



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 007/SGM/2020

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

EDITAL DE LICITAÇÃO

ANEXO V – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA



| | |
|-----------------------------------|----|
| 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 |

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.

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\$ 122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais);
- OUTORGA VARIÁVEL de 1,4% (um inteiro e quatro décimos 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 (vinte mil reais por 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.

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”.

3.1.3. Foi considerada a obtenção de crédito PIS/COFINS relativa a parte dos custos da CONCESSIONÁRIA.

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

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\$ 6.570.000,00 milhões (seis milhões e quinhentos e setenta mil reais), conforme detalhado na Tabela 1 abaixo.

Tabela 1 - Estimativa de Investimento

| Investimentos | R\$ mil |
|---|--------------|
| Reforma Subsolo Galeria Prestes Maia | 3.005 |
| Reforma demais áreas – Galerias Prestes Maia e Formosa | 2.884 |
| Projetos Executivos | 294 |
| Reforma Sanitários Galerias | 150 |
| Desmobilização e Mobilização CRECI, CRD e Atendimento ao Servidor | 100 |
| Aplicativo Móvel – Divulgação de Programação | 80 |
| Outros | 94 |
| Total | 6.567 |

Fonte: Elaboração Própria

5.1.3. Foi estimado que para viabilização da exploração comercial da área do SUBSOLO DA GALERIA PRESTES MAIA seria necessário um investimento em reforma da área de R\$ 3.005.000,00 mil (três milhões e cinco mil reais).

5.1.4. Já para a reforma das demais áreas das GALERIAS foi estimado um investimento de R\$ 2.884.000,00 (dois milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais).

5.1.5. Foi estimado o montante de R\$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais) para elaboração dos projetos executivos das obras.

5.1.6. Adicionalmente, foi previsto um dispêndio de reforma dos novos espaços para onde seriam realocados CRECI, CRD e CASapós aprovação do PODER CONCEDENTE ou Secretaria Municipal de Cultura, cujo processo é previsto no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, bem como a desmobilização e mobilização dos respectivos usos, totalizando R\$ 100.000,00 mil (cem mil reais).

5.1.7. Por sua vez, a reforma dos SANITÁRIOS das GALERIAS foi estimada em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

5.1.8. Foi estimado um dispêndio em desenvolvimento do APLICATIVO MÓVEL em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

5.1.9. Também foram estimados investimentos menores para a estruturação da área administrativa da CONCESSIONÁRIA, como cadeiras, mesas, armários, computadores, bem como investimentos na ÁREA DA CONCESSÃO, como em bebedouros, lixeiras, e na implantação de comunicação visual na ÁREA DA CONCESSÃO, totalizando R\$ 94.000,00 (noventa e quatro mil reais)

6. Custos e Despesas

6.1.1. Foi estimado o custo de R\$ 1.073.000,00 (um milhão e setenta e três 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, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, além de um posto de líder diurno estimado e da manutenção e monitoramento de câmeras na ÁREA DA CONCESSÃO.

6.1.2. Foi estimado um custo anual de R\$ 786.000,00 (setecentos e oitenta e seis mil reais) na manutenção de uma equipe administrativa da CONCESSIONÁRIA.

6.1.3. Também foi estimado um custo anual de R\$ 706.000,00 (setecentos e seis mil reais) em encargos de manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO, sendo R\$ 609.000,00 (seiscentos e nove mil reais) referente à manutenção das fontes e filtros d'água e R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais) ao ano referente à manutenção das escadas rolantes.

6.1.4. Estimou-se um custo de R\$ 457.000,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil reais) ao ano na provisão de profissionais dedicados às ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO.

6.1.5. Foi estimado um custo anual de R\$ 359.000,00 mil (trezentos e cinquenta e nove mil reais) na limpeza da ÁREA DA CONCESSÃO.

6.1.6. Foi estimado um custo de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) ao ano referente à manutenção da disponibilização do novo espaço (aluguel) para o CRECI, CRD e CAS.

6.1.7. Estimou-se um custo de R\$ 273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais) ao ano na provisão de profissionais dedicados às atividades de apoio à assistência social, nos termos do ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

6.1.8. Foi estimado um custo anual de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) relativo às atividades de jardinagem e manejo.

6.1.9. Estimou-se um custo de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ao ano referente à manutenção do APLICATIVO MÓVEL e outros custos administrativos.

6.1.10. Foi estimado um custo de R\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais) ao ano de utilidades, sendo R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais) de energia elétrica e o restante em água.

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

6.1.12. Os custos totalizam R\$ 4.241.000,00 (quatro milhões, duzentos e quarenta e um mil reais) ao ano e atingem tal valor no 3º (terceiro) ano da CONCESSÃO.

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

| Custos | R\$ mil |
|--|----------------|
| Segurança | 1.073 |
| Equipe Administrativa | 786 |
| Manutenção | 706 |
| Atividades de Interesse Coletivo | 457 |
| Limpeza | 359 |
| Realocação CRECI, CRD e Atendimento Servidor | 315 |
| Apoio à Assistência Social | 273 |
| Jardinagem | 125 |
| Utilidades | 87 |
| Outros | 60 |
| Total | 4.241 |

Fonte: Elaboração Própria.

7. Receitas

7.1.1. Estimou-se uma receita bruta anual de R\$ 5.727.000,00 (cinco milhões e setecentos e vinte e sete 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 8.835 m² (oito mil, oitocentos e trinta e cinco metros quadrados) disponível para locação e um total de 8.417 m² (oito mil quatrocentos e dezessete metros quadrados) de área locada a partir do 3º ano de CONCESSÃO a um valor de locação mensal de R\$ 56,70/m² (cinquenta e seis reais e setenta centavos).

