

ANEXO IV

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

CONCESSÃO PARA GESTÃO, REFORMA, REQUALIFICAÇÃO E MANUTENÇÃO DO MERCADO DISTRITAL DO CRUZEIRO E DA CENTRAL DE ABASTECIMENTO MUNICIPAL/FEIRA COBERTA DO BAIRRO SÃO PAULO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE – MG.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	ESCOPO	4
3.	DESPESAS DE SETUP , INVESTIMENTOS, REINVESTIMENTOS E ÔNUS DA CONCESSÃO	4
4.	DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX)	9
5.	PROJEÇÃO DAS RECEITAS	10
6.	IMPOSTOS	14
7.	FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	14

1. Introdução

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL é o documento que reúne as principais informações econômico-financeiras sobre o OBJETO da concessão, e suas características. Assim, foi analisada a viabilidade do empreendimento, com o detalhamento de receitas, despesas, fluxo de caixa, entre outras informações. Desta forma, considerou-se como premissa inicial o prazo de 25 anos de concessão, incluído o período de licenciamento e obra estabelecido no edital.

O objetivo deste documento é constituir referência, apresentando o racional de premissas do negócio consideradas na etapa da modelagem **em caráter não vinculante**. Isto significa que as opções tomadas para a concepção deste plano de negócios não vinculam os licitantes, que possuem autonomia para adotar outras escolhas que impactem na geração de receitas e na realização de despesas e investimentos, desde que respeitadas as restrições contratuais e editalícias, sendo que este documento não pode ser utilizado como argumento para pleito de reequilíbrio econômico do contrato.

Como condição para assinatura do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá entregar ao PODER CONCEDENTE seu Plano de Negócios, observado o Edital.

Ao longo deste documento, algumas siglas serão utilizadas com frequência, a saber:

ABL – Área Bruta Locável

CAPEX – Sigla da expressão inglesa *Capital Expenditure* (em português, despesas de capital ou investimento em bens de capital) e que designa o montante de dinheiro despendido na aquisição (ou introdução de melhorias) de bens de capital de uma determinada empresa. O CAPEX é, portanto, o montante de investimentos realizados em equipamentos e instalações de forma a manter a produção de um produto ou a prestação de um serviço ou para manter em funcionamento um negócio ou um determinado sistema.

OPEX – Sigla da expressão inglesa *Operational Expenditure* que significa capital para manter as despesas operacionais de um negócio.

2. Escopo

O escopo da CONCESSÃO é a gestão, reforma, requalificação e manutenção do Mercado Distrital do Cruzeiro e da Central de Abastecimento Municipal/Feira Coberta do Bairro São Paulo do Município de Belo Horizonte – MG.

A CONCESSIONÁRIA será responsável também pela execução dos serviços descritos no Anexo III. 1 – Dos Encargos da Concessionária.

3. Despesas de *SETUP*, Investimentos, Reinvestimentos e Ônus da Concessão

3.1. Despesas de *SETUP*

Em todo empreendimento, no momento de sua concepção, existem despesas que ocorrem em momentos anteriores ao início das obras e/ou da operação propriamente dita. Neste documento referencial, este tipo de despesas foi denominado como Despesas de Setup.

Estão contidos nas despesas de setup os valores referentes ao reembolso do aproveitamento dos estudos no âmbito do PMI nº001/2018 e o pagamento para a PBH Ativos S.A. referente à modelagem do projeto. O valor de Reembolso dos estudos no âmbito do PMI nº001/2018 é de R\$103.651,90 (cento e três mil, seiscentos e cinquenta e um reais e noventa centavos) para a Fundação Doimo. O cálculo destes valores será detalhado no “Relatório de Aproveitamento de Estudos” a ser publicado oportunamente. O valor do pagamento à PBH Ativos é de R\$204.419,20 (duzentos e quatro mil, quatrocentos e dezenove reais e vinte centavos), calculado com base na metodologia aprovada pelo Conselho de Administração da PBH Ativos.

3.2. Investimento

Os valores de CAPEX foram estimados através da contratação de empresa especializada, utilizando como base o projeto referencial apresentado no Anexo III.3 – Diretrizes de Anteprojeto Arquitetônico, e no investimento em software para abertura e controle de chamados de manutenção corretiva predial, em linha com o disposto no Anexo III.2 – Sistema de Mensuração de Desempenho.

Foi considerado ainda um investimento de Marketing de inauguração no valor de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor estimado de obra.

3.2.1. Feira Coberta do Bairro São Paulo

Para a Feira Coberta do Bairro São Paulo foi considerado o prazo de 16 (dezesesseis) meses corridos para a entrega total do equipamento, a partir da emissão da ORDEM DE INÍCIO DA FASE 2, estando inclusos os prazos para emissão de licenças e alvarás necessários, bem como elaboração de Projetos Arquitetônicos e Executivos.

