

**MINUTA**

xx/xx/2021

GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [●]  
Processo Administrativo: [●]

OBJETO: CONCESSÃO DE OBRA PARA A AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, MANUTENÇÃO,  
OPERAÇÃO E GESTÃO DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO DE SALVADOR (CEASA SALVADOR)

ANEXO VIII - DIRETRIZES DO PLANO DE NEGÓCIOS

## SUMÁRIO

<u>1.</u>	<u>INTRODUÇÃO</u> .....	3
<u>2.</u>	<u>CONDIÇÕES GERAIS DO PLANO DE NEGÓCIOS</u> .....	3
<u>3.</u>	<u>DIRETRIZES PARA O PLANO DE NEGÓCIOS</u> .....	4
<u>3.1.</u>	<u>PREMISSAS GERAIS</u> .....	5
<u>3.2.</u>	<u>RECEITAS</u> .....	6
<u>3.3.</u>	<u>TRIBUTOS</u> .....	9
<u>3.4.</u>	<u>CUSTOS E DESPESAS</u> .....	10
<u>3.5.</u>	<u>PLANO DE GARANTIAS E SEGUROS</u> .....	13
<u>3.6.</u>	<u>INVESTIMENTOS</u> .....	13
<u>3.7.</u>	<u>DEPRECIÇÃO E AMORTIZAÇÃO</u> .....	14
<u>3.8.</u>	<u>PLANO DE FINANCIAMENTO</u> .....	14
<u>3.9.</u>	<u>FLUXO DE CAIXA</u> .....	15
<u>3.10.</u>	<u>USOS E FONTES</u> .....	15
<u>3.11.</u>	<u>DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS</u> .....	15
<u>3.12.</u>	<u>CAPITAL DE GIRO</u> .....	16
<u>4.</u>	<u>NÚMEROS DA CEASA EM OPERAÇÃO</u> .....	16
<u>5.</u>	<u>PLANO DE NEGÓCIOS – TABELAS E QUADROS FINANCEIROS</u> .....	17

## **1. INTRODUÇÃO**

O objetivo deste Anexo é estabelecer as diretrizes para a elaboração do Plano de Negócios, que constituirão as bases para a formulação e apresentação da PROPOSTA ECONÔMICA, de modo a que, do exame deste, torne-se possível:

- a. a avaliação do plano econômico-financeiro, de forma a permitir que se proceda à verificação do montante e do calendário de investimentos, dos custos operacionais e das receitas;
- b. e a verificação das estimativas realizadas pelo Licitante e suas justificativas.

## **2. CONDIÇÕES GERAIS DO PLANO DE NEGÓCIOS**

**2.1.** O Plano de Negócios a ser elaborado é de exclusiva responsabilidade do Licitante e deverá ser consistente, em si, com a PROPOSTA ECONÔMICA, e suficientemente claro quanto às diretrizes adotadas.

**2.2.** O Plano de Negócios deverá conter o detalhamento das premissas utilizadas na sua elaboração, consubstanciado através dos arquivos (planilhas do estudo econômico-financeiro, memórias de cálculos, estudos, descritivos e etc) que deverão ser entregues pelo Licitante, conforme especificações indicadas abaixo.

**2.3.** Na elaboração da PROPOSTA ECONÔMICA e do Plano de Negócios, o Licitante deverá observar as disposições do Edital de licitação e seus Anexos, bem como as diretrizes expostas neste Anexo, em especial os seguintes tópicos:

- 2.3.1.** todos os investimentos, tributos, custos e despesas, incluindo, mas não se limitando às financeiras, necessários para a exploração da Concessão;
- 2.3.2.** os riscos assumidos pela Concessionária em virtude da exploração da concessão;
- 2.3.3.** plano de investimentos para implantação e manutenção da CEASA;
- 2.3.4.** descrição da estrutura dos financiamentos que o Licitante pretende utilizar para a execução dos investimentos, ressalvada a faculdade de alteração desta estrutura no curso do Contrato, a qual será parte integrante do seu Plano de Negócio;
- 2.3.5.** as receitas decorrentes da exploração/locação das áreas da CEASA e receitas oriundas de outros serviços prestados na CEASA, nos valores e forma consignada no Edital e Anexos;
- 2.3.6.** o prazo de 35 (trinta e cinco) anos de Concessão, considerando as disposições constantes no EDITAL e ANEXOS;
- 2.3.7.** a amortização de todos os investimentos previstos durante o prazo da concessão, indicando o fator de deflação;
- 2.3.8.** que todos os valores do Plano de Negócios deverão estar expressos em moeda local;
- 2.3.9.** não considerar qualquer expectativa de inflação nas projeções, exceto as

definidas na deflação dos custos necessários à conformação do modelo econômico-financeiro que deverá ser apresentado em moeda constante (modelo real);

**2.3.10.** as condições estabelecidas no EDITAL e ANEXOS;

**2.4.** O Plano de Negócios deverá ser impresso, com todas as folhas numeradas e rubricadas, em ordem sequencial crescente a partir de 0 (zero), com apresentação de índice e termo de início e de encerramento ao final, declarando, obrigatoriamente, a quantidade de folhas que o compõe, contendo na capa a titulação do conteúdo, o nome do proponente, o número do edital e o objeto da licitação. Deverá ser apresentado em encadernação adequada.

