

**CONCORRÊNCIA Nº [●]**

**PROCESSO SEI Nº [●]**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO PARA A OPERAÇÃO, GESTÃO, MANUTENÇÃO E ATIVAÇÃO SOCIOCULTURAL  
DO COMPLEXO ROOSEVELT**

**ANEXO VI DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

## SUMÁRIO

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

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 de uso para operação, gestão, manutenção e ativação sociocultural do COMPLEXO ROOSEVELT.

**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 os NÚCLEOS, sua localização, características do entorno e descrição do COMPLEXO ROOSEVELT 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 20 (vinte) anos;

**2.1.3.** A taxa de desconto considerada, calculada a partir do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC, em inglês), é de 10,64% 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\$ 2.962.719,00 (dois milhões, novecentos e sessenta e dois mil, setecentos e dezenove 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 DE OUTORGA, cujo valor é de R\$ 1.234,00 (um mil, duzentos e trinta e quatro reais);

**2.1.6.** A OUTORGA VARIÁVEL considerando a alíquota mínima de 10% (dez por cento) sobre a RECEITA OPERACIONAL BRUTA semestral da CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO VI do CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA;

**2.1.7.** A DATA-BASE, definida em fevereiro de 2026.

### **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 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.** O regime de tributação pelo Lucro Real resultou em maior vantajosidade para a CONCESSÃO, apesar das receitas projetadas não ultrapassarem o limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) estabelecido para o enquadramento no Lucro Presumido.

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

**3.4.** 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\$ 8.054.089,00 (oito milhões, cinquenta e quatro mil, oitenta e nove reais).

**4.5.** Os investimentos relativos ao OBJETO dividem-se em: (i) reforma dos quiosques; (ii) reforma do pergolado; (iii) pintura das paredes da saída de ventilação natural do NÚCLEO ESTACIONAMENTO; (iv) ampliação do cachorródromo; (v) manutenção de serralheria da saída de ventilação natural do NÚCLEO ESTACIONAMENTO; (vi) drenagem do NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT; (vii) implantação de iluminação complementar no NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO; e (viii) Requalificação do NÚCLEO RUA GRAVATAÍ.

4.5.1. A Tabela 1 apresenta os investimentos iniciais estimados para o COMPLEXO ROOSEVELT, seccionados por intervenção.

**Tabela 1** – Investimento inicial estimado para o COMPLEXO ROOSEVELT

<b>Item</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
<i>Reforma dos quiosques</i>	R\$ 101,88
<i>Reforma do pergolado</i>	R\$ 294,59
<i>Pintura das paredes da saída de ventilação natural - NÚCLEO ESTACIONAMENTO</i>	R\$ 3,72
<i>Ampliação do Cachorródromo</i>	R\$ 14,47
<i>Manutenção da serralheria da saída de ventilação natural - NÚCLEO ESTACIONAMENTO</i>	R\$ 39,76
<i>Drenagem do NÚCLEO PRAÇA</i>	R\$ 1.418,30
<i>Implantação de iluminação complementar – NÚCLEO BAIXO DO VIADUTO</i>	R\$ 10,48
<i>Requalificação – NÚCLEO RUA GRAVATAÍ</i>	R\$ 6.170,88
<b>Total</b>	<b>R\$ 8.054,09</b>

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 do COMPLEXO ROOSEVELT, conforme diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS, em especial o ANEXO IV 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) serviços de utilidades; (ii) limpeza; (iii) manutenção e conservação de jardins; (iv) controle de acesso; (v) manutenção de infraestrutura; (vi) pontos de Wi-Fi; (vii) locação de câmeras de monitoramento e sistema integrado; (viii) atividades de interesse coletivo; (ix) seguros e garantias; e (x) custos administrativos da SPE.

5.3. A Tabela 2 apresenta os custos estimados anuais, por categoria, a partir do segundo ano de CONTRATO. O custo anual médio é de R\$ 1.964.439,00 milhão (um milhão, novecentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e nove reais).

