



SEI 6011.2022/0001538-4
CP009/2022/SGM-SEDP
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° [•]/2022

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA PROVISÃO DE INFRAESTRUTURA VOLTADA À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS HABITACIONAIS E SOCIOASSISTENCIAIS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ENGLOBANDO OBRAS DE IMPLANTAÇÃO E A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PREDIAL E DE GESTÃO OPERACIONAL.

EDITAL DE LICITAÇÃO

ANEXO IV – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

MINUTA

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS	4
3.	DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	11
4.	FLUXO DE CAIXA.....	13

MINUTA

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 da CONCESSÃO, envolvendo OBRAS DE IMPLANTAÇÃO de 3 (três) EMPREENDIMENTOS e respectivas ÁREAS LIVRES, a prestação dos serviços de GESTÃO PREDIAL e GESTÃO OPERACIONAL e as demais atividades atinentes ao OBJETO do CONTRATO a serem observadas e cumpridos pela CONCESSIONÁRIA.

1.2. O presente ANEXO apresenta estimativas para os investimentos, receitas, custos e despesas vinculadas ao projeto, trazendo, ainda, o Demonstrativo de Resultados do Exercício e o Fluxo de Caixa estimado durante o período de vigência da PPP.

1.3. As estimativas fundamentam-se nas diretrizes definidas com base nas análises realizadas pelos órgãos da Administração Pública Municipal envolvidos na elaboração do projeto, estudos de mercado e dados públicos.

1.4. Apesar do conteúdo constante 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 da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

1.5. Neste sentido, este PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA tampouco deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro, sendo este Plano meramente referencial.

2. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS

2.1. Parâmetros gerais do Projeto

- (a) Modalidade de contratação: concessão administrativa, nos termos da Lei 11.079/2004;
- (b) Prazo de duração do CONTRATO: 25 (vinte e cinco) anos;
- (c) Prazo máximo para a execução das OBRAS DE IMPLANTAÇÃO: 18 (dezoito) meses contados a partir da aprovação do Protocolo dos PROJETOS LEGAIS nos órgãos competentes de licenciamento; e

- (d) Projeções baseadas no que se denomina 'termos reais', ou seja, não consideram o efeito da inflação nos valores e estimativas apresentados.

2.2. Descrição do PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

2.2.1. A execução do projeto referencial se pautou na execução do OBJETO, envolvendo o cumprimento das obrigações e a realização das atividades previstas no ANEXO II do EDITAL – MINUTA DO CONTRATO e respectivos ANEXOS, em especial:

- (a) Implantação de 3 (três) EMPREENDIMENTOS e suas respectivas ÁREAS LIVRES, resultando em 416 (quatrocentos e dezesseis) UNIDADES, com a seguinte distribuição: 86 (oitenta e seis) UNIDADES no EMPREENDIMENTO 1, 200 (duzentos) UNIDADES no EMPREENDIMENTO 2 e 130 (cento e trinta) UNIDADES no EMPREENDIMENTO 3, além de implementação de áreas comuns, conforme especificações descritas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA deste CONTRATO;
- (b) Disponibilização BENS DE UTILIDADE DOMÉSTICA nas UNIDADES CATEGORIA 1 e 2, conforme especificações descritas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA deste CONTRATO;
- (c) Disponibilização de Lavanderia Coletiva, conforme especificações descritas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA deste CONTRATO;
- (d) GESTÃO OPERACIONAL, conjunto de serviços correspondentes às atividades de segurança e zeladoria dos EMPREENDIMENTOS e das ÁREAS LIVRES, conforme especificações descritas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (e) GESTÃO PREDIAL, conjunto de serviços de conservação e manutenção das estruturas, sistemas e equipamentos da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme especificações descritas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

2.3. Impostos e Tributos

2.3.1. A definição do regime de tributação é realizada a cada exercício, considerando qual regime seria mais vantajoso do ponto de vista tributário.

2.3.2. Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Neste sentido, foram utilizadas as seguintes premissas:

- a) Impostos sobre receitas
 - i. PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo.

Tabela 1 – Alíquotas de impostos indiretos

Impostos Indiretos	Lucro Presumido	Lucro Real
PIS	0,65%	1,65%
COFINS	3%	7,60%

- b) Impostos e tributos sobre lucro
 - i. Base de cálculo
 - ii. Lucro Real – lucro real, com a possibilidade de abatimento de prejuízos de exercícios anteriores;
 - iii. Lucro Presumido – 32% da Receita Operacional Bruta

Tabela 2 - Alíquotas de impostos diretos

Impostos Diretos	Valores
Imposto de Renda	15%
Imposto de Renda adicional	10%
Imposto de Renda adicional – Valor	R\$ 240 mil
Contribuição Social	9%
Base de Cálculo Presumido	
Imposto de Renda	32% da receita bruta
Contribuição Social	32% da receita bruta
Limite Lucro Presumido	R\$ 78 milhões de receita bruta

2.3.3. Considerando que os imóveis são de propriedade do PODER CONCEDENTE, não foi considerada a incidência de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.

