



**CONCORRÊNCIA Nº 020/SGM/2020**

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

**ANEXO VI DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA**



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**

1. Introdução .....	3
2. Objeto .....	3
3. Premissas.....	4
4. Impostos e Tributos.....	5
5. Amortização .....	6
6. Projeção de Investimentos.....	6
7. Custos e Despesas .....	9
8. Receitas .....	11
9. Fluxo de Caixa.....	12

## **1. Introdução**

**1.1.** 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).

**1.2.** 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 em pesquisas, premissas e diretrizes definidas pelo próprio PODER CONCEDENTE.

**1.3.** 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.

**1.4.** 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**

### **Objetivos do Projeto**

**2.1.** O projeto da CONCESSÃO visa a assegurar que o PARQUE possa exercer plenamente a sua função de espaço público. Esse deve continuar sendo espaço acolhedor, 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 do PARQUE com a sociedade.

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

- a) **administrativo:** administração da ÁREA DA CONCESSÃO, alocação de recursos humanos, entre outros;
- b) **zeladoria:** manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos, infraestruturas e espaços da ÁREA DA CONCESSÃO, 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 que sejam necessárias para a prestação adequada dos serviços.

### **3. Premissas**

**3.1.** Destacam-se dentre os parâmetros gerais do projeto de CONCESSÃO:

- concessão comum;
- tipo: maior valor de OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE;
- OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE, cujo valor mínimo é de R\$ 250 mil (duzentos e cinquenta mil reais);
- OUTORGA VARIÁVEL de 2,5% (dois e meio por cento) da RECEITA BRUTA anual da CONCESSIONÁRIA;
- 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 de marcos constante no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
- prazo de duração do CONTRATO de 25 (vinte e cinco) anos.

#### **4. Impostos e Tributos**

**4.1.** 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:

- 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), exceto para a receita de Publicidade, para qual foi considerada alíquota de 2,9% (dois vírgula nove por cento). Para o caso da receita de aluguel de áreas comerciais não foi considerada a incidência de ISS<sup>1</sup>.

---

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

**4.2.** 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”.

**4.3.** Foi considerada a obtenção de crédito PIS/COFINS relativa a custos da CONCESSIONÁRIA.

## **5. Amortização**

**5.1.** Os investimentos são integralmente amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO.

## **6. Projeção de Investimentos**

**6.1.** 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 V do EDITAL – PLANO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL, como uma das possibilidades de execução do OBJETO da CONCESSÃO.

**6.2.** 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.

**6.3.** Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 1.424 mil (um milhão, quatrocentos e vinte e quatro mil reais), conforme detalhado na tabela abaixo.

Tabela 1 – Estimativa de Investimento

Investimento	R\$ mil
Obras de acessibilidade nas calçadas - Trianon e Praça	420
Reforma dos caminhos - Trianon	408
Reforma dos sanitários	138
Implantação de Plataforma Digital	80
Projeto Executivo	58
Revitalização dos playgrounds - Trianon	54
Sinalização e comunicação visual	49
Laudo Estrutural - Garagem - Praça Alexandre	47
Reforma da Casa do Administrador - Trianon	44
Outros	127
<b>Total</b>	<b>1.424</b>

Fonte: Elaboração Própria

6.3.1. Foi estimado um investimento de R\$ 420 mil (quatrocentos e vinte mil reais) relativo a reforma e implementação de acessibilidade nas calçadas externas do PARQUE TRIANON e da PRAÇA ALEXANDRE DE GUSMÃO.

6.3.2. Adicionalmente, estimou-se o gasto para recuperar os caminhos do PARQUE TRIANON em R\$ 408 mil (quatrocentos e oito mil reais).

6.3.3. Para a reforma dos sanitários dos PARQUES, também foi estimado um investimento de R\$ 138 mil (cento e trinta e oito mil reais).

6.3.4. Adicionalmente, foi estimado um investimento de R\$ 80 mil (oitenta mil reais) para a criação de uma plataforma digital de relacionamento com USUÁRIOS.

