

**SEI 6016.2021/0121770-9**

**CONCORRÊNCIA Nº EC/002/2022/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)**

<b>Categoria</b>	<b>CEU Ermelino Matarazzo</b>	<b>CEU Cidade Líder</b>	<b>CEU Grajau</b>	<b>CEU Imperador</b>	<b>CEU Cidade Ademar</b>	<b>Total</b>
Reforma da Calçada	0,21	0,08	0,22	0,12	0,15	<b>0,79</b>
Infraestrutura de rede sem fio e cabeada, sistemas de projeção, áudio e vídeo	0,64	0,65	0,60	0,63	0,63	<b>3,15</b>
Projetos das obras	0,98	0,95	0,51	0,85	0,73	<b>4,02</b>
Polo Gerador de Tráfego (PGT)	3,28	3,16	1,70	2,83	2,42	<b>13,39</b>
Mobiliário	3,81	3,16	2,37	3,69	3,75	<b>17,57</b>
Obras Civis	66,11	64,70	34,98	57,65	49,66	<b>273,10</b>
<b>Total</b>	<b>75,04</b>	<b>73,49</b>	<b>40,38</b>	<b>65,77</b>	<b>57,33</b>	<b>312,02</b>

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\$ 312,02 milhões (trezentos e doze milhões e vinte 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\$ 23,86 milhões ao ano (vinte e três milhões e oitocentos e sessenta 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)**

<b>Categoria</b>	<b>CEU Ermelino Matarazzo</b>	<b>CEU Cidade Líder</b>	<b>CEU Grajau</b>	<b>CEU Imperador</b>	<b>CEU Cidade Ademar</b>	<b>Total</b>
Itens consumíveis diários (pacotes de internet, papéis, tintas de impressoras e afins)	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	<b>0,25</b>

<b>Categoria</b>	<b>CEU Ermelino Matarazzo</b>	<b>CEU Cidade Líder</b>	<b>CEU Grajau</b>	<b>CEU Imperador</b>	<b>CEU Cidade Ademar</b>	<b>Total</b>
Manutenção das áreas verdes	0,11	0,10	0,07	0,03	0,17	<b>0,48</b>
WiFi gratuito aos usuários	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	<b>0,56</b>
Help Desk	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	<b>0,75</b>
Operação de som e luz do teatro e cenotecnia	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	<b>0,82</b>
Limpeza, conservação, manutenção e operação das piscinas	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	<b>1,76</b>
Manutenções Gerais	0,57	0,57	0,33	0,51	0,46	<b>2,44</b>
Pessoal/Administrativo	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	<b>2,97</b>
Fornecimento de água, energia, esgoto, gás e telefone	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	<b>3,29</b>
Limpeza, conservação de ambientes, zeladoria, controle de praga e gestão de resíduos sólidos	1,05	1,01	0,70	0,95	0,96	<b>4,67</b>
Segurança	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	<b>5,86</b>
<b>Total</b>	<b>4,98</b>	<b>4,94</b>	<b>4,35</b>	<b>4,75</b>	<b>4,85</b>	<b>23,86</b>