**2.5.** As planilhas com as tabelas e quadros financeiros que descrevam todos os conteúdos objeto do Plano de Negócios, deverão ser fornecidas em arquivos em meio magnético, gravados em arquivos padrão PDF (Adobe Acrobat) e em softwares que as originaram, obrigatoriamente em Excel (Windows), versão 97/2003 ou superior, contendo as fórmulas e cálculos em planilhas auxiliares que resultaram nas projeções econômico-financeiras, caso estas sejam necessárias, e que possibilitem uma melhor análise e consistência dos cálculos. As planilhas deverão ser entregues respeitando a padronização das mesmas e sem qualquer tipo de bloqueio ou senha de acesso adicional aos já definidos.

**2.6.** Ocorrendo divergência entre valores indicados na planilha impressa e aqueles constantes da planilha em meio magnético, prevalecerão aqueles da planilha impressa.

**2.7.** Deverão ser observados os princípios fundamentais de contabilidade aceitos no Brasil e submetidos ao regime da Lei Federal nº 6.404/76 e alterações posteriores, especialmente as introduzidas pela Lei nº 11.638/2007, bem como as Normas Brasileiras de Contabilidade convergidas às normas internacionais, mediante a aplicação das *International Financial Reporting Standards – IFRS*, além das disposições da legislação fiscal vigente referentes à amortização e depreciação dos investimentos.

**2.8.** O Licitante deverá realizar as projeções em moeda constante, para tanto, todas as premissas deverão estar compatíveis com este tipo de projeção.

**2.9.** O Plano de Negócios deverá ser apresentado em milhares de Reais (R\$1.000).

**2.9.1** A apresentação dos valores será com duas casas decimais, sem arredondamentos, sendo desprezadas as demais.

### **3. DIRETRIZES PARA O PLANO DE NEGÓCIOS**

No Plano de Negócios deverão ser informadas as premissas que constituirão os demonstrativos econômico-financeiros, para todo o prazo de contrato, contendo os cenários sobre os quais eles foram baseados. Para auxiliar o processo descritivo e de apresentação desses demonstrativos, os Licitantes deverão fornecer as Planilhas

de Plano de Negócios.

Caso necessário, os Licitantes poderão incluir planilhas auxiliares, que não constam descritas neste anexo, de forma a auxiliar as projeções das premissas e demonstrativos econômico-financeiros padrões. As planilhas deverão adotar a forma de um sistema, com cálculos elaborados por fórmulas e vínculos que devem estar aparentes e disponíveis para o processo de análise.

Na elaboração e apresentação do Plano de Negócios o Licitante deverá observar a seguinte estrutura, mas não se limitando a:

- I. SUMÁRIO
- II. APRESENTAÇÃO
- III. Plano de Negócios, incluindo, mas não se limitando a:
  - a. Premissas gerais
  - b. Receitas
  - c. Tributos
  - d. Custos e Despesas operacionais e administrativas
  - e. Seguros e Garantias
  - f. Investimentos
  - g. Depreciação e amortização
  - h. Financiamentos
  - i. Fluxos de Caixa do projeto, alavancado e do acionista
  - j. Usos e Fontes
  - k. Demonstrativo de Resultados
  - l. Necessidade de Capital de Giro
  - m. Outras;

### **3.1. PREMISSAS GERAIS**

O Licitante deverá apresentar de forma detalhada no Plano de Negócios, em planilha separada, um resumo com todas as premissas utilizadas para a realização do estudo do mesmo. Vale ressaltar que tais premissas serão base para as outras planilhas que irão compor o Plano de Negócios, e deverão estar de acordo com as condições descritas no EDITAL e ANEXOS.

