



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

CONSULTA PÚBLICA CP/001/2024/SGM-SEDP

PROCESSO SEI 6011.2022/0002236-4

CONCORRÊNCIA Nº [•]/2024

**CONCESSÃO A TÍTULO ONEROSO PARA IMPLANTAÇÃO, MODERNIZAÇÃO E GESTÃO DE
PONTOS COMERCIAIS DE RUA NA CIDADE DE SÃO PAULO**

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

ÍNDICE

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

CONSULTA PÚBLICA



CIDADE DE SÃO PAULO

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 a título oneroso para implantação, modernização e gestão de PONTOS COMERCIAIS DE RUA e os respectivos MOBILIÁRIOS URBANOS associados.
- 1.2.** O presente ANEXO 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 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. Neste sentido, este Plano de Negócios de Referência tampouco deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro.
- 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. PREMISSAS

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

- Modalidade de contratação: concessão;
- Tipo: maior valor de OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE, cujo valor mínimo é de R\$ 87.280,00 (oitenta e sete mil e duzentos e oitenta reais);
- Prazo de duração do PLANO DE IMPLANTAÇÃO é de 24 (vinte e quatro) meses; e
- Prazo de duração do CONTRATO de 15 (quinze) anos.

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 conforme a opção ótima tributária pelo lucro presumido.

3.2. Impostos sobre receitas:



CIDADE DE SÃO PAULO

- PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 3% (três por cento);

3.3. Impostos e tributos sobre lucro:

- IR (Imposto de Renda): imposto federal sobre o lucro, cuja base de incidência é apurada em função de 32% (trinta e dois por cento) da Receita Operacional Bruta, e a alíquota é de 15% (quinze por cento); acrescida de 10% (dez por cento) sobre a parcela tributável que exceder R\$ 20.000/mês; e
- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): imposto federal sobre o lucro (mesma base de incidência que o IR), cuja alíquota é de 9% (nove por cento);

4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS

- 4.1. O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA nos 24 (vinte e quatro) primeiros meses.
- 4.2. Foram considerados os investimentos relacionados à implantação dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA, além de custos de estudo de vocação dos pontos, dos custos de obra, ligações de água, esgoto e energia e dos MOBILIÁRIOS URBANOS associados.
- 4.3. Dentre os MOBILIÁRIOS URBANOS associados aos PONTOS COMERCIAIS DE RUA, foram considerados 618 (seiscentos e dezoito) paraciclos, 242 (duzentas e quarenta e duas) lixeiras duplas, 388 (trezentos e oitenta e oito) bancos e 73 (setenta e três) bebedouros.
- 4.4. Foram considerados 242 (duzentos e quarenta e dois) pontos de carregadores USB vinculados a cada endereço de implantação dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA.
- 4.5. Assim, considerando todos os investimentos, obteve-se o montante de R\$ 11.650 mil (onze milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), conforme detalhado na tabela abaixo.

Tabela 1 – Estimativas de Investimentos

Itens	CAPEX
Pontos Comerciais de Rua	10.3 MM
Mobiliário Urbano	1.2 MM



CIDADE DE SÃO PAULO

Carregador + USB	0.1 MM
TOTAL	11.6 MM

Fonte: Elaboração própria, 2023.

- 4.6.** Estimou-se o custo para implantação dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA, custos de obra, ligação de água, esgoto e energia em R\$ 10.332 mil (dez milhões, trezentos e trinta e dois mil reais).
- 4.7.** Estimou-se o custo para implantação dos mobiliários urbanos associados aos PONTOS COMERCIAIS DE RUA em R\$ 1.220 mil (um milhão, duzentos e vinte mil reais).
- 4.8.** Estimou-se o custo para implantação dos 242 (duzentos e quarenta e dois) pontos de carregadores USB vinculados a cada endereço de implantação dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA em R\$ 97 mil (noventa e sete mil reais).

5. CUSTOS E DESPESAS

5.1. Deve-se notar que este Plano de Negócios de Referência considera os gastos com operação e manutenção dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA, conforme apresentado no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

5.2. O Plano de Negócios de Referência incluiu os seguintes grupos de despesas:

- Qualificação Profissional: oferta de 242 (duzentos e quarenta e dois) cursos de qualificação profissional, estimada em R\$ 287 mil (duzentos e oitenta e sete mil reais), a ser desembolsado no 1º e 2º ano, de acordo com a curva de construção prevista para implantação dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA, 30% (trinta por cento) no primeiro ano e 70% (setenta por cento) no segundo ano.
- Câmeras: foram consideradas 23 (vinte e três) câmeras de monitoramento, obtendo-se uma despesa anual de R\$ 86 mil (oitenta e seis mil reais);
- Estudo de Vocação: relatório vocacional para definição de potencial de absorção de mercado dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA, realizado no primeiro ano, no valor de R\$ 233 mil (duzentos e trinta e três mil reais);
- Wi-Fi Comum: foram considerados 242 (duzentos e quarenta e dois) pontos de Wi-Fi comum associados aos PONTOS COMERCIAIS DE RUA, com custo anual estimado em R\$ 221 mil (duzentos e vinte e um mil reais);



CIDADE DE SÃO PAULO

- Equipe administrativa: a despesa anual com equipe administrativa foi estimada em R\$ 440 mil (quatrocentos e quarenta mil reais);
- Seguros e Garantias: os recursos destinados a seguros e garantias foram estimados em R\$ 124 mil (cento e vinte e quatro mil reais) a serem gastos anualmente;
- Custos Operacionais: foram considerados custos operacionais anuais no valor de R\$ 1.158 mil (um milhão e cento e cinquenta e oito mil reais) para a manutenção dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA, MOBILIÁRIOS URBANOS e carregadores USB a eles associados. Como representado no fluxo, a cada três anos, será contabilizada uma despesa de R\$ 32 mil (trinta e dois mil reais) para renovação da licença para operação junto ao Corpo de Bombeiros.

