



CONSULTA PÚBLICA CP N° 13/2022/SGM-SEDP

**PROCESSO SEI N° 6011.2022/0001702-6
CONCORRÊNCIA N° [●]/2022**

**CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E
MANUTENÇÃO DO PARQUE MUNICIPAL CAMPO DE MARTE**

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

CONSULTA PÚBLICA

1. INTRODUÇÃO	3
2. OBJETO	3
3. OBJETIVOS DO PROJETO.....	4
4. PREMISSAS	5
5. IMPOSTOS E TRIBUTOS.....	6
6. AMORTIZAÇÃO	7
7. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS.....	7
8. CUSTOS E DESPESAS	9
9. RECEITAS.....	10
10. FLUXO DE CAIXA	11

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 para a prestação dos serviços de implantação, gestão, operação e manutenção do PARQUE MUNICIPAL CAMPO DE MARTE, bem como para a implantação, manutenção e operacionalização dos CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA.

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

2.1. O OBJETO diz respeito à prestação serviços de implantação, gestão, operação e manutenção do PARQUE MUNICIPAL CAMPO DE MARTE, bem como para a implantação, manutenção e operacionalização dos CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA pela CONCESSIONÁRIA ganhadora da LICITAÇÃO.

3. OBJETIVOS DO PROJETO

3.1. 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 e das águas, são partes essenciais no processo de integração do PARQUE com a sociedade.

3.2. Quanto ao OBJETO do CONTRATO, ele trata de atividades relacionadas aos PARQUES 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.

4. PREMISSAS

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

- CONCESSÃO comum;
- Licitação de 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\$ 135 mil (cento e trinta e cinco mil reais).
- OUTORGA VARIÁVEL de 1,0% (um por cento) da RECEITA BRUTA anual da CONCESSIONÁRIA, para RECEITA BRUTA anual de até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais); OUTORGA VARIÁVEL de 3% (três por cento) do valor da RECEITA BRUTA anual caso esta seja igual ou superior a R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) e inferior a R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) e de 5% (cinco por cento) do valor da RECEITA BRUTA anual caso esta seja igual ou superior a R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), conforme o ANEXO V do CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA;
- 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 35 (trinta e cinco) anos.

5. IMPOSTOS E TRIBUTOS

5.1. 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).

5.2. 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”.

5.3. Foi considerada a obtenção de crédito PIS/COFINS relativa a custos da CONCESSIONÁRIA.

6. AMORTIZAÇÃO

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

7. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS

7.1. 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 IV do EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL, como uma das possibilidades de execução do OBJETO da CONCESSÃO.

7.2. 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.

7.3. O plano de investimentos previstos (“CAPEX”) para o PARQUE foi elaborado de modo a construir esse equipamento e promover o aproveitamento das áreas que hoje não são utilizadas. O CAPEX estimado totaliza R\$ 255,3 milhões (duzentos e cinquenta e cinco milhões e trezentos mil reais). Está previsto que a execução do plano de investimento se inicie no 1º (primeiro) ano da concessão e se estenda até o fim do 4º ano.

7.3.1. Com relação aos grupos que compõe o montante do CAPEX, esses são divididos da seguinte forma: para o PARQUE projetaram-se custos de R\$ 42,2 milhões (quarenta e dois milhões e duzentos mil reais), representando 16,6% do valor do CAPEX. São investimentos respectivos à implantação do PARQUE: construção de edificações de apoio, intervenções externas, cercamentos, construção de passarelas e caminhos, implantação de equipamentos para 3ª idade, implantação de redes de drenagem, implantação de bebedouros, elaboração de paisagismo, projeto executivo, Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC), implantação de quiosques e implantação de sistema de monitoramento de segurança.

7.3.2. Para os CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA, são previstos R\$ 11,9 milhões (onze milhões e novecentos mil reais) em investimentos representando 4,7% dos investimentos. São investimentos respectivos aos CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA: obra nova e realocação de parte de estruturas de 5 (cinco) campos de futebol, obra nova de 5 (cinco) sedes de clubes de futebol e construção de uma pista de treinamento de corrida.

7.3.3. O espaço de estacionamento, que servirá de apoio logístico à realização do Desfile das Escolas de Samba no Sambódromo, foi precificado em cerca de R\$ 21,2 milhões (vinte e um milhões e duzentos mil reais) relativo aos investimentos em asfaltamento e construção de pontes para ligação com o PARQUE e os Empreendimentos Associados, representando 8,3% dos investimentos.

7.3.4. A construção de Empreendimentos Associados foi precificada em R\$ 179,8 milhões (cento e setenta e nove milhões e oitocentos mil reais) representando 70,4% dos investimentos.

