



CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [●]

**CONCESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DE ÁREAS SITUADAS NO VALE DO ANHANGABAÚ
E ADJACÊNCIAS, PARA SUA GESTÃO, MANUTENÇÃO, PRESERVAÇÃO E ATIVAÇÃO
SOCIOCULTURAL**

EDITAL DE LICITAÇÃO

ANEXO V – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

CONSULTA PÚBLICA

1. Introdução	3
2. Premissas	3
3. Impostos e Tributos.....	4
4. Amortização.....	5
5. Projeção de Investimentos	5
6. Custos e Despesas	6
7. Receitas	9
8. Fluxo de Caixa	10

CONSULTA PÚBLICA

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 DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DE ÁREAS SITUADAS NO VALE DO ANHANGABAÚ E ADJACÊNCIAS, PARA SUA GESTÃO, MANUTENÇÃO, PRESERVAÇÃO E ATIVAÇÃO SOCIOCULTURAL.

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. Premissas

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

- OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE previamente à assinatura do CONTRATO, cujo valor mínimo é de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais);
- OUTORGA VARIÁVEL de 2% (dois por cento) da RECEITA BRUTA anual da CONCESSIONÁRIA; e
- prazo de duração do CONTRATO de 10 (dez) anos.

3. Impostos e Tributos

3.1.1. 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 ISS¹.

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

3.1.2. 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. Amortização

4.1.1. Os investimentos são integralmente amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO.

5. Projeção de Investimentos

5.1.1. O Plano de Negócios de Referência considerou as intervenções e usos previstos no ANEXO IV do EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL, como uma das possibilidades de execução do OBJETO da CONCESSÃO.

5.1.2. O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA nos 12 (doze) primeiros meses de CONTRATO. Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 6,47 milhões (seis milhões, quatrocentos e setenta mil reais), conforme detalhado na Tabela 1 abaixo.

Investimentos	R\$ Milhão
Reforma Garagem	3,01
Reforma demais áreas - Galerias Prestes Maia e Formosa	2,92
Desmobilização e Mobilização CRECI, CRD e Atendimento ao Servidor	0,37
Aplicativo Móvel - Divulgação da Programação	0,08
Reforma Sanitários Galeria e Implantação Sanitário	0,03
Outros	0,07
Total	6,47

Tabela 1 - Estimativa de Investimento.

Fonte: Elaboração Própria.

5.1.3. Foi estimado que para viabilização da exploração comercial da área da GARAGEM seria necessário um investimento em reforma da área de R\$ 3,01 milhões (três milhões e dez mil reais de reais).

5.1.4. Já para a reforma das demais áreas das GALERIAS foi estimado um investimento de R\$ 2,92 milhões (dois milhões, novecentos e vinte mil reais).

5.1.5. Adicionalmente, foi previsto um dispêndio de reforma dos novos espaços para onde seriam realocados CRECI, CRD e Atendimento ao Servidor após aprovação do PODER CONCEDENTE, cujo processo é previsto no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, bem como a desmobilização e mobilização dos respectivos usos, totalizando R\$ 0,37 milhão (trezentos e setenta mil reais).

5.1.6. Foi estimado um dispêndio em desenvolvimento do APLICATIVO MÓVEL em R\$ 0,08 milhão (oitenta mil reais).

5.1.7. Por sua vez, a reforma dos SANITÁRIOS das GALERIAS e a implantação do SANITÁRIO da Av. São João foi estimada em R\$ 0,03 milhão (trinta mil reais).

5.1.8. Também foram estimados investimentos menores para a estruturação da área administrativa da CONCESSIONÁRIA, como cadeiras, mesas, computadores, bem como a comunicação visual na ÁREA DA CONCESSÃO e a viabilização de equipamentos de Academia ao Ar Livre, totalizando R\$ 0,07 milhão (setenta mil reais).