A estrutura mínima que a planilha de premissas gerais deverá conter, porém não se limitando a:

- a) Premissas operacionais, tais como: Data base, prazo de concessão, utilização da capacidade instalada, sensibilidade em relação às outorgas, receitas, investimentos e custos operacionais, resultados gerais, TIR – Taxa Interna de Retorno dos Fluxos

- projetados, EBITDA dos cenários, e outras;
- b) Premissas do perfil tributário e tributos sobre a Receita;
  - c) Premissas e racional do cálculo das Outorgas;
  - d) Dados básicos sobre as despesas pré-operacionais;
  - e) Premissas referentes ao financiamento, tais como: montante a ser financiado; fonte do financiamento, tipo de amortização, juros, prazos, carência, taxas de juros e outros;
  - f) Premissas utilizadas para cálculo da Necessidade de Giro sobre contas a pagar, impostos a pagar, contas a receber e outros;
  - g) Premissas financeiras;
  - h) Outros.

### 3.2. RECEITAS

O Licitante deverá informar e detalhar as receitas previstas, nos cenários e condições previstos, dentre eles:

a) As receitas decorrentes da locação das áreas da CEASA:

- Projeção dos rendimentos decorrentes da exploração das áreas da CEASA para locação aos COMERCIANTES DA CEASA, observada a tabela abaixo. Informar em números absolutos, detalhando respectivas áreas e classificação das mesmas, valores unitários e totais;

<b>Tipo</b>	<b>Valor Máximo Permitido*</b>
Locação de boxes aos COMERCIANTES DA CEASA que exercem a atividade principal da CEASA (comércio de hortifrutigranjeiros, ou também denominado, “comércio típico”)	R\$28,00 por m2 de área bruta locável (ABL)
Locação de boxes aos COMERCIANTES DA CEASA que exercem a atividade secundária da CEASA (comércio de embalagens, miudezas, eletroeletrônicos, vestuário, máquinas e equipamentos, papelaria, material de construção, dentre outros, ou também denominado, “comércio atípico”)	R\$36,00 por m2 de área bruta locável (ABL)
Locação de mezaninos sobre boxes e módulos aos COMERCIANTES DA CEASA que exercem a atividade principal ou secundária da CEASA (comércio típico ou atípico)	R\$22,00 por m2 de área bruta locável (ABL)
Locação de módulos aos COMERCIANTES DA CEASA que exercem a atividade principal da	R\$28,00 por m2 de área bruta

CEASA (comércio de hortifrutigranjeiros, ou também denominado, “comércio típico”)	locável (ABL)
Locação dos demais espaços aos COMERCIANTES DA CEASA para execução de atividades complementares (que podem ser entendidas como restaurantes e lanchonetes, serviços automotivos, agências bancárias, representação comercial, banco de caixas, centrais de distribuição, frigoríficos, central de tratamento de resíduos, serviços diversos, dentre outros)	Preço de mercado livremente pactuado. Na presença de práticas abusivas ou discriminatórias o COMITÊ DE GOVERNANÇA DA CEASA poderá intervir.

Fonte: SDE, 2021.

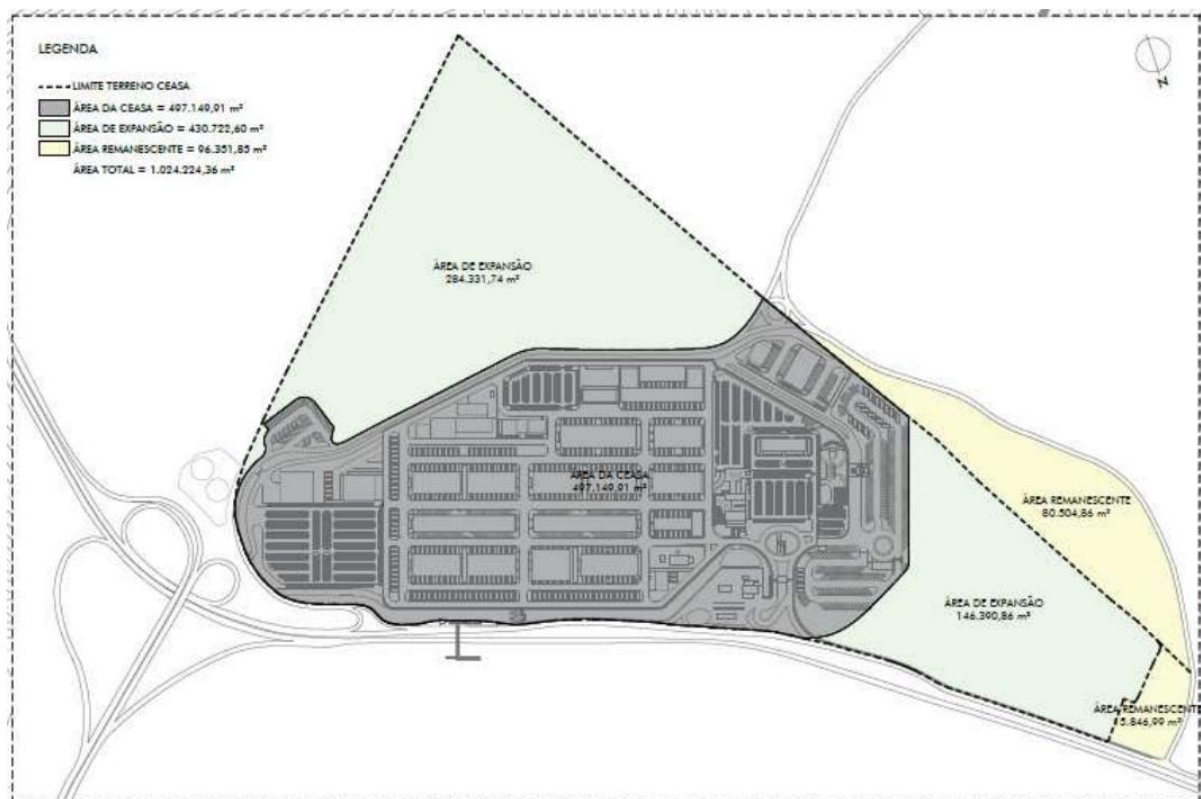
\* O Valor Máximo Permitido será reajustado na forma prevista na Cláusula 19ª da MINUTA DE CONTRATO. Até o 48º (quadragésimo oitavo) mês da CONCESSÃO, inclusive, a contar da data de assinatura do CONTRATO, **deverão ser concedidos descontos mínimos, na forma do disposto na cláusula 19ª da MINUTA DE CONTRATO, exceto para os valores que serão estipulados a preço de mercado.** Poderão ser praticados outros descontos sobre o Valor Máximo Permitido, ao longo da CONCESSÃO, desde que não discriminatórios e previsto no REGULAMENTO DA CEASA.

