



CONCORRÊNCIA Nº EC/003/2024/SGM-SEDP

PROCESSO SEI Nº 6011.2023/0002546-2

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A REFORMULAÇÃO DO TERMINAL PARQUE DOM PEDRO II, RECUPERAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE ÁREAS VERDES E REALIZAÇÃO DE MELHORAMENTOS VIÁRIOS NO ENTORNO, COM EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE ATIVAÇÃO, ZELADORIA E MANEJO AMBIENTAL.

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO	4
3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS	4
4. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO E FLUXO DE CAIXA	10

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 a reformulação do Terminal Parque Dom Pedro II, recuperação e implantação de áreas verdes e realização de melhoramentos viários no entorno, com execução de serviços de ativação, zeladoria e manejo ambiental.

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 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 CONTRATO, de maneira a 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 DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, são obrigações da CONCESSIONÁRIA, principalmente:

a) A execução do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, conforme as especificações estabelecidas no CONTRATO e no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – VOLUME A;

b) O cumprimento de todos os serviços de ativação, zeladoria e manejo ambiental, conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – VOLUME B.

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.

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 Federal nº 11.079/2004 e Lei Municipal nº 16.211/2015;

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

c) Prazo máximo estimado para a conclusão das obras e INTERVENÇÕES DO PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, de 60 (sessenta) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE IMPLANTAÇÃO;

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 DO CONTRATO – 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) reinvestimentos; (iii) receitas; (iv) custos de operação e (v) outras premissas.

3.3. O primeiro grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata dos valores de investimentos para o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, os valores serão detalhados conforme os CONJUNTOS DE INTERVENÇÃO na Tabela 1.

3.3.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável por todas as obras do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, devendo assegurar que os equipamentos respeitem estritamente as especificações estabelecidas no Capítulo ANEXO III DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA do CONTRATO.

3.4. O segundo grupo de premissas trata dos valores para reinvestimentos das implantações e mobiliários, que são detalhados conforme CONJUNTOS DE INTERVENÇÃO.

3.5. O terceiro grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata das receitas projetadas para a CONCESSÃO.

3.5.1. As receitas de contraprestação máxima foram estimadas em R\$ 5.901.966,00 (cinco milhões, novecentos e um mil, novecentos e sessenta e seis reais) por mês.

3.5.2. O aporte de recursos foi definido no valor máximo de R\$ 435.179.811,78 (quatrocentos e trinta e cinco milhões, cento e setenta e nove mil, oitocentos e onze reais e setenta e oito centavos).

3.5.3. As receitas oriundas de EXPLORAÇÃO COMERCIAL estão estimadas em R\$ 4.811.065,18 (quatro milhões, oitocentos e onze mil, sessenta e cinco reais e dezoito centavos) por mês na maturidade.

3.6. O quarto 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, ativação e limpeza dos CONJUNTOS DE INTERVENÇÃO.

3.7. Na Tabela 1, consolida as principais variáveis necessárias para a implementação do OBJETO da CONCESSÃO quando em sua maturidade, quais sejam:

- a)** Os valores de investimentos estimados para o desenvolvimento dos CONJUNTOS DE INTERVENÇÃO, contemplando tanto o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, como os respectivos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.
- b)** Os valores de reinvestimentos estimados conforme implantações dos CONJUNTOS DE INTERVENÇÃO.
- c)** Os valores estimados das RECEITAS ACESSÓRIAS obtidas com a EXPLORAÇÃO COMERCIAL.
- d)** Os valores máximos do APORTE previstos para seus respectivos CONJUNTOS DE INTERVENÇÃO.
- e)** Os custos de administração e apoio à operação, manutenção, vigilância, segurança, limpeza, ativação e demais custos dos CONJUNTOS DE INTERVENÇÃO.

3.8. A Tabela 2, por sua vez, apresenta detalhadamente os valores de investimentos estimados para cada EIXO DE INTERVENÇÕES necessários para implementação do OBJETO da CONCESSÃO.

