



[CONSULTA PÚBLICA]

CONSULTA PÚBLICA CP N° 008/2022/SGM-SEDP

PROCESSO SEI n° 6011.2022/0000981-3

CONCORRÊNCIA N° [●]/2022

**PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA
PARA A IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E OPERAÇÃO DO CTEC
GUARAPIRANGA - COMPLEXO TURÍSTICO, EDUCACIONAL E CULTURAL – 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	7
7. FLUXO DE CAIXA.....	8

CONSULTA PÚBLICA

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 do CTEC GUARAPIRANGA.

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 assegurar que o CTEC GUARAPIRANGA possa exercer a sua função de espaço público enquanto promotor da memória artística e cultural do patrimônio arquitetônico, assim como indutor de desenvolvimento local e capacitação técnica na zona sul da Cidade de São Paulo. Além disso, em função do parque e das áreas de uso público, deve se tornar um espaço acolhedor, com adequada provisão de segurança, de serviços e de espaços para a prática de atividades, culturais, educacionais e físicas. Cumpre lembrar que a boa implantação, conservação e operação desses equipamentos são partes essenciais no processo de restauração de patrimônio e conservação ambiental que a região demanda.

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 do CTEC GUARAPIRANGA conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
- b) Manutenção e Conservação do CTEC GUARAPIRANGA, conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- c) Operação do CTEC GUARAPIRANGA, conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.8. As principais informações sobre o CTEC GUARAPIRANGA, sua localização, 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 30 (trinta) anos;

2.1.3. Que a partir da DATA DO LICENCIAMENTO, a CONCESSIONÁRIA terá um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) 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 5% (cinco 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 do CTEC GUARAPIRANGA, 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 consideram o custo da reforma, restauro, REQUALIFICAÇÃO ou implementação dos Edifícios Educacional, Comercial, Cultural e do Parque.

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

Tabela 1 – Investimentos estimados por Equipamento(R\$)

Equipamento	Área construída ou a implementar (m²)	CAPEX de Obra (R\$)
Edifício Educacional	5.035	R\$ 29.082.612
Edifício Comercial	28.052	R\$ 72.789.497
Edifício Cultural	10.889	R\$ 20.043.803

Equipamento	Área construída ou a implementar (m²)	CAPEX de Obra (R\$)
Parque	30.527	R\$ 3.641.430 ¹
Total	74.503	R\$ 125.557.343

Elaboração SP Parcerias

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 48 (quarenta e oito) meses para a realização de todas as etapas que compõem o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO. Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 125,6 milhões (cento e vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais).

4.6. O mobiliário dos empreendimentos foi estimado em R\$ 3,3 milhões (três milhões e trezentos mil reais), totalizando assim um investimento de R\$ 128,9 milhões (cento e vinte e oito milhões e novecentos 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 do CTEC GUARAPIRANGA e para a operação das unidades geradoras de caixa referenciais (UGC), 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\$ 14,9 milhões ao ano (quatorze milhões e novecentos mil reais) dividindo-se em: itens consumíveis (pacotes de internet, papéis, tintas de impressoras e afins), manutenção das áreas verdes, limpeza, conservação, manutenção e operação da piscina, manutenções gerais, pessoal/administrativo, fornecimento de água, energia, esgoto, telefonia, limpeza, conservação de ambientes, zeladoria, controle de pragas e gestão de resíduos sólidos, segurança, custeio de cursos educacionais e da operação hoteleira.

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

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

Equipamento	OPEX Total (R\$)
Edifício Educacional	R\$ 3.281.068

¹ Inclui Mobiliário do Parque.

Equipamento	OPEX Total (R\$)
Edifício Comercial	R\$ 6.999.075
Edifício Cultural	R\$ 2.306.409
Parque	R\$ 2.373.424
Total	R\$ 14.959.976

Elaboração SP Parcerias

5.3. No OPEX 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\$ 333mil (trezentos e trinta e três mil reais) no ano 1, R\$ 347mil (trezentos e quarenta e sete mil reais) no ano 2, R\$ 405 mil (quatrocentos e cinco mil reais) no ano 3, R\$ 598 mil (quinhentos e noventa e oito mil reais) no ano 4, R\$257 mil (duzentos e cinquenta e sete mil reais) nos demais anos de CONCESSÃO, e R\$ 386 mil (trezentos e oitenta e seis mil reais) ao ano nos cinco últimos anos.

6. RECEITAS

6.1. Em termos de caixa, foram estimadas receitas da CONCESSÃO, sendo estas a receita de APORTE, contraprestação e as receitas acessórias da prestação de serviço privado.

6.2. O pagamento do APORTE seguirá conforme as diretrizes do CONTRATO, sendo considerado no Fluxo de Caixa o pagamento no terceiro ano da CONCESSÃO, em montante de R\$ 60 milhões (sessenta milhões de reais), a ser aportado nas seguintes proporções: 5% (cinco por cento) ao final da etapa de projetos, 22% (vinte e dois por cento) ao término da construção do Edifício Educacional e 68% (sessenta e oito por cento) ao término ao fim da execução das obras do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO e da aquisição de BENS REVERSÍVEIS, mediante emissão de Termo de Recebimento Provisório e do Termo Definitivo de Aceitação de Obras.

6.3. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA é de R\$ 790,4 mil (setecentos e noventa mil e quatrocentos reais). Desta forma a contraprestação anual máxima é de R\$ 9,484 milhões (nove milhões e quatrocentos e oitenta e quatro mil reais) ao ano.