b) Receitas decorrentes da exploração de outros serviços, infraestrutura e outros tipos de comercialização da CEASA. Para estas receitas serão observadas as práticas de mercado, cujos preços serão livremente pactuados, sendo que, na presença de práticas abusivas ou discriminatórias o COMITÊ DE GOVERNANÇA DA CEASA poderá intervir:

- Projeção das receitas decorrentes da taxa de administração do condomínio, limitada a 7,5% (porcentagem incidente sobre os custos operacionais, que será rateada entre os locatários da CEASA);
- Projeção de receitas decorrentes da exploração de outras atividades inerentes à CEASA, tais como taxas diversas cobradas na portaria, pelo uso da infraestrutura de pesagem ou peso por excedente ao pactuado no contrato de locação, como também, pela comercialização em áreas complementares ou “sobre rodas”, dentre outras, observado o valor praticado no mercado;
- Projeção dos rendimentos decorrentes da exploração direta ou indireta dos Estacionamentos Tarifados. Informar a projeção em unidade, detalhando volume, valores unitários e totais, e premissas adotadas;
- Projeção de receitas diversas decorrentes da exploração da infraestrutura existente na CEASA, detalhados em volume e valores unitários;
- Projeção das receitas oriundas da comercialização de espaços publicitários em mídia, eletrônica ou não, nas instalações sob a responsabilidade da

concessionária;

- Projeção das receitas decorrentes da exibição e distribuição de informações em sistemas de áudio e vídeo, celulares, aplicativos, modems, dispositivos de comunicação, totens eletrônicos ou quaisquer outros mecanismos de transmissão ou recepção;
- Projeção das receitas oriundas de parcerias com financeiras, operadoras de crédito, bancos, agentes financeiros, operadoras de telecomunicações e redes de varejo, desde que compatíveis com o objeto da concessão e que não causem qualquer prejuízo aos USUÁRIOS DA CEASA;
- Projeção de receitas decorrentes de pesquisa científica ou atividades voltadas à educação, capacitação ou treinamento;
- Projeção de outras fontes de receitas, desde que obtidas na área da CEASA, que totaliza aproximadamente 500.000 m<sup>2</sup>, conforme desenho abaixo:



Fonte: IPB – Instituto Politécnico da Bahia, 2020.

c) Vedações impostas à futura CONCESSIONÁRIA, em relação a exploração de atividades:

- A futura CONCESSIONÁRIA será uma SPE (Sociedade de Propósito Específico) autorizada a explorar a ÁREA DA CEASA, incluindo a operação do Banco de Alimentos, não lhe sendo permitida a execução de atividades características dos COMERCIANTES DA CEASA, bem como a prestação direta de serviços diversos, tais como: operação do Banco de Caixas, da



Central de Tratamento de Resíduos, de Lanchonetes e Restaurantes, de serviços de conveniência, acondicionamento, guarda e despacho de produtos comercializados, dentre outros. Exclusivamente para as hipóteses de Banco de Caixa e Central de Tratamento de Resíduos, a CONCESSIONÁRIA poderá executar tais atividades, desde que mediante a constituição de subsidiária integral com contabilidade separada.