Segue o quadro resumo da orçamentação da obra:

ORCPLAN MG		PLANILHA RESUMO					
CONTRATO: REFORMA MERCADOS MUNICIPAIS						DATA:	26/11/2019
OBRA: PROJETO ARQUITETONICO PBH ATIVOS S/A		FEIRA BAIRRO SÃO PAULO		VERSÃO	PROJETO ORIGINAL PROPOSTO	REVISÃO:	02
CLIENTE: PBH ATIVOS S.A						EMIÇÃO:	DEFINITIVA
ITEM	DESCRICAO					CUSTO TOTAL	% TOTAL
01	SERVIÇOS INICIAIS					R\$ 1.216,44	0,03%
02	CANTEIRO DE OBRA					R\$ 80.112,25	2,07%
03	LOCAÇÃO DE OBRA					R\$ 6.837,00	0,18%
04	DEMOLIÇÕES E TERRAPLENAGEM					R\$ 134.634,03	3,48%
05	SERVIÇOS DE PROTEÇÃO					R\$ 12.637,12	0,33%
06	CONTENÇÕES					R\$ -	0,00%
07	FUNDAÇÕES E GALERIAS					R\$ 180.563,83	4,66%
08	ESTRUTURAS DE CONCRETO E					R\$ 606.704,07	15,67%
09	COBERTURAS					R\$ 133.918,41	3,46%
10	IMPERMEABILIZAÇÃO					R\$ 43.599,71	1,13%
11	PAREDES E FECHAMENTOS					R\$ 49.799,99	1,29%
12	INSTALAÇÕES EM GERAL					R\$ 702.979,84	18,16%
13	LOUÇAS E METAIS					R\$ 15.000,00	0,39%
14	FACHADA					R\$ 74.129,20	1,91%
15	INSTALAÇÕES ESPECIAIS					R\$ -	0,00%
16	ACABAMENTOS (PISOS, PAREDES,					R\$ 446.897,20	11,54%
17	ESQUADRIAS					R\$ 124.373,44	3,21%
18	URBANIZAÇÃO / ESTACIONAMENTO					R\$ 10.000,00	0,26%
19	SERRALHERIA - INCLUSO NAS					R\$ -	0,00%
20	ÁREAS EXTERNAS					R\$ 16.816,80	0,43%
21	VERBAS DO PROJETO MANTIDAS					R\$ 593.823,55	15,34%
22	DEVIDO A FALTA DE DETALHAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO LOCAL DA OBRA					R\$ 637.232,60	16,46%
TOTAL CUSTO						R\$ 3.871.275,48	
BDI						34,44%	R\$ 1.333.106,63
TOTAL GLOBAL - PREÇO DE VENDA						R\$ 5.204.382,11	

Tabela 1: Quadro resumo do orçamento para a obra da Feira Coberta do Bairro São Paulo

Os valores orçados foram corrigidos para a data base de outubro de 2019, gerando um fator global de correção de 2,07% (dois inteiros e sete centésimos por cento).

Segue cronograma financeiro dos investimentos previstos:

Investimento	Valor	Período do investimento
Projetos e Licenciamento	R\$ 100.000,00	Ano 1
Marketing de inauguração	R\$ 26.075,86	Ano 2
Software	R\$ 1.354,72	Ano 2
Obra	R\$ 5.215.172,02	Ano 1 e ano 2
Total	R\$ 5.342.602,62	

Tabela 2: Cronograma financeiro dos investimentos para a Feira Coberta do Bairro São Paulo

3.2.2. Mercado Distrital do Cruzeiro

Para intervenções no Mercado Distrital do Cruzeiro foi considerado o prazo de 48 (quarenta e oito) meses corridos para a entrega total do equipamento, a partir da emissão da ORDEM DE INÍCIO DA FASE 2, estando inclusos os prazos para emissão de licenças e alvarás necessários, bem como elaboração de Projetos Arquitetônicos e Executivos.

Segue o quadro resumo da orçamentação da obra:

ORCPLAN MG ENGENHARIA		PLANILHA RESUMO					
CONTRATO: REFORMA MERCADOS MUNICIPAIS						DATA:	25/11/2019
OBRA:	PROJETO ARQUITETONICO PBH ATIVOS S/A	MERCADO MUNICIPAL DO CRUZEIRO	VERSÃO	PROJETO ORIGINAL PROPOSTO	REVISÃO:	02	
CLIENTE:	PBH ATIVOS S.A				EMIÇÃO:	DEFINITIVA	
ITEM	DESCRIÇÃO						CUSTO TOTAL % TOTAL
01	SERVIÇOS INICIAIS						R\$ 2.432,88 0,01%
02	CANTEIRO DE OBRA						R\$ 594.494,45 2,19%
03	LOCAÇÃO DE OBRA						R\$ 25.889,08 0,10%
04	DEMOLIÇÕES E TERRAPLENAGEM						R\$ 169.093,62 0,62%
05	SERVIÇOS DE PROTEÇÃO						R\$ 38.068,64 0,14%
06	CONTENÇÕES						R\$ 339.217,96 1,25%
07	FUNDAÇÕES E GALERIAS						R\$ 739.534,87 2,72%
08	ESTRUTURAS DE CONCRETO E						R\$ 3.264.375,51 12,02%
09	COBERTURAS						R\$ 1.160.504,29 4,27%
10	IMPERMEABILIZAÇÃO						R\$ 183.620,30 0,68%
11	PAREDES E FECHAMENTOS						R\$ 1.427.138,50 5,26%
12	INSTALAÇÕES EM GERAL						R\$ 4.471.566,54 16,47%
13	LOUÇAS E METAIS						R\$ 120.000,00 0,44%
14	FACHADA						R\$ 968.548,00 3,57%
15	INSTALAÇÕES ESPECIAIS						R\$ 500.000,00 1,84%
16	ACABAMENTOS (PISOS, PAREDES,						R\$ 4.395.300,00 16,19%
17	ESQUADRIAS						R\$ 500.000,00 1,84%
18	URBANIZAÇÃO / ESTACIONAMENTO						R\$ 100.000,00 0,37%
19	SERRALHERIA - INCLUSO NAS						R\$ - 0,00%
20	ÁREAS EXTERNAS						R\$ 171.932,69 0,63%
21	VERBAS DO PROJETO MANTIDAS						R\$ 3.990.580,69 14,70%
22	DEVIDO A FALTA DE DETALHAMENTO DE						R\$ 3.984.586,80 14,68%
	ADMINISTRAÇÃO LOCAL DA OBRA						
TOTAL CUSTO							R\$ 27.146.884,81
BDI						34,44%	R\$ 9.348.260,59
TOTAL GLOBAL - PREÇO DE VENDA							R\$ 36.495.145,40