2.4. Amortização

2.4.1. Conforme a Interpretação ICPC 01 (R1), o direito contratual incondicional de recebimento de caixa pelo Poder Concedente pelo serviço prestado será reconhecido no ativo financeiro, e será integralmente amortizado dentro do prazo da concessão.

2.4.2. Para fins de determinação da base fiscal de apuração do Imposto de Renda - Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), as alíquotas fiscais incidem sobre o EBITDA. Nesse sentido, foi reconhecido o valor da CONTRAPRESTAÇÃO MÁXIMA e do APORTE DE RECURSOS abatida dos impostos (PIS/COFINS e ISS), amortização do ativo financeiro e OPEX.

2.5. Estrutura e custo de capital

2.5.1. A estrutura de capital selecionada ficará a cargo da SPE, podendo esta optar pela captação de financiamentos, de modo que, neste estudo, a simulação foi realizada com base em parâmetros de mercado a um Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) de 8,93% (oito vírgula noventa e três por cento).

2.6. Receitas

2.6.1. A receita de CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA (CP) foi estimada em R\$ 407.000,00 (quatrocentos e sete mil reais) ao mês.

2.6.2. Não foram considerados descontos na remuneração decorrentes da aplicação do FATOR DE DESEMPENHO, na forma do ANEXO V do CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO, por ter como premissa que a CONCESSIONÁRIA operará de forma a atender todos os encargos previstos no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e atingindo as notas máximas do SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

2.6.3. Além da receita de CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL MÁXIMA, estão previstos APORTES DE RECURSOS correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos investimentos em obras necessárias à consecução do OBJETO do CONTRATO, que serão pagos no período seguinte à entrega das obras, conforme disciplina o ANEXO IX do CONTRATO – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DO APORTE, observados os procedimentos descritos na cláusula 25ª do CONTRATO.

2.7. Projeção de Investimentos

2.7.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável por todas as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO necessárias para a construção dos EMPREENDIMENTOS e das ÁREAS LIVRES nas áreas dos IMÓVEIS, respeitando estritamente as especificações estabelecidas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

2.7.2. As principais informações sobre os IMÓVEIS, suas localizações, características do entorno e descrição da ÁREA DE CONCESSÃO estão contidas no ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO.

2.7.3. Foram estimados investimentos para a implantação dos EMPREENDIMENTOS e das ÁREAS LIVRES, totalizando R\$ 22.356.000,00 (vinte e dois milhões, trezentos e cinquenta e seis mil reais). Foram estimados também investimentos para a disponibilização dos BENS DE UTILIDADE DOMÉSTICA no valor de R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais), resultando no total de investimentos de R\$ 25.256.000,00 (vinte e cinco milhões, duzentos e cinquenta e seis mil reais).

2.7.4. Para a estimação dos investimentos, foram considerados, ainda, custos indiretos de obra, considerando o BDI de 20,11%.

2.7.5. Os desembolsos dos investimentos totais estimados para as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO são detalhados nas Tabelas adiante.

2.7.5.1. O montante total dos desembolsos considera todos os investimentos a serem realizados, tanto aqueles relacionados ao ANEXO IX DO CONTRATO – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DO APORTE DE RECURSOS quanto os demais.

Tabela 3 - Estimativa do Investimento Total

Empreendimentos	Valor Total (mil R\$)
1 - Praça Carlos Gomes, 130 a 144	5.683
2 - Av. Nove de Julho, 420	12.303
3 - Av. São João, 1830	7.269
TOTAL	25.256

Tabela 4 - Projeções no tempo dos Investimentos (R\$ mil)

	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5 - 25
Investimento	7.452	17.804	-	-	-

2.8. Custos e Despesas

2.8.1. Foram considerados custos e despesas diretos, relacionados à:

- c) Manutenção de área comum e a parte estrutural internas;
- d) Provisão para cobrir eventuais despesas relacionadas a vandalismo;

2.8.2. Foram considerados os custos e despesas indiretos, relacionados à:

- a) Mão de Obra e Terceirizados: corresponde aos gastos para a GESTÃO OPERACIONAL dos EMPREENDIMENTOS e das ÁREAS LIVRES;
- b) Despesas recorrentes destinada ao AGENTE TÉCNICO DE APOIO;
- c) Seguros e garantias, os quais preveem os recursos destinados aos seguros de obras e condominial, além da garantia de execução contratual.