- A operação do Banco de Alimentos é uma ação social e que, portanto, não gera receitas.
- Não deverão compor o Plano de Negócios da Licitante eventuais receitas e despesas decorrentes de projetos de expansão nas áreas denominadas “Áreas de Expansão”. Tais projeções serão objeto de um novo Plano de Negócios a ser apresentado pela futura CONCESSIONÁRIA, após a celebração do contrato de concessão, nos termos previstos no EDITAL e ANEXOS.
- Também não deverão compor o Plano de Negócios da Licitante eventuais receitas e despesas decorrentes da exploração do posto de combustível localizado na frente do ENTREPÓSITO, uma vez que ela não integra o OBJETO da CONCESSÃO.

d) Do tratamento do rateio decorrente dos custos operacionais (condomínio):

Compete à futura CONCESSIONÁRIA, direta ou indiretamente, a arrecadação dos valores decorrentes do rateio, dentre os locatários, dos custos operacionais, então denominado como condomínio os quais serão utilizados para cobertura dos respectivos custos realizados pela CONCESSIONÁRIA para a operação da CEASA. Compete também à CONCESSIONÁRIA dar o melhor tratamento contábil, tributário e de governança à tal arrecadação, observada a legislação vigente e práticas de mercado.

### **3.3. TRIBUTOS**

No Plano de Negócio deverá constar as informações referentes aos valores de cada tributo incidido sobre as receitas, considerando seus respectivos regimes de tributação e convênios, bem como suas bases de cálculo e alíquotas, considerando ainda:

- a) Apuração dos impostos incidentes sobre a receita total: PIS, COFINS e ISS;
- b) Apuração do imposto de renda e contribuição social – Demonstração Alavancada;
- c) Apuração do imposto de renda e contribuição social – Demonstração Desalavancada.

Todos os valores serão expressos em R\$ mil (reais mil) e na forma absoluta.

### 3.4. CUSTOS E DESPESAS

Considerar todas as premissas previstas no Plano de Negócio, a fim de demonstrar:

- Custos Operacionais (condomínio);
- Despesas Administrativas, com Estacionamentos Tarifados e com Banco de Alimentos e outras;
- Despesas Pré – Operacionais e outros custos e despesas.

Todos os valores serão expressos em R\$ mil (reais mil) e na forma absoluta.

#### a) Custos operacionais (condomínio):

Os custos operacionais que comporão a taxa de condomínio são aqueles voltados exclusivamente para execução das atividades operacionais da CEASA compreendendo todas as atividades referentes ao provimento de infraestrutura e de serviços de apoio aos COMERCIANTES DA CEASA, ou seja, aqueles que visam atender as necessidades operacionais das áreas e bens comuns da CEASA e da “Administração da CEASA”, salvo quando expressamente excepcionados, devendo ainda ser observadas as disposições específicas relativas às contas de energia, água/esgoto e IPTU, abaixo (itens x, xi e xiii, respectivamente). Os custos operacionais serão objeto de rateio entre os COMERCIANTES DA CEASA.

O rateio dos custos operacionais se dará de forma proporcional, por metro quadrado de área bruta locável, com exceção da conta de energia elétrica, a qual será rateada dentre todos os COMERCIANTES DA CEASA, com exceção dos locatários dos Galpões Não Permanentes (Módulos).

A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a individualização das contas de energia dos espaços privativos até o quarto ano da CONCESSÃO.

Após a individualização das contas de energia elétrica dos Galpões Não Permanentes (Módulos) (prevista sua conclusão até o final do quarto ano da concessão da CEASA, na forma do ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS), a energia elétrica de uso dos Galpões Não Permanentes será rateada por m<sup>2</sup> entre os locatários ocupantes dos mesmos, os quais permanecerão isentos do rateio das contas de energia elétrica dos demais espaços.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar os investimentos necessários à individualização das contas de energia, bem como deverá promover a individualização das contas de água/esgoto, na forma do disposto no ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS. Assim, os COMERCIANTES DA CEASA que ocupem espaços de uso privativo, tais como Boxes, Mezaninos, Centrais de Distribuição, Banco de Caixas, Restaurantes, Lanchonetes, Quiosques, Frigoríficos, Central de Tratamento de Resíduos, terão, sempre que possível, suas contas de consumo

individualizadas, ficando sob a responsabilidade de seus titulares os encargos referentes aos respectivos consumos, o que não afasta o rateio dos custos das áreas não privativas da CEASA também entre esses.

