



Consulta Pública CP 12/2022/SGM-SEDP

SEI N.º 6011.2022/0001869-3

CONCORRÊNCIA N.º [•] SGM-SMT

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



1. INTRODUÇÃO.....	3
2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO.....	5
3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS	5
4. FLUXO DE CAIXA.....	12
5. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO.....	13

CONSULTA PÚBLICA



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. Apesar 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 e ANEXO X – PROJETO DE INTERVENÇÃO PARQUE DOM PEDRO II, 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) As obras e intervenções atinentes ao PROJETO DE INTERVENÇÃO PARQUE DOM PEDRO II, conforme as especificações estabelecidas no CONTRATO e no ANEXO X – PROJETO DE INTERVENÇÃO PARQUE DOM PEDRO II;

c) 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, dos EQUIPAMENTOS e espaços do PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO, 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 estão contidas no ANEXO III DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO.

1.9. As informações, diretrizes de implantação, caderno de encargos específicos e programa de usos permitidos para as ÁREAS VERDES e EQUIPAMENTOS do PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO encontram-se descritas no ANEXO X – PROJETO DE INTERVENÇÃO PARQUE DOM PEDRO II.

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) Prazo máximo de 60 (sessenta) meses para execução total das obras do PROJETO DE INTERVENÇÃO PARQUE DOM PEDRO II, separados em 3 Fases, nos termos do CONTRATO e do ANEXO X – PROJETO DE INTERVENÇÃO PARQUE DOM PEDRO II;
- e) 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 dos EQUIPAMENTOS e ÁREAS VERDES do PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO ao fim de sua implantação ou requalificação; e
- f) 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, e ANEXO X – PROJETO DE INTERVENÇÃO PARQUE DOM PEDRO II, considerada a legislação urbanística vigente.

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 ou no ANEXO X – PROJETO DE INTERVENÇÃO PARQUE DOM PEDRO II.

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, ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO 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 e das obras e intervenções do PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO, 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.

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. A CONCESSIONÁRIA é responsável por todas as obras referentes aos EQUIPAMENTOS E INTERVENÇÕES a serem realizadas no PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO no bojo do PROJETO DE INTERVENÇÃO PARQUE DOM PEDRO II, conforme disposto no ANEXO X do CONTRATO.

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

3.5.1. As receitas de contraprestação foram estimadas em R\$ 7.540.000,00 (sete milhões e quinhentos e quarenta mil Reais) por mês para o BLOCO LESTE.

3.5.2. As receitas de aporte foram estimadas em R\$ 678.924.000,00 (seiscentos e setenta e oito milhões e novecentos e vinte e quatro mil reais)

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

3.6. 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.

3.6.1. 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.

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

3.7. O terceiro grupo de premissas contempla, ainda, os custos de administração e apoio à operação, manutenção, vigilância e segurança e limpeza dos EQUIPAMENTOS e ÁREAS VERDES do PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO.

3.8. A seguir, na tabela 1, é apresentado para o OBJETO da CONCESSÃO, 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.

- d) os custos de implantação e de administração e apoio à operação, manutenção, vigilância e segurança e limpeza dos EQUIPAMENTOS e ÁREAS VERDES do PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

CONSULTA PÚBLICA

Tabela 1: TERMINAIS do BLOCO LESTE

Terminal	Investimentos				Receitas				Custos
	Requalificação		Empreendimento(s) Associado(s)		Locação		Estacionamento (R\$/mês)	Publicidade (R\$/mês)	
	Obras Gerais (R\$ Mil)	TI (R\$ Mil)	Área Comercial (m²)	Valor Comercial (R\$ Mil)	Empreendimento(s) Associado(s) (R\$/m²/mês)	Quiosques (R\$/mês)			
A E Carvalho	6.630	2.487	16.694	-	-	21.376 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 32.064 após	-	20.040	461
Aricanduva	1.620	1.878	-	-	-	2.138 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 3.206 após	-	8.684	271
Cidade Tiradentes	23.317	3.107	20.595	161.081	121	43.393 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e sendo nula após	43325 (há 660 vagas)	18.036	771
Itaquera II	8.840	6.239	-	-	-	19.763 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 29.645 após	-	16.873	334
Mercado	-	-	-	-	-	18.170 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e sendo nula após	-	12.024	640 ²
Parque Dom Pedro II	174.328		25.492	127.287	240	236.141 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e sendo nula após	-	60.120	761
Penha	1.828	1.942	-	-	-	8.550 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 12.826 após	-	14.696	357
Sacomã	13.174 ¹	18.435 ¹	4.686	34.712	525	162.030 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e sendo nula após	-	27.388	956 ²
São Miguel	3.504	1.803	-	-	-	13.232 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 19.847 após	-	12.024	359
Sapopemba	4.336	2.382	-	-	-	14.749 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 22.124 após	-	15.364	422
Vila Carrão	3.749	1.803	-	-	-	27.789 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 41.683 após	-	12.024	382
Vila Prudente	7.743	7.804	-	-	-	36.951 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 55.426 após	-	10.156	812
São Mateus	-	-	-	-	-	-	-	-	209

