



CONCORRÊNCIA N° 008/SGM/2019

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.....	5
3.	MODELO DE RECEITAS	5
3.1.	Receitas	Erro! Indicador não definido.
3.2.	Aluguel de áreas comerciais	6
3.3.	Preço do aluguel de áreas comerciais	6
3.4.	Área Bruta Locável (ABL)	6
3.5.	Taxa de Ocupação das áreas disponíveis para locação	7
3.6.	Estacionamento	7
3.7.	Receita Total do Mercado	8
4.	MODELO DE CUSTOS E DESPESAS	9
4.1.	Custos e Despesas Operacionais repassados.....	9
4.2.	Custos e despesas com a Concessão	10
4.3.	Custos e Despesas Operacionais não repassados.....	11
4.4.	Tributos	11
5.	FLUXO DE CAIXA	11
6.	SUBANEXOS.....	13



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

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 do MERCADO MUNICIPAL PAULISTANO e MERCADO MUNICIPAL KINJO YAMATO.

1.2. Este documento é apenas referencial e, portanto, possui caráter não vinculante.

1.3. A não materialização das premissas apresentadas neste Plano de Negócios de Referência não enseja, por si só, direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro a nenhuma das PARTES.

1.4. Apesar das informações constantes neste Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade e risco dos LICITANTES o exame de todas as instruções, condições, exigências, leis, decretos, normas, especificações e regulamentações aplicáveis à CONCESSÃO, 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. Considerou-se o prazo de vigência da CONCESSÃO de 25 anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

1.6. Todas as projeções financeiras consideraram a moeda corrente do Brasil, o Real (R\$), e foram expressas em valores constantes, ou seja, não consideraram o efeito da inflação nos valores e estimativas apresentados.

2. MODELO DE INVESTIMENTOS

2.1. CAPEX

2.1.1. A estimativa dos investimentos necessários para a realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO considerou as intervenções apontadas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO.

2.1.2. Os investimentos necessários para a realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO foram estimados em R\$ 87,9 milhões, conforme detalhado nos SUBANEXO I – ORÇAMENTO REFERENCIAL DO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO – MERCADO PAULISTANO e SUBANEXO II - ORÇAMENTO REFERENCIAL DO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO – MERCADO KINJO YAMATO, ambos deste ANEXO.

2.1.3. O cronograma de realização dos investimentos ao longo dos 24 meses foi estimado conforme tabela abaixo:

Tabela 1 – Cronograma de investimentos (R\$ mil)

Investimentos	Valor Mensal (R\$ mil)
Total	87.907
Mês 01	4.428
Mês 02	649
Mês 03	649
Mês 04	766
Mês 05	4.953
Mês 06	2.834
Mês 07	3.724
Mês 08	5.434
Mês 09	5.187
Mês 10	5.691
Mês 11	5.791
Mês 12	5.632

Mês 13	4.858
Mês 14	5.082
Mês 15	4.579
Mês 16	3.875
Mês 17	3.875
Mês 18	3.876
Mês 19	4.514
Mês 20	3.133
Mês 21	3.133
Mês 22	2.732
Mês 23	1.791
Mês 24	721

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. RECEITA OPERACIONAL

3.1.1. Foram estipulados dois grupos de receitas para a RECEITA OPERACIONAL da CONCESSÃO:

- a) Aluguel de áreas comerciais: receitas advindas do aluguel das áreas comerciais existentes e das novas áreas a serem exploradas nos MERCADOS; e
- b) Estacionamento: receitas advindas da cobrança de estacionamentos para frequentadores.

3.2. Aluguel de áreas comerciais

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

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

Em que:

- R_{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 das áreas disponíveis para locação no mês n .

3.3. Preço do aluguel de áreas comerciais

3.3.1. Até o 24º (vigésimo quarto) mês, foi estimado o valor de aluguel de R\$ 47,67/m²/mês para os MERCADOS, sendo o valor de R\$ 58,59/m²/mês para o MERCADO MUNICIPAL PAULISTANO e R\$ 19,88/m²/mês para o MERCADO MUNICIPAL KINJO.

3.3.2. Após 24º (vigésimo quarto) mês, foi considerado o valor médio de R\$ 144,68/m²/mês para os MERCADOS, sendo R\$ 162,66/m²/mês para o MERCADO MUNICIPAL PAULISTANO e R\$ 98,92/m²/mês para o MERCADO MUNICIPAL KINJO YAMATO.

3.4. Área Bruta Locável (ABL)

3.4.1. Foi considerado um melhor 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 9.280 m² (nove mil e duzentos e oitenta metros quadrados), composto pelas áreas:

- Boxes (espaços atualmente destinados às atividades comerciais), localizados no térreo: 6.192 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: 1.850 m².

3.4.4. Foi considerada como ABL do MERCADO MUNICIPAL KINJO YAMATO a área de 3.648 m² (três mil seiscientos e quarenta e oito metros quadrados), composto pelas áreas:

- Bancas (espaços atualmente destinados às atividades comerciais), localizadas no térreo: 1.468 m²;
- Boxes (espaços atualmente destinados às 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: 919m².

