



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**

**CONSULTA PÚBLICA CP 009/2021/SGM-SEDP  
6016.2021/0121770-9**

**CONCORRÊNCIA Nº [●]/2021**

**PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA  
PARA A IMPLANTAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, 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. AMORTIZAÇÃO .....	5
5. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS .....	5
6. CUSTOS E DESPESAS .....	6
7. RECEITAS .....	8
8. 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, administração, 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, administração, gestão e operação 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) Operação, Administração e 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 da ORDEM DE INÍCIO, a CONCESSIONÁRIA terá um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para a efetivação do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO.

## **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 0,65% (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 3,0% (três 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.

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 Presumido”.

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

#### **4. AMORTIZAÇÃO**

4.1. Os investimentos são integralmente amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO.

#### **5. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS**

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

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

5.3. 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.

5.4. 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	0,20	0,08	0,22	0,12	0,15	<b>0,77</b>
Infraestrutura de rede sem fio e cabeada, sistemas de projeção, áudio e vídeo	0,65	0,65	0,60	0,64	0,63	<b>3,16</b>
Projetos das obras	0,96	0,93	0,51	0,82	0,69	<b>3,90</b>
Polo Gerador de Tráfego (PGT)	3,19	3,09	1,69	2,72	2,31	<b>13,00</b>
Mobiliário	3,22	3,31	1,91	3,10	2,89	<b>14,42</b>
Obras Civis	65,17	63,90	34,98	56,15	48,22	<b>268,42</b>
<b>Total</b>	<b>73,39</b>	<b>71,96</b>	<b>39,90</b>	<b>63,54</b>	<b>54,89</b>	<b>303,67</b>

Fonte: Elaboração Própria

5.4.1. 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 e o APÊNDICE II do ANEXO III do CONTRATO – PLANO DE MOBILIÁRIOS.

5.4.2. 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.

5.5. O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA nos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de CONTRATO. Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 303,67 milhões (trezentos e três milhões seiscentos e setenta mil reais).

## **6. CUSTOS E DESPESAS**

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

6.2. Os custos e despesas operacionais, estimados em R\$ 30,8 milhões ao ano (trinta milhões e oitocentos mil reais) dividem-se em 12 (doze) categorias: (i) manutenções gerais, incluindo manutenções, reparos e substituições de MOBILIÁRIOS; (ii) limpeza, conservação de ambientes, zeladoria, controle de pragas e gestão de resíduos sólidos; (iii) limpeza, conservação, manutenção e operação de piscinas; (iv) manutenção de áreas verdes; (v) fornecimento de água, energia, esgoto, gás e telefonia; (vi) operação de som e luz do cineteatro e cenotecnia; (vii) segurança; (viii) MERENDA; (ix) help desk; (x) WiFi gratuito aos USUÁRIOS; (xi) pessoal administrativo; (xii) itens consumíveis diários.

6.2.1. 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>
Manutenção das áreas verdes	0,05	0,05	0,03	0,01	0,08	<b>0,22</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>
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>

<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>
Pessoal administrativo	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	<b>1,54</b>
Limpeza, conservação, manutenção e operação das piscinas	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	<b>1,76</b>
Manutenções gerais	0,54	0,53	0,31	0,48	0,42	<b>2,29</b>
Fornecimento de água, energia, esgoto, gás e telefone	0,77	0,77	0,77	0,77	0,77	<b>3,85</b>
Limpeza, conservação de ambientes, zeladoria, controle de praga e gestão de resíduos sólidos	1,04	1,36	0,70	0,91	1,00	<b>5,01</b>
Merenda	1,62	1,72	0,72	1,42	1,22	<b>6,70</b>
Segurança	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	<b>7,05</b>
<b>Total</b>	<b>6,57</b>	<b>6,98</b>	<b>5,08</b>	<b>6,14</b>	<b>6,04</b>	<b>30,80</b>

Fonte: Elaboração Própria

6.3. Ressalta-se que foi estimada incidência dos custos e despesas de pessoal administrativo a partir do segundo semestre do 2º (segundo) ano de CONCESSÃO, totalizando um custo de R\$ 154 mil (cento e cinquenta e quatro mil reais) por CEU.

6.4. Os custos relativos à MERENDA consideram 2 (dois) lanches e 1 (uma) refeição, ao dia, ou seja 3 (três) alimentações, para cada EDUCANDO, durante o período letivo, considerando que estes CEUs estarão no programa “São Paulo Integral – SPI”, conforme as Instruções Normativas da Secretaria Municipal de Ensino (SME) nº 34, de 26 de agosto de 2021, e nº 45, de 11 de dezembro de 2019. Fora do período letivo, 3 (três) alimentações serão ofertadas aos EDUCANDOS e demais estudantes da rede municipal de ensino que venham a participar do Recreio nas Férias nos CEUs, conforme Comunicado de SME nº 461, de 08 de outubro de 2020, na qual são previstas refeições aos participantes do programa e um mínimo de 200 (duzentos) inscritos por CEU.

