

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [●]/[●]

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO KARTÓDROMO AYRTON SENNA PARA REFORMA, GESTÃO,
MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO E EXPLORAÇÃO**

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO.....	4
3. IMPOSTOS E TRIBUTOS.....	4
4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS.....	5
5. CUSTOS E DESPESAS.....	7
6. RECEITAS.....	8
7. DRE e FLUXO DE CAIXA.....	10

CONSULTA PÚBLICA

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente ANEXO tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira da concessão onerosa de uso para reforma, gestão, manutenção, operação e exploração do KARTÓDROMO.

1.2. O presente ANEXO é meramente referencial, não vinculando os LICITANTES na elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS, ou a CONCESSIONÁRIA durante a execução do CONTRATO, tampouco produzindo efeitos vinculantes para fins de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

1.3. O presente ANEXO apresenta estimativas para os custos e as despesas vinculadas à CONCESSÃO, bem como para os investimentos considerados adequados ao seu desenvolvimento, 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 ANEXO, 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.

1.6. As principais informações sobre o KARTÓDROMO, sua localização, características do entorno e descrição da ÁREA DE CONCESSÃO estão contidas no ANEXO IV do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO.

2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO

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

2.1.1. A modalidade de contratação, que se trata de concessão onerosa de uso nos termos da Lei Municipal nº 14.652/2007;

2.1.2. O PRAZO DO CONTRATO, de 15 (quinze) anos;

2.1.3. A taxa de desconto considerada, calculada a partir do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC, em inglês), é de 9,97% ao ano.

2.1.4. A OUTORGA INICIAL corresponde ao valor a ser pago ao PODER CONCEDENTE, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL do LICITANTE, em virtude da exploração do OBJETO, com valor de referência mínimo de R\$ 2.642.462,00 (dois milhões, seiscentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e dois reais).

2.1.5. A OUTORGA FIXA MENSAL a ser paga mensalmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, nos termos do ANEXO VI do CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA, cujo valor é de R\$ 881,00 (oitocentos e oitenta e um reais);

2.1.6. A OUTORGA VARIÁVEL considerando a alíquota mínima de 6% (seis por cento) sobre a RECEITA OPERACIONAL BRUTA semestral da CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO VI do CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

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.

3.1.1. Dentre os regimes de apuração tributária avaliados, o modelo que se apresentou mais adequado às características dessa CONCESSÃO foi o regime de Lucro Real, portanto, foram utilizadas as seguintes alíquotas:

a) PIS (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no

regime não 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 não cumulativo, cuja alíquota é de 7,60% (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 Lei Complementar nº 155/2003.

3.2. Em razão do regime tributário definido ser o do Lucro Real, foi considerada a obtenção de crédito PIS/COFINS.

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 presente ANEXO considerou os investimentos necessários para atender aos objetivos do OBJETO, conforme diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS.

4.2. O Plano de Negócios de Referência considerou as intervenções e usos previstos no ANEXO IV do EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL e no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

4.3. O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA nos 12 (doze) primeiros meses de CONTRATO.

4.4. Os investimentos iniciais totalizam o valor estimado de R\$ 13.677,75 mil (treze milhões, seiscentos e setenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais).

4.5. Os investimentos relativos ao OBJETO dividem-se entre os seguintes itens: (i) elaboração de projetos; (ii) pista; (iii) áreas de apoio; (iv) equipamentos, mobiliários e veículos; (v) drenagem; (vi) alambrado; (vii) arquibancada; (viii) portão de acesso; (viii) cancela do estacionamento; (ix) iluminação complementar no KARTÓDROMO; (x) paraciclo; e (xi) demolição.

