



CONCORRÊNCIA N° 010/SPOBRAS/2022

PROCESSO SEI N° 7910.2022/0000198-7

ANEXO III DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

CONCESSÃO A TÍTULO ONEROSO PARA CONFECÇÃO,
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE LOTE DE 200
(DUZENTOS) SANITÁRIOS FIXOS PÚBLICOS E 200
(DUZENTOS) BEBEDOUROS

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES	3
DEFINIÇÕES DO ANEXO	3
CAPÍTULO II – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA.....	8
1. INTRODUÇÃO	8
2. PREMISSAS	8
3. IMPOSTOS E TRIBUTOS	9
4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS	9
5. CUSTOS E DESPESAS	11
6. RECEITAS	12
7. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO.....	12

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES

DEFINIÇÕES DO ANEXO

(i) Para fins deste Plano de Negócios de Referência, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes deste subitem:

(a) **ADJUDICATÁRIA:** participante da LICITAÇÃO à qual foi adjudicado o OBJETO;

(b) **ANEXOS:** documentos que acompanham o CONTRATO;

(c) **BEBEDOURO:** equipamento disposto em totem, conectado à tubulação de água, munido de torneira e dispositivo de acionamento, baseado em botões e/ou sensores, com objetivo de fornecer gratuitamente água purificada para consumo das pessoas;

(d) **COMPARTIMENTO:** cada uma das três seções-padrão definidas no MODELO REFERENCIAL, correspondendo ao acesso, à cabine sanitária e à área técnica;

(e) **CONCESSÃO:** concessão para a realização do OBJETO, outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo e condições previstos neste CONTRATO;

(f) **CONCESSIONÁRIA:** Sociedade de Propósito Específico, constituída de acordo com o disposto no EDITAL, neste CONTRATO e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução do OBJETO da CONCESSÃO;

(g) **CONCURSO PÚBLICO:** Concurso Público Nacional de Ideias para Elementos de Mobiliário Urbano da Cidade de São Paulo, realizado entre 15 de setembro e 29 de novembro de 2016 por SPURBANISMO;

(h) **CONTRATO:** o instrumento jurídico, firmado entre as PARTES, que regula os termos da CONCESSÃO;

(i) **EDITAL:** o Edital de Concorrência nº 010/SPOBRAS/2022 e seus anexos;

(j) **FASE DE IMPLANTAÇÃO:** corresponde ao estágio da CONCESSÃO imediatamente posterior à FASE DE REFINAMENTO DO MODELO, com finalidade de implantar os SANITÁRIOS e BEBEDOUROS. Essa fase será composta por dois estágios

distintos: a Etapa I, que terá duração de 6 (seis) meses; e a Etapa II, que terá duração de 6 (seis) meses após decorrido o período da Etapa I;

(k) FONTES DE RECEITAS ACESSÓRIAS OU RECEITAS ACESSÓRIAS: receitas diversas das decorrentes de exploração publicitária, oriundas da exploração de SERVIÇOS COMPLEMENTARES, cujos preços são estabelecidos livremente pela CONCESSIONÁRIA, por sua conta e risco, nos termos do CONTRATO, sendo necessária, entretanto, a observância das condições normais de mercado;

(l) FONTES DE RECEITA PUBLICITÁRIA OU RECEITA PUBLICITÁRIA: receitas oriundas da exploração de publicidade nos PAINÉIS PUBLICITÁRIOS ou nos MUPIs, nos termos da Lei nº 16.786/2018 e do Decreto nº 58.088/2018;

(m) LICITAÇÃO: a Concorrência nº 010/SPOBRAS/2022;

(n) LICITANTE: qualquer pessoa jurídica, fundo de investimento, entidade de previdência complementar ou CONSÓRCIO participante da LICITAÇÃO;

(o) LISTA DE ENDEREÇOS: lista contendo os endereços selecionados para a instalação das 200 (duzentas) unidades de SANITÁRIOS e 200 (duzentas) unidades de BEBEDOUROS, que segue anexa como APÊNDICE I do Contrato;

(p) MOBILIÁRIO URBANO: o conjunto de elementos instalados em logradouros ou espaços de uso público, colocados à disposição da coletividade, sem agredir a paisagem urbana, com as seguintes funções urbanísticas: circulação e transportes, ornamentação da paisagem e ambientação urbana, descanso e lazer, serviços de utilidade pública, comunicação e publicidade, atividade comercial e acessórios à infraestrutura;

