-se, ainda, que todas as projeções foram realizadas em “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação.

1.6. O projeto da CONCESSÃO visa a assegurar que o CEU possa exercer plenamente a sua função de espaço público. Esse deve continuar sendo espaço acolhedor, com adequada provisão de segurança, de serviços aos USUÁRIOS, de espaços para a prática de atividades físicas, culturais e educacionais. Cumpre lembrar que a boa implantação, conservação desses equipamentos, são partes essenciais no processo de integração do CEU com a sociedade.

1.7. Conforme se verifica na minuta de CONTRATO, em especial no seu ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, são obrigações da CONCESSIONÁRIA, principalmente:

- a) Implantação dos CEUs conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
- b) Conservação dos CEUs, conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.8. As principais informações sobre os CEUs, suas localizações, características do entorno e descrição da ÁREA DE CONCESSÃO estão contidas no ANEXO IV DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA.

2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO

2.1. Entre os parâmetros gerais do projeto, destacam-se:

2.1.1. Modalidade de contratação, que se trata de concessão administrativa nos termos da Lei Federal nº 11.079/2004;

2.1.2. Prazo de duração do CONTRATO, de 25 (vinte e cinco) anos;

2.1.3. Que a partir da DATA DO LICENCIAMENTO, a CONCESSIONÁRIA terá um prazo máximo de 18 (dezoito) meses para a realização de todas as etapas que compõem o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO.

2.1.4. O Plano de Negócios de Referência considera o reconhecimento do ativo financeiro pelo direito contratual de receber caixa pelos serviços de construção, nos termos do ICPC 01.

2.1.5. A somatória de áreas a serem construídas é de, aproximadamente, 68.863,11 m² (sessenta e oito mil e oitocentos e sessenta e três metros quadrados e onze decímetros quadrados). Adiciona-se ainda que a somatória de áreas preexistentes a serem reformadas, para o CEU Pirajuçara, é de 6.699,60 m² (seis mil e seiscentos e noventa e nove metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), totalizando área de obras igual a 75.562,71 m² (setenta e cinco mil e quinhentos e sessenta e dois metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados).

Tabela 1 - Áreas a serem construídas e reformadas por CEU (m²)

Área	CEU Vila Gilda (m ²)	CEU Pirajuçara (m ²)	CEU Jardim Campinas (m ²)	CEU Brasilândia (m ²)	CEU Parque das Flores (m ²)	Total (m ²)
Área a ser construída ¹	15.538,84	10.440,89	14.291,34	14.522,52	14.069,52	68.863,11
Área a ser reformada	-	6.699,60	-	-	-	6.699,60
Total	15.538,84	17.140,49	14.291,34	14.522,52	14.069,52	75.562,71

Elaboração SP Parcerias

3. IMPOSTOS E TRIBUTOS

3.1. Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:

a) PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento);

b) COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 7,60% (sete inteiros e sessenta décimos por cento);

¹ O conceito aqui refere-se à área a ser construída de fato pela CONCESSIONÁRIA, diferente do que é apresentado por Área Construída Total no Anexo V do Edital – Plano de Ocupação Referencial

c) IRPJ (Imposto de Renda de Pessoa Jurídica): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional) cuja alíquota é de 15% (quinze por cento), acrescida de 10% (dez por cento) sobre a parcela tributável que exceder R\$ 20.000/ mês (vinte mil reais por mês);

d) 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

e) ISS (Imposto sobre Serviços): imposto municipais sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 2% (dois por cento), conforme Lei Municipal nº 16.127/2015, alterada pela Lei Municipal nº 16.757/2017.

3.2. Em função da composição de receitas e resultados esperados a cada ano para a CONCESSIONÁRIA, o regime de tributação compatível com o projeto referencial foi o de “Lucro Real”.

3.3. Em razão do regime tributário estimado ser o do “Lucro Real”, foi considerada a obtenção de crédito PIS/COFINS.

3.4. Foram observados os regramentos dispostos na Lei Federal nº 12.973/2014 e na Instrução Normativa da Receita Federal 1.700/2017.

4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS

4.1. O Plano de Negócios de Referência considerou os investimentos necessários para a implantação dos CEUs, conforme diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS.

4.2. O PNR considerou as áreas construídas e demais parâmetros urbanísticos conforme o ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL.