Tabela 5 - Projeções dos Custos e Despesas Totais (R\$ mil)

R\$ mil	OPEX DIRETO	OPEX INDIRETO	R\$ mil	OPEX DIRETO	OPEX INDIRETO
ano 1	-	41	ano 14	483	1.910
ano 2	-	51	ano 15	483	1.910
ano 3	399	1.926	ano 16	483	1.910
ano 4	483	1.910	ano 17	483	1.910
ano 5	483	1.910	ano 18	483	1.910
ano 6	483	1.910	ano 19	483	1.910
ano 7	483	1.910	ano 20	483	1.910
ano 8	483	1.910	ano 21	483	1.910
ano 9	483	1.910	ano 22	483	1.910
ano 10	483	1.910	ano 23	483	1.910
ano 11	483	1.910	ano 24	483	1.910
ano 12	483	1.910	ano 25	483	1.910
ano 13	483	1.910	Total	11.030	44.044

3. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

A seguir, é apresentada a DRE estimada para o projeto.

Tabela 6 - Demonstrativo de Resultados do Exercício – Ano 1 ao Ano 25 (R\$ mil)

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 11	Ano 12	Ano 13
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	8.141	16.715	4.675	4.657	4.637	4.615	4.591	4.566	4.538	4.507	4.474	4.438	4.398
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(753)	(1.546)	(432)	(431)	(429)	(427)	(425)	(422)	(420)	(417)	(414)	(410)	(407)
(=) Receita Operacional Líquida	7.388	15.169	4.242	4.226	4.208	4.188	4.167	4.143	4.118	4.090	4.060	4.027	3.991
(=) Despesas Operacionais	(7.493)	(17.855)	(2.325)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)
(-) OPEX DIRETO	-	-	(399)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)
(-) OPEX INDIRETO	(41)	(51)	(1.926)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)
(-) CAPEX	(7.452)	(17.804)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) EBITDA	(105)	(2.686)	1.917	1.832	1.814	1.795	1.773	1.750	1.724	1.697	1.666	1.634	1.598
IRPJ e CSSL	-	-	(432)	(412)	(408)	(403)	(398)	(553)	(562)	(553)	(543)	(531)	(519)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	(105)	(2.686)	1.485	1.420	1.407	1.392	1.375	1.196	1.162	1.144	1.124	1.102	1.078

Demonstração do Resultado do Exercício	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	4.355	4.308	4.257	4.202	4.141	4.075	4.003	3.925	3.840	3.747	3.646	3.535
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(403)	(399)	(394)	(389)	(383)	(377)	(370)	(363)	(355)	(347)	(337)	(327)
(=) Receita Operacional Líquida	3.952	3.910	3.863	3.813	3.758	3.698	3.633	3.562	3.485	3.400	3.308	3.208
(=) Despesas Operacionais	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)
(-) OPEX DIRETO	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)	(483)
(-) OPEX INDIRETO	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)	(1.910)
(-) CAPEX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) EBITDA	1.559	1.516	1.470	1.419	1.364	1.305	1.239	1.168	1.091	1.007	915	815
IRPJ e CSSL	(506)	(491)	(476)	(459)	(440)	(420)	(397)	(373)	(347)	(318)	(287)	(253)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	1.053	1.025	994	961	925	885	842	795	744	688	628	562

4. FLUXO DE CAIXA

4.1. A seguir, é apresentado o Fluxo de Caixa estimado do projeto.

Tabela 7 - Fluxo de Caixa - Ano 1 ao Ano 25 (R\$ mil)

Fluxo de Caixa do Exercício	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13
(+) Receita Operacional Bruta	3.298	7.452	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880
(-) Deduções de Receita Bruta	(12)	(41)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)
(=) Receita Operacional Líquida	3.286	7.411	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387
(-) Custos e Despesas	(41)	(51)	(2.325)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)
(=) EBITDA	3.245	7.360	2.062	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994
(-) IRPJ e CSSL	(1)	(24)	(459)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)
(=) Fluxo de Caixa Operacional	3.244	7.336	1.603	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558
(-) CAPEX	(7.452)	(17.804)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCFF	(4.208)	(10.468)	1.603	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558

Fluxo de Caixa do Exercício	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
(+) Receita Operacional Bruta	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880	4.880
(-) Deduções de Receita Bruta	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)	(492)
(=) Receita Operacional Líquida	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387	4.387
(-) Custos e Despesas	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)	(2.393)
(=) EBITDA	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994	1.994
(-) IRPJ e CSSL	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)	(436)
(=) Fluxo de Caixa Operacional	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558
(-) CAPEX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FCFF	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558