Os custos com o consumo de água e energia para realização das obras de ampliação e reforma da CEASA, na forma do disposto no ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS, deverão ser suportados pela construtora ou pela CONCESSIONÁRIA, não podendo ser alocados nos custos operacionais.

O Plano de Negócios deverá descrever o modelo de custos, destacando as atividades que serão conduzidas por pessoal próprio da Concessionária e aquelas que serão contratadas através de terceiros.

O Licitante deverá projetar, detalhar e discriminar a sistemática de apuração dos custos operacionais voltados ao funcionamento da CEASA, conforme parâmetros estabelecidos neste ANEXO e no ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS, especificando tais contas:

- i) Mão-de-obra operacional, salários e os encargos sociais envolvidos, inclusive com o detalhamento dos cargos, atribuições, alocação e quantitativos;
- ii) Para contratos com terceiros (terceirizações), projetar o custo esperado e descrever as principais características econômicas de cada subcontrato e sua classificação;
- iii) Materiais, insumos e outros custos operacionais;
- iv) Manutenção, inclusive predial, exceto aquelas que visam atender as necessidades da “Administração da CEASA”;
- v) Segurança;
- vi) Controle de pragas e paisagismo;
- vii) Limpeza;
- viii) Tecnologia da Informação e Comunicação, exceto com aqueles que visam atender as necessidades da “Administração da CEASA”;
- ix) Website e Aplicativos móveis (Apps), visando a divulgação das informações operacionais da CEASA;
- x) Energia elétrica da CEASA, à exceção das contas relativas às áreas privativas cujo consumo foi individualizado, ficando sob responsabilidade de seus titulares os encargos referentes aos respectivos consumos;
- xi) Água e serviços de esgoto da CEASA, à exceção das contas relativas às áreas privativas cujo consumo foi individualizado, ficando sob responsabilidade de seus titulares os encargos referentes aos respectivos consumos;
- xii) Telefonia e internet, exceto com aqueles que visam atender as necessidades da “Administração da CEASA”;
- xiii) IPTU da ÁREA DA CONCESSÃO;
- xiv) Locações de materiais, equipamentos e automóveis;

- xv) Combustível;
- xvi) Treinamentos e capacitações;
- xvii) Outros custos relacionados à operação da CEASA.

b) Despesas Administrativas, com gestão dos Estacionamentos Tarifados, inclusive da Área de Pernoite de Caminhoneiros, e operação do Banco de Alimentos:

As despesas administrativas (ou com a “Administração da CEASA”) são aquelas voltadas exclusivamente para execução das atividades não operacionais da CEASA, ou seja, não abrangidas pelo item “a” acima, bem como as relativas à operação dos Estacionamentos Tarifados e à operação do Banco de Alimentos. As despesas administrativas serão consideradas despesas da CONCESSIONÁRIA, não sendo objeto de rateio entre os COMERCIANTES DA CEASA.

O Licitante deverá projetar, detalhar e discriminar a sistemática de apuração das despesas administrativas da CEASA, com a exploração de Estacionamentos Tarifados, incluindo a Área de Pernoite dos Caminhoneiros, e com a operação do Banco de Alimentos, conforme parâmetros estabelecidos neste Anexo e ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS, especificando tais contas:

- i) Mão-de-obra, salários e os encargos sociais envolvidos, inclusive com o detalhamento dos cargos, atribuições, alocação e quantitativos;
- ii) Para contratos com terceiros (terceirizações), projetar o custo esperado e descrever as principais características econômicas de cada subcontrato e sua classificação;
- iii) Despesas de materiais, insumos e outras despesas administrativas;
- iv) Manutenção, inclusive predial;
  
- v) Tecnologia da Informação e Comunicação;
- vi) Telefonia e internet;
- vii) Locações de materiais, equipamentos e automóveis;
- viii) Combustível;
- ix) Outorga fixa e variável;
- x) Seguros e garantias, com respectivos detalhamentos descritos em planilha específica;
- xi) Auditoria, assessoria, consultoria, corretagem e outros;
- xii) Despesas comerciais;
- xiii) Comunicação social e marketing institucional;
- xiv) Despesas com diárias, passagens e deslocamentos;
- xv) Associação de classe;
- xvi) Treinamentos e capacitações;

xvii) Outras despesas relacionadas.

c) Despesas Pré – Operacionais e outros Custos e Despesas:

O Licitante deverá descrever as despesas pré-operacionais que ocorrerão durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO.

Considerar também nesta projeção os valores atinentes ao ressarcimento dos estudos de modelagem, conforme estabelecido no EDITAL.

