



CONCORRÊNCIA EC/001/2021/SGM-SEDP

**CONCESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DE ÁREAS SITUADAS NOS BAIXOS E
ADJACÊNCIAS DO VIADUTO COMENDADOR ELIAS NAGIB BREIM (VIADUTO LAPA)**

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS	4
a) Parâmetros Gerais do Projeto	4
b) Data base.....	4
c) Impostos e Tributos.....	5
d) Amortização	6
e) Receitas	7
f) Custos e Despesas	7
g) Projeção de Investimentos.....	8
h) DRE e Fluxo de Caixa	9

1. INTRODUÇÃO

Este Plano de Negócios Referencial tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO DE USO das áreas situadas nos baixos e adjacências do VIADUTO LAPA.

O presente ANEXO apresenta estimativas para as receitas, tributos e custos vinculados ao projeto, partindo da implementação da proposta detalhada no Anexo IV do Edital – Plano de Ocupação Referencial, bem como uma projeção dos investimentos considerados adequados ao desenvolvimento da CONCESSÃO DE USO e traz, ainda, o Demonstrativo de Resultados do Exercício e o Fluxo de Caixa estimado durante o período de vigência da CONCESSÃO DE USO.

Vale notar que, a despeito das informações constantes deste Plano de Negócios Referencial, 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 da respectiva PROPOSTA COMERCIAL na LICITAÇÃO.

Em se tratando de um documento de caráter meramente referencial, este Plano de Negócios Referencial tampouco será utilizado para balizar eventuais pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro.

2. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS

A seguir são apresentadas as premissas utilizadas como parâmetro para o dimensionamento das receitas, investimentos, custos e despesas, que serviram como base para as projeções do Plano de Negócios Referencial.

a) Parâmetros Gerais do Projeto

Destacam-se dentre os parâmetros gerais básicos do projeto de CONCESSÃO DE USO:

- Modalidade de contratação: Concessão de uso, a título oneroso.
- Prazo de duração do CONTRATO: 10 (dez) anos; e
- Prazo máximo para disponibilização dos ENCARGOS: 90 (noventa) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO. Salvo o ENCARGO “Sanitários”, para o qual o prazo de disponibilização é de 180 (cento e oitenta) dias da DATA DA ORDEM DE INÍCIO

Conforme descrito no Anexo IV do EDITAL – Plano de Ocupação Referencial, o projeto referencial procurou explorar os potenciais e sinergias das áreas localizadas no baixo e adjacências do VIADUTO LAPA, garantindo a ativação da área de maneira a prover lazer e serviços à população, e ainda possibilitar retornos econômicos ao parceiro privado.

O modelo projetado procura mensurar os custos de implantação e manutenção do empreendimento, bem como as receitas oriundas da exploração comercial de parte da ÁREA DA CONCESSÃO.

Assim, é previsto o desenvolvimento de espaços comerciais e de estar, organizados em estruturas de container adaptadas ou EDIFICAÇÃO, considerando-se, neste caso, um empreendimento para locação comercial com área bruta locável (ABL) de 462 m².

Ressalta-se que as intervenções contidas neste ANEXO, cujo caráter não forem de ENCARGOS, conforme definido no ANEXO III do CONTRATO – Caderno de Encargos da Concessionária, constituem somente uma possibilidade de execução do OBJETO da CONCESSÃO e, portanto, não são obrigatórias.

b) Data base

Com relação aos dados apresentados neste ANEXO, ressalta-se que todas as projeções baseiam-se no que se denomina “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação.

c) Impostos e Tributos

Foram aplicadas as alíquotas determinadas pela legislação vigente conforme a opção ótima tributária verificada ano a ano (lucro real ou lucro presumido).

Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Neste sentido, foram utilizadas as seguintes premissas:

Lucro Real

Impostos sobre receitas

- PIS (Programa de Integração Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 1,65% (um vírgula sessenta e cinco por cento);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 7,60% (sete vírgula sessenta por cento); e
- ISS (Imposto sobre Serviços) – imposto municipal sobre serviços cuja alíquota considerada foi de 5,00%. Para o caso da receita de aluguel de áreas comerciais não foi considerada a incidência de ISS.¹

Impostos sobre lucro

- 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% sobre a parcela tributável que exceder a 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
- Compensação de prejuízos: possibilidade de compensar eventuais prejuízos fiscais ocorridos em anos-calendário ou trimestres anteriores. Esta compensação, no entanto, é limitada ao uso de 30% do lucro real do período corrente.

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

Lucro Presumido

Impostos sobre receitas

- PIS (Programa de Integração Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 0,65% (um vírgula sessenta e cinco por cento);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 3,00% (sete vírgula sessenta por cento); e
- ISS (Imposto sobre Serviços) – imposto municipal sobre serviços cuja alíquota considerada foi de 5,00%. Para o caso da receita de aluguel de áreas comerciais não foi considerada a incidência de ISS.²
- Limite Lucro Presumido: R\$ 78 milhões.

Impostos sobre lucro

- Base de cálculo: 32% da Receita Operacional Bruta
- 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% sobre a parcela tributável que exceder a 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

d) Amortização

A despeito do fluxo de caixa livre do projeto ser projetado em termos reais, convém ressaltar que para fins de determinação da base fiscal de apuração do IRPJ e CSLL, as alíquotas fiscais incidem sobre o valor nominal do bem amortizado. Nesse sentido, foi reconhecido o efeito da inflação sobre os saldos amortizados.