6. Custos e Despesas

Custos	R\$ Milhão
Segurança	1,06
Equipe Administrativa	0,78
Manutenção	0,73
Atividades de Interesse Coletivo	0,55
Limpeza	0,27
Apoio à Assistência Social	0,23
Realocação GARAGEM	0,22
Jardinagem	0,16
Outros	0,14
Realocação CRECI, CRD e Atendimento Servidor	0,05
Total	4,19

CONSULTA PÚBLICA

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

Fonte: Elaboração Própria.

6.1.1. Foi estimado o custo de R\$ 1,06 milhão (um milhão e sessenta mil reais) em encargos de segurança da ÁREA DA CONCESSÃO ao ano. Esse custo contabiliza os custos dos 3 (três) postos de segurança obrigatórios, de acordo com o ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e das câmeras de vigilância. A segurança das GALERIAS foi considerada um custo que seria suportado pelo valor de receita de locação do espaço e por este motivo não consta nesse montante.

6.1.2. Foi estimado um custo anual de R\$ 0,78 milhão (setecentos e oitenta mil reais) na manutenção de uma equipe administrativa da CONCESSIONÁRIA.

6.1.3. Também foi estimado um custo anual de R\$ 0,73 milhão (setecentos e trinta mil reais) em encargos de manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO, sendo R\$ 0,60 milhão (seiscentos mil reais) referente à manutenção das fontes e filtros d'água e R\$ 0,13 milhão (cento e trinta mil reais) ao ano referente à manutenção das escadas rolantes. Também estão inclusos nessa conta os custos de água e energia elétrica.

6.1.4. Estimou-se um custo de R\$ 0,55 milhão (quinhentos e cinquenta mil reais) ano na provisão de profissionais dedicados às ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO.

6.1.5. Foi estimado um custo anual de R\$ 0,27 milhão (duzentos e setenta mil reais) na limpeza da ÁREA DA CONCESSÃO.

6.1.6. Estimou-se um custo de R\$ 0,23 milhão (duzentos e trinta mil reais) ao ano na provisão de profissionais dedicados às atividades de apoio à assistência social.

6.1.7. Adicionalmente, foi estimado um um custo de R\$ 0,22 milhão (duzentos e vinte mil reais) ao ano referente à provisão ao PODER CONCEDENTE do direito de estacionar oriundo da opção por utilizar a área da GARAGEM para exploração comercial.

6.1.8. Foi estimado um custo anual de R\$ 0,16 milhão (cento e sessenta mil reais) relativo às atividades de jardinagem e manejo.

6.1.9. Estimou-se um custo de R\$ 0,14 milhão (cento e quarenta mil reais) ao ano referente à contratação do VERIFICADOR INDEPENDENTE, do Instituto de Pesquisa, dos Seguros, manutenção do APLICATIVO MÓVEL e outros custos administrativos.

6.1.10. Foi estimado um um custo de R\$ 0,05 milhão (cinquenta mil reais) ao ano referente à manutenção da disponibilização do novo espaço para o CRECI, CRD e Atendimento ao Servidor.

6.1.11. Cabe notar que a realocação da GARAGEM, do CRECI, CRD e Atendimento ao Servidor foram estimados no Plano de Negócios de Referência, mas exigem prévia aprovação do PODER CONCEDENTE nos termos do CONTRATO e do ANEXO III – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

6.1.12. Os custos totalizam R\$ 4,19 milhões (quatro milhões, cento e noventa mil) ao ano e atingem tal valor no 3º (terceiro) ano da CONCESSÃO.

7. Receitas

7.1.1. Estimou-se uma receita anual de R\$ 5,76 milhões (cinco milhões, setecentos e sessenta mil reais) oriunda da exploração comercial de áreas locáveis.

7.1.2. Para fins da estimativa da receita de locação, considerou-se uma área total de 8.891 m² (oito mil oitocentos e noventa e um metros quadrados) disponível para locação e um total de 8.476 m² (oito mil quatrocentos e setenta e seis metros quadrados) de área locada a partir do 3º ano de CONCESSÃO a um valor de locação mensal de R\$ 56,68/m² (cinquenta e seis reais e sessenta e oito centavos).