4.5.1. A Tabela 1 apresenta os investimentos iniciais estimados para a ÁREA DA CONCESSÃO, seccionados por intervenção.

Tabela 1 – Investimento inicial estimado para a ÁREA DA CONCESSÃO

Item	Total (R\$ mil)
<i>Elaboração de Projetos</i>	R\$ 214,77
<i>Pista</i>	R\$ 2.840,65
<i>Áreas de Apoio</i>	R\$ 4.906,67
<i>Equipamentos, Mobiliários e Veículos</i>	R\$ 2.689,77
<i>Drenagem</i>	R\$ 2,87
<i>Alambrado</i>	R\$ 241,12
<i>Arquibancada</i>	R\$ 2.223,40
<i>Portão de acesso</i>	R\$ 6,96
<i>Cancela estacionamento</i>	R\$ 4,57
<i>Iluminação complementar</i>	R\$ 505,29
<i>Paraciclo</i>	R\$ 6,93
<i>Demolição</i>	R\$ 34,76
Total	R\$ 13.677,75

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

4.6. Foram previstos reinvestimentos em toda a ÁREA DA CONCESSÃO no valor de aproximadamente R\$ 8.821,75 mil (oito milhões, oitocentos e vinte e um mil, setecentos e cinquenta reais) ao longo do CONTRATO, conforme detalhado na Tabela 2 abaixo:

Tabela 2 - Reinvestimentos totais estimados para a ÁREA DA CONCESSÃO

Item	Total (R\$ mil)
<i>Áreas de Apoio</i>	R\$ 1.373,87
<i>Pista</i>	R\$ 2.840,65
<i>Equipamentos, Mobiliários e Veículos</i>	R\$ 3.216,94
<i>Drenagem</i>	R\$ 2,87
<i>Alambrado</i>	R\$ 241,12
<i>Arquibancada</i>	R\$ 622,55
<i>Portão de acesso</i>	R\$ 6,96
<i>Cancela estacionamento</i>	R\$ 4,57
<i>Iluminação Complementar</i>	R\$ 505,29
<i>Paraciclo</i>	R\$ 6,93
Total	R\$ 8.821,75

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026

5. CUSTOS E DESPESAS

5.1. O presente ANEXO considerou os custos e as despesas necessários para a devida conservação e operação da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS, em especial o ANEXO V do EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL e o ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

5.2. Os custos e despesas operacionais estimados dividem-se em: (i) custos e despesas administrativas; (iii) *Rental Kart*; (iv) heliponto; (v) estacionamento; (vi) segurança; (vii) zeladoria; (viii) manutenção e conservação de áreas verdes; (ix) primeiros socorros; (x) utilidades; (xi) seguros e garantias; e (xii) Homologação *FIA Karting*.

5.3. A Tabela 3 apresenta os custos anuais estimados, por categoria, a partir da integralidade da operação que ocorre a partir do segundo ano contratual. O custo anual estimado é de R\$ 4.127,1 mil (quatro milhões cento e vinte e sete mil e cem reais). Ressalta-se que os custos operacionais decorrentes das atividades de rental kart foram estimados com base em uma taxa projetada de crescimento da demanda. Em razão disso, para tais custos, adotou-se como parâmetro a média dos valores ao longo de todo o período contratual.

Adicionalmente, os custos relacionados à homologação *FIA Karting* foram considerados como despesas de caráter recorrente, prevendo-se sua incidência de forma periódica ao longo da vigência contratual.

Tabela 3 – Opex anual estimado no PRAZO DO CONTRATO

Equipamento	OPEX anual (R\$ mil)
<i>Custos e Despesas Administrativas</i>	R\$ 1.878,72
<i>Rental Kart¹</i>	R\$ 691,53
<i>Heliponto</i>	R\$ 17,19
<i>Estacionamento</i>	R\$ 64,45
<i>Segurança</i>	R\$ 120,00
<i>Zeladoria</i>	R\$ 268,97
<i>Manutenção e conservação de áreas verdes</i>	R\$ 339,03
<i>Primeiros socorros</i>	R\$ 354,70
<i>Utilidades</i>	R\$ 160,97
<i>Homologação FIA Karting²</i>	R\$ 75,95
<i>Seguros e garantias</i>	R\$ 155,58
Total	R\$ 4.127,10

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

6. RECEITAS

6.1. Foram estimadas as seguintes receitas da CONCESSÃO: (i) estacionamento de veículos; (ii) Área Bruta Locável (“ABL”); (iii) locação de espaço para eventos; (iv) locação de boxes; (v) aluguel da pista; (vi) *Kart* de locação; (vii) aluguel de equipamentos de segurança para pilotagem de *Kart*; (viii) competições de *Kart*; (ix) uso de heliponto; (x) aluguel por inatividade; e (xi) publicidade.