**Tabela 2** - Custo anual estimado no PRAZO DO CONTRATO

<b>Equipamento</b>	<b>OPEX anual (R\$ mil)</b>
<i>Serviços de Utilidades</i>	R\$ 105,17
<i>Limpeza</i>	R\$ 278,65
<i>Manutenção e Conservação de Jardins</i>	R\$ 57,79
<i>Controle de Acesso</i>	R\$ 89,76
<i>Manutenção de Infraestrutura</i>	R\$ 525,86
<i>Pontos de Wi-Fi</i>	R\$ 6,60
<i>Câmeras de Monitoramento</i>	R\$ 6,44
<i>Atividade de Interesse Coletivo</i>	R\$ 194,01
<i>Seguros e Garantias</i>	R\$ 144,80
<i>Administrativo + SPE</i>	R\$ 555,37
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.964,44</b>

**Elaboração:** São Paulo Parcerias, 2026.

## 6. RECEITAS

**6.1.** Foram estimadas as seguintes receitas da CONCESSÃO: (i) estacionamento de carros; (ii) estacionamento de motos; (iii) locação da área dos quiosques do NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT; (iv) eventos e (v) publicidade.

**6.1.1.** Conforme o ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, a disponibilização de vagas do NÚCLEO ESTACIONAMENTO para uso mediante pagamento e a exploração direta ou disponibilização dos quiosques do NÚCLEO PRAÇA ROOSEVELT para locação estão incluídas no PROGRAMA DE OPERAÇÃO da CONCESSIONÁRIA.

**6.1.2.** As demais FONTES DE RECEITAS indicadas no presente ANEXO são consideradas acessórias.

**6.2.** A receita anual total estimada para a CONCESSÃO é de R\$ 4.595.353,00 milhões (quatro milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, trezentos e cinquenta e três reais).

**Tabela 3** - Receita anual estimada no PRAZO DO CONTRATO

<b>Item</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
<i>Estacionamento – carros</i>	R\$ 3.199,56
<i>Estacionamento – motos</i>	R\$ 388,06
<i>ABL Quiosques Praça</i>	R\$ 130,20
<i>Eventos</i>	R\$ 771,15
<i>Publicidade</i>	R\$ 106,38
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.595,35</b>

**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 4 - 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	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	90.086	2.775	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595	4.595
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(10.489)	(138)	(330)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)	(557)
(=) Receita Operacional Líquida	79.598	2.636	4.265	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039	4.039
(-) Custo e Despesas Diretas (OPEX Direto)	(9.305)	(292)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)	(474)
(=) Lucro Bruto	70.293	2.344	3.791	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564	3.564
(-) OPEX Indireto	(38.432)	(1.107)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)	(1.964)
(=) EBITDA	31.861	1.237	1.826	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600
Amortização	(8.102)	(551)	(532)	(514)	(497)	(480)	(464)	(448)	(433)	(418)	(404)	(390)	(377)	(364)	(352)	(340)	(329)	(318)	(307)	(297)	(286)
(=) EBIT	23.759	686	1.294	1.086	1.103	1.120	1.136	1.152	1.167	1.182	1.196	1.209	1.223	1.235	1.248	1.260	1.271	1.282	1.293	1.303	1.313
(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL (EBT)	23.759	686	1.294	1.086	1.103	1.120	1.136	1.152	1.167	1.182	1.196	1.209	1.223	1.235	1.248	1.260	1.271	1.282	1.293	1.303	1.313
IRPJ e CSSL	(7.598)	(209)	(416)	(345)	(351)	(357)	(362)	(368)	(373)	(378)	(383)	(387)	(392)	(396)	(400)	(404)	(408)	(412)	(416)	(419)	(423)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	16.161	477	878	741	752	763	774	784	794	804	813	822	831	839	847	855	863	870	877	884	891

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.

**Tabela 5 - Fluxo de Caixa do PROJETO (R\$ mil)**

Valuation	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	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
FCX	13.246	(9.989)	1.410	1.255	1.249	1.243	1.238	1.232	1.227	1.222	1.217	1.213	1.208	1.204	1.200	1.196	1.192	1.188	1.184	1.181	1.177
(=) Ebit	23.759	686	1.294	1.086	1.103	1.120	1.136	1.152	1.167	1.182	1.196	1.209	1.223	1.235	1.248	1.260	1.271	1.282	1.293	1.303	1.313
(-) IRPJ e CSSL	7.598	(209)	(416)	(345)	(351)	(357)	(362)	(368)	(373)	(378)	(383)	(387)	(392)	(396)	(400)	(404)	(408)	(412)	(416)	(419)	(423)
(+) Depreciação/Amortização	8.102	551	532	514	497	480	464	448	433	418	404	390	377	364	352	340	329	318	307	297	286
(-) CAPEX	11.017	(11.017)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VPL	(0)	(9.989)	1.275	1.025	922	830	746	672	605	544	490	441	397	358	322	290	261	236	212	191	172

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2026.