Tabela 2 – Resumo de Custos e Despesas Anuais

ANO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	...	Ano 15
Custos e Despesas (R\$/MM)	1.358	1.788	2.029	2.061	2.029	...	2.029

Fonte: Elaboração própria, 2023.

6. RECEITAS

6.1. O Plano de Negócios de Referência considera como modelo de receita operacional da concessão a receita advinda do aluguel dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA.

6.2. A distribuição da RECEITA ao longo do projeto está na Tabela 3, abaixo:

Tabela 3 – Estimativas de receitas

ANO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	...	Ano 15
Receita Bruta (R\$/MM)	1.455	3.368	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	...	4.822

Fonte: Elaboração própria, 2023.

6.3. O Plano de Negócios de Referência considera a possibilidade de associação por parte da CONCESSIONÁRIA a terceiros – a título de exemplificativo, franquias, microfranquias, *last mile delivery* e parcerias em geral – nos PONTOS COMERCIAIS DE RUA.

6.3.1. Caso a associação mencionada pelo subitem acima se caracterize como uma fonte de RECEITA ACESSÓRIA, a CONCESSIONÁRIA deverá seguir a sistemática de aprovação definida



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

pela CLÁUSULA 25ª do CONTRATO, observando-se a legislação e regulamentação vigente, bem como o disposto no CONTRATO e seus ANEXOS, em especial o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

- 6.4.** Caso a CONCESSIONÁRIA explore fontes de RECEITAS ACESSÓRIAS, deverá compartilhar com o PODER CONCEDENTE os ganhos econômicos decorrentes dessas fontes por ela exploradas, mantendo, para tanto, contabilidade específica de cada contrato que vier a celebrar.
- 6.5.** A proporção do compartilhamento das RECEITAS ACESSÓRIAS será de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das RECEITAS ACESSÓRIAS em favor do PODER CONCEDENTE.

CONSULTA PÚBLICA

7. FLUXO DE CAIXA

7.1. A Tabela 4 mostra a Demonstração de Resultado do Exercício e a Tabela 5 mostra o Fluxo de Caixa projetados para o projeto a partir das premissas de receitas, custos e investimentos:

Tabela 4 – DRE projetada a partir do Plano de Negócios de Referência

DRE	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Ano 06	Ano 07	Ano 08	Ano 09	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
Receita Bruta	1.455	3.368	4.822												
(+) Receitas - Aluguel	1.455	3.368	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822	4.822
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(126)	(291)	(417)												
(-) ISS	(73)	(168)	(241)	(241)	(241)	(241)	(241)	(241)	(241)	(241)	(241)	(241)	(241)	(241)	(241)
(-) PIS/COFINS	(53)	(123)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)	(176)
(=) Receita Líquida	1.329	3.076	4.405												
(-) Custos e Despesas (sem amortização)	(1.360)	(1.800)	(2.029)	(2.061)	(2.029)	(2.029)	(2.061)	(2.029)	(2.029)	(2.061)	(2.029)	(2.029)	(2.061)	(2.029)	(2.029)
(=) EBITDA	(31)	1.276	2.376	2.344	2.376	2.376									
(-) Despesas com depreciação/amortização	(230)	(780)	(754)	(728)	(704)	(680)	(657)	(635)	(613)	(593)	(573)	(553)	(534)	(516)	(499)
(=) EBIT	(260)	496	1.622	1.616	1.672	1.696	1.687	1.741	1.763	1.752	1.804	1.823	1.810	1.860	1.877
(-) IRPJ e CSSL (caixa)	(134)	(342)	(501)	(501)	(501)	(501)	(501)	(501)	(501)	(501)	(501)	(501)	(501)	(501)	(501)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	(395)	154	1.122	1.115	1.172	1.195	1.187	1.241	1.262	1.251	1.303	1.322	1.309	1.359	1.377

Fonte: Elaboração própria, 2023.

Tabela 5 – Fluxo de Caixa projetado a partir do Plano de Negócios de Referência

Fluxo de Caixa	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Ano 06	Ano 07	Ano 08	Ano 09	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
FLUXO CAIXA	(3.854)	(7.202)	1.875	1.844	1.875	1.875									
(=) EBIT	(260)	496	1.622	1.616	1.672	1.696	1.687	1.741	1.763	1.752	1.804	1.823	1.810	1.860	1.877
(-) IRPJ e CSSL (caixa)	(134)	(342)	(501)												
(-) CAPEX	(3.602)	(8.136)	-												
(-) Outorga Fixa	(87)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Depreciação/Amortização	(230)	(780)	(754)	(728)	(704)	(680)	(657)	(635)	(613)	(593)	(573)	(553)	(534)	(516)	(499)
VPL	(3.854)	(6.387)	1.475	1.286	1.160	1.029	897	809	717	625	564	500	436	393	349

Fonte: Elaboração própria, 2023.