Adicionalmente, conforme a Interpretação ICPC 01 (R1), os ativos são reconhecidos como intangíveis e são integralmente amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO DE USO.

Além disso, em linha com a Orientação OCPC 05 (11), a OUTORGA é também tratada como ativo intangível.

² Em acordo com a Súmula Vinculante 31 do Supremo Tribunal Federal (“STF”).

e) Receitas

Foram estimadas as fontes geradoras de receita, em linha com o descrito no item a) Parâmetros Gerais do Projeto. A receita bruta anual foi estimada conforme o Quadro 1.

Quadro 1: Estimativa de receita do Plano de Negócios Referencial

Ano	Receita Operacional Bruta
1	863
2	920
3	978
4	1.036
5	1.093
6	1.093
7	1.093
8	1.093
9	1.093
10	1.093
Total	10.355

Fonte: Elaboração Própria.

f) Custos e Despesas

OPEX DIRETO

Os custos e despesas diretos, relacionados aos empreendimentos previstos neste ANEXO são apresentados no Quadro 2.

Quadro 2: Opex Direto Total Estimado (R\$ mil) – sem contraprestação

Ano	Opex Direto
1	109
2	116
3	123
4	131
5	138
6	138
7	138
8	138
9	138
10	138
Total	1.305

Fonte: Elaboração Própria.

OPEX INDIRETO

Foi também estimado o Opex Indireto, referente ao custeio de ativação e manutenção da área da CONCESSÃO DE USO e em linha com o previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA que contempla a seguinte abertura de custos:

- Varrição / Limpeza
- Câmeras e vigilância
- Atividades de interesse coletivo
- Sanitários
- Jardinagem
- Wifi

A estimativa dos custos indiretos é apresentada no Quadro 3.

Quadro 3: Opex Indireto Total Estimado (R\$ mil) – sem amortização

Ano	Opex Indireto
1	592
2	592
3	592
4	592
5	592
6	592
7	592
8	592
9	592
10	592
Total	5.916

Fonte: Elaboração Própria.

g) Projeção de Investimentos

Os investimentos estão divididos entre os referentes aos ENCARGOS da CONCESSÃO DE USO, conforme apresentado no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e os investimentos opcionais, ou seja, de discricionariedade da CONCESSIONÁRIA.

Desta forma, o Plano de Negócios Referencial considerou que o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO DE USO, desconsiderando os reinvestimentos, será conforme apresentado no Quadro 4.

Quadro 4: Estimativa do Capex Total – sem outorga (R\$ mil)

Tipo Investimento	Valor
Empreendimentos Associados	902
Encargos	210
Total	1.112

Fonte: Elaboração Própria.

h) DRE e Fluxo de Caixa

A partir das rubricas projetadas de receitas, custos operacionais, investimentos e tributos, apresenta-se o Plano de Negócios Referencial da CONCESSÃO DE USO, que considera ainda as exigências contratuais de pagamento das parcelas de OUTORGA³ e CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL.

O Quadro 5 e Quadro 6 apresentam a DRE e o Fluxo de Caixa do projeto.

³ A OUTORGA consta no fluxo de caixa como CAPEX.

Quadro 5: Fluxo de Caixa do Plano de Negócios Referencial (R\$ mil)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Fluxo de Caixa	(1.050)	108	145	182	210	210	210	210	210	210
(=) Ebit	(48)	1	50	99	208	212	215	218	221	224
(-) IRPJ e CSSL	-	-	(8)	(17)	(95)	(95)	(95)	(95)	(95)	(95)
(+) Depreciação/Amortização	111	107	104	100	96	93	90	87	84	81
(-) CAPEX, Outorga Fixa e Encargos	(1.114)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: Elaboração Própria



Quadro 6: – DRE do Plano de Negócios Referencial (R\$ mil)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Demonstração do Resultado do Exercício										
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	863	920	978	1.036	1.093	1.093	1.093	1.093	1.093	1.093
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(80)	(85)	(90)	(96)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)
(=) Receita Operacional Líquida	783	835	888	940	1.053	1.053	1.053	1.053	1.053	1.053
(-) Custo e Despesas Diretas Cash (OPEX Direto)	(128)	(135)	(142)	(150)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)	(157)
Opex direto	(109)	(116)	(123)	(131)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)	(138)
Contraprestação	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)
(=) Lucro Bruto	655	700	745	790	896	896	896	896	896	896
(-) OPEX Indireto	(703)	(699)	(695)	(691)	(688)	(685)	(682)	(679)	(676)	(673)
Opex indireto	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)
Despesa com Amortização	(111)	(107)	(104)	(100)	(96)	(93)	(90)	(87)	(84)	(81)
(=) EBIT	(48)	1	50	99	208	212	215	218	221	224
(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL (EBT)	(48)	1	50	99	208	212	215	218	221	224
IRPJ e CSSL	-	-	(8)	(17)	(95)	(95)	(95)	(95)	(95)	(95)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	(48)	1	42	82	113	117	120	123	126	129



Fonte: Elaboração Própria