



CONCORRÊNCIA Nº [●]

CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS PARQUES MUNICIPAIS PREFEITO MÁRIO COVAS E TENENTE SIQUEIRA CAMPOS (TRIANON).

EDITAL DE LICITAÇÃO

ANEXO VI – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

CONSULTA PÚBLICA



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETO	3
2.1. Objetivos do Projeto	3
3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS	4
3.1. Parâmetros Gerais do Projeto	4
3.2. Impostos e Tributos.....	5
3.3. Depreciação e Amortização	5
3.4. Projeção de Investimentos.....	6
3.5. Custos e Despesas	6
3.6. Receitas	8
3.7. DRE e Fluxo de Caixa	10

CONSULTA PÚBLICA

1. INTRODUÇÃO

Este Plano de Negócios de Referência tem como objetivo apresentar os aspectos e as premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO para a prestação dos serviços de gestão, operação e manutenção dos Parques Prefeito Mario Covas e Tenente Siqueira Campos (Trianon).

O presente Plano de Negócios de Referência 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 nas premissas e diretrizes definidas pelo próprio PODER CONCEDENTE.

Vale notar que, a despeito das informações constantes deste 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 objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

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.

2. OBJETO

2.1. Objetivos do Projeto

O projeto da CONCESSÃO visa assegurar que os PARQUES possam exercer plenamente a sua função de espaço público. Esses devem continuar sendo espaços acolhedores, de promoção da relação entre o USUÁRIO e a natureza, com adequada provisão de segurança, de serviços aos USUÁRIOS, de espaços para a prática de atividade física e estímulo a ações culturais. Cumpre lembrar que a preservação da fauna e flora desses equipamentos, bem como o manejo das áreas verdes, são partes essenciais no processo de integração dos PARQUES com a sociedade.

Quanto ao OBJETO do CONTRATO, ele trata de atividades relacionadas aos PARQUES que podem ser delegadas à CONCESSIONÁRIA, abrangendo o(a):

- a) **administrativo:** administração dos PARQUES, alocação de recursos humanos, entre outros;
- b) **zeladoria:** manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos, infraestruturas e espaços dos PARQUES, bem como a manutenção da limpeza e asseio de todas as áreas;
- c) **conservação de recursos naturais:** cuidado com a fauna e flora, manejo de áreas verdes e gestão de resíduos;
- d) **bem estar:** serviços de proteção ao USUÁRIO e ao patrimônio, bem como ações voltadas à acessibilidade e controle de acesso;
- e) **experiência do usuário:** provisão de serviços e atividades que melhorem a experiência dos visitantes; e
- f) **execução de intervenções:** execução do programa de intervenções obrigatórias que sejam necessárias para a prestação adequada dos serviços.

3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS

A seguir são apresentadas as premissas utilizadas como parâmetros para o dimensionamento dos investimentos, custos e despesas que servirão como base de referência para as projeções do Plano de Negócios de Referência:

3.1. Parâmetros Gerais do Projeto

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

- concessão comum;
- tipo: maior valor de outorga fixa a ser paga ao PODER CONCEDENTE;
- prazo de duração do CONTRATO: 35 (trinta e cinco) anos; e
- prazo máximo para a execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO: 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO do CONTRATO, considerado o

cronograma constante no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3.2. Impostos e Tributos

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:

- PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento);
- 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% (dez por cento) sobre a parcela tributável que exceder 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
- ISS (Imposto sobre Serviços): imposto municipais sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 5% (cinco por cento). Para o caso da receita de aluguel de áreas comerciais não foi considerada a incidência de ISS¹.

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

3.3. Depreciação e Amortização

Os investimentos são integralmente depreciados e amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO.

¹ Em acordo com a Súmula 31 do Supremo Tribunal Federal (“STF”).

3.4. Projeção de Investimentos

Conforme o EDITAL, os investimentos estão divididos entre os de cunho obrigatório, referentes ao PROGRAMA DE INTERVENÇÃO da CONCESSÃO, e os investimentos opcionais, ou seja, de discricionariedade da CONCESSIONÁRIA, considerando as intervenções e usos previstos no ANEXO VI do EDITAL – PLANO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL, como uma das possibilidades de execução do OBJETO da CONCESSÃO.

O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA nos 48 (quarenta e oito) primeiros meses, desconsiderando os reinvestimentos. Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 1.399 mil (um milhão vírgula trezentos e noventa e nove mil reais), conforme detalhado na Tabela 1 abaixo.

Obra	Custo com BDI (R\$)
Reforma Caminhos (Trianon)	729
Ressarcimento PMI	250
Projeto de acessibilidade externa (Trianon)	217
Sanitários (Trianon)	58
Sanitários (Covas)	44
Reforma Casa do Administrador (Trianon)	43
Sinalização e comunicação visual (Trianon)	14
Outros	44
Total	1.399

Tabela 1 - Estimativa do CAPEX para os parques.

Fonte: Elaboração Própria.

