

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [●]/[●]

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP), NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, PARA A CONSTRUÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO DE INFRAESTRUTURA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NÃO PEDAGÓGICOS DE 27 (VINTE E SETE) NOVAS UNIDADES ESCOLARES DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO.....	4
3. IMPOSTOS E TRIBUTOS	4
4. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS	5
5. CUSTOS E DESPESAS.....	8
6. RECEITAS	9
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 Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade concessão administrativa para a construção, manutenção e gestão de infraestrutura e prestação de serviços não pedagógicos de 27 (vinte e sete) UNIDADES ESCOLARES do município de Joinville.

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. A despeito 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. Conforme previsto no CONTRATO, em especial no seu ANEXO IV – CADerno DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, são obrigações da CONCESSIONÁRIA, principalmente:

- a)** Construção de UNIDADES ESCOLARES conforme as especificações estabelecidas no ANEXO IV do CONTRATO – CADerno DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
- b)** Operação, conservação e manutenção da UNIDADES ESCOLARES, conforme as especificações estabelecidas no ANEXO IV do CONTRATO – CADerno DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.7. As principais informações sobre as UNIDADES ESCOLARES, suas localizações, características do

entorno e descrição da ÁREA DE CONCESSÃO estão contidas no ANEXO IV do EDITAL – MEMORIAL DESCRIPTIVO.

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 25 (vinte e cinco) anos;

2.1.3. A CONCESSIONÁRIA terá um prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses para a conclusão da construção de todas as UNIDADES ESCOLARES;

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 7,60% (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 municipais sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 5% (cinco por cento), conforme Lei Complementar nº 155/2003.

3.2. Foi considerado o regime de tributação com base no lucro real, dado que a receita anual estimada supera o limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) anuais, previsto para a adoção do regime de lucro presumido.

3.3. Em razão do regime tributário estimado 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. Os investimentos devem seguir as diretrizes do EDITAL e seus ANEXOS, em especial o APÊNDICE I do ANEXO IV do CONTRATO – PROGRAMA DE NECESSIDADES, o APÊNDICE III do ANEXO IV do CONTRATO – ESPECIFICAÇÕES DE MOBILIÁRIOS e o APÊNDICE V do ANEXO IV do CONTRATO – PROJETO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL.

4.3. O presente ANEXO considerou a construção faseada das UNIDADES ESCOLARES, bem como os investimentos projetados para a realização de todas as etapas que compõem o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, e o prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses para a realização de todas as etapas que o compõem.

4.4. Os investimentos iniciais totalizam valor estimado em R\$ 763,896 milhões (setecentos e sessenta e três milhões e oitocentos noventa e seis mil reais).

4.4.1. Para estimar os investimentos na construção das UNIDADES ESCOLARES, considerou-se orçamentos referenciais feitos com base nos projetos das TIPOLOGIAS do APÊNDICE V do ANEXO

IV do CONTRATO – PROJETO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL.

4.4.2. Os orçamentos referenciais elaborados para a construção das UNIDADES ESCOLARES utilizaram preços de insumos e serviços da base de dados do Estado de Santa Catarina do Sistema Nacional de Preços e Índices para a Construção Civil - SINAPI.

4.5. Estão previstas 4 TIPOLOGIAS de UNIDADES ESCOLARES, com a seguinte distribuição por fase:

Tabela 1 - UNIDADES ESCOLARES (por fase)

Tipologia / Fase	I	II	III	Total
CEI	6	5	5	16
EEF A	1	0	1	2
EEF B	0	0	1	1
EEF C	2	4	2	8
Total	9	9	9	27

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2025

4.6. Os investimentos relativos às UNIDADES ESCOLARES dividem-se em: (i) implantação; (ii) instalação de MOBILIÁRIO; (iii) instalação de infraestrutura para tecnologia de informação (TIC); e (iv) instalação de painéis solares.

