CIDADE DE
SÃO PAULO

CONCORRÊNCIA N° EC/006/2023/SGM-SMT

PROCESSO SEI N.º 6011.2022/0001869-3

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA ADMINISTRAÇÃO, MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, EXPLORAÇÃO COMERCIAL E REQUALIFICAÇÃO DOS TERMINAIS DE ÔNIBUS VINCULADOS AO SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DA CIDADE DE SÃO PAULO

ANEXO IV DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

CIDADE DE
SÃO PAULO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 3

2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO 4

3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS 5

4. FLUXO DE CAIXA 12

5. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO 13

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 parceria público-privada (PPP) na modalidade de concessão administrativa para administração, manutenção, conservação, exploração comercial e requalificação do bloco leste de terminais de ônibus vinculados ao sistema de transporte coletivo urbano de passageiros da cidade de São Paulo.

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 Plano de Negócios de Referência apresenta estimativas para os investimentos, receitas, custos e despesas vinculadas ao projeto, trazendo, ainda, o demonstrativo de resultados estimado durante o período de vigência da Parceria Público-Privada, fundamentando-se nas premissas e diretrizes definidas pelo próprio PODER CONCEDENTE, com base em estudos entregues no âmbito do Edital de Chamamento Público nº 05/2017 para a apresentação de estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica, urbanística e de engenharia e arquitetura para a administração, manutenção, conservação, exploração comercial e requalificação de TERMINAIS de ônibus do Sistema de Transporte Coletivo Urbano de Passageiros, e em análises realizadas pelos órgãos da Administração Pública Municipal envolvidos na elaboração do projeto.

1.4. A despeito 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.

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

1.6. Conforme se verifica na minuta de CONTRATO, em especial no seu ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, são obrigações da CONCESSIONÁRIA, principalmente:

a) As OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO necessárias para que os TERMINAIS e ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES, conforme as especificações estabelecidas no CONTRATO e no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e

b) O cumprimento de todos os serviços necessários para a Administração, Apoio à Operação, Manutenção, Vigilância e Limpeza dos TERMINAIS e ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES, conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.7. Conforme se verifica na minuta de CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA tem a possibilidade de explorar RECEITAS ACESSÓRIAS, inclusive as fontes alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, percebidas pela CONCESSIONÁRIA em razão da EXPLORAÇÃO COMERCIAL dos TERMINAIS ou de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, de acordo com o art. 5º da Lei Municipal nº 16.211/2015.

1.8. As principais informações sobre os TERMINAIS e ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES, suas localizações, características do entorno e descrição da ÁREA DE CONCESSÃO estão contidas no ANEXO III DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO.

2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO

2.1. Entre os parâmetros gerais do projeto, destacam-se:

a) Modalidade de contratação, que se trata de concessão administrativa nos termos da Lei Municipal nº 16.211/2015;

b) Prazo de duração do CONTRATO, de 30 (trinta) anos;

c) Prazo máximo para a execução das OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO, de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO;

d) A CONCESSIONÁRIA deve assumir os serviços necessários para a Administração, Apoio à Operação, Manutenção, Vigilância e Limpeza dos TERMINAIS e ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO até o fim do CONTRATO; e

e) A CONCESSIONÁRIA fica autorizada a construir EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, nos termos do CONTRATO e de acordo com os usos previstos no SUBANEXO III, e seu Apêndice Único, do ANEXO III do CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, considerada a legislação urbanística vigente.

f) No caso de construção de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, a CONCESSIONÁRIA deverá, antes do início das obras, depositar 5% do valor dos investimentos ao PODER CONCEDENTE, referente ao Projeto de Intervenção Urbana (PIU) bem como apresentar uma Manifestação de Interesse Público (MIP) para dar início à elaboração do PIU.

2.2. As premissas a seguir descritas informam os quantitativos previstos em relação a este Plano de Negócios de Referência e não devem ser compreendidas como as premissas relacionadas aos quantitativos obrigatórios definidos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS

3.1. A seguir são apresentadas as premissas utilizadas como parâmetros para o dimensionamento dos investimentos, receitas, custos e despesas, que serviram como base para as projeções financeiras contidas neste Plano de Negócios de Referência.

3.2. As premissas podem ser divididas em quatro grupos principais: (i) Investimentos; (ii) Receitas; (iii) Custos de administração e apoio à operação, manutenção, vigilância e segurança e limpeza dos TERMINAIS e ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e custos e despesas dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS (custos e despesas); e (iv) outras premissas.

3.3. O primeiro grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata dos valores de investimentos para as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO dos TERMINAIS e construção dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, valores que estão detalhados na tabela 1

3.3.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável por todas as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO necessárias para que os equipamentos respeitem estritamente as especificações estabelecidas no Capítulo II – Especificações dos TERMINAIS e ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES do ANEXO III - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA do CONTRATO, com exceção dos TERMINAIS que serão objeto das OBRAS DE REFORMULAÇÃO, nos termos do ANEXO II do EDITAL – MINUTA DE CONTRATO.