**6.3.5.** Foi estimado um valor de R\$ 58 mil (cinquenta e oito mil reais) para os projetos executivos.

6.3.6. Além disso, estimou-se um investimento de R\$ 47 mil (quarenta e sete mil reais) com o laudo estrutural da garagem na Praça Alexandre de Gusmão.

6.3.7. Ademais, calculou-se um gasto de R\$ 54 mil (cinquenta e quatro mil reais) para revitalizar os playgrounds de PARQUE TRIANON.

6.3.8. Estimou-se em R\$ 49 mil (quarenta e nove mil reais) a readequação e implantação de sinalização e comunicação visual.

6.3.9. A reforma da Casa do Administrador do Trianon foi estimada em R\$ 44 mil (quarenta e quatro mil reais).

6.3.10. Por fim, foi estimado o montante de R\$ 127 mil (cento e vinte e sete mil reais) em outros investimentos menores que seguem:

- a) R\$ 22.307,00 (vinte e dois mil e trezentos e sete reais) para reformar a Casa de Apoio do Parque Mário Covas;
- b) R\$ 20.454,00 (vinte mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais) para instalar os armários cuja locação gerará receitas;
- c) R\$ 19.456 (dezenove mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais) para reformar as entradas de energia do parque Trianon;
- d) R\$ 18.607,00 (dezesesseis mil reais) de ressarcimento do PMI – reajustado pelo IPCA para fins do modelo referencial;
- e) R\$ 10.300 (dez mil e trezentos reais) para a plataforma elevatória da Casa do Administrador no Parque Trianon;
- f) R\$ 7.779 (sete mil, setecentos e setenta e nove reais) para restaurar o bebedouro do Trianon.
- g) R\$ 7.600,00 (sete mil e seiscentos reais) para instalar novas lixeiras;
- h) R\$ 5.678 (cinco mil seiscentos e setenta e oito reais) para reparar a fonte do Parque Trianon;



- i) R\$ 5.400 (cinco mil e quatrocentos reais) para instalar um paraciclo com 20 (vinte) unidades;
- j) R\$ 4.735,00 (quatro mil, setecentos e trinta e cinco reais) para demolição da Casa de Apoio do Trianon;
- k) R\$ 2.318,00 (dois mil, trezentos e dezoito reais) para instalar novos bebedouros;
- l) R\$ 1.334,00 (mil trezentos e trinta e quatro reais) para reparar o muro do Parque Mário Covas; e
- m) R\$ 773,00 (setecentos e setenta e três reais) para adaptar os bebedouros já existentes em bebedouros para pets.

## 7. Custos e Despesas

Tabela 2– Estimativas de custos e despesas

OPEX anual	Valores (R\$ mil)
Vigilância e Segurança	804
Administrativo	489
Manejo e Monit. Fauna e Flora	203
Limpeza	250
Utilidades	148
Outras Despesas Administrativas	111
Manutenção Predial	48

OPEX anual	Valores (R\$ mil)
Garantias	14
<b>Total</b>	<b>2.067</b>

Fonte: Elaboração própria

7.1.1. Foi estimado o custo de R\$ 804 mil (oitocentos e quatro mil reais) em encargos de segurança da ÁREA DA CONCESSÃO ao ano. Esse custo contabiliza o gasto com o provimento de 4 (quatro) postos de segurança diurnos, 2 (dois) postos noturnos e 1 (um) posto de líder, além do monitoramento por câmeras de vigilância.

7.1.2. Foi estimado um custo anual de R\$ 489 mil (quatrocentos e oitenta e nove mil reais) na manutenção de uma equipe administrativa da CONCESSIONÁRIA.

7.1.3. Também foi estimado um custo anual de R\$ 250 mil (duzentos e cinquenta mil reais) em encargos de limpeza, inclui o custo com limpeza dos sanitários.

7.1.4. Foi estimado o custo de R\$ 203 mil (duzentos e três mil reais) com os serviços de manejo da ÁREA DA CONCESSÃO.

7.1.5. Para Utilidades, estimou-se um custo de R\$ 112 mil (cento e doze mil reais) por ano com água e R\$ 36 mil (trinta e seis mil reais) com energia elétrica.