Tabela 1 - CAPEX, Reinvestimentos, OPEX, Aporte e Receitas dos CONJUNTOS DE INTERVENÇÃO (R\$ MM)

Conjunto	CAPEX (Total)	Reinvestimentos (Total)	Receitas Acessórias (a.a)	Aporte (Total)	OPEX (a.a.)
Conjunto 1	R\$ 36,55	R\$ 5,20	R\$ 0,76	R\$ 22,46	R\$ 7,30
Conjunto 2	R\$ 16,51	R\$ 4,80	R\$ 0,00	R\$ 10,16	R\$ 4,40
Conjunto 3	R\$ 20,47	R\$ 5,79	R\$ 9,24	R\$ 12,67	R\$ 4,33
Conjunto 4	R\$ 33,17	-	R\$ 0,00	R\$ 20,53	R\$ 0,51
Conjunto 5	R\$ 104,42	R\$ 3,30	R\$ 1,45	R\$ 62,64	R\$ 4,64
Conjunto 6	R\$ 38,36	R\$ 9,99	R\$ 10,39	R\$ 23,74	R\$ 8,72
Conjunto 7	R\$ 16,18	R\$ 4,10	R\$ 7,24	R\$ 10,01	R\$ 7,13
Conjunto 8	R\$ 71,73	-	R\$ 0,00	R\$ 43,03	R\$ 0,51
Conjunto 9	R\$ 383,29	R\$ 124,44	R\$ 28,65	R\$ 229,93	R\$ 8,54
Total	R\$ 720,671	R\$ 157,613	R\$ 57,733	R\$ 435,180	R\$ 46,086

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 2 – CAPEX por EIXO DE INTERVENÇÃO (R\$)

Conjunto	CAPEX (Total)
Terminal de ônibus	R\$ 360.037.513,26
Obras complementares de transportes	R\$ 71.728.945,60
Áreas verdes	R\$ 88.160.482,53
Reservatório	R\$ 56.454.182,33
Baixos de viaduto	R\$ 11.940.716,45
Melhoramentos viários	R\$ 132.349.532,52
Total	R\$ 720.671.372,70

Elaboração: SP Parcerias

3.9. O quinto grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata de: (i) custo de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO; (ii) custos da SPE, e (iii) impostos.

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

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

3.9.2. Os custos da SPE se estabilizam no patamar de R\$3,6 (três vírgula seis) milhões de Reais ao ano. Os custos com verificador independente, seguros e garantia e outras despesas, estabilizam-se em R\$ 1,5 (um vírgula cinco) milhão de Reais.

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

3.9.3.1. 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.

3.9.3.2. Foram considerados créditos PIS/COFINS sobre os insumos de obras e serviços, quando aplicável.

3.9.3.3. As alíquotas de IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) foram respectivamente de 15% (vinte e cinco por cento) para receitas até R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), e 10% (dez por cento) adicionais sobre o excedente, e 9% (nove por cento) para a CSLL.

3.9.3.4. Foi aplicada ainda a alíquota de 5,0% (cinco por cento) de ISS (Imposto Sobre Serviços) sobre as receitas de eventos, publicidade, estacionamento, CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA e APORTE.

3.9.3.5. Não se considerou a incidência de ISS sobre as receitas provenientes de exploração de aluguel comercial, tendo em vista a isenção prevista na Lei Complementar n.º 116/2003.

4. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO E FLUXO DE CAIXA

4.1. A partir das premissas de investimentos, receitas, custos e despesas, apresentam-se respectivamente a Demonstração de Resultados e o Fluxo de Caixa do Plano de Negócios de Referência para a CONCESSÃO:

Demonstração de Resultado do Exercício	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
(+) Receita Operacional Bruta	12.657	13.984	189.929	194.311	234.157	281.152	207.036	116.831	115.603	114.245
(+) Receita de Construção	12.657	12.657	186.876	172.739	171.126	190.202	94.175	-	-	-
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	-	1.327	2.792	20.398	39.023	40.737	46.708	46.062	44.833	43.475
(+) Receita de Operação	-	-	261	1.173	4.954	6.910	13.037	13.037	13.037	13.037
(+) Receitas Acessórias	-	-	-	-	19.054	43.302	53.114	57.733	57.733	57.733
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	(1.804)	(1.993)	(26.866)	(26.997)	(28.084)	(31.551)	(18.439)	(4.513)	(14.553)	(15.088)
(=) Receita Operacional Líquida	10.854	11.991	163.063	167.314	206.073	249.601	188.596	112.319	101.049	99.157
(-) Custos e Despesas	(3.967)	(3.967)	(6.602)	(10.495)	(32.045)	(44.267)	(48.082)	(46.086)	(46.086)	(46.086)
(-) Custos de Construção	(10.854)	(10.854)	(160.246)	(148.124)	(146.740)	(163.098)	(80.755)	-	-	(229)
(=) EBIT	(3.967)	(2.830)	(3.786)	8.695	27.288	42.235	59.759	66.233	54.964	52.842
(-) IRPJ e CSLL	-	-	-	(2.045)	(6.870)	(14.336)	(20.294)	(22.495)	(18.664)	(17.942)
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	(3.967)	(2.830)	(3.786)	6.649	20.418	27.899	39.465	43.738	36.300	34.900

Demonstração de Resultado do Exercício	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
(+) Receita Operacional Bruta	121.936	121.242	120.475	119.628	118.692	117.659	116.517	115.255	113.861	112.321
(+) Receita de Construção	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	41.975	41.281	40.515	39.668	38.732	37.698	36.556	35.295	33.901	32.360
(+) Receita de Operação	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037
(+) Receitas Acessórias	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	(16.176)	(16.054)	(15.925)	(15.540)	(15.406)	(15.259)	(15.096)	(14.916)	(14.718)	(14.498)
(=) Receita Operacional Líquida	105.760	105.188	104.550	104.088	103.286	102.400	101.420	100.338	99.143	97.822
(-) Custos e Despesas	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)
(-) Custos de Construção	(859)	(1.384)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)
(=) EBIT	58.815	57.718	49.845	49.384	48.581	47.695	46.716	45.634	44.438	43.117
(-) IRPJ e CSLL	(19.973)	(19.600)	(16.923)	(16.766)	(16.494)	(16.192)	(15.859)	(15.491)	(15.085)	(14.636)
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	38.842	38.118	32.922	32.617	32.088	31.503	30.856	30.142	29.353	28.482

Demonstração de Resultado do Exercício	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
(+) Receita Operacional Bruta	110.619	108.739	106.662	104.368	101.833	99.032	95.938	92.519	88.743	84.570
(+) Receita de Construção	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190	9.190
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	30.659	28.779	26.702	24.408	21.873	19.072	15.978	12.559	8.782	4.610
(+) Receita de Operação	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037	13.037
(+) Receitas Acessórias	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	(14.256)	(13.988)	(13.692)	(13.365)	(13.004)	(12.605)	(12.164)	(11.677)	(11.138)	(10.217)
(=) Receita Operacional Líquida	96.363	94.751	92.970	91.003	88.829	86.427	83.774	80.843	77.604	74.353
(-) Custos e Despesas	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)
(-) Custos de Construção	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)
(=) EBIT	41.658	40.046	38.265	36.298	34.124	31.723	29.069	26.138	22.899	19.648
(-) IRPJ e CSLL	(14.140)	(13.592)	(12.986)	(12.317)	(11.578)	(10.762)	(9.860)	(8.863)	(7.762)	(6.656)
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	27.519	26.455	25.279	23.981	22.546	20.961	19.210	17.275	15.138	12.992