(q) MODELO REFERENCIAL: modelo usado como referência para os SANITÁRIOS e BEBEDOUROS, que considera diretrizes do modelo vencedor do CONCURSO PÚBLICO e atualizações posteriores, conforme identificado no ANEXO IV – MEMORIAL DESCRITIVO;

- (r) MUPI: Mobiliário Urbano de Publicidade e Informação, elemento de comunicação visual em formato de totem com PAINEL PUBLICITÁRIO estático, rotativo ou eletrônico, fixado ao solo, deslocado do SANITÁRIO, com as dimensões máximas e distância do SANITÁRIO estabelecidas no Decreto Municipal nº 58.088/2018, e sujeito às disposições estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e no CONTRATO;
- (s) OBJETO: concessão a título oneroso para confecção, instalação e manutenção de lote de 200 (duzentos) SANITÁRIOS fixos e 200 (duzentos) BEBEDOUROS;
- (t) OUTORGA FIXA: parcela única a ser paga pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente da titularidade da CONCESSÃO, como condição para a assinatura do CONTRATO;
- (u) PAINEL PUBLICITÁRIO: elemento do MOBILIÁRIO URBANO destinado à exploração publicitária ou veiculação de informações e mensagens institucionais, por meio de imagens impressas ou eletrônicas, com as dimensões máximas estabelecidas no Decreto Municipal nº 58.088/2018, com, no máximo 2 (duas) faces, e sujeito às disposições estabelecidas neste ANEXO e no CONTRATO;
- (v) PARTES: o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- (w) PODER CONCEDENTE ou SPOBRAS: a São Paulo Obras, empresa da Prefeitura de São Paulo vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, nos termos da Lei Municipal Nº 15.056, de 08 de dezembro de 2009;
- (x) PROPOSTA COMERCIAL: proposta financeira apresentada pela ADJUDICATÁRIA nos termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS, que contém o valor da OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE pela futura CONCESSIONÁRIA;
- (y) REMUNERAÇÃO DA SPOBRAS: valor mensal de R\$ 204,55 (duzentos e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), por cada SANITÁRIO público fixo instalado, que a CONCESSIONÁRIA deverá pagar à SPOBRAS, nos termos do artigo 5º, § 1º, II, da Lei Municipal nº 16.786/2018, e do artigo 17 do Decreto Municipal nº 58.088/2018;

(z) REMUNERAÇÃO DA SPURBANISMO: valor de R\$ 632.000,00 (seiscentos e trinta e dois mil reais) que a CONCESSIONÁRIA deverá pagar à SPURBANISMO no terceiro ano a contar da data da ORDEM DE INÍCIO, nos termos do artigo 5º, § 1º, I, da Lei Municipal nº 16.786/2018, do artigo 16 do Decreto nº 58.088/2018, e do ANEXO VI – MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA;

(aa) SANITÁRIO: estrutura e instalação higiênica fixa e acessível destinada ao uso comum, na qual os usuários poderão realizar seus asseios pessoais ou necessidades fisiológicas, composto pelos COMPARTIMENTOS de acesso, da cabine sanitária e da área técnica, implantado nos locais designados na LISTA DE ENDEREÇOS;

(bb) SERVIÇOS COMPLEMENTARES: atividades econômicas correlatas aos SERVIÇOS CONCEDIDOS, possíveis de serem exploradas mediante expressa anuência do PODER CONCEDENTE;

(cc) SERVIÇOS CONCEDIDOS: os serviços de confecção, instalação e manutenção dos SANITÁRIOS e BEBEDOUROS que integram o OBJETO da CONCESSÃO, prestados nos termos da Lei Municipal nº 16.786/2018 e do Decreto Municipal nº 58.088/2018, deste CONTRATO e seus ANEXOS;

(dd) SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO OU SPE: Sociedade de Propósito Específico, ou a Subsidiária Integral, constituída pela ADJUDICATÁRIA, que tenha participado da licitação na qualidade de consórcio, ou de licitante individual, respectivamente, de acordo com as leis brasileiras, para a execução exclusiva do OBJETO;

