

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMÔNIO
DIRETORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**CONSULTA PÚBLICA [001/2023]
PROCESSO SEI N° [23.0.000014787-7/ 2023]
CONCORRÊNCIA N° [•]/2023**

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE
CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA REFORMA,
PRODUÇÃO, INSTALAÇÃO, MANUTENÇÃO E
OPERAÇÃO DE SANITÁRIOS PÚBLICOS NO MUNICÍPIO
DE PORTO ALEGRE

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO	3
3. IMPOSTOS E TRIBUTOS	3
4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS.....	4
5. CUSTOS E DESPESAS	5
6. RECEITAS	6
7. FLUXO DE CAIXA	7

CONSULTA PÚBLICA

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Plano de Negócios de Referência (PNR) tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto da Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade concessão administrativa para reforma, produção, instalação, manutenção e operação de SANITÁRIOS PÚBLICOS no Município de Porto Alegre.

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 PNR apresenta estimativas para as receitas, 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.

1.4. A despeito das informações constantes neste PNR, 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 foram realizadas em “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação.

2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO

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

2.1.1. Modalidade de contratação, que se trata de concessão administrativa nos termos da Lei Federal nº 11.079/2004;

2.1.2. Prazo de duração do CONTRATO, de 15 (quinze) anos;

2.1.3. Que a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, a CONCESSIONÁRIA terá um prazo máximo de 21 (vinte e um) meses para a realização de todas as etapas que compõem a FASE DE IMPLANTAÇÃO.

2.1.4. O Plano de Negócios de Referência considera o reconhecimento do ativo financeiro pelo direito contratual de receber caixa pelos serviços de construção, nos termos do ICPC 01.

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. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:

3.2.

- a) PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento);
- b) COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento);
- c) IRPJ (Imposto de Renda de Pessoa Jurídica): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional) cuja alíquota é de 15% (quinze por cento), acrescida de 10% (dez por cento) sobre a parcela tributável que exceder R\$ 20.000/ mês (vinte mil reais por mês);
- d) CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de 9% (nove por cento); e
- e) ISS (Imposto sobre Serviços): imposto municipal sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 5% (cinco por cento) conforme Decreto Municipal nº 15.416/2006.

3.3. Em função da composição de receitas e resultados esperados a cada ano para a CONCESSIONÁRIA, o regime de tributação compatível com o projeto referencial foi o de “Lucro Real”.

3.4. Foram observados os regramentos dispostos na Lei Federal nº 12.973/2014 e na Instrução Normativa da Receita Federal 1.700/2017.

4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS

4.1. O Plano de Negócios de Referência considerou os investimentos necessários para a reforma dos SANITÁRIOS EXISTENTES e a implantação dos SANITÁRIOS NOVOS, QUIOSQUES, câmeras, MUPIs e demais suportes publicitários, conforme diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS.

4.2. A Tabela 1 apresenta as estimativas de investimentos de cada categoria:

Tabela 1 – Investimentos estimados

Equipamento	Quantidade	Preço Unitário (R\$)	Total
Reforma de SANITÁRIOS EXISTENTES	28 sanitários	-	R\$ 3.547.280,35
MÓDULOS SIMPLES novos	19 sanitários	R\$ 76.547,77	R\$ 1.454.407,60
MÓDULOS DUPLOS novos	47 sanitários	R\$ 116.807,05	R\$ 5.489.931,20
QUIOSQUES com sanitários associados novos	29 QUIOSQUES	R\$ 249.060,49	R\$ 7.222.754,14
MUPIs Digitais	91 unidades	R\$ 46.628,00	R\$ 4.243.148,00
MUPIs Estáticos	32 unidades	R\$ 8.087,00	R\$ 258.784,00
PAINEIS PUBLICITÁRIOS Afixados nos QUIOSQUES	58 unidades	R\$ 60.000,00	R\$ 3.480.000,00
Câmeras de segurança	123 unidades	R\$ 6.773,20	R\$ 833.103,62
Telas digitais nas áreas comuns dos EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS DE SAÚDE	226 unidades	R\$ 1.279,56	R\$ 289.181,31
PAINEIS PUBLICITÁRIOS externos em Muros e Gradis de EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS DE SAÚDE	-	-	R\$ 79.231,04

Equipamento	Quantidade	Preço Unitário (R\$)	Total
Total			R\$ 26.897.821,27

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.

4.3. O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA no prazo de 21 (vinte e um) meses para a realização de todas as etapas que compõem o a FASE DE IMPLANTAÇÃO. Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 27 milhões (vinte e sete milhões de reais).