7.1.6. Também foi estimado o custo de R\$ 111 mil (cento e onze mil reais) relativo a outras despesas administrativas. Com Internet e Telefone foram estimados gastos de, respectivamente, R\$ 6.240 (seis mil, duzentos e quarenta reais) e R\$ 3.000 (três mil reais). Já os gastos previstos com serviços de Contabilidade e Auditoria Jurídica são de R\$ 30.390 (trinta mil, trezentos e noventa reais). Com Manutenção da Plataforma digital e manutenção da sede, foram estimados gastos de R\$ 6.000 (seis mil reais) e R\$ 30.000 (trinta mil reais), respectivamente. Por fim, estimou-se gastos de R\$ 34.825 (trinta e quatro mil e oitocentos e vinte e cinco reais) com Verificador Independente e Pesquisa de Satisfação.

7.1.7. Estimou-se um custo de R\$ 48 mil (quarenta e oito mil reais) ao ano referente à manutenção predial e de R\$ 13 mil (treze mil reais) relacionados a manutenção de garantias.

7.1.8. Os custos totalizam R\$ 2.067 mil (dois milhões e sessenta e sete mil reais) ao ano.

## **8. Receitas**

8.1.1. O Plano de Negócios de Referência considera uma receita de R\$ 1.108 mil (um milhão, cento e oito mil reais) ao ano oriunda de eventos, a exemplo de feiras de exposições de produtos e arte. Foram estimados 6 (seis) eventos por mês.

8.1.2. Estimou-se uma receita anual de R\$ 514 mil (quinhentos e quatorze mil reais) oriunda da exploração comercial de áreas locáveis. Para tanto considerou-se 420 m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte metros quadrados) de área locável.

8.1.3. Por sua vez, estimou-se receita de publicidade de R\$ 638 mil (seiscentos e trinta e oito mil reais).

8.1.4. Foi estimado o valor de R\$ 239 mil (duzentos e trinta e nove mil reais) por ano em outras receitas, como foodtrucks e locação de armários.

8.1.5. A receita bruta total anual totaliza R\$ 2.498 mil (dois milhões, quatrocentos e noventa e oito mil reais).

**Tabela 3 – Estimativa de Receitas**

<b>Fontes de Receitas</b>	<b>R\$ mil</b>
Eventos	1.108
Publicidade	638
Locação de áreas	514
Outras	239
<b>Total</b>	<b>2.498</b>



Fonte: Elaboração Própria.

## **9. Fluxo de Caixa**

A partir das premissas de receitas, custos operacionais e investimentos estimados, apresenta-se o Fluxo de Caixa do projeto:

**Tabela 4 - DRE Projetada do Plano de Negócios de Referência.**

<b>Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>25</b>
<b>(+) Receita Operacional Bruta (ROB)</b>	<b>1.488,2</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>	<b>2.498,3</b>
Eventos	831	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108	1.108
Publicidade	478	638	638	638	638	638	638	638	638	638	638	638	638	638	638	638	638
Outras Receitas Potenciais	179	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239
Locação de áreas	-	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514
<b>(-) Deduções da Receita Operacional Bruta</b>	<b>(202)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>	<b>(317)</b>
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	<b>1.286,2</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>	<b>2.181,3</b>
<b>(-) Outorga Variável</b>	<b>(37)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>	<b>(62)</b>
<b>(=) Lucro Bruto</b>	<b>1.249,0</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>	<b>2.118,9</b>
<b>(-) OPEX Indireto</b>	<b>(1.646)</b>	<b>(2.052)</b>	<b>(2.069)</b>	<b>(2.086)</b>	<b>(2.132)</b>	<b>(2.130)</b>	<b>(2.128)</b>	<b>(2.126)</b>	<b>(2.124)</b>	<b>(2.122)</b>	<b>(2.114)</b>	<b>(2.107)</b>	<b>(2.106)</b>	<b>(2.104)</b>	<b>(2.103)</b>	<b>(2.102)</b>	<b>(2.101)</b>
Serviços Terceirizados	(943)	(1.258)	(1.258)	(1.258)	(1.306)	(1.306)	(1.306)	(1.306)	(1.306)	(1.306)	(1.306)	(1.306)	(1.306)	(1.306)	(1.306)	(1.306)	(1.306)
Utilidades	(111)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)
Despesas Administrativas	(549)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)	(600)
Despesas com Seguros e Garantias	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)
Despesa com Amortização	(29)	(33)	(50)	(67)	(65)	(63)	(61)	(59)	(57)	(55)	(47)	(40)	(39)	(38)	(36)	(35)	(34)
<b>(+) Créditos PIS/COFINS</b>	<b>104,3</b>	<b>141,5</b>	<b>141,5</b>	<b>141,5</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>	<b>145,9</b>
<b>(=) EBIT</b>	<b>(292,5)</b>	<b>208,8</b>	<b>191,5</b>	<b>174,1</b>	<b>132,8</b>	<b>134,8</b>	<b>136,9</b>	<b>138,8</b>	<b>140,7</b>	<b>142,5</b>	<b>150,8</b>	<b>157,9</b>	<b>159,2</b>	<b>160,4</b>	<b>161,6</b>	<b>162,8</b>	<b>163,9</b>
<b>IRPJ e CSSL</b>	<b>-</b>	<b>(35,1)</b>	<b>(32,2)</b>	<b>(29,3)</b>	<b>(22,3)</b>	<b>(22,7)</b>	<b>(23,3)</b>	<b>(33,3)</b>	<b>(33,8)</b>	<b>(34,2)</b>	<b>(36,2)</b>	<b>(37,9)</b>	<b>(38,2)</b>	<b>(38,5)</b>	<b>(38,8)</b>	<b>(39,1)</b>	<b>(39,3)</b>
<b>(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>(292,5)</b>	<b>173,7</b>	<b>159,3</b>	<b>144,9</b>	<b>110,5</b>	<b>112,2</b>	<b>113,6</b>	<b>105,5</b>	<b>106,9</b>	<b>108,3</b>	<b>114,6</b>	<b>120,0</b>	<b>121,0</b>	<b>121,9</b>	<b>122,8</b>	<b>123,7</b>	<b>124,6</b>

Fonte: Elaboração Própria



**Tabela 5 - Fluxo de Caixa Projetado do Plano de Negócios de Referência**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	21	22	23	24	25
<b>FCFF (R\$ mil)</b>	<b>(990,0)</b>	<b>96,8</b>	<b>(210,9)</b>	<b>(205,9)</b>	<b>175,6</b>	<b>175,3</b>	<b>174,7</b>	<b>164,6</b>	<b>164,2</b>	<b>163,7</b>	<b>161,7</b>	<b>160,1</b>	<b>159,7</b>	<b>159,4</b>	<b>159,2</b>	<b>158,9</b>	<b>158,6</b>
<b>(=) Ebit</b>	<b>(292,5)</b>	<b>208,8</b>	<b>191,5</b>	<b>174,1</b>	<b>132,8</b>	<b>134,8</b>	<b>136,9</b>	<b>138,8</b>	<b>140,7</b>	<b>142,5</b>	<b>150,8</b>	<b>157,9</b>	<b>159,2</b>	<b>160,4</b>	<b>161,6</b>	<b>162,8</b>	<b>163,9</b>
(-) IRPJ e CSSL	-	(35,1)	(32,2)	(29,3)	(22,3)	(22,7)	(23,3)	(33,3)	(33,8)	(34,2)	(36,2)	(37,9)	(38,2)	(38,5)	(38,8)	(39,1)	(39,3)
(+) Depreciação/Amortização	29,1	32,7	49,9	67,3	65,2	63,1	61,1	59,1	57,2	55,4	47,1	40,1	38,8	37,5	36,3	35,2	34,1
(-) CAPEX e Outorga Fixa	(726,5)	(109,6)	(420,2)	(418,1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>VPL</b>	<b>(990,0)</b>	<b>89,1</b>	<b>(178,8)</b>	<b>(160,7)</b>	<b>126,3</b>	<b>116,0</b>	<b>106,5</b>	<b>92,4</b>	<b>84,9</b>	<b>77,9</b>	<b>51,0</b>	<b>33,4</b>	<b>30,7</b>	<b>28,2</b>	<b>25,9</b>	<b>23,8</b>	<b>21,9</b>

Fonte: Elaboração Própria