



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

SEI 6016.2021/0121770-9

CONCORRÊNCIA Nº EC/007/2022/SGM-SEDP

**PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA
PARA A IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE CENTROS
EDUCACIONAIS UNIFICADOS (CEUS) NA CIDADE DE SÃO PAULO**

EDITAL DE LICITAÇÃO

ANEXO V – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Plano de Negócios de Referência (PNR) tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto da Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade concessão administrativa para a implantação, manutenção e conservação de Centros Educacionais Unificados (CEUs).

1.2. O Plano de Negócios de Referência é meramente referencial, não vinculando os LICITANTES na elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS, ou a CONCESSIONÁRIA na execução do CONTRATO, tampouco produzindo efeitos vinculantes para fins de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

1.3. O presente PNR 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.

1.4. Apesar das informações constantes neste PNR, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações do OBJETO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

1.5. 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.

1.6. O projeto da CONCESSÃO visa a assegurar que o CEU possa exercer plenamente a sua função de espaço público. Esse deve continuar sendo espaço acolhedor, com adequada provisão de segurança, de serviços aos USUÁRIOS, de espaços para a prática de atividades físicas, culturais e educacionais. Cumpre lembrar que a boa implantação, conservação desses equipamentos, são partes essenciais no processo de integração do CEU com a sociedade.

1.7. Conforme se verifica na minuta de CONTRATO, em especial no seu ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, são obrigações da CONCESSIONÁRIA, principalmente:

- a) Implantação dos CEUs conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
- b) Conservação dos CEUs, conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.8. As principais informações sobre os CEUs, suas localizações, características do entorno e descrição da ÁREA DE CONCESSÃO estão contidas no ANEXO III DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA.

2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO

2.1. Entre os parâmetros gerais do projeto, destacam-se:

2.1.1. Modalidade de contratação, que se trata de concessão administrativa nos termos da Lei Federal nº 11.079/2004;

2.1.2. Prazo de duração do CONTRATO, de 25 (vinte e cinco) anos;

2.1.3. Que a partir da DATA DO LICENCIAMENTO, a CONCESSIONÁRIA terá um prazo máximo de 18 (dezoito) meses para a realização de todas as etapas que compõem o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO.

2.1.4. O Plano de Negócios de Referência considera o reconhecimento do ativo financeiro pelo direito contratual de receber caixa pelos serviços de construção, nos termos do ICPC 01.

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. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:

a) PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento);

b) COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento);

c) IRPJ (Imposto de Renda de Pessoa Jurídica): 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);

d) 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

e) ISS (Imposto sobre Serviços): imposto municipais sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 2% (dois por cento), conforme Lei Municipal nº 16.127/2015, alterada pela Lei Municipal nº 16.757/2017.

3.2. Em função da composição de receitas e resultados esperados a cada ano para a CONCESSIONÁRIA, o regime de tributação compatível com o projeto referencial foi o de “Lucro Real”.

3.3. Em razão do regime tributário estimado ser o do “Lucro Real”, foi considerada a obtenção de crédito PIS/COFINS.

3.4. Foram observados os regramentos dispostos na Lei Federal nº 12.973/2014 e na Instrução Normativa da Receita Federal 1.700/2017.

4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS

4.1. O Plano de Negócios de Referência considerou os investimentos necessários para a implantação dos CEUs, conforme diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS.

4.2. O PNR considerou as áreas construídas e demais parâmetros urbanísticos conforme o ANEXO IV DO EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL.

4.3. Os investimentos dividem-se em 6 (seis) categorias: (i) obra civil, incluindo custos de elevadores e paraciclos; (ii) polo gerador de tráfego (PGT); (iii) projetos das obras; (iv) infraestrutura de rede sem fio e cabeada, sistemas de projeção, áudio e vídeo; (v) MOBILIÁRIO; (vi) reforma da calçada.

4.4. A Tabela 1 apresenta as estimativas de investimentos de cada categoria, por CEU.

Tabela 1 – Investimentos estimados por CEU (R\$ Milhões)

Categoria	CEU Ermelino Matarazzo	CEU Cidade Líder	CEU Grajau	CEU Imperador	CEU Cidade Ademar	Total
Reforma da Calçada	0,213	0,085	0,227	0,122	0,156	0,802
Infraestrutura de rede sem fio e cabeada, sistemas de projeção, áudio e vídeo	0,685	0,689	0,634	0,674	0,667	3,349
Projetos das obras	1,320	1,273	0,685	1,138	0,975	5,391
Polo Gerador de Tráfego (PGT)	4,400	4,244	2,285	3,793	3,250	17,971
Mobiliário	4,004	4,141	2,526	3,884	3,938	18,492
Obras Civas	88,942	86,562	46,944	77,687	67,023	367,159
Total	99,564	96,994	53,300	87,297	76,009	413,165

Elaboração SP Parcerias

4.4.1. Em complementação ao item acima, os investimentos devem seguir as diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS, em especial o ANEXO IV do EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL, APÊNDICE I do ANEXO III do CONTRATO – PROGRAMA DE NECESSIDADES DOS CEUS e o APÊNDICE II do ANEXO III do CONTRATO – PLANO REFERENCIAL DE MOBILIÁRIO DOS CEUS.

