



CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° [●]

CONCESSÃO PARA RESTAURO, REFORMA, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS
MERCADOS MUNICIPAIS PAULISTANO E KINJO YAMATO NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - SP.

ANEXO IV DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. MODELO DE INVESTIMENTOS	3
2.1. CAPEX	3
2.2. Depreciação	4
3. MODELO DE RECEITAS	4
3.1. Receitas	4
3.2. Aluguel de áreas	4
3.3. Preço do aluguel de áreas comerciais	5
3.4. Área Bruta Locável (ABL)	5
3.5. Taxa de Ocupação dos espaços disponíveis para locação	6
3.6. Estacionamento	6
3.7. Receita Total do Mercado	6
4. MODELO DE CUSTOS E DESPESAS	7
4.1. Custos e Despesas Operacionais repassados	7
4.2. Gastos com a Concessão	8
4.3. Custos e Despesas Operacionais não repassadas	9
4.4. Tributos	9
5. FLUXO DE CAIXA	9

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Plano de Negócios de Referência tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de concessão para restauro, reforma, operação, exploração e manutenção dos Mercados Municipais Paulistano e Kinjo Yamato.

1.2. O objetivo deste documento é o de constituir uma referência, apresentando estimativas e premissas utilizadas no Plano de Negócios de Referência, porém em caráter não vinculante.

1.3. Apesar das informações constantes neste 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 do OBJETO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

1.4. Relativamente aos dados apresentados a seguir, ressalta-se ainda que todas as projeções baseiam-se no que se denomina 'termos reais', ou seja, não consideram o efeito da inflação nos valores e estimativas apresentados.

2. MODELO DE INVESTIMENTOS

2.1. CAPEX

2.1.1. Os investimentos necessários para restauro, reforma, operação, exploração e manutenção do Mercado Municipal Paulistano e do Mercado Municipal Kinjo Yamato acontecerão de acordo com as especificações mínimas definidas para o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, especialmente no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

2.1.2. A estimativa dos investimentos necessários para a realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO considerou as intervenções apontadas no diagnóstico de engenharia disponibilizado nos SUBANEXO I - DIAGNÓSTICO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA – PAULISTANO e SUBANEXO III - DIAGNÓSTICO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA - KINJO YAMATO, ambos do ANEXO III - MEMORIAL DESCRITIVO, do EDITAL.

2.1.3. Os investimentos necessários para a realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO foram estimados em R\$ 87,0 milhões a serem realizados em 24 meses a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

2.1.4. A distribuição dos investimentos foi estimada em R\$ 3,625 milhões por mês ao longo destes 24 meses.

2.2. Depreciação

2.2.1. A depreciação é realizada dentro do prazo da concessão, seguindo as normas contábeis aplicáveis.

3. MODELO DE RECEITAS

3.1. Receitas

3.1.1. Foram estipuladas dois grupos de receitas para o empreendimento:

- a) Aluguel de áreas comerciais: receitas advindas do aluguel dos espaços comerciais existentes e os novos espaços a serem criados nos MERCADOS;
- b) Estacionamento: receitas advindas da cobrança de estacionamentos para frequentadores;

3.2. Aluguel de áreas

3.2.1. A receita mensal advinda do aluguel de áreas comerciais foi estimada a partir da seguinte equação:

$$R_{\text{Aluguel}n} = P_n \times ABL_n \times T_n$$

Onde:

- $R_{\text{Aluguel}n}$ é a receita mensal com aluguel de áreas comerciais no mês n ;
- P_n é o Preço do aluguel do m^2 referente ao mês n ;
- ABL é a Área Bruta Locável no mês n ;
- T_n é a Taxa de Ocupação dos espaços disponíveis para locação no mês n ;

3.3. Preço do aluguel de áreas comerciais

3.3.1. Foi considerado que, conforme disposto no CONTRATO, até o 24º mês, será mantido o valor médio atual de aluguel de 58,6/m²/mês para o Mercado Municipal Paulistano e R\$ 19,9/m²/mês para o Mercado Municipal Kinjo Yamato conforme descrito no SUBANEXO VI - RELAÇÃO DE PERMISSIONARIOS - PAULISTANO E KINJO YAMATO do ANEXO III - MEMORIAL DESCRITIVO, do EDITAL.

3.3.2. Após 24 meses, foi considerado o valor médio de R\$ 162,70/m² para o Mercado Municipal Paulistano e R\$ 98,90/m² para o Mercado Municipal Kinjo Yamato.