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

7.1.4. O Plano de Negócios de Referência considera uma receita de R\$ 688.000,00 (seiscentos e oitenta e oito 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\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais) por ano.

7.1.6. A receita bruta total anual totaliza R\$6.825.000,00 (seis milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais) .

Tabela 3 - Receitas Estimadas pelo Plano de Negócios de Referência.

| Receita | R\$ mil |
|--------------------|----------------|
| Locação de Espaços | 5.727 |
| Eventos | 688 |
| Publicidade | 410 |
| Total | 6.825 |

Fonte: Elaboração Própria.



8. Fluxo de Caixa

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



Tabela 4 – Fluxo de Caixa Estimado

R\$ milhão

| | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 | Ano 7 | Ano 8 | Ano 9 | Ano 10 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| (=) Receita Bruta | 1,81 | 5,21 | 6,83 |
| Locação de Espaços | 1,36 | 4,37 | 5,73 | 5,73 | 5,73 | 5,73 | 5,73 | 5,73 | 5,73 | 5,73 |
| Eventos | 0,26 | 0,52 | 0,69 | 0,69 | 0,69 | 0,69 | 0,69 | 0,69 | 0,69 | 0,69 |
| Publicidade | 0,18 | 0,32 | 0,41 | 0,41 | 0,41 | 0,41 | 0,41 | 0,41 | 0,41 | 0,41 |
| (-) Deduções | -0,19 | -0,52 | -0,68 |
| PIS/COFINS | -0,17 | -0,48 | -0,63 | -0,63 | -0,63 | -0,63 | -0,63 | -0,63 | -0,63 | -0,63 |
| ISS | -0,02 | -0,04 | -0,05 | -0,05 | -0,05 | -0,05 | -0,05 | -0,05 | -0,05 | -0,05 |
| (=) Receita Líquida | 1,62 | 4,69 | 6,15 |
| (-) Custos | -3,68 | -4,18 | -4,24 |
| Segurança | -1,07 | -1,07 | -1,07 | -1,07 | -1,07 | -1,07 | -1,07 | -1,07 | -1,07 | -1,07 |
| Limpeza | -0,36 | -0,36 | -0,36 | -0,36 | -0,36 | -0,36 | -0,36 | -0,36 | -0,36 | -0,36 |
| Jardinagem | -0,12 | -0,12 | -0,12 | -0,12 | -0,12 | -0,12 | -0,12 | -0,12 | -0,12 | -0,12 |
| Manutenção | -0,61 | -0,64 | -0,71 | -0,71 | -0,71 | -0,71 | -0,71 | -0,71 | -0,71 | -0,71 |
| Apoio à Assistência Social | -0,27 | -0,27 | -0,27 | -0,27 | -0,27 | -0,27 | -0,27 | -0,27 | -0,27 | -0,27 |
| Realocação CRECI, CRD e Atendimento Servidor | -0,08 | -0,32 | -0,32 | -0,32 | -0,32 | -0,32 | -0,32 | -0,32 | -0,32 | -0,32 |
| Atividades de Interesse Coletivo | -0,23 | -0,46 | -0,46 | -0,46 | -0,46 | -0,46 | -0,46 | -0,46 | -0,46 | -0,46 |
| Equipe Administrativa | -0,79 | -0,79 | -0,79 | -0,79 | -0,79 | -0,79 | -0,79 | -0,79 | -0,79 | -0,79 |
| Utilidades | -0,09 | -0,09 | -0,09 | -0,09 | -0,09 | -0,09 | -0,09 | -0,09 | -0,09 | -0,09 |
| Outros | -0,06 | -0,06 | -0,06 | -0,06 | -0,06 | -0,06 | -0,06 | -0,06 | -0,06 | -0,06 |
| (-) Outorga Variável | -0,03 | -0,07 | -0,10 |
| (+) Créditos PIS/COFINS | 0,21 | 0,22 |
| (-) Amortização | -0,64 | -0,62 | -0,60 | -0,58 | -0,56 | -0,54 | -0,52 | -0,51 | -0,49 | -0,47 |
| (=) LAJIR | -2,52 | 0,03 | 1,43 | 1,45 | 1,47 | 1,49 | 1,51 | 1,53 | 1,54 | 1,56 |
| (-) IR/CSLL | 0,00 | -0,01 | -0,49 | -0,49 | -0,50 | -0,51 | -0,51 | -0,52 | -0,52 | -0,53 |
| (=) Lucro Líquido | -2,52 | 0,02 | 0,94 | 0,96 | 0,97 | 0,98 | 0,99 | 1,01 | 1,02 | 1,03 |
| (=) Fluxo de Caixa Livre | -8,56 | 0,64 | 1,55 | 1,54 | 1,53 | 1,53 | 1,52 | 1,51 | 1,51 | 1,50 |
| (-) Investimento | -6,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| (-) Outorga Fixa | -0,12 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| (+) Amortização | 0,64 | 0,62 | 0,60 | 0,58 | 0,56 | 0,54 | 0,52 | 0,51 | 0,49 | 0,47 |
| (=) Fluxo de Caixa Descontado | -8,56 | 0,59 | 1,32 | 1,21 | 1,11 | 1,02 | 0,94 | 0,86 | 0,79 | 0,73 |

Fonte: Elaboração Própria.