6.4.1. Em complementação ao item 6.4, a média estimada de alimentações por dia, por CEU, é de 2.495 (duas mil quatrocentos e noventa e cinco), durante o período letivo. Para o período do Recreio nas Férias, a média estimada de alimentações por dia, por CEU, é de 792 (setecentas e noventa e duas).

6.5. 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\$ 386 mil (trezentos e oitenta e seis mil reais) ao ano.

6.6. Em relação à depreciação e amortização, os investimentos são amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO.

## **7. RECEITAS**

7.1. A única receita estimada da CONCESSÃO é a receita de contraprestação. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA para os 5 (cinco) CEUs é de R\$ 6,231 milhões (seis milhões, duzentos e trinta e um mil reais).

## **8. FLUXO DE CAIXA**

8.1. 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.

CONSULTA PÚBLICA



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

<b>Demonstração do Resultado do Exercício</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6</b>	<b>Ano 7</b>	<b>Ano 8</b>	<b>Ano 9</b>	<b>Ano 10</b>	<b>Ano 15</b>	<b>Ano 20</b>	<b>Ano 25</b>
<b>(+) Receita Operacional Bruta (ROB)</b>	-	-	<b>74,8</b>	<b>74,8</b>	<b>74,8</b>	<b>74,8</b>	<b>74,8</b>	<b>74,8</b>	<b>74,8</b>	<b>74,8</b>	<b>74,8</b>	<b>74,8</b>	<b>74,8</b>
Contraprestação	-	-	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8
<b>(-) Deduções da Receita Operacional Bruta</b>	-	-	<b>(4,2)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>(4,2)</b>
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	-	-	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>	<b>70,5</b>
<b>(-) OPEX Direto</b>	-	<b>(0,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,8)</b>
<b>(=) Lucro Bruto</b>	-	<b>(0,8)</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>	<b>66,7</b>
<b>(-) OPEX Indireto</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(13,0)</b>	<b>(39,4)</b>	<b>(39,0)</b>	<b>(38,7)</b>	<b>(38,4)</b>	<b>(38,0)</b>	<b>(37,7)</b>	<b>(37,4)</b>	<b>(37,1)</b>	<b>(35,8)</b>	<b>(34,6)</b>	<b>(33,9)</b>
Serviços Terceirizados e Utilidades	-	-	(27,0)	(27,0)	(27,0)	(27,0)	(27,0)	(27,0)	(27,0)	(27,0)	(27,0)	(27,0)	(27,0)
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)
Despesa com Amortização	(3,6)	(12,4)	(12,0)	(11,7)	(11,3)	(11,0)	(10,7)	(10,4)	(10,1)	(9,8)	(8,4)	(7,3)	(6,3)
<b>(=) EBIT</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(13,8)</b>	<b>27,3</b>	<b>27,7</b>	<b>28,0</b>	<b>28,3</b>	<b>28,7</b>	<b>29,0</b>	<b>29,3</b>	<b>29,6</b>	<b>30,9</b>	<b>32,1</b>	<b>32,8</b>
<b>IRPJ/CSLL</b>	-	-	<b>(8,1)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(8,1)</b>	<b>(8,1)</b>
<b>(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(13,8)</b>	<b>19,2</b>	<b>19,6</b>	<b>19,9</b>	<b>20,2</b>	<b>20,6</b>	<b>20,9</b>	<b>21,2</b>	<b>21,5</b>	<b>22,8</b>	<b>24,0</b>	<b>24,7</b>

Fonte: Elaboração Própria

**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>(91,7)</b>	<b>(214,0)</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>31,2</b>	<b>31,0</b>
<b>(=) EBIT</b>	<b>(4,3)</b>	<b>(13,8)</b>	<b>27,3</b>	<b>27,7</b>	<b>28,0</b>	<b>28,3</b>	<b>28,7</b>	<b>29,0</b>	<b>29,3</b>	<b>29,6</b>	<b>30,9</b>	<b>32,1</b>	<b>32,8</b>
(-) IRPJ e CSSL	-	-	(8,1)	(8,1)	(8,1)	(8,1)	(8,1)	(8,1)	(8,1)	(8,1)	(8,1)	(8,1)	(8,1)
(+) Depreciação e Amortização	3,6	12,4	12,0	11,7	11,3	11,0	10,7	10,4	10,1	9,8	8,4	7,3	6,3
(-) CAPEX	(91,1)	(212,6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>VPL</b>	<b>(91,7)</b>	<b>(197,4)</b>	<b>26,6</b>	<b>24,5</b>	<b>22,6</b>	<b>20,9</b>	<b>19,3</b>	<b>17,8</b>	<b>16,4</b>	<b>15,1</b>	<b>10,1</b>	<b>6,7</b>	<b>4,5</b>

Fonte: Elaboração Própria