



CONCORRÊNCIA Nº 020/SGM/2020

ANEXO VI DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

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



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	8
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 Mário 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 PRAÇA 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;
- o tipo de licitação é o 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\$163 mil (cento e sessenta e três 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 municipal 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 ISS¹.

¹ 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\$1.000 mil (um milhão de reais), conforme detalhado na tabela abaixo.

Tabela 1 – Estimativa de Investimento

Investimentos	R\$ mil
Reforma Caminhos Trianon	408
Reforma dos Sanitários	138
Implantação da Plataforma Digital	80
Sinalização e Comunicação Visual	59
Revitalização <i>Playgrounds</i> - Trianon	54
Laudo Estrutural - Garagem - Praça Alexandre	47
Reforma Casa do Administrador - Trianon	44
Projeto Executivo	37
Outros	133
Total	1.000

Fonte: Elaboração Própria

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

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

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

6.3.4. Estimou-se em R\$59 mil (cinquenta e nove mil reais) a readequação e implantação de sinalização e comunicação visual.

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

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

6.3.8. Foi estimado um valor de R\$37 mil (trinta e sete mil reais) para os projetos executivos.

6.3.9. Por fim, foi estimado o montante de R\$133 mil (cento e trinta e três 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\$24.568,00 (vinte e quatro mil, quinhentos e sessenta e oito reais) para instalar os armários cuja locação gerará receitas;

- c) R\$19.456,00 (dezenove mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais) para reformar as entradas de energia do parque Trianon;
- d) R\$18.607,00 (dezoito mil seiscentos e sete reais) de ressarcimento do PMI – reajustado pelo IPCA para fins do modelo referencial;
- e) R\$10.300,00 (dez mil e trezentos reais) para a plataforma elevatória da Casa do Administrador no Parque Trianon;
- f) R\$9.128,00 (nove mil, cento e vinte e oito reais) para instalar novas lixeiras;
- g) R\$7.779,00 (sete mil, setecentos e setenta e nove reais) para restaurar o bebedouro do Trianon;
- h) R\$5.678,00 (cinco mil seiscentos e setenta e oito reais) para reparar a fonte do Parque Trianon;
- i) R\$5.400,00 (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\$2.784,00 (dois mil, setecentos e oitenta e quatro 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\$928,00 (novecentos e vinte e oito reais) para adaptar os bebedouros já existentes em bebedouros para *pets*.

7. Custos e Despesas

Tabela 2– Estimativas de custos e despesas

OPEX anual	R\$ mil
Vigilância e Segurança	814
Administrativo	489
Limpeza	265
Manejo e Monit. Fauna e Flora	209

Outras Despesas Administrativas	187
Utilidades	148
Atividade de Interesse Coletivo	122
Manutenção Predial	32
Garantias	15
Total	2.281

Fonte: Elaboração própria

7.1.1. Foi estimado o custo de R\$814 mil (oitocentos e catorze mil reais) em encargos de segurança na 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\$265 mil (duzentos e sessenta e cinco mil reais) em encargos de limpeza, inclui o custo com limpeza dos sanitários.

7.1.4. Foi estimado o custo de R\$209 mil (duzentos e nove 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. Para provisão das ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO, foi estimado um custo de R\$122 mil (cento e vinte e dois mil reais) por ano.

7.1.7. Também foi estimado o custo de R\$187 mil (cento e oitenta e sete mil reais) relativo a outras despesas administrativas. Com Internet e Telefone foram estimados gastos de, respectivamente, R\$6.240,00 (seis mil, duzentos e quarenta reais) e R\$3.000,00 (três mil reais). Já os gastos previstos com serviços de Contabilidade e Auditoria Jurídica são de R\$39.892,00 (trinta e nove mil, oitocentos e noventa e dois reais). Também foi incluso um custo anual com a publicação das demonstrações financeiras da CONCESSIONÁRIA, ao valor de R\$67.177,00 (sessenta e sete mil, cento e setenta e sete reais). Com Manutenção da Plataforma digital e manutenção da sede, foram estimados gastos de R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$30.000,00 (trinta mil reais), respectivamente. Por fim, estimou-se gastos de R\$34.825,00 (trinta e quatro mil e oitocentos e vinte e cinco reais) com Verificador Independente e Pesquisa de Satisfação.

7.1.8. Estimou-se um custo de R\$32 mil (trinta e dois mil reais) ao ano referente à manutenção predial e de R\$15 mil (quinze mil reais) relacionados a manutenção de garantias.

7.1.9. Os custos totalizam R\$2.276.000 (dois milhões e duzentos e setenta e seis mil reais) ao ano.

8. Receitas

8.1.1. O Plano de Negócios de Referência considera uma receita de R\$ 1.236 mil (um milhão, duzentos e trinta e seis 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 420m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) de área locável.