¹ Ressalta-se que os custos do *Rental Kart* acompanham a variação da demanda, motivo pelo qual o valor indicado na tabela representa uma estimativa de custo médio anual.

² Ressalta-se que, para a Taxa de Homologação da *FIA Karting*, a periodicidade de desembolso está prevista para ocorrer por meio de pagamento efetuado a cada 3 anos.

6.1.1. As fontes de receitas indicadas no presente ANEXO são consideradas acessórias.

6.2. A receita anual estimada para a CONCESSÃO é apresentada na tabela a seguir sendo que a evolução das receitas ao longo do período contratual encontra-se demonstrada no Gráfico 1. Ressalta-se que as receitas oriundas das atividades de *rental kart* e locação de equipamentos de segurança para pilotagem foram projetados com base em uma taxa de crescimento da demanda. Por essa razão, para tais receitas, considerou-se a média dos valores ao longo do período contratual.

Tabela 4 - Receita anual estimada

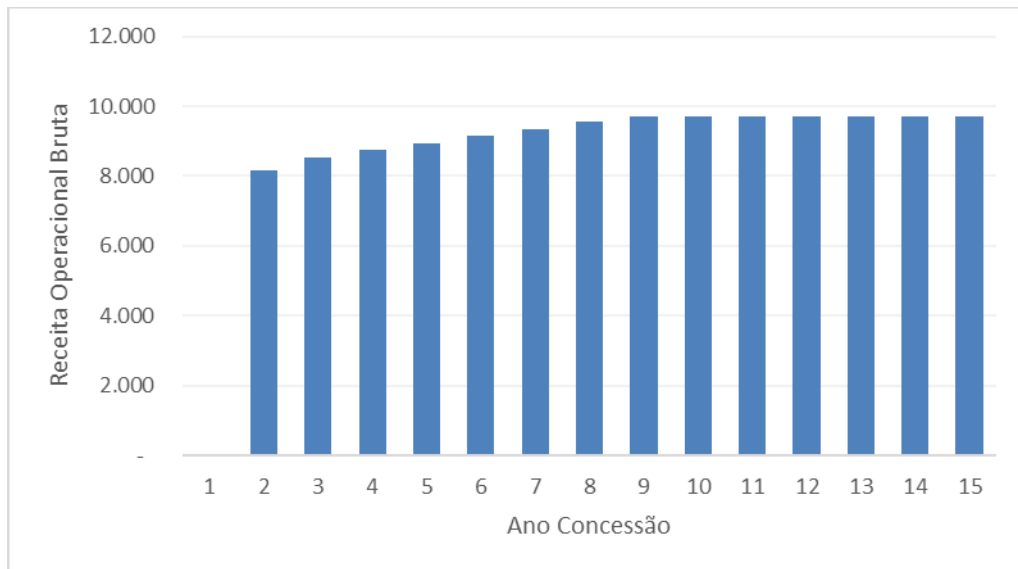
Item	Total (R\$ mil)
<i>Estacionamento</i>	R\$ 314,82
<i>ABL Total</i>	R\$ 205,46
<i>Locação de espaço para eventos</i>	R\$ 108,36
<i>Locação de Boxes</i>	R\$ 668,93
<i>Aluguel da Pista</i>	R\$ 445,95
<i>Kart de locação³</i>	R\$ 5.816,92
<i>Aluguel Equipamentos de segurança para pilotagem de kart⁴</i>	R\$ 943,28
<i>Competições de Kart</i>	R\$ 97,17
<i>Heliponto</i>	R\$ 57,30
<i>Aluguel por inatividade</i>	R\$ 468,70
<i>Publicidade</i>	R\$ 189,63
Total	R\$ 9.316,53

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

³ Destaca-se que as receitas de *Kart Locação* acompanham a variação da demanda, motivo pelo qual o valor indicado na tabela representa uma estimativa média.