Descrever e detalhar outros custos e despesas no Plano de Negócios.

### **3.5. PLANO DE GARANTIAS E SEGUROS**

Detalhar e projetar as garantias e seguros a serem contratados, para atender minimamente às exigências estabelecidas no ANEXO II – MINUTA DE CONTRATO, durante as fases de implantação e de operação, com a indicação das condições, características de cada produto e custos.

- Fase de Implantação;
- Fase de Operação.

Todos os valores serão expressos em R\$ mil (reais mil) e na forma absoluta.

### **3.6. INVESTIMENTOS**

Detalhar os investimentos para implantação e manutenção da CEASA, considerando o cronograma de investimentos objeto da concessão, discriminando os seguintes itens:

- a) Obras civis;
- b) Equipamentos, móveis, automóveis e utensílios;
- c) Sistemas de segurança e monitoramento;
- d) Sistemas de TIC;
- e) Sistemas de combate à incêndio;
- f) Sistemas de controle de acesso e balança;
- g) Reinvestimentos necessários considerando o prazo da concessão;
- h) Outros itens previstos.

O Licitante deverá transcrever as premissas utilizadas no Cronograma de Investimentos que fará parte do Plano de Negócios, agrupando-as conforme a classificação no Ativo Imobilizado ou Intangível e por vida útil ou econômica:

- Cronograma de Investimento:
  - Intervenções no 1º Ano;
  - Intervenções no 2º Ano;

- Intervenções no 3º Ano;
- Intervenções no 4º Ano.
- Resumo por prazo de depreciação e amortização.

O Licitante deverá considerar os reinvestimentos necessários ao longo de todo o prazo da CONCESSÃO, assumindo como premissa a reversão dos BENS REVERSÍVEIS, na forma do ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO, incluindo móveis, equipamentos e sistemas, ao final da CONCESSÃO, pela vida útil residual dos bens, desde que em condições de uso operacional, observado ainda os requisitos estabelecidos no ANEXO VI – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

Todos os valores serão expressos em R\$ mil (reais mil) e na forma absoluta.

### **3.7. DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO**

Para elaboração dos cálculos referentes à depreciação e amortização dos investimentos da Concessão, os valores deverão ser classificados por vida útil ou econômica. A projeção e detalhamento na estrutura desta planilha do Plano de Negócios deverão estar divididos em blocos, que se referem aos diferentes prazos de depreciação e amortização, de tal forma:

- a) O prazo de amortização dos investimentos em anos a serem depreciados e/ou amortizados;
- b) O ano da concessão onde os investimentos estarão previstos;
- c) Valores dos investimentos anuais a serem depreciados ou amortizados;
- d) Despesas anuais com depreciação e amortização;
- e) FATOR DE DEFLAÇÃO:
  - Demonstração da projeção em planilha separada, com diferentes prazos de depreciação e amortização para cálculo do fator de deflação.
  - O Plano de Negócios deverá considerar as projeções em moeda constante. Para capturar o efeito da não correção dos custos com depreciação e amortização nas bases de cálculo do lucro real das empresas, se for esse o modelo adotado, torna-se necessário para fins de análise e apuração do IRPJ e CSLL deflacionar seu custo durante o prazo da concessão.

### **3.8. PLANO DE FINANCIAMENTO**

A Licitante deverá descrever o Plano de Financiamento da Concessionária, bem como descrever as Despesas Financeiras, onde deverá também contemplar, o valor do empréstimo/financiamento, a tipologia da linha de financiamento, a taxa de juros

nominal e real, os demais encargos, o prazo, carência de juros e do principal, e as premissas utilizadas, considerando nos casos:

- Empréstimos e Financiamentos
  - Ingressos;
  - Amortização;
  - Pagamento dos juros durante a implantação;
  - Pagamento dos juros durante a operação;
  - Outros desembolsos.

Nas Despesas Financeiras deverá descrever, as provisões dos juros conforme o Plano de Financiamento da concessionária, além dos respectivos custos quanto à despesa de juros, taxas, custo com estruturação, comissões, seguros e garantias. Detalhar as premissas utilizadas para o financiamento e empréstimos, considerando:

- Debentures
  - Provisão dos juros;
  - Outras despesas financeiras.
- Empréstimos e Financiamentos
  - Provisão dos juros durante a implantação;
  - Provisão dos juros durante a operação;
  - Outras despesas financeiras.

Todos os valores serão expressos em R\$ mil (reais mil) e na forma absoluta.

### **3.9. FLUXO DE CAIXA**

As informações referentes no Fluxo de Caixa da concessionária, deverão estar de forma sintética, compatível com as premissas apresentadas no Plano de Negócios.

