



**Prefeitura de  
Porto Alegre**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ECONOMIA CRIATIVA  
COORDENAÇÃO TÉCNICA ESPECIALIZADA**

**CONSULTA PÚBLICA [●]  
PROCESSO SEI N° [●]/2023  
CONCORRÊNCIA N° [●]/2023**

**ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA**

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE  
CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA ATIVAÇÃO,  
OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DA USINA DO  
GASÔMETRO 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.....	4
6. RECEITAS .....	5
7. FLUXO DE CAIXA.....	6

CONSULTA PÚBLICA

## **1. INTRODUÇÃO**

1.1. Este Plano de Negócios de Referência (PNR) tem como objetivo apresentar os aspectos e as premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto da Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade concessão administrativa para ativação, operação e manutenção da Usina do Gasômetro 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. Apesar 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 20 (vinte) anos;

2.1.3. Que a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, a CONCESSIONÁRIA terá um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) 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:

a) PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo, cuja alíquota é de 1,65% (um vírgula sessenta e cinco 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 vírgula seis 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\$ 240.000,00/mês (duzentos e quarenta 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.

3.2. 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”.

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

#### 4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS

4.1. O Plano de Negócios de Referência considerou os investimentos necessários, conforme diretrizes do Edital e seus Anexos.

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

**Tabela 1 – Investimentos estimados**

Item	Capex (R\$)
Obras Civas	R\$ 4.637.835,33
Mobiliário	R\$ 5.914.920,42
Administração das Intervenções	R\$ 2.890.245,22
<b>Total</b>	<b>R\$ 13.443.000,97</b>

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 24 (vinte e quatro) meses para a realização de todas as etapas que compõem o a FASE DE IMPLANTAÇÃO. Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 13.443.000,97 (treze milhões, quatrocentos e quarenta e três mil reais e noventa e sete centavos).

#### 5. CUSTOS E DESPESAS

5.1. O Plano de Negócios de Referência considerou os custos e as despesas necessárias para a devida ativação, operação e manutenção do GASÔMETRO 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, após atingida a maturidade do projeto.

**Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por categoria**

<b>Item</b>	<b>Custo Anual</b>
Pessoal	R\$ 1.327.436,55
Segurança / Vigilância / Controle de acesso	R\$ 575.888,87
Assessorias	R\$ 574.336,61
Agente de Apoio Técnico	R\$ 551.008,51
Energia elétrica	R\$ 443.019,98
Prevenção e Combate à incêndio	R\$ 395.130,51
Seguros	R\$ 321.535,37
Limpeza	R\$ 296.196,11
Água e esgoto	R\$ 265.660,15
Locação de Material e Equipamentos	R\$ 68.699,37
Recepção - informações turísticas	R\$ 49.222,20
Bilheteria	R\$ 48.514,69
Despesas administrativas	R\$ 38.806,53
Comunicação	R\$ 3.187,39
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.958.642,83</b>

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.

5.2.1. No Ano 1, o Plano de Negócios considerou o pagamento pela CONCESSIONÁRIA da remuneração da Estruturadora do Projeto no valor de R\$ R\$ 1.495.000,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e cinco mil reais).

## **6. RECEITAS**

6.1. Foram estimadas receitas da CONCESSÃO, oriundas de locação, cessão de espaço, publicidade e de exploração do cinema.

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\$ 8.065.800,58 (oito milhões, sessenta e cinco mil, oitocentos reais e cinquenta e oito centavos), a ser aportado nas seguintes proporções:

6.2.1. R\$ 2.782.701,20 (dois milhões, setecentos e oitenta e dois mil, setecentos e um reais e vinte centavos) ao final da Etapa de Obras Cíveis da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.2.2. R\$ 3.548.952,25 (três milhões, quinhentos e quarenta e oito mil, novecentos e cinquenta e dois reais e vinte e cinco centavos) ao final da Etapa de Mobiliário da FASE DE IMPLANTAÇÃO;  
e

6.2.3. R\$ 1.734.147,13 (um milhão, setecentos e trinta e quatro mil, cento e quarenta e sete reais e treze centavos) ao final da Etapa de Administração das Intervenções da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.3. A CONTRAPRESTAÇÃO TRIMESTRAL DE REFERÊNCIA é de R\$ 995.945,38 (novecentos e noventa e cinco mil, novecentos e quarenta e cinco reais e trinta e oito centavos). Desta forma, a contraprestação anual de referência é de R\$ R\$ 3.983.781,53 (três milhões, novecentos e oitenta e três mil e setecentos e oitenta e um reais e cinquenta e três centavos) ao ano.

6.4. As RECEITAS OPERACIONAIS estão projetadas na Tabela 3. As modalidades são referenciais.

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

<b>Itens de Receita</b>	<b>Valor Anual (R\$)</b>
Locação Restaurante	R\$ 1.670.013
Área Bruta Locável	R\$ 903.851
Cinema	R\$ 721.429
Publicidade	R\$ 555.644
Cessão de Espaço	R\$ 294.133
Cessão Souvenirs	R\$ 37.643
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.182.714</b>

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 Tabela 5

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

<b>Demonstração de Resultado do Exercício</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>(+) Receita Operacional Bruta</b>	<b>4.608</b>	<b>11.024</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>
(+) Receita de Construção	4.608	10.751	973	973	973	973	973	973	973	973
(+) Receitas de Exploração Comercial	-	-	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	-	273	945	929	911	891	868	842	813	780
(+) Receita de Operação (Ativo Financeiro)	-	-	1.113	1.129	1.147	1.167	1.190	1.216	1.245	1.278
<b>(-) Deduções de Receita</b>	<b>(121)</b>	<b>(282)</b>	<b>(658)</b>	<b>(356)</b>	<b>(809)</b>	<b>(808)</b>	<b>(806)</b>	<b>(805)</b>	<b>(804)</b>	<b>(803)</b>
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	<b>4.487</b>	<b>10.742</b>	<b>6.555</b>	<b>6.857</b>	<b>6.404</b>	<b>6.406</b>	<b>6.407</b>	<b>6.408</b>	<b>6.409</b>	<b>6.410</b>
(-) OPEX Direto	-	-	2.437	2.437	2.437	2.437	2.437	2.437	2.437	2.437
<b>(=) Lucro Bruto</b>	<b>4.487</b>	<b>10.742</b>	<b>4.119</b>	<b>4.421</b>	<b>3.968</b>	<b>3.969</b>	<b>3.970</b>	<b>3.971</b>	<b>3.973</b>	<b>3.974</b>
(-) OPEX Indireto	1.495	-	2.522	2.522	2.522	2.522	2.522	2.522	2.522	2.522
(-) Custo de Construção	4.608	10.751	973	973	973	973	973	973	973	973
<b>(=) EBIT</b>	<b>(1.616)</b>	<b>(9)</b>	<b>624</b>	<b>926</b>	<b>473</b>	<b>475</b>	<b>476</b>	<b>477</b>	<b>478</b>	<b>479</b>
(-) IRPJ e CSLL	-	-	(125)	(196)	(89)	(89)	(89)	(90)	(90)	(90)
<b>(=) Lucro Líquido ou Prejuízo do Exercício</b>	<b>(1.616)</b>	<b>(9)</b>	<b>500</b>	<b>730</b>	<b>385</b>	<b>386</b>	<b>386</b>	<b>387</b>	<b>388</b>	<b>389</b>

Demonstração de Resultado do Exercício	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>(+) Receita Operacional Bruta</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>	<b>7.213</b>
(+) Receita de Construção	973	973	973	973	973	973	973	973	973	973
(+) Receitas de Exploração Comercial	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	743	702	656	603	544	478	404	320	225	119
(+) Receita de Operação (Ativo Financeiro)	1.315	1.356	1.403	1.455	1.514	1.580	1.655	1.738	1.833	1.939
<b>(-) Deduções de Receita</b>	<b>(802)</b>	<b>(801)</b>	<b>(800)</b>	<b>(799)</b>	<b>(798)</b>	<b>(797)</b>	<b>(796)</b>	<b>(795)</b>	<b>(795)</b>	<b>(794)</b>
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	<b>6.411</b>	<b>6.412</b>	<b>6.413</b>	<b>6.414</b>	<b>6.415</b>	<b>6.416</b>	<b>6.417</b>	<b>6.418</b>	<b>6.419</b>	<b>6.420</b>
(-) OPEX Direto	2.437	2.437	2.437	2.437	2.437	2.437	2.437	2.437	2.437	2.437
<b>(=) Lucro Bruto</b>	<b>3.975</b>	<b>3.976</b>	<b>3.977</b>	<b>3.978</b>	<b>3.979</b>	<b>3.980</b>	<b>3.980</b>	<b>3.981</b>	<b>3.982</b>	<b>3.983</b>
(-) OPEX Indireto	2.522	2.522	2.522	2.522	2.522	2.522	2.522	2.522	2.522	2.522
(-) Custo de Construção	973	973	973	973	973	973	973	973	973	973
<b>(=) EBIT</b>	<b>480</b>	<b>481</b>	<b>482</b>	<b>483</b>	<b>484</b>	<b>485</b>	<b>486</b>	<b>487</b>	<b>488</b>	<b>488</b>
(-) IRPJ e CSLL	(90)	(91)	(136)	(140)	(141)	(141)	(141)	(142)	(142)	(142)
<b>(=) Lucro Líquido ou Prejuízo do Exercício</b>	<b>390</b>	<b>391</b>	<b>347</b>	<b>343</b>	<b>343</b>	<b>344</b>	<b>345</b>	<b>345</b>	<b>346</b>	<b>346</b>

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.



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

<b>FCFF</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>(+) Receita de Operação Bruta</b>	<b>2.420</b>	<b>5.646</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>
(+) Contraprestação	-	-	3.984	3.984	3.984	3.984	3.984	3.984	3.984	3.984
(+) Aporte	2.420	5.646	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas de Exploração Comercial	-	-	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183
<b>(-) Deduções de Receita Operacional Bruta</b>	<b>(121)</b>	<b>(282)</b>	<b>(658)</b>	<b>(356)</b>	<b>(809)</b>	<b>(808)</b>	<b>(806)</b>	<b>(805)</b>	<b>(804)</b>	<b>(803)</b>
(-) ISS	(121)	(282)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)
(-) PIS/COFINS	-	-	(795)	(794)	(793)	(792)	(790)	(789)	(788)	(787)
(+) Crédito de PIS/COFINS	-	-	400	701	247	247	247	247	247	247
<b>(=) Receita Líquida</b>	<b>2.299</b>	<b>5.364</b>	<b>7.508</b>	<b>7.810</b>	<b>7.358</b>	<b>7.359</b>	<b>7.360</b>	<b>7.361</b>	<b>7.362</b>	<b>7.364</b>
(-) Custos e Despesas	(1.495)	-	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)
<b>(=) EBITDA</b>	<b>804</b>	<b>5.364</b>	<b>2.550</b>	<b>2.852</b>	<b>2.399</b>	<b>2.400</b>	<b>2.401</b>	<b>2.403</b>	<b>2.404</b>	<b>2.405</b>
(-) IRPJ e CSLL	-	-	(519)	(581)	(464)	(645)	(644)	(627)	(610)	(591)
<b>(=) Fluxo de Caixa das Operações</b>	<b>804</b>	<b>5.364</b>	<b>2.031</b>	<b>2.270</b>	<b>1.935</b>	<b>1.756</b>	<b>1.758</b>	<b>1.775</b>	<b>1.794</b>	<b>1.814</b>
(-) CAPEX	(4.033)	(9.410)	(851)	(851)	(851)	(851)	(851)	(851)	(851)	(851)
<b>(=) VPL do Fluxo de Caixa do Projeto</b>	<b>(3.229)</b>	<b>(3.597)</b>	<b>932</b>	<b>997</b>	<b>677</b>	<b>502</b>	<b>447</b>	<b>405</b>	<b>367</b>	<b>334</b>

FCFF	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>(+) Receita de Operação Bruta</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>	<b>8.166</b>
(+) Contraprestação	3.984	3.984	3.984	3.984	3.984	3.984	3.984	3.984	3.984	3.984
(+) Aporte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas de Exploração Comercial	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183	4.183
<b>(-) Deduções de Receita Operacional Bruta</b>	<b>(802)</b>	<b>(801)</b>	<b>(800)</b>	<b>(799)</b>	<b>(798)</b>	<b>(797)</b>	<b>(796)</b>	<b>(795)</b>	<b>(795)</b>	<b>(794)</b>
(-) ISS	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)
(-) PIS/COFINS	(786)	(785)	(784)	(783)	(782)	(781)	(780)	(779)	(778)	(778)
(+) Crédito de PIS/COFINS	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247
<b>(=) Receita Líquida</b>	<b>7.365</b>	<b>7.366</b>	<b>7.367</b>	<b>7.368</b>	<b>7.369</b>	<b>7.369</b>	<b>7.370</b>	<b>7.371</b>	<b>7.372</b>	<b>7.373</b>
(-) Custos e Despesas	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)	(4.959)
<b>(=) EBITDA</b>	<b>2.406</b>	<b>2.407</b>	<b>2.408</b>	<b>2.409</b>	<b>2.410</b>	<b>2.411</b>	<b>2.412</b>	<b>2.412</b>	<b>2.413</b>	<b>2.414</b>
(-) IRPJ e CSLL	(571)	(547)	(521)	(491)	(455)	(411)	(354)	(276)	(154)	-
<b>(=) Fluxo de Caixa das Operações</b>	<b>1.835</b>	<b>1.860</b>	<b>1.887</b>	<b>1.918</b>	<b>1.955</b>	<b>2.000</b>	<b>2.058</b>	<b>2.136</b>	<b>2.259</b>	<b>2.414</b>
(-) CAPEX	(851)	(851)	(851)	(851)	(851)	(851)	(851)	(851)	(851)	(851)
<b>(=) VPL do Fluxo de Caixa do Projeto</b>	<b>303</b>	<b>276</b>	<b>252</b>	<b>231</b>	<b>212</b>	<b>196</b>	<b>183</b>	<b>174</b>	<b>169</b>	<b>167</b>

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.