4.3. Os investimentos dividem-se em 10 (dez) categorias, sendo elas: i) Construção do Edifício; ii) Quadras, Piscinas e Pistas de Skate; iii) MOBILIÁRIO; iv) Polo Gerador de Tráfego (PGT); v) Reformas em estruturas preexistentes; vi) Demolições e Terraplanagem; vii) Área Permeável; viii) Deck, Rampa de Acessibilidade e Passarelas; ix) Reforma de calçadas e x) Enriquecimento Arbóreo e Ecobarreiras.

4.4. A Tabela 2 apresenta as estimativas de investimentos de cada categoria, por CEU.

Tabela 2 – Investimentos estimados por CEU (R\$ Milhões)

Categoria	CEU Vila Gilda	CEU Pirajuçara	CEU Jardim Campinas	CEU Brasilândia	CEU Parque das Flores	Total
Construção do Edifício	R\$ 62,87	R\$ 43,48	R\$ 57,37	R\$ 58,57	R\$ 56,58	R\$ 278,87
Quadras, Piscinas e Pistas de Skate	R\$ 7,29	R\$ 4,00	R\$ 7,29	R\$ 7,29	R\$ 7,29	R\$ 33,17
Mobiliário	R\$ 5,74	R\$ 3,89	R 4,83	R\$ 4,82	R\$ 4,80	R\$ 24,08
Polo Gerador de Tráfego (PGT)	R\$ 3,94	R\$ 3,45	R\$ 3,65	R\$ 3,74	R\$ 3,64	R\$ 18,42
Reformas em estruturas	R\$ 0,00	R\$ 13,22	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 13,22

Categoria	CEU Vila Gilda	CEU Pirajuçara	CEU Jardim Campinas	CEU Brasilândia	CEU Parque das Flores	Total
preexistentes						
Demolições e Terraplanagem	R\$ 1,82	R\$ 1,24	R\$ 1,66	R\$ 1,69	R\$ 1,64	R\$ 8,05
Área Permeável	R\$ 0,58	R\$ 2,48	R\$ 0,60	R\$ 0,56	R\$ 0,84	R\$ 5,06
Deck, Rampa de Acessibilidade e Passarelas	R\$ 0,00	R\$ 0,56	R\$ 0,80	R\$ 1,77	R\$ 1,38	R\$ 4,51
Reforma de calçadas	R\$ 0,47	R\$ 0,07	R\$ 0,20	R\$ 0,12	R\$ 0,06	R\$ 0,93
Enriquecimento Arbóreo e Ecobarreiras	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,33	R\$ 0,00	R\$ 0,27	R\$ 0,60
Total	R\$ 82,71	R\$ 72,38	R\$ 76,75	R\$ 78,58	R\$ 76,50	R\$ 386,92

Elaboração SP Parcerias

4.4.1. Em complementação ao item acima, os investimentos devem seguir as diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS, em especial o ANEXO V do EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL, APÊNDICE I do ANEXO III do CONTRATO – PROGRAMA DE NECESSIDADES DOS CEUS e o APÊNDICE II do ANEXO III do CONTRATO – PLANO REFERENCIAL DE MOBILIÁRIO DOS CEUS.

4.4.2. O custo relativo ao Polo Gerador de Tráfego (PGT) foi estimado em 5% (cinco por cento) do investimento, conforme especificado pela Lei Municipal nº 15.150/2010.

4.5. O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA no prazo máximo de 18 (dezoito) meses para a realização de todas as etapas que compõem o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO. Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 386,92 milhões (trezentos e oitenta e seis milhões e novecentos e vinte mil reais).

4.6. Considerou-se uma projeção de reinvestimentos para o devido cumprimento das obrigações contratuais e manutenção da qualidade dos CEUs. Os reinvestimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 191,8 milhões (cento e noventa e um milhões e oitocentos mil reais).

5. CUSTOS E DESPESAS

5.1. O Plano de Negócios de Referência considerou os custos e as despesas necessárias para a devida conservação dos CEUs, conforme diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS, em especial o ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

5.2. Os custos e despesas operacionais, estimados em R\$ 49,85 milhões ao ano (quarenta e nove milhões e oitocentos e cinquenta mil reais) dividem-se em 12 categorias: (i) Limpeza (ambientes, desinsetização, caixa d'água, gestão de resíduo sólido e manejo de áreas verdes); (ii) Vigilância; (iii) Apoio à operação do Cineteatro, Fablab, Estúdios de Audiovisual e Gravação e licenças de softwares de computadores; (iv) Água, Energia, Telefone e Gás; (v) Pessoal administrativo e despesas administrativas; (vi) Manutenção civil preventiva; (vii) Piscina (monitoramento aquático, limpeza e manutenção); (viii) Sistema de Gestão e

Acompanhamento (SGA); ix) Manutenção Cabines Primárias, Elevadores e Laudo de AVCB; e x) Wi-fi livre.