Os Fluxos deverão ser apresentados nas seguintes perspectivas:

- a) Fluxo de Caixa do Projeto;
- b) Fluxo de Caixa Alavancado;
- c) Fluxo de Caixa do Acionista.

Através dos mesmos, o cálculo das respectivas Taxas Internas de Retorno (TIR).

### **3.10. USOS E FONTES**

A projeção detalhada das informações referentes ao Usos e Fontes da concessionária, deverá estar descrita de forma sintética, compatível com todas as premissas apresentadas no Plano de Negócios, bem como as planilhas interligadas a esta.

Demonstração detalhada do Usos e Fontes anual projetado para cada ano contratual, durante todo período da concessão.

### **3.11. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

No Plano de Negócios deverão constar as informações referentes às demonstrações

econômicas da Concessionária, de forma sintética, compatível com as premissas apresentadas no mesmo, de acordo com o EDITAL e ANEXOS.

Deverão constar as planilhas de Demonstração de Resultados e Balanço Patrimonial da Concessionária, anual e projetados para cada ano do contrato, durante toda a concessão.

### **3.12. CAPITAL DE GIRO**

Projetar e detalhar a necessidade de Capital de Giro para cumprir as obrigações estabelecidas para o Concessionário, durante todo o prazo do Contrato.

A Licitante deverá informar as premissas e os saldos das contas patrimoniais do Ativo e Passivo Circulantes para as obrigações operacionais.

## **4. NÚMEROS DA CEASA EM OPERAÇÃO**

Seguem abaixo, informações relativas aos custos e despesas do mês de Janeiro de 2021 da CEASA, fornecidos pela SDE (Secretaria de Desenvolvimento Econômico):



Rubricas	Janeiro
<b>1.1 PESSOAL</b>	<b>R\$ 233.622,26</b>
1.1.1 Pessoal Administrativo + Transport	R\$ 233.622,26
<b>1.2 UTILIDADES PÚBLICAS</b>	<b>R\$ 433.922,46</b>
1.2.1 Energia	R\$ 328.960,53
1.2.2 Água	R\$ 104.961,93
<b>1.3 TRIBUTOS: IPTU</b>	<b>R\$ 93.007,82</b>
<b>1.4 SERVIÇOS DE TERCEIROS</b>	<b>R\$ 564.351,30</b>
1.4.1 . Segurança	R\$ 271.524,78
1.4.2 Remoção de Lixo	R\$ 41.310,32
1.4.4 Limpeza	R\$ 202.172,90
1.4.6 Controle de Pragas	R\$ 38.399,17
1.4.8 Higienização Reservatorios	R\$ 10.944,13
<b>1.5 MANUTENÇÃO</b>	<b>R\$ 4.084,32</b>
1.5.1 Manutenção e Reformas	R\$ 0,00
1.5.3 Manutenção Civil, Elétrica, Hidráulica Equipamento	R\$ 3.398,72
1.5.6 Manutenção de Veículos	R\$ 0,00
1.5.7 Serviços de Terceiros	R\$ 0,00
1.5.9 Manutenção de Informática	R\$ 0,00
1.5.10 Materias de Escritório e Expediente	R\$ 685,60
<b>1.6 DESPESAS DIVERSAS</b>	<b>R\$ 8.557,26</b>
1.6.2 Associação de Classe	R\$ 2.215,00
1.6.3 Combustível	R\$ 6.342,26
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.337.545,42</b>

Fonte: SDE, 2021.

## 5. PLANO DE NEGÓCIOS – TABELAS E QUADROS FINANCEIROS

Planilhas que deverão ser preparadas pelo Licitante, dentre outras:

PLANILHAS	DESCRIÇÃO
1.PREMISSAS GERAIS	Demonstrativos das Premissas Gerais
2.RECEITAS	Demonstrativos de Receitas

2.TRIBUTOS	Demonstrativo dos Tributos
3.CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS	Demonstrativo dos Custos/Despesas Operacionais
4.SEGUROS E GARANTIAS	Plano de Garantias e Seguros
6.INVESTIMENTOS	Demonstrativo do Cronograma de Investimentos
7.DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	Demonstrativo da Depreciação e amortização
8.FINANCIAMENTOS	Demonstrativo dos Serviços de Dívida com Empréstimos e Financiamentos
9. FLUXO DE CAIXA	Demonstrativo do Fluxo de Caixa
10. QUADRO DE USOS E FONTES	Quadro de Usos e Fontes
11. DRE E BALANÇO PATRIMONIAL	Projeção das Demonstrações Contábeis
11.CAPITAL DE GIRO	Demonstrativo da Necessidade de Capital de Giro para o Projeto
12. OUTROS	Outros demonstrativos que houver pertinência