Nova Intervenção	Investimentos (R\$ Mil)	Área de ABL (m²)	Empreendimento(s) Associado(s) (R\$/m²/mês)	Publicidade (R\$/mês)	Educacional (R\$/mês)	Custos (R\$ mil/mês)
Perímetro de Intervenção	376.769	8.000	263	167.000	238.219	966

¹Investimentos de requalificação do Terminal Sacomã incluem os investimentos referentes às Estações do Expresso Tiradentes

²Custos e despesas operacionais do Terminal Sacomã incluem os custos e despesas operacionais referentes às Estações do Expresso Tiradentes

3.9. 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.

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

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

3.9.1.2. 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.

3.9.2. Os custos de SPE se estabilizam no patamar de R\$1,1 (um vírgula um) milhão de Reais por mês para o BLOCO LESTE.

3.9.3. Foram considerados custos de PIU, no valor de R\$ 9,8 (nove vírgula oito) milhões para o BLOCO LESTE, bem como o ressarcimento do PMI no valor de R\$ 2,1 (dois vírgula um) milhões para o BLOCO LESTE, excluindo-se do cálculo o valor referente ao TERMINAL PARQUE DOM PEDRO II.

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

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

3.9.5.1. 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.

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



3.9.5.3. 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.

3.9.5.4. 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.

CONSULTA PÚBLICA

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 a CONCESSÃO:

Em R\$ mil	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15	20	25	30
Receita Bruta	191.097	312.725	322.230	204.799	206.158	182.629	175.442	175.442	175.442	175.442	175.442	175.442	175.442	175.204
PIS/COFINS	-5.630	-5.633	-9.487	-15.756	-15.882	-16.128	-16.228	-16.228	-16.228	-16.228	-16.228	-16.228	-16.228	-16.206
Crédito PIS/COFINS	1.100	1.110	1.593	2.946	2.988	3.114	3.177	3.158	3.140	3.122	3.049	3.002	3.000	3.308
ISS	-112	-409	-547	-712	-840	-1.022	-1.081	-1.081	-1.081	-1.081	-1.081	-1.081	-1.081	-1.069
Receita Líquida	186.454	307.793	313.789	191.276	192.424	168.593	161.310	161.291	161.273	161.256	161.183	161.135	161.134	161.237
Custos e despesas	-73.374	-73.374	-73.453	-75.306	-75.447	-81.641	-84.462	-84.462	-84.462	-84.462	-84.462	-84.462	-84.462	-84.462
Despesas SPE e outros	-16.561	-21.243	-21.243	-15.368	-15.368	-14.927	-13.877	-13.877	-13.877	-13.708	-13.708	-13.708	-13.708	-14.552
Compartilhamento de receita	-93	-93	-121	-799	-812	-839	-850	-850	-850	-850	-850	-850	-850	-847
Depreciação e Amortização	0	0	-4.008	-11.310	-11.236	-11.015	-10.802	-10.599	-10.404	-10.218	-9.428	-8.917	-8.898	-12.219
Lucro Operacional	96.427	213.083	214.964	88.494	89.561	60.172	51.320	51.505	51.681	52.019	52.736	53.200	53.216	49.156
Impostos	0	0	0	-12.859	-13.114	-12.353	-12.214	-12.258	-14.337	-17.686	-17.930	-18.088	-18.094	-16.713
Depreciação & Amortização	0	0	4.008	11.310	11.236	11.015	10.802	10.599	10.404	10.218	9.428	8.917	8.898	12.219
Investimentos	-234.441	-346.643	-378.155	-40.690	-40.690	-11.625	-6.227	-6.227	-6.227	-6.227	-6.227	-6.227	-6.227	-5.709
Fluxo de Caixa do Projeto	-138.014	-133.560	-159.182	46.254	46.994	47.208	43.680	43.618	41.520	38.323	38.006	37.801	37.794	38.954

5. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

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

Item	Valor (mil R\$)	1º Anos	2º Anos	3º Anos	4º Anos	5º Anos	6º Anos	7º Anos	8º Anos	9º Anos	10º Anos	11º Anos	12º Anos	13º Anos	14º Anos	15º Anos	16º Anos	17º Anos	18º Anos	19º Anos	20º Anos	21º Anos	22º Anos	23º Anos	24º Anos	25º Anos	26º Anos	27º Anos	28º Anos	29º Anos	30º Anos	
Requisição	294.948	21,69%	53,68%	24,63%	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)	356.080	1,99%	34,94%	62,07%	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%
Novas Intervenções	357.821	39,38%	17,86%	22,00%	9,63%	9,63%	1,52%	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	148.329	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%	3,58%	3,58%
Total	1.157.298	28,63%	29,95%	52,64%	5,44%	5,44%	0,93%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,42%