3.4. Área Bruta Locável (ABL)

3.4.1. Foi estimado maior aproveitamento das áreas construídas atuais dos MERCADOS, transformando áreas que hoje são subutilizadas ou ociosas em áreas com potencial de locação.

3.4.2. O aumento de ABL se refere ao melhor aproveitamento das áreas construídas existentes, não sendo consideradas novas construções ou expansão de área construída.

3.4.3. Foi considerada como ABL do Mercado Municipal Paulistano a área de 9.210 m² (nove mil, duzentos e dez metros quadrados), composto pelas áreas:

- Boxes (espaços atualmente destinados às atividades comerciais), localizados no térreo: 6.192 m²;
- Área de eventos (áreas atualmente destinadas a eventos), localizada no térreo, incluindo mezanino próprio: 626 m²;
- Espaço gourmet (atualmente destinado a pequenos eventos), localizado no mezanino e pavimento superior ao mezanino: 368 m²;
- Restaurantes (espaços atualmente destinados às atividades comerciais), localizados no mezanino, incluindo espaços para mesas: 1.238 m²;

- ABL adicional: aproveitamento de áreas que atualmente estão desocupadas ou áreas atualmente ocupadas por atividades administrativas e que serão desocupadas: 786 m²;

3.4.4. Foi considerada como ABL do Mercado Municipal Kinjo Yamato a área de 3.794 m² (três mil, setecentos e noventa e quatro metros quadrados), composto pelas áreas:

- Bancas (espaços atualmente destinados à atividades comerciais) localizados no térreo: 1.468 m²;
- Boxes (espaços atualmente destinados à atividades comerciais) localizados no térreo: 1.261 m²;
- ABL adicional: aproveitamento de áreas que atualmente estão desocupadas ou áreas atualmente ocupadas por atividades administrativas e que serão desocupadas: 1.065m²

3.5. Taxa de Ocupação dos espaços disponíveis para locação

3.5.1.1. Foi considerada, para ambos os MERCADOS, ocupação de 86% no primeiro ano, 91% no segundo ano e 96% a partir do terceiro ano.

3.6. Estacionamento

3.6.1. Além de contar com receitas provenientes do aluguel dos espaços, a concessionária contará com estacionamento do Mercado Municipal Paulistano como fonte geradora de recursos.

3.6.2. O modelo adotado para a operação do estacionamento foi o de gestão e operação pela própria concessionária.

3.6.3. Foi considerada como receita de estacionamento anual o valor de R\$1.773.000 (um milhão, setecentos e setenta e três mil reais) ao ano.

3.7. Receita Total do Mercado

3.7.1. A receita total a ser obtida com a exploração do Mercado Municipal Paulistano é calculada pelo somatório das duas linhas de receita consideradas no modelo e pode ser calculado com base na equação a seguir:



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

$$R_{\text{Total}} = R_{\text{Aluguel Box}} + R_{\text{Bruta Estac}}$$

3.7.2. O fluxo de receita bruta total da concessionária pode ser visto na Tabela 1.

Tabela 1 - Receitas Aluguéis e Estacionamento dos Mercados (R\$/mil)

Receitas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25
Receita Total	8.103	8.492	23.422	23.422	23.422	23.422	23.422	23.422	23.422
Aluguel	6.330	6.719	21.649	21.649	21.649	21.649	21.649	21.649	21.649
Estacionamento	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773

4. MODELO DE CUSTOS E DESPESAS

4.1. Custos e Despesas Operacionais repassados

4.1.1. Os custos e despesas operacionais relativos à limpeza, segurança, manutenção e demais custos condominiais foram considerados como repassados ao locatário e, portanto não impactam o Plano de Negócios de Referência da CONCESSIONÁRIA.

4.1.2. Os custos e despesas operacionais relativos à limpeza, segurança, e demais custos condominiais, que serão repassados aos locatários, foram estimados conforme tabela abaixo:

Tabela 2 – Custos e Despesas Operacionais Repassadas Mercado Municipal Paulistano

Despesas e Custos	Valor Mensal (R\$ mil)
Total	558
Vigilância e Segurança	148
Controle de Pragas	14
Limpeza	98
Água	101
Energia Elétrica	169
Outras Despesas	28

Tabela 3 – Custos e Despesas Operacionais Repassadas Mercado Municipal Kinjo Yamato

Despesas e Custos	Valor Mensal (R\$ mil)
Total	132
Vigilância e Segurança	63
Controle de Pragas	3
Limpeza	32
Água	9
Energia Elétrica	18
Outras Despesas	7

4.1.3. O valor total mensal das despesas e custos operacionais repassados dividido pelo ABL total resulta no valor de R\$60,6/m²/mês para o Mercado Municipal Paulistano e R\$34,7/m²/mês para o Mercado Municipal Kinjo Yamato.