8.1.3. Por sua vez, estimou-se receita de publicidade de R\$657 mil (seiscentos e cinquenta e sete mil reais). Para tanto, considerou-se a receita de publicidade relacionada a eventos estimada no modelo referencial da licitação do 1º Lote de Parques (Concorrência 001/SVMA/2018), considerando uma ponderação entre a capacidade de pessoas por metro quadrado definidas pelo Plano Diretor dos parques para os espaços disponíveis para eventos.

8.1.4. Foi estimado o valor de R\$264 mil (duzentos e sessenta e quatro mil reais) por ano em outras receitas, como *foodtrucks* e locação de armários.

8.1.5. A receita bruta total anual totaliza R\$2.671 mil (dois milhões, seiscentos e setenta e um mil reais).

Tabela 3 – Estimativa de Receitas

Receitas	R\$ mil
Eventos	1.236
Publicidade	657
Locação de áreas	514
Outras	264
Total	2.671



Fonte: Elaboração Própria.

9. Fluxo de Caixa

9.1 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.

Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	21	22	23	24	25
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	R\$ mil	1.617,6	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7	2.670,7
Eventos	R\$ mil	927	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236	1.236
Publicidade	R\$ mil	493	657	657	657	657	657	657	657	657	657	657	657	657	657	657	657	657
Outras Receitas Potenciais	R\$ mil	198	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264
Locação de áreas	R\$ mil	-	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	R\$ mil	(220)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)
(=) Receita Operacional Líquida	R\$ mil	1.397,4	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7	2.329,7
(-) Outorga Variável	R\$ mil	(40)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)	(67)
(=) Lucro Bruto	R\$ mil	1.357,0	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9	2.262,9
(-) OPEX Indireto	R\$ mil	(1.723)	(2.279)	(2.278)	(2.296)	(2.326)	(2.325)	(2.324)	(2.322)	(2.321)	(2.320)	(2.314)	(2.309)	(2.308)	(2.307)	(2.306)	(2.306)	(2.305)
Serviços Terceirizados	R\$ mil	(966)	(1.288)	(1.288)	(1.288)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(1.320)	(1.320)
Utilidades	R\$ mil	(111)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)	(148)
Despesas Administrativas	R\$ mil	(607)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)	(799)
Despesas com Seguros e Garantias	R\$ mil	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)
Despesa com Amortização	R\$ mil	(25)	(29)	(28)	(46)	(45)	(43)	(42)	(41)	(39)	(38)	(32)	(28)	(27)	(26)	(25)	(24)	(23)
(+) Créditos PIS/COFINS	R\$ mil	111,8	162,8	162,8	162,8	165,8	165,8	165,8	165,8	165,8	165,8	165,8	165,8	165,8	165,8	165,8	165,8	165,8
(=) EBIT	R\$ mil	(254,5)	146,9	147,8	129,7	102,3	103,8	105,1	106,5	107,8	109,0	114,8	119,6	120,5	121,4	122,2	123,0	123,8
IRPJ e CSSL	R\$ mil	-	(24,7)	(24,8)	(21,8)	(17,2)	(17,4)	(17,7)	(17,9)	(25,4)	(26,2)	(27,5)	(28,7)	(28,9)	(29,1)	(29,3)	(29,5)	(29,7)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	R\$ mil	(254,5)	122,2	122,9	107,9	85,1	86,3	87,5	88,6	82,4	82,9	87,2	90,9	91,6	92,2	92,9	93,5	94,1

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
FCFF (R\$ mil)	(855,0)	31,9	151,2	(263,8)	130,0	129,8	129,5	129,3	121,8	121,0	119,7	118,5	118,3	118,1	117,9	117,7	117,5
(=) Ebit	(254,5)	146,9	147,8	129,7	102,3	103,8	105,1	106,5	107,8	109,0	114,8	119,6	120,5	121,4	122,2	123,0	123,8
(-) IRPJ e CSSL	-	(24,7)	(24,8)	(21,8)	(17,2)	(17,4)	(17,7)	(17,9)	(25,4)	(26,2)	(27,5)	(28,7)	(28,9)	(29,1)	(29,3)	(29,5)	(29,7)
(+) Depreciação/Amortização	25,0	29,2	28,3	46,4	44,9	43,5	42,1	40,7	39,4	38,2	32,4	27,6	26,7	25,8	25,0	24,2	23,4
(-) CAPEX e Outorga Fixa	(625,6)	(119,4)	-	(418,1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VPL	(855,0)	29,3	127,7	(204,9)	92,8	85,1	78,1	71,7	62,0	56,7	36,7	23,9	21,9	20,1	18,4	16,9	15,5

Fonte: Elaboração Própria