3.3.2. As especificações incluem adaptação dos TERMINAIS à ACESSIBILIDADE, capacidade mínima das áreas para embarque e desembarque de passageiros (BERÇOS), largura mínima de PLATAFORMAS, largura mínima de VIÁRIOS, ÁREAS DE REGULAGEM mínimas, mobiliário e sinalização, modernização do Sistema de Tecnologia da Informação, ampliação e requalificação da calçada, entre outros, descritos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3.4. O segundo grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata das receitas estimadas obtidas pela CONCESSIONÁRIA.

3.4.1. As receitas de contraprestação foram estimadas em R$ 9.686.000,00 (nove milhões, seiscentos e oitenta e seis mil reais) por mês.

3.4.2. As receitas oriundas de EXPLORAÇÃO COMERCIAL estão detalhadas na tabela 1

3.5. O terceiro grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata dos valores de custos de administração e apoio à operação, manutenção, vigilância e segurança e limpeza dos TERMINAIS e ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e custos e despesas dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS (custos e despesas) e estão detalhadas na tabela 1.

3.5.1. As atividades a serem desempenhadas pela CONCESSIONÁRIA nos TERMINAIS são descritas no Capítulo III – Serviços de Administração, Apoio à Operação, Manutenção, Vigilância e Limpeza dos TERMINAIS e ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES do ANEXO III - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO.

3.5.2. Os custos e despesas dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS dependem do modelo de negócios adotado.

3.6. A seguir, na tabela 1, é apresentado para os BLOCO LESTE, respectivamente, as seguintes premissas:

a) Os valores de investimentos estimados para as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO bem como as dimensões e valores dos investimentos dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

b) Os valores estimados das RECEITAS ACESSÓRIAS obtidas com a EXPLORAÇÃO COMERCIAL dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, dos TERMINAIS e das ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES.

c) Os custos de administração e apoio à operação, manutenção, vigilância, segurança, limpeza e demais custos dos TERMINAIS e das ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

CIDADE DE SÃO PAULO

Tabela 1: TERMINAIS do BLOCO LESTE

Terminal	Investimentos				Receitas				Custos
	Requalificação		Empreendimento(s) Associado(s)		Locação		Estacionamento (R$/mês)	Publicidade (R$/mês)	Custos e despesas do Terminal e do(s) Empreendimento(s) Associado(s) (R$ mil/mês)
	Obras Gerais (R$ Mil)	TI (R$ Mil)	Área Locável (m²)	Valor (R$ Mil)	Empreendimento(s) Associado(s) (R$/m²/mês)	Quiosques (R$/mês)			
A E Carvalho	7.156	2.377		-	-	21.840 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 32.760 após	-	20.475	471
Aricanduva	1.693	1.794	-	-	-	2.184 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 3.276 após	-	8.873	277
Cidade Tiradentes	22.954	2.969	20.595	205.890	138	44.335 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO sendo nula após	43.243 (há 660 vagas)	18.428	787
Itaquera II	8.973	5.961	-	-	-	20.189 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 30.283 após	-	15.398	342
Mercado	-	4.253	-	-	-	18.564 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 18.564 após	-	12.285	654
Parque Dom Pedro II	214[1]	5.308	-	-	-	241.266 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 241.266 após	-	12.285	933
Penha	1.884	1.855	-	-	-	8.736 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 13.104 após	-	15.015	364
Sacomã	13.415[2]	17614[2]	4.686	41.204	534	165.547 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO sendo nula após	-	27.983	977[3]
São Miguel	3.585	1.723	-	-	-	13.516 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 20.275 após	-	12.285	367
Sapopemba	4.436	2.276	-	-	-	15.070 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 22.604 após	-	15.698	431
Vila Carrão	3.890	1.723	-	-	-	28.392 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 42.588 após	-	12.285	390
Vila Prudente	7.860	7.457	-	-	-	37.746 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 56.619 após	-	9.268	830
São Mateus	-		-	-	-	-	-	-	214

[1]Investimentos em obras de acessibilidade do Terminal Parque Dom Pedro II

CIDADE DE
SÃO PAULO

[2]Investimentos de requalificação do Terminal Sacomã incluem os investimentos referentes às Estações do Expresso Tiradentes
[3]Custos e despesas operacionais do Terminal Sacomã incluem os custos e despesas operacionais referentes às Estações do Expresso

3.7. O quarto grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata de: (i) custo de garantia de execução do CONTRATO; (ii) custos de SPE, incluindo contratação de diretores, agentes de Tecnologia da Informação, entre outros; (iii) Projeto de Intervenção Urbana (PIU) e ressarcimento do PMI; (iv) depreciação; e (v) impostos.