4.4.2. O custo relativo ao Polo Gerador de Tráfego (PGT) foi estimado em 5% (cinco por cento) do custo de construção dos Blocos, conforme especificado pela Lei Municipal nº 15.150/2010.

4.5. O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA no prazo máximo de 18 (dezoito) meses para a realização de todas as etapas que compõem o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO. Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 413,165 milhões (quatrocentos e treze milhões e cento e sessenta e cinco mil reais).

5. CUSTOS E DESPESAS

5.1. O Plano de Negócios de Referência considerou os custos e as despesas necessárias para a devida conservação dos CEUs, conforme diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS, em especial o ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA

5.2. Os custos e despesas operacionais, estimados em R\$ 25,72 milhões ao ano (vinte e cinco milhões e setecentos e vinte mil reais) dividem-se em 11 categorias: (i) itens consumíveis (pacotes de internet, papéis, tintas de impressoras e afins), ii) manutenção das áreas verdes, iii) WiFi gratuito aos USUÁRIOS, iv) *help desk*, v) operação de som e luz do teatro e cenotecnia, vi) limpeza, conservação, manutenção e operação das piscinas, vii) manutenções gerais, incluindo manutenções, reparos e substituições de MOBILIÁRIOS; viii) pessoal/administrativo, ix) fornecimento de água, energia, esgoto, gás e telefonia, x) limpeza, conservação de ambientes, zeladoria, controle de pragas e gestão de resíduos sólidos, xi) segurança.

5.2.1. A Tabela 2 apresenta em detalhe as estimativas de custos e despesas anuais, por CEU, conforme cada categoria:

Tabela 2 – Custos e despesas estimados por CEU (R\$ Milhões)

Categoria	CEU Ermelino Matarazzo	CEU Cidade Líder	CEU Grajau	CEU Imperador	CEU Cidade Ademar	Total
Itens consumíveis diários (pacotes de internet, papéis, tintas)	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,25

Categoria	CEU Ermelino Matarazzo	CEU Cidade Líder	CEU Grajau	CEU Imperador	CEU Cidade Ademar	Total
de impressoras e afins)						
Manutenção das áreas verdes	0,12	0,11	0,08	0,03	0,18	0,52
WiFi gratuito aos usuários	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,59
Help Desk	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,81
Operação de som e luz do teatro e cenotecnia	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,82
Limpeza, conservação, manutenção e operação das piscinas	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	1,76
Manutenções Gerais	0,71	0,69	0,40	0,63	0,57	2,99
Pessoal/Administrativo	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	3,01
Fornecimento de água, energia, esgoto, gás e telefone	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	3,30
Limpeza, conservação de ambientes, zeladoria, controle de praga e gestão de resíduos sólidos	1,11	1,08	0,74	1,00	1,02	4,95
Segurança	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	6,71
Total	5,38	5,33	4,66	5,12	5,22	25,72

Elaboração SP Parcerias

5.3. Ressalta-se que foi estimada incidência de parte dos custos e despesas de pessoal administrativo a partir do 1º (primeiro) ano de CONCESSÃO, totalizando um custo de R\$ 493 mil (quatrocentos e noventa e três mil reais) ao ano, por CEU, durante os dois primeiros anos de CONCESSÃO. A partir do 3º (terceiro) ano de CONCESSÃO, as despesas estimadas com pessoal administrativo passam a incidir de maneira integral, ou seja, passam a ser de R\$ 601 mil (seiscentos e um mil reais), conforme valor apresentado na Tabela 2.

5.4. Adicionalmente aos custos destacados na Tabela 2, considerou-se os seguintes seguros e garantias: (i) seguro relativo à GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL; (ii) seguro de risco de engenharia relativo as obras civis; (iii) seguro de responsabilidade civil para operações; (iv) seguro operacional, totalizando o valor de R\$ 586 mil (quinhentos e oitenta e seis mil reais) nos dois primeiros anos, R\$ 364 mil (trezentos e sessenta e quatro mil reais) ao ano nos demais anos de CONCESSÃO e R\$ 588 mil (quinhentos e oitenta e oito mil reais) ao ano nos cinco últimos anos.