4.6.1. A Tabela 2 apresenta os investimentos iniciais estimados para as UNIDADES ESCOLARES de aproximadamente R\$ 763,896 milhões (setecentos e sessenta e três milhões e oitocentos noventa e seis mil reais), divididos em aproximadamente R\$ 706,713 milhões (setecentos e seis milhões, setecentos e treze mil reais) em implantação, R\$ 28,169 milhões (vinte e oito milhões, cento e sessenta e nove mil reais) em MOBILIÁRIOS, R\$ 22,826 milhões (vinte e dois milhões, oitocentos e vinte e seis mil reais) para itens de TIC e R\$ 6,189 milhões (seis milhões, cento e

oitenta e nove mil reais) em painéis solares.

Tabela 2 – Investimento inicial estimado para as UNIDADES ESCOLARES

Fase	Investimentos (em R\$ mil)				Total
	Implantação	Mobiliário	Infraestrutura de TIC	Painéis Solares	
I	R\$ 225.270	R\$ 8.653	R\$ 6.438	R\$ 1.985	R\$ 242.346
II	R\$ 246.521	R\$ 10.259	R\$ 8.733	R\$ 2.175	R\$ 267.688
III	R\$ 234.923	R\$ 9.257	R\$ 7.655	R\$ 2.028	R\$ 253.862
Total	R\$ 706.713	R\$ 28.169	R\$ 22.826	R\$ 6.189	R\$ 763.896

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2025

4.7. Foram previstos reinvestimentos para manutenção de todas as UNIDADES ESCOLARES que compõem a CONCESSÃO no valor de aproximadamente 341,686 milhões (trezentos e quarenta e um milhões, seiscentos e oitenta e seis mil reais) ao longo do CONTRATO, conforme detalhado na Tabela 3 abaixo.

4.7.1. O custo relativo aos reinvestimentos em infraestruturas foi estimado com base na NBR 5674:1999, adotando-se 1% (um por cento) anual do custo de implantação após 3 (três) anos de conclusão das obras de cada UNIDADE ESCOLAR.

4.7.2. Adotou-se a reposição dos eletrônicos a cada 3 (três) anos, a renovação a cada 10 (dez) anos para os itens gerais de MOBILIÁRIOS, como mesas, cadeiras e eletrodomésticos, e a reaquisição a cada 20 (vinte) anos dos painéis solares e periféricos, com exceção dos inversores, que tiveram frequência de reposição de 10 (dez) anos.

Tabela 3 - Reinvestimentos ao longo do CONTRATO

Fase	Investimentos (em R\$ mil)				
	Infraestrutura	Mobiliários e Climatização	Infraestrutura de TIC	Painéis Solares	Total
I	R\$ 42.038	R\$ 17.305	R\$ 45.068	R\$ 2.381	R\$ 106.793
II	R\$ 44.288	R\$ 20.518	R\$ 61.130	R\$ 2.571	R\$ 128.507
III	R\$ 39.521	R\$ 18.514	R\$ 45.927	R\$ 2.424	R\$ 106.386
Total	R\$ 125.847	R\$ 56.337	R\$ 152.125	R\$ 7.377	R\$ 341.686

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2025

5. CUSTOS E DESPESAS

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

5.2. Os custos e despesas operacionais para conservação das UNIDADES ESCOLARES são considerados à medida que as unidades são construídas. A Tabela 4 apresenta os custos estimados anuais, por categoria, para a totalidade das UNIDADES ESCOLARES após a conclusão do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO. O custo anual médio por UNIDADE ESCOLAR é de R\$ 1,811 milhão (um milhão, oitocentos e onze mil reais).

Tabela 4 - Custo anual estimado em R\$ mil no PERÍODO DE OPERAÇÃO

Item	Total (R\$ mil)
OPEX Unidades Escolares	R\$ 41.849
<i>Serviços nas Unidades Escolares</i>	R\$ 39.465
<i>Utilities</i>	R\$ 2.384
Despesas SPE	R\$ 7.047
<i>Verificador Independente e Instituto de Pesquisa</i>	R\$ 261
<i>Seguros e Garantias</i>	R\$ 3.863
<i>Quadro de funcionários</i>	R\$ 2.938
Total	R\$ 48.911