5. CUSTOS E DESPESAS

5.1. O Plano de Negócios de Referência considerou os custos e as despesas necessárias para a devida operação e manutenção dos SANITÁRIOS PÚBLICOS e demais encargos, conforme apresentado no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

5.2. A Tabela 2 apresenta em detalhe as estimativas de custos e despesas anuais, por categoria, a partir do 3º ano: custos com pessoal e limpeza; manutenção; água, luz, insumos e transporte consumidos nos SANITÁRIOS PÚBLICOS; custo de reposição decorrente de atos de VANDALISMO; custo com operação e manutenção do sistema de monitoramento de câmeras de segurança; equipe administrativa; custos com a contratação de AGENTE TÉCNICO DE APOIO e Instituto de Pesquisa especializado; taxa para emissão do Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB); seguros e garantias; e outros.

Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por categoria

Equipamento	OPEX Total (R\$)
Pessoal e Limpeza	R\$ 9.967.014,72
Manutenção	R\$521.294,35
Água, Luz, Insumos e Transporte na operação dos SANITÁRIOS PÚBLICOS	R\$ 784.368,25
Reposição por atos de VANDALISMO	R\$ 949.363,29
Sistema de monitoramento de câmeras de segurança	R\$ 593.157,96
Equipe Administrativa	R\$ 701.187,77
AGENTE TÉCNICO DE APOIO e Instituto de Pesquisa	R\$ 320.988,00
Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros	R\$ 28.732,80
Seguros e Garantias	R\$ 160.990,10
Outros	R\$ 119.340,60
Total	R\$ 14.146.437,85

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.

5.2.1. Ressalta-se que o Plano de Negócios considerou o pagamento pela CONCESSIONÁRIA da remuneração da Estruturadora do Projeto no primeiro ano no valor de R\$ 1.495.832,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e cinco mil e oitocentos e trinta e dois reais).

6. RECEITAS

6.1. Em termos de caixa, foram estimadas receitas da CONCESSÃO, sendo estas as receitas de APORTE, CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL DE REFERÊNCIA, RECEITAS PUBLICITÁRIAS e a FONTE DE RECEITA DECORRENTE DA EXPLORAÇÃO DE QUIOSQUES.

6.2. O pagamento do APORTE seguirá conforme as diretrizes do CONTRATO, sendo considerado no Fluxo de Caixa o pagamento no primeiro e segundo ano da CONCESSÃO, em montante de R\$ 8.165.239,05 (oito milhões, cento e sessenta e cinco mil, duzentos e trinta e nove reais e cinco centavos), a ser aportado nas seguintes proporções:

6.2.1. 21,9% (vinte e um vírgula nove por cento) ao final da Etapa I da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.2.2. 48,8% (quarenta e oito vírgula oito por cento) ao final da Etapa II da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.2.3. 9,77% (nove vírgula setenta e sete por cento) ao final da Etapa III da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.2.4. 9,77% (nove vírgula setenta e sete por cento) ao final da Etapa IV da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.2.5. 9,76% (nove vírgula setenta e seis por cento) ao final da Etapa V da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.3. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL DE REFERÊNCIA é de R\$ 403.205,50 (quatrocentos e três mil duzentos e cinco reais e cinquenta centavos). Desta forma, a contraprestação anual de referência é de R\$ 4.838.465,99 (quatro milhões, oitocentos e trinta e oito mil quatrocentos e sessenta e cinco reais e noventa e nove centavos) ao ano.

6.4. As FONTES DE RECEITA PUBLICITÁRIA e as FONTES DE RECEITAS DECORRENTES DA EXPLORAÇÃO DOS QUIOSQUES estão projetadas na Tabela 3. As modalidades são referenciais.

Tabela 3 – Receitas por Categoria (R\$/ano)

Categoria	Quantidades	Valor (R\$)	Taxa de Ocupação	Receita Anual (R\$)
MUPIs Digitais	91 unidades/182 faces	R\$ 1.064/semana	60%	R\$ 6.042.172,50
MUPIs Estáticos	32 unidades/64 faces	R\$ 645/semana	60%	R\$ 1.287.936,00
Painéis Publicitários Afixados nos QUIOSQUES	58 unidades	R\$ 2.130/semana	60%	R\$ 3.855.296,25
Envelopamento Externo dos SANITÁRIOS NOVOS	1.359 m ²	R\$ 612/m ² /mês	15%	R\$ 1.497.103,44
Aluguel dos QUIOSQUES	29 unidades	R\$ 54/m ² /mês	80%	R\$ 299.815,38
Publicidade em TVs nas áreas comuns dos EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS DE SAÚDE	226 unidades	-	-	R\$ 1.220.400,00
Painéis Publicitários em Muros e Gradis de EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS DE SAÚDE	-	-	-	R\$ 1.231.237,37
Total	-	-	-	R\$ 15.433.960,94

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.