6. RECEITAS

6.1. Em termos de caixa, foram estimadas duas receitas da CONCESSÃO, sendo estas a receita de contraprestação e um APORTE. O pagamento do APORTE seguirá conforme as diretrizes do CONTRATO, sendo considerado no Fluxo de Caixa o pagamento no terceiro ano da CONCESSÃO. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA para os 5 (cinco) CEUs é de R\$ 4,37 milhões (quatro milhões e trezentos e setenta mil reais) e o aporte é de R\$ 289,215 milhões (duzentos e oitenta e nove milhões e duzentos e quinze mil reais).

7. FLUXO DE CAIXA

7.1. A partir das premissas de receitas, custos operacionais e investimentos estimados, apresenta-se o Fluxo de Caixa estimado do projeto, conforme a Tabela 3 e

a	Tabela	4.
---	--------	----

Tabela 3 – DRE Projetada do Plano de Negócios de Referência (R\$ Milhões)

Demonstração do Resultado do Exercício	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25
(+) Receita Operacional Bruta	155,2	324,0	64,8	49,1	48,9	48,5	48,2	47,8	47,4	47,0	44,1	39,7	33,0
(+) Contraprestação operacional	-	-	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3
(+) Receita de Construção	155,2	310,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Remuneração do Ativo Financeiro	-	13,7	33,5	17,8	17,5	17,2	16,9	16,5	16,1	15,6	12,8	8,4	1,7
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(17,5)	(36,5)	(7,3)	(5,5)	(5,5)	(5,5)	(5,4)	(5,4)	(5,3)	(5,3)	(5,0)	(4,5)	(3,7)
(=) Receita Operacional Líquida	137,7	287,6	57,5	43,6	43,4	43,1	42,8	42,4	42,1	41,7	39,1	35,3	29,3
(-) OPEX Direto	(2,5)	(2,5)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)
(=) Lucro Bruto	135,3	285,1	51,5	37,6	37,4	37,1	36,8	36,4	36,1	35,7	33,1	29,2	23,3
(-) OPEX Indireto	(0,6)	(0,6)	(20,1)	(20,1)	(20,1)	(20,1)	(20,1)	(20,1)	(20,1)	(20,1)	(20,1)	(20,1)	(20,3)
(-) Serviços Terceirizados e Utilidades	-	-	(19,7)	(19,7)	(19,7)	(19,7)	(19,7)	(19,7)	(19,7)	(19,7)	(19,7)	(19,7)	(19,7)
(-) Despesas com Seguros e Garantias	(0,6)	(0,6)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,4)	(0,6)
(-) Custo de Construção	(137,7)	(275,4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) EBIT	(3,1)	9,1	31,4	17,5	17,3	17,0	16,7	16,4	16,0	15,6	13,1	9,2	3,0
(-) IRPJ/CSLL	-	(2,1)	(10,5)	(5,9)	(5,9)	(5,8)	(5,7)	(5,5)	(5,4)	(5,3)	(4,4)	(3,1)	(1,0)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	(3,1)	6,9	20,9	11,6	11,4	11,2	11,0	10,8	10,6	10,3	8,6	6,1	2,0

Elaboração SP Parcerias

Tabela 4 – Fluxo de Caixa Projetado do Plano de Negócios de Referência (R\$ Milhões)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25
FCFF	(140,8)	(181,7)	204,5	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	16,6
(+) Receita Bruta	-	99,2	242,5	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4
(+) Contraprestação	-	-	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4	52,4
(+) Aporte	-	99,2	190,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Deduções da Receita Bruta	-	(2,4)	(7,8)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(4,0)	(4,0)
(-) ISS	-	(2,0)	(4,8)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)
(-) PIS/COFINS	-	(0,4)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)	(6,0)
(+) Crédito PIS/COFINS	-	-	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
(=) Receita Líquida	-	96,8	234,6	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4	48,4
(-) Custos e Despesas	(3,1)	(3,1)	(26,1)	(26,1)	(26,1)	(26,1)	(26,1)	(26,1)	(26,1)	(26,1)	(26,1)	(26,1)	(26,3)
(=) EBIT	(3,1)	93,8	208,5	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,3	22,1
(-) IRPJ e CSSL	-	-	(4,0)	(5,6)	(5,6)	(5,6)	(5,6)	(5,6)	(5,6)	(5,6)	(5,6)	(5,6)	(5,5)
(-) CAPEX	(137,7)	(275,4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VPL	(140,8)	(167,0)	172,7	13,0	11,9	10,9	10,1	9,2	8,5	7,8	5,1	3,4	2,2

Elaboração SP Parcerias