(ee) SPURBANISMO: a São Paulo Urbanismo, empresa pública vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, nos termos da Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009 e do Decreto Municipal nº 52.063, de 30 de dezembro de 2010; e

(ff) VANDALISMO: destruição, roubo, furto, depredação, perda, ou toda e qualquer intercorrência na operação irregular dos SANITÁRIOS e BEBEDOUROS, incluindo, sem se limitar, a quebra das peças cerâmicas ou metálicas inteiras; deformações dos itens,

peças e estruturas provocadas por chutes, socos e arremesso de materiais diversos; pichações e pinturas de quaisquer tipos, independentemente de mensagens, protestos e/ou motivações; furto de peças sanitárias, como, por exemplo, bacia sanitária, cuba de lavatório, torneira, dispensadores de sabão e papel, barras de apoio e balaústres, placas de identificação e materiais estruturais, assim como dos insumos básicos à operação; destravamento de portas por força física, com quebra ou inativação do dispositivo de travamento e vedação, assim como a inativação do sistema eletrônico integrado; provocar a inoperância dos equipamentos, por ação deliberada. O VANDALISMO não abrange e não se confunde com o desgaste natural pelo uso dos equipamentos, nem abrange danos ocasionados aos PAINÉIS PUBLICITÁRIOS, MUPIS, ou câmeras de segurança.

CAPÍTULO II – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Plano de Negócios de Referência tem como objetivo apresentar os aspectos e as premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO a título oneroso para confecção, instalação e manutenção de lote de 200 (duzentos) SANITÁRIOS e 200 (duzentos) BEBEDOUROS.

1.2. O presente ANEXO 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.

1.3. Vale notar que, a despeito das informações constantes deste 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 objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO. Neste sentido, este Plano de Negócios de Referência tampouco deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro.

1.4. 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.

2. PREMISSAS

2.1. Destacam-se dentre os parâmetros gerais do projeto de CONCESSÃO:

- Modalidade de contratação: concessão;

- Tipo: maior valor de OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE, cujo valor mínimo é de R\$ 306 mil (trezentos e seis mil reais); e
- Prazo de duração do CONTRATO de 15 (quinze) anos.

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 conforme a opção ótima tributária pelo lucro presumido.

3.2. Impostos sobre receitas:

- PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco centésimos por cento);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 3% (três décimos por cento);
- ISS (Imposto sobre Serviços): imposto municipal sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 2,9% (dois vírgula nove por cento) para receita de publicidade.

3.3. Impostos e tributos sobre lucro:

- IR (Imposto de Renda): imposto federal sobre o lucro, cuja base de incidência é apurada em função de 32% da Receita Operacional Bruta, e a alíquota é de 15% (quinze por cento); acrescida de 10% (dez por cento) sobre a parcela tributável que exceder R\$ 20.000/ mês; e
- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): imposto federal sobre o lucro (mesma base de incidência que o IR), cuja alíquota é de 9% (nove por cento);

4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS

- 4.1.** O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA nos 21 (vinte e um) primeiros meses, desconsiderando os reinvestimentos.
- 4.2.** Foram considerados os investimentos relacionados à implantação dos 200 (duzentos) SANITÁRIOS e 200 (duzentos) BEBEDOUROS, além de custos de obra, ligações de água, esgoto e energia.
- 4.3.** O Plano de Negócios de Referência também considerou investimentos relacionados à implantação de 200 (duzentos) MUIPIs.
- 4.4.** O Plano de Negócios de Referência também considerou investimentos relacionados à implantação de 200 (duzentas) câmeras de segurança.
- 4.5.** Assim, considerando todos os investimentos, obteve-se o montante de R\$ 19.498 mil (dezenove milhões, quatrocentos e noventa e oito mil reais), conforme detalhado na tabela abaixo.

Tabela 1 – Estimativas de Investimentos

Item	R\$ mil
Sanitários	15.320
Bebedouros	288
Ligação de Água	64
Ligação de esgoto	50
Ligação de energia	90
Custo de obra	1.297
MUIPIs	1.055
Câmeras de segurança	1.335
Total	19.498

Fonte: Elaboração própria (SPP, 2022).

- 4.6.** Estimou-se o custo para implantação dos 200 (duzentos) SANITÁRIOS e 200 (duzentos) BEBEDOUROS, custos de obra, ligação de água, esgoto e energia em R\$ 17.109 mil (dezesete milhões, cento e nove mil reais).