7.1.3. Ressalta-se, novamente, que o Plano de Negócios de Referência, considera a exploração comercial das áreas da GARAGEM, do CRECI, CRD e Atendimento ao Servidor, que, entretanto, exigem prévia aprovação do PODER CONCEDENTE para realocação dos usos existentes nos termos do CONTRATO e do ANEXO III – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

7.1.4. O Plano de Negócios de Referência considera uma receita de R\$ 0,72 milhão (setecentos e vinte mil reais) ao ano oriunda de eventos. Para tanto, considerou-se 24 (vinte e quatro) eventos no ano em que a CONCESSIONÁRIA conseguiria auferir receita diretamente.

7.1.5. Por sua vez, estimou-se receita de publicidade de R\$ 0,58 milhão (quinhentos e oitenta mil reais) por ano.

7.1.6. A receita bruta total anual totaliza R\$ 7,07 milhões (sete milhões e setenta mil reais).

Receita	R\$ Milhão
Locação de Espaços	5,76
Eventos	0,72
Publicidade	0,58
Total	7,07

8. Fluxo de Caixa

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



R\$ milhão	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
(=) Receita Bruta	2,33	5,53	7,07							
Locação de Espaços	1,38	4,40	5,76	5,76	5,76	5,76	5,76	5,76	5,76	5,76
Eventos	0,36	0,54	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
Publicidade	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58
(-) Deduções	-0,25	-0,56	-0,71							
PIS	-0,04	-0,09	-0,12	-0,12	-0,12	-0,12	-0,12	-0,12	-0,12	-0,12
COFINS	-0,18	-0,42	-0,54	-0,54	-0,54	-0,54	-0,54	-0,54	-0,54	-0,54
ISS	-0,04	-0,04	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
(=) Receita Líquida	2,08	4,97	6,36							
(-) Custos	-3,76	-4,09	-4,19							
Segurança	-1,06	-1,06	-1,06	-1,06	-1,06	-1,06	-1,06	-1,06	-1,06	-1,06
Limpeza	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27
Jardinagem	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16
Manutenção	-0,60	-0,64	-0,73	-0,73	-0,73	-0,73	-0,73	-0,73	-0,73	-0,73
Apoio à Assistência Social	-0,23	-0,23	-0,23	-0,23	-0,23	-0,23	-0,23	-0,23	-0,23	-0,23
Realocação GARAGEM	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22	-0,22
Realocação CRECI, CRD e Atendimento Servidor	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
Atividades de Interesse Coletivo	-0,25	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55
Equipe Administrativa	-0,78	-0,78	-0,78	-0,78	-0,78	-0,78	-0,78	-0,78	-0,78	-0,78
Outros	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14	-0,14
(-) Outorga Variável	-0,05	-0,11	-0,14							
(-) Amortização	-0,66	-0,64	-0,62	-0,59	-0,57	-0,56	-0,54	-0,52	-0,50	-0,48
(=) LAJIR	-2,39	0,13	1,41	1,43	1,45	1,47	1,49	1,51	1,53	1,55
(-) IR/CSLL	0,00	-0,04	-0,48	-0,49	-0,49	-0,50	-0,51	-0,51	-0,52	-0,53
(=) Lucro Líquido	-2,39	0,08	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02
(=) Fluxo de Caixa Livre	-8,57	0,72	1,55	1,54	1,53	1,53	1,52	1,52	1,51	1,50
(-) Investimento	-6,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Outorga Fixa	-0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) Amortização	0,66	0,64	0,62	0,59	0,57	0,56	0,54	0,52	0,50	0,48
(=) Fluxo de Caixa Descontado	-8,57	0,66	1,31	1,20	1,10	1,01	0,93	0,85	0,78	0,72

Tabela 6– Fluxo de Caixa Estimado

Fonte: Elaboração Própria