7. FLUXO DE CAIXA

7.1. A partir das premissas de receitas, custos operacionais e investimentos estimados, apresenta-se o Fluxo de Caixa estimado do projeto, conforme a Tabela 4 e a

7.2. Tabela 5.

CONSULTA PÚBLICA

Tabela 4 – DRE Projetada do Plano de Negócios de Referência (R\$ Mil)

Valuation	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
FCX	(7.227)	(10.619)	2.693	2.640	2.621	2.640	2.640	2.621	2.640	2.640	2.621	2.640	2.758	2.758	2.753
Receita Bruta	10.150	15.556	20.272	20.272	20.272	20.272	20.272	20.272	20.272	20.272	20.272	20.272	20.272	20.272	20.272
(+) Contraprestação	138	3.437	4.838	4.838	4.838	4.838	4.838	4.838	4.838	4.838	4.838	4.838	4.838	4.838	4.838
(+) Aporte	5.732	2.433	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas Publicitárias e Exploração do Quiosque	4.280	9.686	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(951)	(2.037)	(2.925)	(2.925)	(2.925)	(2.925)	(2.925)	(2.925)	(2.925)	(2.925)	(2.925)	(2.925)	(2.925)	(2.925)	(2.925)
(-) ISS	(508)	(771)	(999)	(999)	(999)	(999)	(999)	(999)	(999)	(999)	(999)	(999)	(999)	(999)	(999)
(-) PIS/COFINS	(444)	(1.265)	(1.927)	(1.927)	(1.927)	(1.927)	(1.927)	(1.927)	(1.927)	(1.927)	(1.927)	(1.927)	(1.927)	(1.927)	(1.927)
(=) Receita Líquida	9.199	13.520	17.347	17.347	17.347	17.347	17.347	17.347	17.347	17.347	17.347	17.347	17.347	17.347	17.347
(-) Custos e Despesas (sem amortização)	(2.939)	(10.430)	(14.118)	(14.118)	(14.146)	(14.118)	(14.118)	(14.146)	(14.118)	(14.118)	(14.146)	(14.118)	(13.939)	(13.939)	(13.947)
(=) Ebit	6.259	3.090	3.229	3.229	3.201	3.229	3.229	3.201	3.229	3.229	3.201	3.229	3.408	3.408	3.401
(-) IRPJ e CSSL (caixa)	(298)	-	(536)	(589)	(579)	(589)	(589)	(579)	(589)	(589)	(579)	(589)	(650)	(650)	(647)
(-) CAPEX	(13.189)	(13.709)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VPL* (30 anos)	(7.227)	(9.627)	2.214	1.968	1.771	1.617	1.466	1.320	1.205	1.093	984	898	851	771	698
*T.I.R = 10,3% a.a.															

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.

Tabela 5 – Fluxo de Caixa Projetado do Plano de Negócios de Referência (R\$ Mil)

Demonstração do Resultado do Exercício	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	19.700	27.629	19.282	19.180	19.067	18.943	18.806	18.655	18.488	18.304	18.102	17.878	17.632	17.360	17.059
Receitas Publicitárias e Exploração do Quiosque	4.280	9.686	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434	15.434
Receita de Construção	15.381	15.987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneração Ativo Financeiro	-	994	2.492	2.390	2.278	2.153	2.016	1.865	1.699	1.515	1.312	1.089	842	570	270
Contraprestação OPEX	39	963	1.355	1.355	1.355	1.355	1.355	1.355	1.355	1.355	1.355	1.355	1.355	1.355	1.355
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(2.807)	(3.931)	(2.733)	(2.718)	(2.702)	(2.684)	(2.665)	(2.643)	(2.620)	(2.593)	(2.565)	(2.533)	(2.498)	(2.459)	(2.416)
(=) Receita Operacional Líquida	16.892	23.699	16.549	16.461	16.365	16.258	16.141	16.011	15.869	15.711	15.537	15.345	15.134	14.901	14.643
(-) Custo e Despesas Diretas (OPEX Direto)	(2.692)	(9.941)	(13.636)	(13.636)	(13.664)	(13.636)	(13.636)	(13.664)	(13.636)	(13.636)	(13.664)	(13.636)	(13.457)	(13.457)	(13.457)
(=) Lucro Bruto	14.200	13.758	2.913	2.826	2.700	2.623	2.505	2.347	2.233	2.075	1.873	1.710	1.677	1.444	1.186
(-) OPEX Indireto	(247)	(490)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(482)	(490)
(-) Custo de Construção	(13.189)	(13.709)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPEX	(13.189)	(13.709)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) EBIT	764	(440)	2.431	2.343	2.218	2.140	2.023	1.865	1.751	1.593	1.390	1.227	1.195	961	697
IRPJ e CSSL	(236)	-	(653)	(773)	(730)	(704)	(664)	(610)	(571)	(518)	(449)	(393)	(382)	(303)	(213)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	528	(440)	1.778	1.571	1.488	1.437	1.359	1.255	1.179	1.075	942	834	812	658	484

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.