3.5. Custos e Despesas

OPEX anual	Valores (R\$ mil)
Vigilância e Segurança	1.303
Administrativo	925
Manejo e Monit. Fauna e Flora	134
Limpeza	6
Utilidades	164
Manutenção Predial	19
Garantias	12
Total	2.564



Tabela 2- Custos e Despesas Estimados pelo Plano de Negócios de Referência.

Fonte: Elaboração Própria.

Os custos e despesas a serem assumidos pela CONCESSIONÁRIA se referem às obrigações relativas à gestão, operação e manutenção dos PARQUES, conforme estimativas anuais, após *ramp-up*, detalhadas na Tabela 2 .

Foi estimado um custo anual aproximado de R\$ 2,56 milhões (dois milhões, quinhentos e sessenta mil reais) para a operação.

As despesas consideradas como “Administrativo” incluem o custo com a equipe (mão-de-obra), cujo valor estimado é de R\$ 0,7 milhão (setecentos mil reais) por ano.

Foram estimadas na conta “Administrativo” outras despesas associadas (internet, telefone, assessoria contábil e jurídica), bem como os custos com a contratação do VERIFICADOR INDEPENDENTE e com o Instituto de Pesquisa, no valor global de R\$ 0,2 milhão (duzentos mil reais) ano.

A conta “Garantias” inclui o valor estimado para manutenção da garantia da execução contratual.

Por sua vez, a conta “Manutenção Predial” considera um montante de custos associados a serviços preventivos e corretivos. Tal valor tem início após a execução do Programa de Intervenção, ou seja, após 48 (quarenta e oito) meses de operação.

Por fim, em “Utilidades” são estimados os custos com água e energia elétrica.

As principais melhorias de serviços previstas incluem:

- administrativo: implementação de planos operacionais e elaboração de relatórios periódicos;

- experiência do usuário: realização de atividades socioculturais e esportivas para a comunidade de forma gratuita;
- segurança: implementação de sistema de vigilância, proporcionando o efeito dissuasivo;
- manejo de áreas verdes: implementação de Plano de Manejo, cuidados com árvores, gramados e jardins;
- acessibilidade: melhora das condições de acesso e da experiência dos USUÁRIOS com mobilidade reduzida;
- gestão de resíduos: redução e reutilização de resíduos e implementação de coleta seletiva; e
- cuidado com fauna e flora: monitoramento das plantas e animais por especialistas.

3.6. Receitas

A exploração comercial dos PARQUES projetada pelo Plano de Negócios de Referência tem como conceito principal a diversificação de atividades e receitas, de maneira a melhor utilizar a estrutura já existente. O modelo prevê, no primeiro ano, a obtenção de receitas pela CONCESSIONÁRIA pelo período equivalente a 9 (nove) meses de operação. A partir do segundo ano, as receitas já são contabilizadas de forma integral para o período, mantendo-se estáveis, em termos reais, até o final do período contratual. A receita bruta estável estimada é de R\$ 3,4 milhões por ano.

A principal fonte de receita projetada vem da realização de eventos, tais como feiras e exposições. O modelo referencial considera um aluguel médio de R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) por evento, com potencial de realização de 6 (seis) eventos mensais. Assim, a receita bruta média anual estimada é de R\$ 1,6 milhão (hum milhão e seiscentos mil reais).

A segunda principal fonte de receita é proveniente da categoria publicidade, englobando neste item ativações de marcas, campanhas publicitárias, direitos de imagem entre outros. O modelo referencial considera uma receita bruta média anual estimada de R\$ 1,1 milhão (hum milhão e cem mil reais).

Para a utilização das áreas destinadas à locação, denominadas Áreas Brutas Locáveis (ABL), o modelo leva em conta o estado de conservação, localização e vocação de cada um dos espaços disponíveis para esse fim.

É considerado o valor de locação mensal de R\$ 116,85/m² (cento e desesseis reais e oitenta e cinco centavos por metro quadrado) e uma ABL de 351 m² (trezentos e cinquenta e um metros quadrados). Dessa forma, o modelo referencial prevê receita bruta média anual de R\$ 0,5 milhão (quinhentos mil reais) por ano com aluguel comercial.

Por fim, estima-se potencial de receitas diversas adicionais da ordem de R\$ 0,2 milhão (duzentos mil reais) com a locação de armários e foodtrucks.

Fontes de Receitas	ABL (m ²)	Locação (R\$/m ²)
Parque Mario Covas	51	R\$ 116,85
Parque Trianon	300	R\$ 116,85

Fontes de Receitas	R\$ (ano)
Categoria publicidade	R\$ 1.162.500,00
Outras receitas	R\$ 159.250,00

Fontes de Receitas	Eventos/Mês	R\$ (por evento)
Eventos	6	R\$ 22.500,00

Tabela 3- Premissas de Receita.

Fonte: Elaboração Própria.

Em relação a novos usos potenciais, tem-se resumo:

- a) Central de Informação Turística (CIT) e Administração: edificação existente no parque Prefeito Mario Covas, a qual possui potencial para ser um café, espaço de alimentação e/ou loja de suvenires; e
- b) Administração: edificação existente no parque Tenente Siqueira Campos (Trianon), com vocação para ser utilizada como um café, espaço de alimentação e/ou loja de suvenires;
- c) outras receitas: receitas acessórias complementares que podem ser provenientes da locação de armários e foodtrucks em área da praça Alexandre de Gusmão.

