



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

**PROCESSO SEI N° 24.0.000089014-2
CONCORRÊNCIA N° 20/2025**

ANEXO IV 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.....	5
6. RECEITAS	6
7. FLUXO DE CAIXA.....	6

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. 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 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\$ 4.932.598,62
Mobiliário	R\$ 4.788.513,27
Administração das Intervenções (Gerenciamento das obras e Projetos)	R\$ 2.816.858,24
Total	R\$ 12.537.970,13

Fonte: São Paulo Parcerias, 2025.

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 estimado de R\$ 12.537.970,13 (doze milhões, quinhentos e trinta e sete mil, novecentos e setenta reais e treze 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

Item	Custo Anual
Pessoal	R\$ 1.263.577,15
Limpeza	R\$ 316.041,74
Segurança / Vigilância / Controle de acesso	R\$ 614.474,40
Recepção - informações turísticas	R\$ 52.520,17
Bilheteria	R\$ 51.765,26
Prevenção e Combate a incêndio	R\$ 159.004,07
Assessorias Contábil, Jurídica e Auditora	R\$ 612.818,13
Despesas administrativas	R\$ 41.406,63
Energia elétrica	R\$ 472.703,06
Água e esgoto	R\$ 283.459,83
Seguros	R\$ 343.078,78
Locação de Material e Equipamentos	R\$ 73.302,34
Agente Técnico de Apoio	R\$ 583.422,22
Comunicação	R\$ 3.400,96
Apoio a eventos	R\$ 1.092.649,72
Zeladoria Praça das Oliveiras (ano 1 em diante)	R\$ 22.106,41
Total	R\$ 5.985.730,87

Fonte: São Paulo Parcerias, 2025.

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\$ 1.495.000,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e cinco mil reais).

5.2.2. Além dos custos e despesas anuais detalhados na Tabela 2, há um custo destinado anualmente para a conservação de obra de arte existente de R\$ 231.081,04 (duzentos e trinta e um mil, oitenta e um reais e quatro centavos) nos anos 1, 6, 11, 16 da parceria e, no ano 20, este valor será de R\$ 184.864,83 (cento e oitenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e quatro reais

e oitenta e três centavos), proporcional a 4/5 do valor anual, dada a depreciação de 5 anos estimada para o ativo.

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\$ 7.520.000,00 (sete milhões, quinhentos e vinte mil reais), a ser aportado nas seguintes proporções:

6.3. R\$ 2.958.443,20 (dois milhões, novecentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e três reais e vinte centavos) ao final da Etapa de Obras Civas da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.4. R\$ 2.872.038,40 (dois milhões, oitocentos e setenta e dois mil, trinta e oito reais e quarenta centavos) ao final da Etapa de Mobiliário da FASE DE IMPLANTAÇÃO; e

6.5. R\$ 1.689.518,40 (um milhão, seiscentos e oitenta e nove mil, quinhentos e dezoito reais e quarenta centavos), ao final da Etapa de Administração das Intervenções da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.6. A CONTRAPRESTAÇÃO TRIMESTRAL DE REFERÊNCIA é de R\$ 1.214.502,50 (um milhão, duzentos e quatorze mil, quinhentos e dois reais e cinquenta centavos). Desta forma, a contraprestação anual de referência é de R\$ 4.858.010,00 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, dez reais) ao ano.

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

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

Itens de Receita	Valor Anual
Restaurante	R\$ 1.768.253,00
Área Bruta Locável	R\$ 907.982,00
Cinema	R\$ 763.868,00
Publicidade	R\$ 616.787,00
Cessão de Espaço	R\$ 311.434,00
Cessão Souvenirs	R\$ 40.276,00
Total	R\$ 4.408.600,00

Fonte: São Paulo Parcerias, 2025.

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)

Demonstração de Resultado do Exercício	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(+) Receita Operacional Bruta	4.297	10.288	9.150	9.135	9.118	9.099	9.077	9.053	9.026	8.995
(+) Receita de Construção	4.297	10.027	966	966	966	966	966	966	966	966
(+) Receitas de Exploração Comercial	-	-	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409
(+) Contraprestação Opex	-	-	2.872	2.872	2.872	2.872	2.872	2.872	2.872	2.872
(+) Remuneração Ativo Financeiro	-	261	903	888	871	852	831	806	779	748
(-) Deduções de Receita	(113)	(263)	(697)	(408)	(837)	(836)	(835)	(833)	(832)	(831)
(=) Receita Operacional Líquida	4.185	10.025	8.453	8.726	8.281	8.263	8.243	8.220	8.193	8.164
(-) OPEX Direto	-	-	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184
(=) Lucro Bruto	4.185	10.025	6.269	6.542	6.096	6.079	6.058	6.035	6.009	5.979
(-) OPEX Indireto	1.748	22	3.801	3.801	3.801	4.032	3.801	3.801	3.801	3.801
(-) Custo de Construção	4.297	10.027	966	966	966	966	966	966	966	966
(=) EBIT	(1.861)	(24)	1.501	1.774	1.329	1.080	1.291	1.268	1.241	1.212
(-) IRPJ e CSLL	-	-	(333)	(398)	(292)	(233)	(354)	(407)	(398)	(388)
(=) Lucro Líquido ou Prejuízo do Exercício	(1.861)	(24)	1.168	1.376	1.036	847	937	860	843	823

Demonstração de Resultado do Exercício	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
(+) Receita Operacional Bruta	8.960	8.921	8.877	8.827	8.771	8.708	8.636	8.556	8.465	8.362
(+) Receita de Construção	966	966	966	966	966	966	966	966	966	966
(+) Receitas de Exploração Comercial	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409
(+) Contraprestação Opex	2.872	2.872	2.872	2.872	2.872	2.872	2.872	2.872	2.872	2.872
(+) Remuneração Ativo Financeiro	714	674	630	580	524	461	390	309	218	116
(-) Deduções de Receita	(830)	(829)	(828)	(828)	(827)	(826)	(825)	(824)	(824)	(823)
(=) Receita Operacional Líquida	8.130	8.092	8.048	8.000	7.944	7.882	7.811	7.731	7.641	7.539
(-) OPEX Direto	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184	2.184
(=) Lucro Bruto	5.945	5.907	5.864	5.815	5.760	5.697	5.627	5.547	5.457	5.355
(-) OPEX Indireto	4.032	3.801	3.801	3.801	3.801	4.032	3.801	3.801	3.801	3.986
(-) Custo de Construção	966	966	966	966	966	966	966	966	966	966
(=) EBIT	947	1.140	1.096	1.047	992	699	859	779	689	402
(-) IRPJ e CSLL	(298)	(364)	(349)	(332)	(313)	(214)	(268)	(241)	(210)	(113)
(=) Lucro Líquido ou Prejuízo do Exercício	649	776	747	715	679	485	591	538	479	290

Fonte: São Paulo Parcerias, 2025.

Tabela 5 – Fluxo de Caixa Projetado do PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA (R\$ Mil)

FCFF	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(+) Receita de Operação Bruta	2.256	5.264	9.267	9.267	9.267	9.267	9.267	9.267	9.267	9.267
(+) Contraprestação	-	-	4.858	4.858	4.858	4.858	4.858	4.858	4.858	4.858
(+) Aporte	2.256	5.264	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas de Exploração Comercial	-	-	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	(113)	(263)	(697)	(408)	(837)	(836)	(835)	(833)	(832)	(831)
(-) ISS	(113)	(263)	(312)	(312)	(312)	(312)	(312)	(312)	(312)	(312)
(-) PIS/COFINS	-	-	(894)	(893)	(892)	(891)	(890)	(889)	(888)	(887)
(+) Crédito de PIS/COFINS	-	-	510	797	367	367	367	367	367	367
(=) Receita Líquida	2.143	5.001	8.570	8.858	8.430	8.431	8.432	8.433	8.434	8.435
(-) Custos e Despesas	(1.748)	(22)	(5.986)	(5.986)	(5.986)	(6.217)	(5.986)	(5.986)	(5.986)	(5.986)
(=) EBITDA	395	4.979	2.584	2.873	2.444	2.214	2.446	2.447	2.449	2.450
(-) IRPJ e CSLL	-	-	(531)	(590)	(479)	(523)	(665)	(648)	(631)	(612)
(=) Fluxo de Caixa das Operações	395	4.979	2.053	2.282	1.965	1.691	1.782	1.799	1.818	1.837
(-) CAPEX	(3.761)	(8.777)	(846)	(846)	(846)	(846)	(846)	(846)	(846)	(846)
(=) VPL do Fluxo de Caixa do Projeto	(3.366)	(3.368)	949	1.001	692	463	455	411	371	336

FCFF	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
(+) Receita de Operação Bruta	9.267	9.267	9.267	9.267	9.267	9.267	9.267	9.267	9.267	9.267
(+) Contraprestação	4.858	4.858	4.858	4.858	4.858	4.858	4.858	4.858	4.858	4.858
(+) Aporte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas de Exploração Comercial	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409	4.409
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	(830)	(829)	(828)	(828)	(827)	(826)	(825)	(824)	(824)	(823)
(-) ISS	(312)	(312)	(312)	(312)	(312)	(312)	(312)	(312)	(312)	(312)
(-) PIS/COFINS	(886)	(885)	(884)	(883)	(882)	(881)	(880)	(879)	(879)	(878)
(+) Crédito de PIS/COFINS	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
(=) Receita Líquida	8.436	8.437	8.438	8.439	8.440	8.441	8.442	8.442	8.443	8.444
(-) Custos e Despesas	(6.217)	(5.986)	(5.986)	(5.986)	(5.986)	(6.217)	(5.986)	(5.986)	(5.986)	(6.171)
(=) EBITDA	2.219	2.451	2.452	2.453	2.454	2.224	2.456	2.457	2.457	2.273
(-) IRPJ e CSLL	(513)	(568)	(542)	(512)	(476)	(353)	(375)	(298)	(176)	-
(=) Fluxo de Caixa das Operações	1.707	1.883	1.911	1.942	1.979	1.871	2.081	2.159	2.281	2.273
(-) CAPEX	(846)	(846)	(846)	(846)	(846)	(846)	(846)	(846)	(846)	(846)
(=) VPL do Fluxo de Caixa do Projeto	259	276	251	230	210	169	180	170	165	145

Fonte: São Paulo Parcerias, 2025.