FCFF (R\$ Mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
(+) Receita Operacional Bruta	-	-	21.937	16.589	217.802	224.178	213.208	128.556	128.556	128.556
(+) Contraprestação	-	-	1.416	6.374	26.913	37.537	70.824	70.824	70.824	70.824
(+) Aporte	-	-	20.521	10.215	171.835	143.339	89.269	-	-	-
(+) Receitas Acessórias	-	-	-	-	19.054	43.302	53.114	57.733	57.733	57.733
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-	-	(1.075)	(758)	(10.438)	(10.428)	(11.365)	(6.487)	(16.702)	(17.431)
(-) ISS	-	-	(1.075)	(758)	(10.247)	(9.995)	(9.446)	(5.214)	(5.214)	(5.214)
(-) PIS/COFINS	-	-	(199)	(692)	(5.474)	(8.946)	(12.982)	(13.409)	(13.409)	(13.409)
(-) Compartilhamento de Receitas	-	-	-	-	(191)	(433)	(531)	(577)	(577)	(577)
(+) Crédito de PIS/COFINS	-	-	199	692	5.474	8.946	11.594	12.713	2.498	1.769
(=) Receita Operacional Líquida	-	-	20.862	15.831	207.364	213.750	201.843	122.070	111.854	111.126
(-) Custos e Despesas	(3.967)	(3.967)	(6.602)	(10.495)	(32.045)	(44.267)	(48.082)	(46.086)	(46.086)	(46.086)
(=) EBIT	(3.967)	(3.967)	14.260	5.336	175.319	169.483	153.761	75.984	65.768	65.040
(-) IRPJ e CSLL	-	-	-	-	-	(3.985)	(12.997)	(20.136)	(19.350)	(19.203)
(-) Custos de construção	(10.854)	(10.854)	(160.246)	(148.124)	(146.740)	(163.098)	(80.755)	-	-	(229)
VPL	(14.821)	(13.415)	(119.603)	(105.886)	19.183	1.458	32.999	27.798	20.913	18.599

FCFF (R\$ Mil)	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
(+) Receita Operacional Bruta	128.556									
(+) Contraprestação	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824
(+) Aporte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas Acessórias	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	(17.422)	(17.399)	(17.380)	(17.115)						
(-) ISS	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)
(-) PIS/COFINS	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)
(-) Compartilhamento de Receitas	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)
(+) Crédito de PIS/COFINS	1.778	1.801	1.820	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085
(=) Receita Operacional Líquida	111.134	111.157	111.176	111.441						
(-) Custos e Despesas	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)
(=) EBIT	65.048	65.071	65.091	65.355						
(-) IRPJ e CSLL	(19.300)	(19.387)	(19.460)	(19.473)	(19.389)	(19.295)	(19.191)	(19.075)	(18.944)	(18.797)
(-) Custos de construção	(859)	(1.384)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)
VPL	16.569	14.800	11.192	10.200	9.253	8.396	7.621	6.919	6.285	5.711

FCFF (R\$ Mil)	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
(+) Receita Operacional Bruta	128.556									
(+) Contraprestação	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824	70.824
(+) Aporte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas Acessórias	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733	57.733
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	(17.115)	(16.789)								
(-) ISS	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)	(5.214)
(-) PIS/COFINS	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)	(13.409)
(-) Compartilhamento de Receitas	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)	(577)
(+) Crédito de PIS/COFINS	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085	2.085	2.411
(=) Receita Operacional Líquida	111.441	111.768								
(-) Custos e Despesas	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)	(46.086)
(=) EBIT	65.355	65.682								
(-) IRPJ e CSLL	(18.629)	(18.435)	(18.208)	(17.938)	(17.611)	(17.199)	(16.661)	(15.904)	(14.701)	(12.234)
(-) Custos de construção	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)	(8.619)
VPL	5.192	4.723	4.301	3.920	3.578	3.273	3.003	2.769	2.580	2.491