5.2.1. A Tabela 3 apresenta em detalhe as estimativas de custos e despesas anuais, por CEU, conforme cada categoria:

Tabela 3 – Custos e despesas estimados por CEU (R\$ Milhões)

Categoria	CEU Vila Gilda	CEU Pirajuçara	CEU Jardim Campinas	CEU Brasilândia	CEU Parque das Flores	Total
Limpeza	R\$ 1,86	R\$ 2,29	R\$ 3,21	R\$ 1,70	R\$ 1,72	R\$ 10,77
Vigilância	R\$ 2,08	R\$ 2,08	R\$ 2,08	R\$ 2,08	R\$ 2,08	R\$ 10,38
Apoio à operação do Cineteatro, Fablab, Estúdios de Audiovisual e Gravação e licenças de softwares de computadores	R\$ 1,65	R\$ 1,49	R\$ 1,50	R\$ 1,50	R\$ 1,50	R\$ 7,65
Água, Energia, Telefone e Gás	R\$ 0,97	R\$ 0,97	R\$ 0,97	R\$ 0,97	R\$ 0,97	R\$ 4,85
Pessoal administrativo e despesas administrativas	R\$ 0,92	R\$ 0,92	R\$ 0,92	R\$ 0,92	R\$ 0,92	R\$ 4,60
Manutenção Preventiva	R\$ 0,83	R\$ 0,72	R\$ 0,77	R\$ 0,79	R\$ 0,77	R\$ 3,87
Piscina	R\$ 0,73	R\$ 0,73	R\$ 0,73	R\$ 0,73	R\$ 0,73	R\$ 3,66
Sistema de Gestão e Acompanhamento (SGA)	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 3,01
Manutenção Cabines Primárias, Elevadores e Laudo de AVCB	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,53
Wi-fi livre	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,10	R\$ 0,52
TOTAL	R\$ 9,85	R\$ 10,01	R\$ 10,99	R\$ 9,49	R\$ 9,50	R\$ 49,85

Elaboração SP Parcerias

5.3. Ressalta-se que foi estimada incidência dos custos e despesas de pessoal administrativo a partir do 1º (primeiro) ano de CONCESSÃO, no valor de R\$ 4,6 milhões (quatro milhões e seiscentos mil reais) ao ano, conforme apresentado na Tabela 3. Estimou-se também a incidência de parte dos custos de vigilância para o CEU Jardim Campinas a partir do 1º (primeiro) ano de CONCESSÃO, no valor de R\$ 711 mil (setecentos e onze mil reais) ao ano.

5.4. Adicionalmente aos custos destacados na Tabela 3, considerou-se os seguintes seguros e garantias: (i) seguro relativo à GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL; (ii) seguro de risco de engenharia relativo as obras civis; (iii) seguro de responsabilidade civil para operações; (iv) seguro operacional, totalizando o valor médio de R\$ 534 mil (quinhentos e trinte e quatro mil reais) por ano, durante todo o período da CONCESSÃO.

5.5. Por fim, estima-se que os valores referentes à operação da EMEI Maria Clara Machado totalizam, aproximadamente, R\$ 1,12 milhões (um milhão cento e vinte mil reais) ao ano.

6. RECEITAS

6.1. Em termos de caixa, foram estimadas duas receitas da CONCESSÃO, sendo estas a receita de contraprestação e um APORTE. O pagamento do APORTE seguirá conforme as diretrizes do CONTRATO, sendo considerado no Fluxo de Caixa o pagamento durante os três primeiros anos da CONCESSÃO. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA para os 5 (cinco) CEUs é de, aproximadamente, R\$ 6,47 milhões (seis milhões e quatrocentos e setenta mil reais) e o aporte é de, aproximadamente, R\$ 309,53 milhões (trezentos e nove milhões e cinquenta e três mil reais).

7. FLUXO DE CAIXA

7.1. A partir das premissas de receitas, custos operacionais e investimentos estimados, apresenta-se o Fluxo de Caixa estimado do projeto, conforme a Tabela 4 e a Tabela 5.