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2025

5.3. Adicionalmente aos custos destacados na tabela acima, considerou-se custos adicionais relativos ao PERÍODO DE IMPLANTAÇÃO, a saber, CERTIFICADORA DE OBRAS e COMITÊ DE PREVENÇÃO E SOLUÇÃO DE DISPUTAS, nos termos previstos no CONTRATO e nos valores compilados na tabela abaixo:

Tabela 5 – Custos adicionais estimados no PERÍODO DE IMPLANTAÇÃO em R\$ mil

Item	Total
<i>Certificadora de Obras</i>	R\$ 2.450
<i>Comitê de Prevenção e Solução de Disputas</i>	R\$ 1.043
Total	R\$ 3.493

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2025

6. RECEITAS

6.1. Foram estimadas duas receitas da CONCESSÃO: a receita de CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL DE REFERÊNCIA e APORTE.

6.2. O pagamento do APORTE seguirá conforme as diretrizes do CONTRATO, sendo considerado no Fluxo de Caixa de acordo com a conclusão das METAS DE AVANÇO FÍSICO previstas no ANEXO VII do

CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DO APORTE E DA CONTRAPRESTAÇÃO.

6.2.1. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL DE REFERÊNCIA estimada para as 27 (vinte e sete) UNIDADES ESCOLARES é de R\$ 14.796.774,00 (quatorze milhões, setecentos e noventa e seis mil, setecentos e setenta e quatro reais).

6.2.2. Os valores previstos para APORTE para os investimentos das 27 (vinte e sete) UNIDADES ESCOLARES é de R\$ 164.450.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais).

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 (DRE) o Fluxo de Caixa anuais estimados para a totalidade das vinte e sete UNIDADES ESCOLARES:

Tabela 7 – DRE Projetada (R\$ Milhões)