6.4. As receitas acessórias estão projetadas na Tabela 3. As modalidades são referenciais.

Tabela 3 – Receitas Acessórias por Equipamento (R\$/ano)

Equipamento	Receita Acessórias (R\$/ano)
Edifício Educacional	R\$ 3.907.467
Edifício Comercial	R\$ 15.879.416
Edifício Cultural	R\$ 1.477.001
Parque	R\$ 1.012.928
Total	R\$ 22.276.812

Elaboração SP Parcerias

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 4 e a Tabela 5.

Tabela 4 – DRE Projetada do Plano de Negócios de Referência (R\$ Mil)

Demonstração do Resultado do Exercício	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	-	7.109	35.954	111.368	19.125	22.279	25.413	30.655	30.541	30.416	29.568	28.186	25.934	22.261
Receita Acessória - Parcela Operacional	-	-	-	968	9.579	12.772	15.965	21.286	21.286	21.286	21.286	21.286	21.286	21.286
Receita de Construção	-	7.109	35.532	107.643	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneração Ativo Financeiro	-	-	385	2.530	8.737	8.660	8.576	8.483	8.380	8.266	7.499	6.248	4.208	883
Remuneração Ativo Intangível	-	-	37	227	810	847	873	886	875	864	783	653	440	92
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	-	(1.013)	(5.123)	(15.880)	(2.826)	(3.308)	(3.788)	(4.591)	(4.575)	(4.557)	(4.436)	(4.239)	(3.918)	(3.172)
(=) Receita Operacional Líquida	-	6.096	30.830	95.488	16.300	18.971	21.625	26.064	25.966	25.859	25.132	23.947	22.015	19.089
(-) Custo e Despesas Diretas (OPEX Direto)	(765)	(765)	(765)	(2.209)	(14.960)	(14.960)	(14.960)	(14.960)	(14.960)	(14.960)	(14.960)	(14.960)	(14.960)	(14.960)
(=) Lucro Bruto	(765)	5.331	30.065	93.279	1.340	4.011	6.665	11.104	11.006	10.899	10.172	8.987	7.055	4.129
(-) OPEX Indireto	(333)	(347)	(405)	(598)	(386)	(257)	(257)	(257)	(257)	(257)	(257)	(257)	(257)	(386)
Mão-de-Obra e Serviços Terceirizados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verificador Independente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seguros e Garantias	(333)	(347)	(405)	(598)	(386)	(257)	(257)	(257)	(257)	(257)	(257)	(257)	(257)	(370)
(-) Custo de Construção	-	(6.096)	(30.469)	(92.304)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPEX	-	(6.096)	(30.469)	(92.304)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) EBIT	(1.098)	(1.112)	(808)	377	954	3.754	6.408	10.847	10.750	10.642	9.915	8.730	6.799	3.743
IRPJ e CSSL	-	-	-	(56)	(92)	(722)	(1.317)	(3.265)	(3.280)	(3.243)	(2.996)	(2.593)	(1.936)	(822)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	(1.098)	(1.112)	(808)	322	862	3.032	5.091	7.582	7.470	7.399	6.919	6.137	4.862	2.921

Elaboração SP Parcerias

Tabela 5 – Fluxo de Caixa Projetado do Plano de Negócios de Referência (R\$ Mil)

Valuation	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30
FCX	(1.098)	(4.240)	(18.588)	(50.806)	3.081	5.358	7.330	10.033	10.033	10.033	10.033	10.033	10.033	10.198
Receita Bruta	-	3.000	13.203	45.241	19.509	22.850	26.192	31.761	31.761	31.761	31.761	31.761	31.761	31.761
(+) Contraprestação	-	-	-	431	9.484	9.484	9.484	9.484	9.484	9.484	9.484	9.484	9.484	9.484
(+) Aporte	-	3.000	13.203	43.797	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas Acessórias	-	-	-	1.013	10.025	13.366	16.708	22.277	22.277	22.277	22.277	22.277	22.277	22.277
(-) Deduções da Receita Bruta	-	(32)	(152)	(692)	(1.082)	(1.610)	(2.138)	(3.017)	(3.017)	(3.017)	(3.017)	(3.017)	(3.017)	(2.785)
(-) ISS	-	(150)	(660)	(2.225)	(556)	(742)	(927)	(1.236)	(1.236)	(1.236)	(1.236)	(1.236)	(1.236)	(1.236)
(-) PIS/COFINS	-	(10)	(54)	(337)	(2.008)	(2.317)	(2.626)	(3.141)	(3.141)	(3.141)	(3.141)	(3.141)	(3.141)	(3.132)
(+) Créditos PIS/COFINS	-	128	561	1.881	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583
(-) Compartilhamento de Receitas	-	-	-	(10)	(100)	(134)	(167)	(223)	(223)	(223)	(223)	(223)	(223)	(223)
(=) Receita Líquida	-	2.968	13.051	44.549	18.427	21.241	24.054	28.744	28.744	28.744	28.744	28.744	28.744	28.977
(-) Custos e Despesas	(1.098)	(1.112)	(1.170)	(2.807)	(15.346)	(15.217)	(15.217)	(15.217)	(15.217)	(15.217)	(15.217)	(15.217)	(15.217)	(15.346)
(=) Ebit	(1.098)	1.856	11.880	41.742	3.081	6.024	8.838	13.527	13.527	13.527	13.527	13.527	13.527	13.631
(-) IRPJ e CSSL (caixa)	-	-	-	(245)	-	(666)	(1.508)	(3.494)	(3.494)	(3.494)	(3.494)	(3.494)	(3.494)	(3.433)
(-) CAPEX	-	(6.096)	(30.469)	(92.304)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VPL* (30 anos)	(1.098)	(3.845)	(15.288)	(37.895)	2.084	3.287	4.078	5.062	4.591	4.163	2.554	1.567	961	599

* T.I.R = 10,3% a.a.



[CONSULTA PÚBLICA]

Elaboração SP Parcerias

CONSULTA PÚBLICA