3.5. Taxa de Ocupação das áreas disponíveis para locação

3.5.1.1. Foi considerada, para ambos os MERCADOS, ocupação de 79% nos dois primeiros anos 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 no 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 considerado como receita de estacionamento o valor de R\$ 1,8 milhão ao ano.

3.7. Receita

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

$$R = R_{\text{Aluguel}} + R_{\text{Estacionamento}}$$

Em que:

- R é a receita estimada;
- R_{Aluguel} é a receita com aluguel de áreas comerciais;
- $R_{\text{Estacionamento}}$ é a receita com exploração do estacionamento.

3.7.2. O fluxo de receita estimada total da CONCESSIONÁRIA pode ser visto na Tabela 2.

Tabela 2 - Receitas de 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	7.584	7.584	23.386	23.386	23.386	23.386	23.386	23.386	23.386
Aluguel	5.811	5.811	21.613	21.613	21.613	21.613	21.613	21.613	21.613

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 na forma de condomínio 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 3 – Custos e Despesas Operacionais Repassadas Mercado Municipal Paulistano

Despesas e Custos	Valor Mensal (R\$ mil)
Total	575
Vigilância e Segurança	148
Limpeza	98
Água e Energia Elétrica	287
Outras Despesas	42

Tabela 4 – Custos e Despesas Operacionais Repassadas Mercado Municipal Kinjo Yamato

Despesas e Custos	Valor Mensal
-------------------	--------------

	(R\$ mil)
Total	133
Vigilância e Segurança	63
Limpeza	32
Água e Energia Elétrica	28
Outras Despesas	10

4.1.3. Os Custos e Despesas não repassados aos locatários, 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 PARCELA DE OUTORGA FIXA 2 de R\$ 26,0 milhões, a ser desembolsada nos termos do CONTRATO.

4.2.2. Foi considerada OUTORGA VARIÁVEL de 5% sobre a RECEITA BRUTA, nos termos do ANEXO V DO CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

4.2.3. Foi considerada que a CONCESSIONÁRIA obteve nota acima de 0,9 na apuração do IQS, durante todo o prazo da CONCESSÃO, não havendo, portanto, incidência de Alíquota Adicional de IQS, nos termos do ANEXO V DO CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

4.2.4. Foi considerado o valor anual de R\$ 240 mil para despesas de SPE.



4.2.5. Foram considerados custos de seguro de 1% sobre o valor a ser mantido em GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

4.3. Custos e Despesas Operacionais não repassados

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 de operação do estacionamento no montante de 30% da receita de estacionamento.

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% 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% e 9%, respectivamente, aplicadas sobre o lucro presumido de 32% da receita total.

4.4.4. Foi aplicada ainda a alíquota de 5,0% 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	5.811	5.811	21.613	21.613	21.613	21.613	21.613	21.613	21.613
Receita Estacionamento	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773	1.773
Receita Operacional Bruta	7.584	7.584	23.386	23.386	23.386	23.386	23.386	23.386	23.386
Deduções da Receita Operacional Bruta	- 365	- 365	- 942	- 942	- 942	- 942	- 942	- 942	- 942
Receita Operacional Líquida	7.219	7.219	22.443	22.443	22.443	22.443	22.443	22.443	22.443
Custos e Despesas	- 1.482	- 1.482	- 5.511	- 5.511	- 5.511	- 5.511	- 5.511	- 5.511	- 5.511
Custos e Despesas Estacionamento	- 532	- 532	- 532	- 532	- 532	- 532	- 532	- 532	- 532
Outorga Variável	- 379	- 379	- 1.169	- 1.169	- 1.169	- 1.169	- 1.169	- 1.169	- 1.169
Despesas SPE	- 240	- 240	- 240	- 240	- 240	- 240	- 240	- 240	- 240
Despesas com Seguros e Garantias	- 158	- 158	- 79	- 79	- 79	- 79	- 79	- 79	- 79
Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização	4.428	4.428	14.912	14.912	14.912	14.912	14.912	14.912	14.912
IRPJ e CSLL	- 825	- 825	- 2.544	- 2.544	- 2.544	- 2.544	- 2.544	- 2.544	- 2.544
Investimentos	- 45.738	- 42.170	-	-	-	-	-	-	-
Outorga Fixa	- 26.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Varição Capital de Giro	84	0	141	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa do Projeto	- 68.050	- 38.567	12.509	12.368	12.368	12.368	12.368	12.368	12.368



6. SUBANEXOS

6.1 Os documentos listados abaixo compõem este ANEXO.

SUBANEXO I – ORÇAMENTO REFERENCIAL DO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO – MERCADO PAULISTANO

SUBANEXO II - ORÇAMENTO REFERENCIAL DO PROGRAMA DE INTERVENÇÃO – MERCADO KINJO YAMATO