As premissas que embasaram as receitas podem ser constatadas na Tabela 3.

Assim, a distribuição da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA se dá conforme a Figura 1:

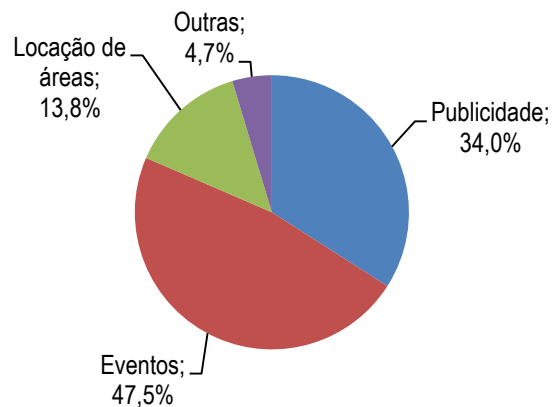


Figura 1 – Distribuição da Receita Bruta Anual do Projeto.

Fonte: Elaboração Própria.

3.7. DRE e Fluxo de Caixa

A partir das premissas de receitas, custos operacionais e investimentos estimados, apresenta-se o Plano de Negócios de Referência da CONCESSÃO.

As tabelas abaixo apresentam a DRE e o Fluxo de Caixa do projeto:

Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)		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	Ano 30	Ano 35
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	R\$ mil	2.206	2.942	3.188	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414	3.414
Eventos	R\$ mil	1.215	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620
Publicidade	R\$ mil	291	1.163	1.163	1.163	1.163	1.163	1.163	1.163	1.163	1.163	1.163	1.163	1.163	1.163	1.163
Outras Receitas Potenciais	R\$ mil	701	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159
Locação de áreas	R\$ mil	-	-	246	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	R\$ mil	(314)	(419)	(442)	(463)	(463)	(463)	(463)	(463)	(463)	(463)	(463)	(463)	(463)	(463)	(463)
(=) Receita Operacional Líquida	R\$ mil	1.892	2.523	2.746	2.951	2.951	2.951	2.951	2.951	2.951	2.951	2.951	2.951	2.951	2.951	2.951
(-) OPEX Direto	R\$ mil	(55)	(74)	(80)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)
Outorga Variável	R\$ mil	(55)	(74)	(80)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)	(85)
(-) OPEX Indireto	R\$ mil	(2.132)	(2.566)	(2.576)	(2.582)	(2.598)	(2.597)	(2.596)	(2.592)	(2.591)	(2.590)	(2.584)	(2.580)	(2.577)	(2.575)	(2.573)
Serviços Terceirizados	R\$ mil	(1.083)	(1.443)	(1.443)	(1.443)	(1.463)	(1.463)	(1.463)	(1.463)	(1.463)	(1.463)	(1.463)	(1.463)	(1.463)	(1.463)	(1.463)
Utilidades	R\$ mil	(123)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)
Despesas Administrativas	R\$ mil	(894)	(925)	(925)	(925)	(925)	(925)	(925)	(925)	(925)	(925)	(925)	(925)	(925)	(925)	(925)
Despesas com Seguros e Garantias	R\$ mil	(23)	(23)	(23)	(19)	(16)	(16)	(16)	(14)	(14)	(14)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)
Despesa com Amortização	R\$ mil	(9)	(10)	(20)	(31)	(30)	(28)	(27)	(26)	(25)	(24)	(20)	(16)	(14)	(11)	(9)
(=) EBIT	R\$ mil	(295)	(117)	90	284	268	269	270	273	274	275	282	286	289	291	293
IRPJ e CSSL	R\$ mil	-	-	(15)	(48)	(45)	(45)	(45)	(52)	(69)	(70)	(72)	(73)	(74)	(75)	(76)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	R\$ mil	(295)	(117)	75	236	223	224	225	222	205	206	210	213	214	216	217

Tabela 4– DRE Projetada do Plano de Negócios de Referência.

Fonte: Elaboração Própria

	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	Ano 30	Ano 35
FCFF (R\$ mil)	(1.171)	(330)	(378)	(98)	252	252	252	248	230	230	230	229	228	227	226
(=) Ebit	(295)	(117)	90	284	268	269	270	273	274	275	282	286	289	291	293
(-) IRPJ e CSSL	-	-	(15)	(48)	(45)	(45)	(45)	(52)	(69)	(70)	(72)	(73)	(74)	(75)	(76)
(+) Depreciação/Amortização	9	10	20	31	30	28	27	26	25	24	20	16	14	11	9
(-) CAPEX e Outorga Fixa	(885)	(223)	(473)	(364)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo descontado	(1.171)	(303)	(318)	(75)	179	164	150	136	116	106	69	45	29	19	12

Tabela 5 – Fluxo de Caixa Projetado do Plano de Negócios de Referência.

Fonte: Elaboração Própria

CONSULTA PÚBLICA