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\$ 487 mil (quatrocentos e oitenta e sete 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\$ 595 mil (quinhentos e noventa e cinco 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\$ 526 mil (quinhentos e vinte e seis mil reais) nos dois primeiros anos, R\$ 349 mil (trezentos e quarenta e nove mil reais) ao ano nos demais anos de CONCESSÃO e R\$ 551mil (quinhentos e cinquenta e um 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\$ 4,349 milhões (quatro milhões, trezentos e quarenta e nove mil reais) e o aporte é de R\$ 150 milhões (cento e cinquenta milhões de 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
<b>(+) Receita Operacional Bruta</b>	<b>117,2</b>	<b>244,2</b>	<b>56,4</b>	<b>48,5</b>	<b>48,2</b>	<b>47,8</b>	<b>47,5</b>	<b>47,1</b>	<b>46,7</b>	<b>46,2</b>	<b>43,2</b>	<b>38,7</b>	<b>32,0</b>
(+) Contraprestação operacional	-	-	30,3	30,3	30,3	30,3	30,3	30,3	30,3	30,3	30,3	30,3	30,3
(+) Receita de Construção	117,2	234,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Remuneração do Ativo Financeiro	-	9,9	26,1	18,2	17,8	17,5	17,1	16,7	16,3	15,8	12,9	8,4	1,7
<b>(-) Deduções da Receita Operacional Bruta</b>	<b>(13,2)</b>	<b>(27,5)</b>	<b>(6,3)</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(4,4)</b>	<b>(3,6)</b>
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	<b>104,0</b>	<b>216,8</b>	<b>50,1</b>	<b>43,0</b>	<b>42,8</b>	<b>42,5</b>	<b>42,1</b>	<b>41,8</b>	<b>41,4</b>	<b>41,0</b>	<b>38,3</b>	<b>34,4</b>	<b>28,4</b>
<b>(-) OPEX Direto</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(5,4)</b>
<b>(=) Lucro Bruto</b>	<b>101,6</b>	<b>214,3</b>	<b>44,7</b>	<b>37,6</b>	<b>37,3</b>	<b>37,1</b>	<b>36,7</b>	<b>36,4</b>	<b>36,0</b>	<b>35,6</b>	<b>32,9</b>	<b>29,0</b>	<b>23,0</b>
<b>(-) OPEX Indireto</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(19,0)</b>
(-) Serviços Terceirizados e Utilidades	-	-	(18,4)	(18,4)	(18,4)	(18,4)	(18,4)	(18,4)	(18,4)	(18,4)	(18,4)	(18,4)	(18,4)
(-) Despesas com Seguros e Garantias	(0,5)	(0,5)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,3)	(0,6)
(-) Custo de Construção	(104,0)	(208,0)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>(=) EBIT</b>	<b>(3,0)</b>	<b>5,8</b>	<b>25,9</b>	<b>18,8</b>	<b>18,6</b>	<b>18,3</b>	<b>17,9</b>	<b>17,6</b>	<b>17,2</b>	<b>16,8</b>	<b>14,1</b>	<b>10,2</b>	<b>4,0</b>
<b>(-) IRPJ/CSLL</b>	<b>-</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(6,3)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(6,1)</b>	<b>(6,0)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(4,8)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(1,3)</b>
<b>(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>(3,0)</b>	<b>4,4</b>	<b>17,5</b>	<b>12,5</b>	<b>12,3</b>	<b>12,1</b>	<b>11,9</b>	<b>11,6</b>	<b>11,4</b>	<b>11,1</b>	<b>9,4</b>	<b>6,7</b>	<b>2,7</b>

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
<b>FCFF</b>	<b>(107,0)</b>	<b>(160,8)</b>	<b>116,9</b>	<b>18,6</b>	<b>18,6</b>	<b>18,6</b>	<b>18,6</b>	<b>18,6</b>	<b>18,6</b>	<b>18,6</b>	<b>18,6</b>	<b>18,6</b>	<b>18,4</b>
<b>(+) Receita Bruta</b>	-	<b>51,5</b>	<b>150,7</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>	<b>52,2</b>
(+) Contraprestação	-	-	52,2	52,2	52,2	52,2	52,2	52,2	52,2	52,2	52,2	52,2	52,2
(+) Aporte	-	51,5	98,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>(-) Deduções da Receita Bruta</b>	-	<b>(1,2)</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(3,6)</b>
(-) ISS	-	(1,0)	(3,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)	(1,0)
(-) PIS/COFINS	-	(0,2)	(5,4)	(5,4)	(5,4)	(5,4)	(5,4)	(5,4)	(5,4)	(5,4)	(5,4)	(5,4)	(5,4)
(+) Crédito PIS/COFINS	-	-	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
<b>(=) Receita Líquida</b>	-	<b>50,2</b>	<b>145,2</b>	<b>48,6</b>	<b>48,6</b>	<b>48,6</b>	<b>48,6</b>	<b>48,6</b>	<b>48,6</b>	<b>48,6</b>	<b>48,6</b>	<b>48,6</b>	<b>48,6</b>
<b>(-) Custos e Despesas</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(24,4)</b>
<b>(=) EBIT</b>	<b>(3,0)</b>	<b>47,3</b>	<b>120,9</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>	<b>24,4</b>	<b>24,2</b>
<b>(-) IRPJ e CSSL</b>	-	-	<b>(4,1)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(5,7)</b>
<b>(-) CAPEX</b>	<b>(104,0)</b>	<b>(208,0)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>VPL</b>	<b>(107,0)</b>	<b>(148,3)</b>	<b>99,4</b>	<b>14,6</b>	<b>13,4</b>	<b>12,4</b>	<b>11,4</b>	<b>10,5</b>	<b>9,7</b>	<b>9,0</b>	<b>6,0</b>	<b>4,0</b>	<b>2,6</b>

Elaboração SP Parcerias