CONSULTA PÚBLICA

Tabela 4 – DRE Projetada do Plano de Negócios de Referência (R\$ Milhões)

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 15	Ano 20	Ano 25
(+) Receita Operacional Bruta	135,1	280,8	94,4	67,8	66,8	65,7	75,8	75,6	75,4	75,1	73,6	71,1	67,1
(+) Contraprestação parcela OPEX	-	-	51,3	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8	54,8
(+) Receita de Construção	135,1	270,1	30,4	-	-	-	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
(+) Remuneração do Ativo Financeiro	-	10,7	12,7	13,0	12,0	10,9	9,7	9,5	9,3	9,1	7,5	5,1	1,1
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(15,2)	(31,6)	(10,6)	(7,6)	(7,5)	(7,4)	(8,5)	(8,5)	(8,5)	(8,5)	(8,3)	(8,0)	(7,6)
(=) Receita Operacional Líquida	119,9	249,2	83,8	60,2	59,3	58,3	67,2	67,1	66,9	66,7	65,3	63,1	59,6
(-) OPEX Direto	(4,6)	(4,6)	(4,6)	(4,6)	(4,6)	(4,6)	(4,6)	(4,6)	(4,6)	(4,6)	(4,6)	(4,6)	(4,6)
(=) Lucro Bruto	115,3	244,6	79,2	55,6	54,7	53,7	62,6	62,5	62,3	62,1	60,7	58,5	55,0
(-) OPEX Indireto	(1,5)	(1,5)	(43,9)	(46,8)	(46,8)	(46,8)	(46,8)	(46,8)	(46,8)	(46,8)	(46,8)	(46,8)	(47,1)
(-) Serviços Terceirizados e Utilidades	(0,7)	(0,7)	(43,4)	(46,4)	(46,4)	(46,4)	(46,4)	(46,4)	(46,4)	(46,4)	(46,4)	(46,4)	(46,4)
(-) Despesas com Seguros e Garantias	(0,8)	(0,8)	(0,5)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,8)
(-) Custo de Construção	(119,9)	(239,7)	(27,3)	-	-	-	(10,1)	(10,1)	(10,1)	(10,1)	(10,1)	(10,1)	(10,1)
(=) EBIT	(6,1)	3,4	8,0	8,8	7,9	6,9	5,7	5,6	5,4	5,2	3,8	1,6	(2,2)
(-) IRPJ/CSLL	-	(0,8)	(1,9)	(2,1)	(2,7)	(2,3)	(1,9)	(1,9)	(1,8)	(1,7)	(1,3)	(0,5)	-
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	(6,1)	2,6	6,1	6,7	5,3	4,6	3,8	3,7	3,6	3,4	2,5	1,1	(2,2)

Tabela 5 – Fluxo de Caixa Projetado do Plano de Negócios de Referência (R\$ Milhões)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25
FCFF	(97,2)	8,9	9,2	19,3	19,3	18,8	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,1
(+) Receita Bruta	29,4	261,0	91,8	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6
(+) Contraprestação	-	-	72,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6	77,6
(+) Aporte	29,4	261,0	19,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Deduções da Receita Bruta	(0,6)	(6,3)	(4,8)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(4,7)	(4,7)
(-) ISS	(0,6)	(5,2)	(1,8)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)	(1,6)
(-) PIS/COFINS	(0,1)	(1,1)	(7,9)	(8,4)	(8,4)	(8,4)	(8,4)	(8,4)	(8,4)	(8,4)	(8,4)	(8,4)	(8,4)
(+) Crédito PIS/COFINS	0,1	0,1	4,9	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3	5,3
(=) Receita Líquida	28,8	254,7	87,0	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9	72,9
(-) Custos e Despesas	(6,1)	(6,1)	(48,5)	(51,4)	(51,4)	(51,4)	(51,4)	(51,4)	(51,4)	(51,4)	(51,4)	(51,4)	(51,7)
(=) EBIT	22,7	248,6	38,5	21,5	21,5	21,5	21,5	21,5	21,5	21,5	21,5	21,5	21,2
(-) IRPJ e CSSL	-	-	(2,0)	(2,2)	(2,2)	(2,7)	(3,2)	(3,2)	(3,2)	(3,2)	(3,2)	(3,2)	(3,0)
(-) CAPEX	(119,9)	(239,7)	(27,3)	-	-	-	(10,1)	(10,1)	(10,1)	(10,1)	(10,1)	(10,1)	(10,1)
VPL	(97,2)	8,0	7,6	14,5	13,2	11,6	4,6	4,2	3,8	3,5	2,1	1,3	0,8