3.7.1. Conforme o CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deve manter em garantia o montante de 5,0% (cinco por cento) do valor do CONTRATO.

3.7.1.1. O valor a ser mantido em garantia é liberado periodicamente, conforme regra contratual.

3.7.1.2. Foi considerado um custo com seguro garantia neste Plano de Negócios de Referência de 1,0% (um por cento) ao ano do valor a ser garantido.

3.7.2. Os custos de SPE se estabilizam no patamar de R$1,1 (um vírgula um) milhão de reais por mês.

3.7.3. Foram considerados custos de PIU, no valor de R$ 11,9 (onze vírgula nove) milhões, bem como o ressarcimento do PMI no valor de R$ 2,2 (dois vírgula dois) milhões.

3.7.4. No que se refere à depreciação e amortização, os investimentos são depreciados e amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO.

3.7.5. O regime tributário utilizado foi o do lucro real.

3.7.5.1. A alíquota de PIS/COFINS (Programa de Integração Social/Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) utilizada foi de 9,25% (nove vírgula vinte e cinco por cento) da receita total.

3.7.5.2. Foram considerados créditos PIS/COFINS sobre os insumos e amortização das obras.

3.7.5.3. As alíquotas 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.

3.7.5.4. Foi aplicada ainda a alíquota de 5,0% (cinco por cento) de ISS (Imposto Sobre Serviços) apenas sobre as linhas de receita de estacionamento e publicidade.

4. FLUXO DE CAIXA

4.1. A partir das premissas de investimentos, receitas, custos e despesas, apresenta-se o Fluxo de Caixa do Plano de Negócios de Referência para o BLOCO:

Em R$ mil	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30
Receita Bruta	97.451	97.482	125.242	183.455	183.411	183.411	183.411	183.411	183.411	183.411	183.411	183.411	183.411	183.411
PIS/COFINS	-9.014	-9.017	-11.585	-16.970	-16.965	-16.965	-16.965	-16.965	-16.965	-16.965	-16.965	-16.965	-16.965	-16.965
Crédito PIS/COFINS	1.409	1.409	1.813	2.801	2.778	2.757	2.736	2.717	2.698	2.680	2.604	2.556	2.559	2.938
ISS	-79	-80	-80	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134	-134
Receita Líquida	89.766	89.794	115.390	169.152	169.089	169.068	169.047	169.028	169.009	168.991	168.915	168.867	168.871	169.249
Custos e despesas	-81.848	-81.848	-81.848	-84.441	-84.441	-84.441	-84.441	-84.441	-84.441	-84.441	-84.441	-84.441	-84.441	-84.441
Despesas SPE e outros	-16.677	-33.063	-20.708	-14.357	-14.357	-14.357	-14.184	-14.184	-14.184	-14.010	-14.010	-14.010	-14.010	-14.878
Compartilhamento de receita	-91	-91	-90	-672	-672	-672	-672	-672	-672	-672	-672	-672	-672	-672
Depreciação e Amortização	0	0	-4.370	-12.454	-12.213	-11.982	-11.759	-11.546	-11.342	-11.148	-10.326	-9.810	-9.847	-13.944
Lucro Operacional	-8.850	-25.209	8.374	57.228	57.406	57.617	57.992	58.186	58.371	58.721	59.466	59.935	59.901	55.316
Impostos	0	0	-1.993	-13.620	-14.630	-19.590	-19.717	-19.783	-19.846	-19.965	-20.219	-20.378	-20.366	-18.807
Depreciação & Amortização	0	0	4.370	12.454	12.213	11.982	11.759	11.546	11.342	11.148	10.326	9.810	9.847	13.944
Investimentos	-53.868	-142.998	-188.043	-6.429	-6.429	-6.429	-6.429	-6.429	-6.429	-6.429	-6.429	-6.429	-6.429	-5.893
Fluxo de Caixa do Projeto	-62.718	-168.206	-177.292	49.633	48.561	43.580	43.605	43.519	43.438	43.474	43.145	42.938	42.953	44.559

5. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

5.1. A seguir, é apresentado o Cronograma Físico-Financeiro dos investimentos estimados para o BLOCO:

Cronograma Físico-Financeiro

Item	Valor (mil R$)	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano	11º Ano	12º Ano	13º Ano	14º Ano	15º Ano	16º Ano	17º Ano	18º Ano	19º Ano	20º Ano	21º Ano	22º Ano	23º Ano	24º Ano	25º Ano	26º Ano	27º Ano	28º Ano	29º Ano	30º Ano
Requalificação	131.386	41,00%	59,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Empreendimento(s) Associado(s)	247.094	0,00%	26,50%	73,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Reinvestimentos	179.480	0,00%	0,00%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,28%
Total	557.960	9,65%	25,63%	33,70%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,06%

Prazo máximo para finalização das OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO