



**Prefeitura de
Porto Alegre**

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

**PROCESSO SEI N° [●]/2024
CONCORRÊNCIA N° [●]/2024**

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	5
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 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. 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 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:

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.

3.2. 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 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	26 sanitários	-	R\$ 3.418.606,05
MÓDULOS SIMPLES novos	20 sanitários	R\$ 78.030,81	R\$ 1.560.616,10
MÓDULOS DUPLOS novos	47 sanitários	R\$ 119.207,15	R\$ 5.602.736,18
QUIOSQUES com sanitários associados novos	29 QUIOSQUES	R\$ 250.351,34	R\$ 7.260.189,00
MUPIs Digitais	122 unidades	R\$ 46.628,00	R\$ 5.688.616,00
PAINEIS PUBLICITÁRIOS Afixados nos QUIOSQUES	58 unidades	R\$ 60.000,00	R\$ 3.480.000,00
Câmeras de segurança	122 unidades	R\$ 6.773,20	R\$ 826.330,42
PAINEIS PUBLICITÁRIOS externos em Muros e Gradis de EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS DE SAÚDE	2.476 m ²	R\$ 32,00/m ²	R\$ 79.231,04
Total			R\$ 27.916.324,79

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\$ 27,9 milhões (vinte e sete milhões e novecentos mil 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; 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\$ 6.185.311,53
Manutenção	R\$ 541.799,89
Luz, Insumos e Transporte na operação dos SANITÁRIOS PÚBLICOS	R\$ 328.673,11
Reposição por atos de VANDALISMO	R\$ 963.841,25
Sistema de monitoramento de câmeras de segurança	R\$ 590.881,44
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\$ 28.499,20
Seguros e Garantias	R\$ 153.848,52
Outros (assessoria jurídica e contábil, internet, telefone e sede administrativa)	R\$ 119.340,60
Total	R\$ 9.934.371,32

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.

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 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\$ 8.165.583,33 (oito milhões, cento e sessenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos), a ser aportado nas seguintes proporções:

6.2.1. 20,933% (vinte vírgula novecentos e trinta e três por cento) ao final da Etapa I da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.2.2. 49,268% (quarenta e nove vírgula duzentos e sessenta e oito por cento) ao final da Etapa II da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.2.3. 9,933% (nove vírgula novecentos e trinta e três por cento) ao final da Etapa III da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.2.4. 9,933% (nove vírgula novecentos e trinta e três por cento) ao final da Etapa IV da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.2.5. 9,933% (nove vírgula novecentos e trinta e três por cento) ao final da Etapa V da FASE DE IMPLANTAÇÃO;

6.3. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL DE REFERÊNCIA é de R\$ 381.952,19 (trezentos e oitenta e um mil e novecentos e cinquenta e dois reais e dezenove centavos). Desta forma, a contraprestação anual de referência é de R\$ 4.583.426,28 (quatro milhões e quinhentos e oitenta e três mil e quatrocentos e vinte e seis reais e vinte e oito centavos) ao ano.

6.4. A RECEITA PUBLICITÁRIA e a RECEITA DECORRENTE 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	122 unidades/244 faces	R\$ 915/semana	55,0%	R\$ 6.387.748,22
Painéis Publicitários Afixados nos QUIOSQUES	29 unidades	R\$ 1.660/semana	28,6%	R\$ 1.431.611,77
Envelopamento Externo dos SANITÁRIOS NOVOS	1.359 m ²	R\$ 552/m ² /mês	15,0%	R\$ 1.349.716,59
Aluguel dos QUIOSQUES	29 unidades	R\$ 53,85/m ² /mês	80,0%	R\$ 299.815,38
Painéis Publicitários em Muros e Gradis de EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS DE SAÚDE	2.476 m ²	R\$ 83/m ²	55,0%	R\$ 1.354.361,11
Total	-	-	-	R\$ 10.823.253,08

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 5

7.2. Tabela 5.

Tabela 4 – DRE Projetada 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
EBITDA	15.594	13.817	2.447	2.357	2.229	2.148	2.027	1.866	1.747	1.585	1.378	1.210	992	724	481
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	19.713	24.730	14.388	14.283	14.167	14.040	13.899	13.744	13.572	13.383	13.175	12.945	12.692	12.412	12.103
Receitas Publicitárias e de Exploração do Quiosque	3.339	6.767	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823
Receita de Construção	16.349	16.206	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneração Ativo Financeiro	-	1.094	2.625	2.520	2.404	2.276	2.136	1.980	1.809	1.620	1.412	1.182	928	649	340
Contraprestação Opex	25	663	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(2.809)	(3.517)	(2.035)	(2.020)	(2.004)	(1.986)	(1.966)	(1.943)	(1.919)	(1.892)	(1.862)	(1.830)	(1.794)	(1.754)	(1.710)
(=) Receita Operacional Líquida	16.904	21.213	12.353	12.263	12.164	12.054	11.933	11.800	11.653	11.491	11.313	11.115	10.898	10.658	10.394
(-) Custo e Despesas Diretas (OPEX Direto)	(1.062)	(6.907)	(9.431)	(9.431)	(9.460)	(9.431)	(9.431)	(9.460)	(9.431)	(9.431)	(9.460)	(9.431)	(9.431)	(9.460)	(9.431)
OPEX Direto	(1.062)	(6.907)	(9.431)	(9.431)	(9.460)	(9.431)	(9.431)	(9.460)	(9.431)	(9.431)	(9.460)	(9.431)	(9.431)	(9.460)	(9.431)
(=) Lucro Bruto	15.842	14.306	2.922	2.832	2.704	2.623	2.502	2.341	2.222	2.060	1.853	1.684	1.467	1.199	963
(-) OPEX Indireto	(248)	(489)	(475)	(475)	(475)	(475)	(475)	(475)	(475)	(475)	(475)	(475)	(475)	(475)	(482)
(-) Custo de Construção	(14.019)	(13.897)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPEX	(14.019)	(13.897)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) EBIT	1.575	(80)	2.447	2.357	2.229	2.148	2.027	1.866	1.747	1.585	1.378	1.210	992	724	481
(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL	1.575	(80)	2.447	2.357	2.229	2.148	2.027	1.866	1.747	1.585	1.378	1.210	992	724	481
IRPJ e CSSL	(512)	-	(781)	(777)	(734)	(706)	(665)	(610)	(570)	(515)	(445)	(387)	(313)	(222)	(139)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	1.064	(80)	1.666	1.580	1.495	1.442	1.362	1.255	1.177	1.070	934	822	679	502	341

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.

Tabela 5 – Fluxo de Caixa Projetado 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	(7.524)	(10.490)	2.692	2.692	2.673	2.692	2.692	2.673	2.692	2.692	2.673	2.692	2.692	2.673	2.687
Receita Bruta	9.193	12.432	15.407	15.407	15.407	15.407	15.407	15.407	15.407	15.407	15.407	15.407	15.407	15.407	15.407
(+) Contraprestação	122	3.231	4.583	4.583	4.583	4.583	4.583	4.583	4.583	4.583	4.583	4.583	4.583	4.583	4.583
(+) Aporte	5.732	2.433	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas Publicitárias e Exploração do Quiosque	3.339	6.767	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823	10.823
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(815)	(1.591)	(2.232)	(2.232)	(2.232)	(2.232)	(2.232)	(2.232)	(2.232)	(2.232)	(2.232)	(2.232)	(2.232)	(2.232)	(2.232)
(-) ISS	(460)	(615)	(755)	(755)	(755)	(755)	(755)	(755)	(755)	(755)	(755)	(755)	(755)	(755)	(755)
(-) PIS/COFINS	(355)	(976)	(1.477)	(1.477)	(1.477)	(1.477)	(1.477)	(1.477)	(1.477)	(1.477)	(1.477)	(1.477)	(1.477)	(1.477)	(1.477)
(=) Receita Líquida	8.378	10.840	13.175	13.175	13.175	13.175	13.175	13.175	13.175	13.175	13.175	13.175	13.175	13.175	13.175
(-) Custos e Despesas (sem amortização)	(1.309)	(7.396)	(9.906)	(9.906)	(9.934)	(9.906)	(9.906)	(9.934)	(9.906)	(9.906)	(9.934)	(9.906)	(9.906)	(9.934)	(9.913)
(=) Ebit	7.069	3.444	3.269	3.269	3.240	3.269	3.269	3.240	3.269	3.269	3.240	3.269	3.269	3.240	3.262
(-) IRPJ e CSSL (caixa)	(573)	(37)	(577)	(577)	(567)	(577)	(577)	(567)	(577)	(577)	(567)	(577)	(577)	(567)	(575)
(-) CAPEX	(14.019)	(13.897)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VPL* (15 anos)	(7.524)	(9.510)	2.213	2.006	1.806	1.649	1.495	1.346	1.229	1.114	1.003	916	830	747	681
*T.I.R = 10,3% a.a.															

Fonte: São Paulo Parcerias, 2023.