DRE (R\$ MM)	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Receita Bruta	4.068	48,34	242,22	303,69	295,84	153,10	142,71	147,33	148,45	147,23	149,53	148,45	147,23	158,57	159,10	156,88	149,53	148,45	147,23	149,53	148,45	147,23	149,53	159,09	159,67	160,81
(+) Receita de Construção	1.106	47,83	229,78	261,13	206,21	18,94	8,54	13,17	14,28	13,07	15,36	14,28	13,07	24,41	24,94	22,72	15,36	14,28	13,07	15,36	14,28	13,07	15,36	24,92	25,50	26,65
(+) Receita de Operação	2.330	-	-	10,72	40,74	81,45	84,84	87,89	90,79	93,70	96,41	99,20	102,10	104,02	105,80	107,77	110,40	113,19	116,10	118,81	121,60	124,50	127,22	129,08	130,81	132,43
(+) Receita Financeira	633	0,51	12,44	31,84	48,89	52,71	49,32	46,28	43,37	40,47	37,76	34,97	32,06	30,15	28,37	26,40	23,76	20,97	18,07	15,36	12,57	9,66	6,95	5,08	3,36	1,74
(+) Demais Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Deduções da Receita Bruta	(462)	(6,72)	(34,35)	(40,28)	(37,40)	(15,93)	(15,55)	(16,00)	(16,26)	(16,19)	(16,31)	(16,26)	(16,19)	(16,76)	(16,79)	(16,68)	(16,31)	(16,26)	(16,19)	(16,31)	(16,26)	(16,19)	(16,31)	(16,79)	(16,82)	(16,87)
(-) PIS/COFINS	(376)	(4,47)	(22,41)	(28,09)	(27,37)	(14,16)	(13,20)	(13,63)	(13,73)	(13,62)	(13,83)	(13,73)	(13,62)	(14,67)	(14,72)	(14,51)	(13,83)	(13,73)	(13,62)	(13,83)	(13,73)	(13,62)	(13,83)	(14,72)	(14,88)	
(+) Créditos PIS/COFINS	118	0,17	0,17	2,99	4,76	5,89	4,79	5,00	4,90	4,79	5,00	4,90	4,79	5,84	5,88	5,68	5,00	4,90	4,79	5,00	4,90	4,79	5,00	5,88	5,94	6,04
(-) ISS	(203)	(2,42)	(12,11)	(15,18)	(14,79)	(7,66)	(7,14)	(7,37)	(7,42)	(7,36)	(7,48)	(7,42)	(7,36)	(7,93)	(7,96)	(7,84)	(7,48)	(7,42)	(7,36)	(7,48)	(7,42)	(7,36)	(7,48)	(7,95)	(7,98)	(8,04)
Receita Líquida	3.606	41,63	207,87	263,40	258,45	137,17	127,16	131,33	132,19	131,04	133,22	132,19	131,04	141,81	142,31	140,21	133,22	132,19	131,04	133,22	132,19	131	133	142	143	144
(-) Custos e Despesas Operacionais	(1.098)	(10,55)	(11,36)	(23,21)	(36,13)	(47,62)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(48,30)	(49,03)	(49,03)	(49,03)	(48,91)
Indireto	(927)	(3,32)	(3,32)	(14,93)	(28,03)	(40,79)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)	(41,85)
SPE	(83)	(3,25)	(4,06)	(4,30)	(4,12)	(3,22)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)	(3,20)
Seguros e Garantias	(88)	(3,98)	(3,98)	(3,98)	(3,61)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,25)	(3,98)	(3,98)	(3,86)	
(-) Capex	(1.106)	(47,83)	(229,78)	(261,13)	(206,21)	(18,94)	(8,54)	(13,17)	(14,28)	(13,07)	(15,36)	(14,28)	(13,07)	(24,41)	(24,94)	(22,72)	(15,36)	(14,28)	(13,07)	(15,36)	(14,28)	(13,07)	(15,36)	(24,92)	(25,50)	(26,65)
(=) EBITDA	2.508	(16,75)	(33,26)	(20,94)	16,11	70,61	70,31	69,87	69,61	69,55	69,61	69	68	68	68											
% Margem EBITDA	69,5%	-40,2%	-16,0%	-7,9%	6,2%	51,5%	55,3%	53,2%	52,7%	53,2%	52,2%	52,7%	53,2%	48,7%	48,5%	49,3%	52,2%	52,7%	53,2%	52,2%	52,7%	52,6%	51,7%	48,0%	47,8%	47,5%
Lucro Operacional	1.402	(16,75)	(33,26)	(20,94)	16,11	70,61	70,31	69,87	69,61	69,61	69,55	69,61	69	68	68	68										
% Margem Operacional	39%	-40%	-16%	-8%	6%	51%	55%	53%	53%	53%	52%	53%	52%	49%	49%	52%	53%	52%	53%	52%	53%	52%	48%	48%	48%	
(-) Despesas Financeiras	(101)	(0,48)	(3,91)	(11,07)	(16,53)	(16,49)	(13,80)	(10,90)	(7,99)	(5,11)	(2,25)	(0,18)	(0,42)	(1,00)	(1,50)	(1,84)	(1,85)	(1,66)	(1,37)	(0,85)	(0,08)	-	-	-	-	-
LAIR	1.301	(17,23)	(37,18)	(32,01)	(0,42)	54,12	56,51	58,97	61,62	64,56	67,31	69,43	69,25	68,10	67,58	67,35	67,66	67,75	68,01	68,18	68,76	69	69	68	68	68
(-) IR/CS	(442)	-	-	(2,43)	(6,72)	(11,92)	(13,73)	(18,40)	(19,36)	(20,30)	(21,35)	(22,01)	(21,89)	(22,05)	(21,90)	(21,72)	(21,46)	(21,45)	(21,47)	(21,64)	(21,79)	(21,86)	(22,16)	(22,26)		
Lucro Líquido	859	(17,23)	(37,18)	(34,44)	(7,14)	42,20	42,79	40,56	42,26	44,26	45,96	47,41	47,35	46,05	45,68	45,63	46,19	46,31	46,53	46,54	46,97	47	47	46	46	46
% Margem Líquida	24%	-41%	-18%	-13%	-3%	31%	34%	31%	32%	34%	35%	36%	36%	32%	33%	35%	36%	35%	36%	35%	36%	35%	36%	35%	32%	32%

Elaboração: São Paulo Parcerias, 2025

Tabela 8 – Fluxo de Caixa projetado (R\$ Milhões)

FLUXO DE CAIXA	Total	2026	2027	