4.7. Estimou-se o custo para implantação dos 200 MUPIs em R\$ 1.055 mil (um milhão e cinquenta e cinco mil reais).

4.8. Estimou-se o custo para implantação das 200 câmeras de segurança em R\$ 1.335 mil (um milhão, trezentos e trinta e cinco mil).

5. CUSTOS E DESPESAS

5.1. Deve-se notar que este Plano de Negócios de Referência considera os gastos com operação e manutenção dos SANITÁRIOS e BEBEDOUROS, conforme apresentado no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

5.2. Foram estimados os seguintes grupos de custos:

- Limpeza: limpeza e cuidado dos SANITÁRIOS e BEBEDOUROS e aquisição de insumos;
- Reposição: custo de reposição de equipamentos decorrentes da prática de VANDALISMO, conforme especificado no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS. O valor anual correspondente ao gasto com VANDALISMO foi estimado em R\$ 1.355.504,00 (um milhão, trezentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e quatro reais);
- Operação e manutenção de 200 (duzentas) câmeras de segurança instaladas nos SANITÁRIOS;
- Equipe administrativa: despesas com equipe administrativa;
- Seguros: recursos destinados a seguros e garantias;
- Outros: tributos e despesas administrativas;
- REMUNERAÇÃO DA SPOBRAS;
- REMUNERAÇÃO DA SPURBANISMO.

Tabela 2 – Estimativas de Custos e Despesas

DRE (R\$ mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	...	Ano 15
(-) Custos e Despesas	707	6.905	13.647	13.015	13.015	13.033	13.068	13.015	13.015	13.015	13.033	13.015

Fonte: Elaboração própria, 2022.

6. RECEITAS

6.1. O Plano de Negócios de Referência considera como fontes de receita a RECEITA PUBLICITÁRIA, levando também em consideração o cronograma de implantação dos SANITÁRIOS e BEBEDOUROS.

6.2. Foi considerado que a exploração publicitária de todos os 200 (duzentos) MUPIS com PAINÉIS PUBLICITÁRIOS se inicia a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, nos termos do CONTRATO e do CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

6.3. A continuidade da exploração publicitária é condicionada à implantação, até a conclusão da Etapa I da FASE DE IMPLANTAÇÃO, de 100 (cem) SANITÁRIOS e 100 (cem) BEBEDOUROS, e até a conclusão da Etapa II da FASE DE IMPLANTAÇÃO, dos restantes 100 (cem) SANITÁRIOS e 100 (cem) BEBEDOUROS, nos termos estabelecidos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

6.4. A distribuição das RECEITAS PUBLICITÁRIAS ao longo do projeto está na Tabela abaixo:

Tabela 3 – Estimativas de receitas

DRE (R\$ mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	...	Ano 15
(+) Receita Bruta	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942

Fonte: Elaboração própria, 2022.

7. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

7.1. A tabela 4 mostra a Demonstração do Resultado do Exercício projetada a partir das premissas de receitas, custos e investimentos:

Tabela 4 – DRE projetada a partir do Plano de Negócios de Referência

DRE (R\$ mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	...	Ano 15
(+) Receita Operacional Bruta	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	15.942	...	15.942
(-) Deduções	- 1.044	- 1.044	- 1.044	- 1.044	- 1.044	- 1.044	- 1.044	- 1.044	- 1.044	- 1.044	...	- 1.044
(=) Receita Operacional Líquida	14.898	14.898	14.898	14.898	14.898	14.898	14.898	14.898	14.898	14.898	...	14.898
(-) OPEX Direto	- 100	- 5.680	- 11.171	- 11.171	- 11.171	- 11.189	- 11.224	- 11.171	- 11.171	- 11.171	...	- 11.171
(=) Lucro Bruto	14.798	9.218	3.727	3.727	3.727	3.709	3.674	3.727	3.727	3.727	...	3.727
(-) OPEX Indireto e Amortização	- 607	- 1.500	- 3.580	- 2.913	- 2.879	- 2.846	- 2.814	- 2.783	- 2.753	- 2.724	...	- 2.592
(=) EBIT	14.191	7.718	147	814	849	864	860	945	975	1.004	...	1.135

Fonte: Elaboração própria, 2022.