⁴ Ressalta que receitas de *Aluguel Equipamentos de segurança pilotagem de kart* acompanham a variação da demanda, motivo pelo qual o valor indicado na tabela representa uma estimativa média.

Gráfico 1 - Evolução da ROB Esperada (em R\$ mil)



Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

7. DRE e FLUXO DE CAIXA

7.1. A partir das premissas de receitas, custos operacionais e investimentos estimados, apresenta-se a Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) e o Fluxo de Caixa anual estimados para o PRAZO DO CONTRATO:

Tabela 5 - DRE estimada para o PROJETO (R\$ mil)

Demonstração do Resultado do Exercício	TOTAL	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	130.432	0	8.176	8.541	8.734	8.932	9.137	9.349	9.567	9.713	9.713	9.713	9.713	9.713	9.713	9.713
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(14.773)	-	(399)	(850)	(1.056)	(1.080)	(1.084)	(1.141)	(1.168)	(1.191)	(1.191)	(851)	(1.191)	(1.191)	(1.188)	(1.191)
(=) Receita Operacional Líquida	115.659	0	7.778	7.692	7.678	7.852	8.054	8.208	8.399	8.522	8.522	8.863	8.522	8.522	8.525	8.522
(-) Custo e Despesas Diretas	(45.407)	(306)	(3.036)	(3.096)	(3.127)	(3.159)	(3.192)	(3.227)	(3.262)	(3.286)	(3.286)	(3.286)	(3.286)	(3.286)	(3.286)	(3.286)
(=) Lucro Bruto	70.252	(306)	4.742	4.596	4.551	4.693	4.861	4.981	5.137	5.236	5.236	5.577	5.236	5.236	5.239	5.236
(-) OPEX Indireto	(39.153)	(1.361)	(2.536)	(2.435)	(2.410)	(2.463)	(2.410)	(2.389)	(2.446)	(2.352)	(2.337)	(3.295)	(3.182)	(3.153)	(3.215)	(3.168)
(=) EBIT	31.100	(1.667)	2.205	2.162	2.141	2.230	2.451	2.592	2.692	2.884	2.899	2.282	2.055	2.083	2.024	2.068
(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL (EBT)	31.100	(1.667)	2.205	2.162	2.141	2.230	2.451	2.592	2.692	2.884	2.899	2.282	2.055	2.083	2.024	2.068
IRPJ e CSSL	(10.238)	-	(501)	(490)	(582)	(734)	(809)	(857)	(891)	(957)	(962)	(752)	(675)	(684)	(664)	(679)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	20.862	(1.667)	1.704	1.671	1.558	1.496	1.642	1.735	1.801	1.927	1.937	1.530	1.380	1.399	1.360	1.389

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

Tabela 6 - Fluxo de Caixa do PROJETO (R\$ mil)

FCX	14.630	(16.900)	2.623	2.564	2.427	2.341	1.983	2.582	2.628	2.738	2.733	(3.091)	3.020	3.010	2.957	3.015
(=) Ebit	31.100	(1.667)	2.205	2.162	2.141	2.230	2.451	2.592	2.692	2.884	2.899	2.282	2.055	2.083	2.024	2.068
(-) IRPJ e CSSL	-	10.238	-	(501)	(490)	(582)	(734)	(809)	(857)	(891)	(957)	(962)	(752)	(675)	(684)	(664)
(+) Depreciação/Amortização	-	18.910	1.088	1.061	1.035	1.011	988	1.011	990	970	953	938	1.820	1.782	1.754	1.740
(-) CAPEX, Outorga Fixa e Encargos	-	25.142	(16.320)	(143)	(143)	(143)	(143)	(670)	(143)	(143)	(143)	(143)	(6.441)	(143)	(143)	(143)
VPL (15 anos)	(0)	(16.900)	2.385	2.120	1.825	1.601	1.233	1.460	1.351	1.280	1.162	(1.195)	1.061	962	859	797

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.