4.1.4. Os Custos e Despesas não repassados, e que, portanto, impactam o Plano de Negócios de Referência são: (i) Custos e despesas com a concessão; (ii) Custos e despesas Operacionais não Repassadas e (iii) tributos.

4.2. Custos e despesas com a Concessão

4.2.1. Foi considerada outorga fixa de R\$ 27,0 milhões, a ser desembolsada como condição precedente à assinatura do contrato.

4.2.2. Foi considerada outorga varável de 5% sobre a receita bruta, não sendo considerado adicional por nota no IQS.

4.2.3. Foi considerado o valor anual de R\$ 177 mil para despesas de SPE.

4.2.4. Foram considerados custos de seguro de 1% sobre o valor a ser mantido em garantia.

4.3. Custos e Despesas Operacionais não repassadas

4.3.1. Foram consideradas despesas de vendas, gerais e administrativas relacionadas à atividade de locação no montante de 21% do valor da Receita Bruta de Aluguel.

4.3.2. Foram considerados custos de manutenção e reposição de ativo predial no montante de 4,5% do valor da Receita Bruta de Aluguel.

4.3.3. Foram considerados custos condominiais referentes a áreas desocupadas no valor de aproximadamente de aproximadamente R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais) ao ano.

4.4. Tributos

4.4.1. O regime tributário utilizado foi o do lucro presumido.

4.4.2. A alíquota de PIS/COFINS (Programa de Integração Social/Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) utilizada foi de 3,65% (três vírgula sessenta e cinco por cento) da receita total.

4.4.3. A alíquota de IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) foram de 25% (vinte e cinco por cento) e 9% (nove por cento), respectivamente, aplicadas sobre o lucro presumido de 32% (trinta e dois por cento) da receita total.

4.4.4. Foi aplicada ainda a alíquota de 5,0% (cinco por cento) de ISS (Imposto Sobre Serviços) sobre as receitas de estacionamento.

5. FLUXO DE CAIXA

5.1. Com base nas informações e diretrizes descritas neste documento, foi detalhado o Fluxo de Caixa da Concessionária, conforme a Figura 1.

Figura 1 - DRE e Fluxo de Caixa

Em R\$ mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25
Receita Aluguel	6.330	6.719	21.649	21.649	21.649	21.649	21.649	21.649	21.649
Receita Estacionamento	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773
Receita Operacional Bruta	8.103	8.492	23.422	23.422	23.422	23.422	23.422	23.422	23.422
Deduções da Receita Operacional Bruta	- 384	- 399	- 944	- 944	- 944	- 944	- 944	- 944	- 944
Receita Operacional Líquida	7.719	8.093	22.478	22.478	22.478	22.478	22.478	22.478	22.478
Custos e Despesas Mercado	- 1.882	- 1.882	- 5.733	- 5.733	- 5.733	- 5.733	- 5.733	- 5.733	- 5.733
Custos e Despesas Estacionamento	- 532	- 532	- 532	- 532	- 532	- 532	- 532	- 532	- 532
Outorga Variável	- 405	- 425	- 1.171	- 1.171	- 1.171	- 1.171	- 1.171	- 1.171	- 1.171
Despesas Administrativas	- 177	- 177	- 177	- 177	- 177	- 177	- 177	- 177	- 177
Despesas com Seguros e Garantias	- 62	- 62	- 31	- 31	- 31	- 31	- 31	- 31	- 31
Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização	4.661	5.016	14.835	14.835	14.835	14.835	14.835	14.835	14.835
IRPJ e CSLL	- 882	- 924	- 2.548	- 2.548	- 2.548	- 2.548	- 2.548	- 2.548	- 2.548
Investimentos	- 43.500	- 43.500	-	-	-	-	-	-	-
Outorga Fixa	- 27.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Variação Capital de Giro	38	3	119	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa do Projeto	- 66.683	- 39.405	12.406	12.287	12.287	12.287	12.287	12.287	12.287