Tabela 1: Estimativa de Investimentos (R\$)

Agrupamento de Investimentos	Custo Projetado (R\$)	%
PARQUE	R\$ 42.262.151	16,6%
CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA	R\$ 11.978.507	4,7%
ÁREA ASFALTADA NÃO EDIFICADA	R\$ 21.248.552	8,3%
EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS	R\$ 179.790.302	70,4%
Total Geral	R\$ 255.279.513	100%

Elaboração: SP Parcerias

8. CUSTOS E DESPESAS

8.1. Os encargos obrigatórios da operação serão avaliados a seguir por tema. O total de encargos dessa natureza é estimado em aproximadamente R\$ 8.9 milhões (oito milhões e novecentos mil reais) por ano, a partir da maturidade atingida ao fim do ano 4.

Tabela 2: Estimativa de Encargos ao ano

Encargos	Valor (R\$)
PARQUE	R\$ 7.332.000
CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA	R\$ 974.000
ÁREA ASFALTADA NÃO EDIFICADA	R\$ 598.000
SEGUROS E GARANTIAS	R\$ 86.000
Total de Encargos	R\$ 8.990.000

Elaboração: SP Parcerias

8.2. O OPEX atrelado a Empreendimentos Associados é estimado em aproximadamente R\$ 9,5 milhões de reais (nove milhões e quinhentos mil reais) por ano, a partir da maturidade atingida ao fim ano 4. Estes custos são atrelados aos serviços que geram receitas acessórias no projeto.

Tabela 3: Estimativa de OPEX - Empreendimentos ao ano

OPEX dos Empreendimentos Associados	Valor (R\$)
Centro de Esportes e Lazer	R\$ 4.091.000
Parque Infantil	R\$ 1.292.000
Centro Gastronômico	R\$ 2.013.000
Espaço de Lazer na Cobertura	R\$ 491.000
Estacionamento dos Empreendimentos Associados	R\$ 1.625.000
Total	R\$ 9.512.000

Elaboração: SP Parcerias

9. RECEITAS

9.1. As receitas estão consolidadas na Tabela 4 a seguir. Foram previstas operações por meio de locação (Área Bruta Locável) para os empreendimentos associados, assim como os quiosques do PARQUE. Além dos quiosques, foram previstas receitas de eventos, publicidade na conexão de wi-fi e arvorismo para o PARQUE. Também foram estimadas receitas para a área asfaltada não edificada, nos períodos em que não houver utilização para a logística do carnaval. A receita total está estimada em R\$ 61 milhões (sessenta e um milhões reais) ao ano a partir de sua consolidação ao fim do ano 4.

Tabela 4: Estimativa de Receita anual

Local	Estimativa anual (R\$)	%
Centro de Esportes e Lazer	R\$ 22.437.744	37%

Local	Estimativa anual (R\$)	%
Parque Infantil	R\$ 6.857.112	11%
Centro Gastronômico	R\$ 13.649.184	22%
Espaço de Lazer na Cobertura	R\$ 3.245.160	5%
Estacionamento dos Empreendimentos Associados	R\$ 7.959.001	13%
PARQUE	R\$ 4.779.588	8%
Área asfaltada não edificada	R\$ 1.776.680	3%
Total	R\$ 60.704.470	100%

Fonte: Elaboração própria

10. FLUXO DE CAIXA

10.1. A partir das premissas de receitas, custos operacionais e investimentos estimados, apresentam-se a seguir a DRE e o Fluxo de Caixa do projeto:

Tabela 5: DRE Projetada do Plano de Negócios de Referência

DRE (R\$ mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita Bruta	314	1.360	1.524	1.688	60.899	60.899	60.899	60.899	60.899	60.899
Deduções da Receita Bruta	-19	70	59	48	-3.318	-3.341	-3.362	-3.382	-3.402	-3.421
Receita Líquida	295	1.430	1.583	1.735	57.580	57.558	57.537	57.516	57.497	57.477
Custos e despesas	-3.256	-4.984	-5.069	-5.087	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501
Compartilhamento de receita	-3	-14	-15	-17	-609	-609	-609	-609	-609	-609
Depreciação e Amortização	-4	-321	-309	-298	-6.612	-6.373	-6.143	-5.921	-5.707	-5.501
EBIT	-2.968	-3.889	-3.811	-3.667	31.858	32.075	32.284	32.485	32.679	32.866
IRPJ e CSLL	0	0	0	0	-7.582	-9.281	-10.976	-11.045	-11.111	-11.175
Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	-2.968	-3.889	-3.811	-3.667	24.276	22.794	21.307	21.440	21.568	21.692

DRE (R\$ mil)	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Receita Bruta	60.899									
Deduções da Receita Bruta	-3.440	-3.457	-3.474	-3.491	-3.507	-3.522	-3.537	-3.551	-3.565	-3.578
Receita Líquida	57.459	57.441	57.424	57.408	57.392	57.377	57.362	57.348	57.334	57.321
Custos e despesas	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501
Compartilhamento de receita	-609	-609	-609	-609	-609	-609	-609	-609	-609	-609
Depreciação e Amortização	-5.302	-5.111	-4.926	-4.748	-4.577	-4.411	-4.252	-4.099	-3.951	-3.808
EBIT	33.047	33.220	33.388	33.549	33.705	33.855	34.000	34.139	34.273	34.403
IRPJ e CSLL	-11.236	-11.295	-11.352	-11.407	-11.460	-11.511	-11.560	-11.607	-11.653	-11.697
Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	21.811	21.925	22.036	22.143	22.245	22.344	22.440	22.532	22.620	22.706

DRE (R\$ mil)	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
Receita Bruta	60.899									
Deduções da Receita Bruta	-3.591	-3.603	-3.615	-3.626	-3.637	-3.648	-3.658	-3.668	-3.677	-3.686
Receita Líquida	57.308	57.296	57.284	57.273	57.262	57.251	57.241	57.231	57.222	57.212
Custos e despesas	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501
Compartilhamento de receita	-609	-609	-609	-609	-609	-609	-609	-609	-609	-609
Depreciação e Amortização	-3.670	-3.538	-3.410	-3.287	-3.168	-3.054	-2.944	-2.838	-2.735	-2.636
EBIT	34.528	34.648	34.764	34.875	34.983	35.087	35.187	35.283	35.376	35.466
IRPJ e CSLL	-11.739	-11.780	-11.820	-11.858	-11.894	-11.930	-11.964	-11.996	-12.028	-12.058
Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	22.788	22.868	22.944	23.018	23.089	23.157	23.223	23.287	23.348	23.408

DRE (R\$ mil)	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
Receita Bruta	60.899	60.899	60.899	60.899	60.899
Deduções da Receita Bruta	-3.910	-3.930	-3.930	-3.930	-3.930
Receita Líquida	56.989	56.969	56.969	56.969	56.969
Custos e despesas	-18.501	-18.501	-18.501	-18.501	-18.491
Compartilhamento de receita	-609	-609	-609	-609	-609
Depreciação e Amortização	-2.541	-2.450	-2.361	-2.276	-2.194
EBIT	35.337	35.409	35.498	35.583	35.675
IRPJ e CSLL	-12.015	-12.039	-12.069	-12.098	-12.129
Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	23.323	23.370	23.428	23.485	23.545

Elaboração: SP Parcerias

Tabela 6: Fluxo de Caixa Projetado do Plano de Negócios de Referência

Valuation	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
FCFF (R\$ mil)	-35.898	-51.373	-75.548	-93.841	30.888	29.167	27.450	27.361	27.275	27.193
(=) Ebit	-2.968	-3.889	-3.811	-3.667	31.858	32.075	32.284	32.485	32.679	32.866
(-) IRPJ e CSSL	-	-	-	-	-7.582	-9.281	-10.976	-11.045	-11.111	-11.175
(+) Depreciação/Amortização	4	321	309	298	6.612	6.373	6.143	5.921	5.707	5.501
(-) CAPEX e Outorga Fixa	-32.934	-47.805	-72.047	-90.473	-	-	-	-	-	-
VPL	(32.932)	(43.235)	(58.326)	(66.448)	20.064	17.381	15.006	13.718	12.545	11.474

Valuation	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
FCFF (R\$ mil)	27.113	27.036	26.962	26.891	26.822	26.756	26.692	26.630	26.571	26.514
(=) Ebit	33.047	33.220	33.388	33.549	33.705	33.855	34.000	34.139	34.273	34.403
(-) IRPJ e CSSL	-11.236	-11.295	-11.352	-11.407	-11.460	-11.511	-11.560	-11.607	-11.653	-11.697
(+) Depreciação/Amortização	5.302	5.111	4.926	4.748	4.577	4.411	4.252	4.099	3.951	3.808
(-) CAPEX e Outorga Fixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VPL	10.495	9.598	8.781	8.034	7.352	6.726	6.156	5.634	5.157	4.719

Valuation	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
FCFF (R\$ mil)	26.459	26.405	26.354	26.305	26.257	26.211	26.167	26.125	26.083	26.044
(=) Ebit	34.528	34.648	34.764	34.875	34.983	35.087	35.187	35.283	35.376	35.466
(-) IRPJ e CSSL	-11.739	-11.780	-11.820	-11.858	-11.894	-11.930	-11.964	-11.996	-12.028	-12.058
(+) Depreciação/Amortização	3.670	3.538	3.410	3.287	3.168	3.054	2.944	2.838	2.735	2.636
(-) CAPEX e Outorga Fixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VPL	4.321	3.956	3.622	3.315	3.036	2.780	2.546	2.332	2.136	1.956

Valuation	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
FCFF (R\$ mil)	25.864	25.820	25.790	25.761	25.739
(=) Ebit	35.337	35.409	35.498	35.583	35.675
(-) IRPJ e CSSL	-12.015	-12.039	-12.069	-12.098	-12.129
(+) Depreciação/Amortização	2.541	2.450	2.361	2.276	2.194
(-) CAPEX e Outorga Fixa	-	-	-	-	-
VPL	1.782	1.632	1.495	1.370	1.256

Elaboração: SP Parcerias

CONSULTA PÚBLICA