Tabela 3: Quadro resumo do orçamento para a obra do Mercado Distrital do Cruzeiro

Os valores orçados foram corrigidos para a data base de outubro de 2019, gerando um fator global de correção de 2,08% (dois inteiros e oito centésimos por cento).

Segue cronograma financeiro dos investimentos previstos:

Investimento	Valor	Período do investimento
Projetos e licenciamento	R\$ 700.000,00	Ano 1
Marketing de Inauguração	R\$ 186.271,22	Ano 4
Software	R\$ 15.168,69	Ano 4
Construção	R\$ 37.254.244,42	Ano 2 a ano 4
Tratamento acústico	R\$ 1.000.00,00	Ano 4
Total	R\$ 39.155.684,33	

Tabela 4: Cronograma financeiro dos investimentos para o Mercado Distrital do Cruzeiro

3.3. Reinvestimentos

É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA manter todos os ativos do escopo do CONTRATO em perfeitas condições de operação, dentro dos níveis mínimos de desempenho exigidos e com a funcionalidade e qualidade preservadas ao longo do prazo de CONCESSÃO. Desta forma, estão previstos reinvestimentos em infraestrutura e obras civis à ordem de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) por ano, a partir do 8º ano de CONCESSÃO.

3.4. Ônus da Concessão

É dever da CONCESSIONÁRIA realizar pagamento, a partir do **sexto ano** da concessão, de outorga fixa anual ao PODER CONCEDENTE à ordem de **R\$ 457.470,33** (quatrocentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e setenta reais e trinta e três centavos).

O cálculo do valor da outorga tem como base a Taxa Interna de Retorno (TIR) mínima esperada para o projeto, que considera as seguintes variáveis:

Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP): Calculada com base em dois parâmetros: uma meta de inflação calculada pro rata para os doze meses seguintes ao primeiro mês de vigência da taxa, inclusive, baseada nas metas anuais fixadas pelo Conselho Monetário Nacional; e um prêmio de risco;

Meta de inflação (MI): Definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN). O índice de preços utilizado é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A meta se refere à inflação acumulada no ano;

Prêmio de risco (PR): É a diferença entre o título público de um país em relação a outro investimento considerado seguro. Em outras palavras, é o retorno adicional que os investidores desejam obter para aceitar correr determinado grau de risco.

Desta forma:

$$TIR = (1+TLP+PR) / (1+ MI) - 1$$

Importante destacar que a TIR é a taxa de desconto que, quando aplicada ao fluxo de caixa do projeto, faz com que os valores das despesas, trazidos ao valor presente, seja igual aos valores dos retornos dos investimentos, também trazidos ao valor presente. Em outras palavras, é a taxa que zera o Valor Presente Líquido (VPL) do projeto.

O valor da outorga fixa anual será corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE.

4. Despesas Operacionais (OPEX)

Este Plano de Negócios Referencial considera que as despesas operacionais ou OPEX dos MERCADOS, quais sejam, limpeza e conservação, jardinagem, vigilância, zeladoria, fundo de promoção, despesas com software de gestão operacional e demais despesas necessárias à execução do objeto da CONCESSÃO, com a exceção das despesas de responsabilidade da própria CONCESSIONÁRIA tratadas no item 4.1 “Demais Despesas”, serão custeadas por cobrança de taxas de condomínio, sendo facultado à CONCESSIONÁRIA a constituição de condomínio formal.

Para os valores de condomínio foram estimados os gastos de acordo com as áreas comuns de cada mercado nas condições em que se encontram hoje para o cálculo do condomínio no período anterior ao início das obras; também foram estimados os gastos de acordo com as áreas comuns previstas no anexo III.3 – Diretrizes de Anteprojeto Arquitetônico para o cálculo do condomínio após a conclusão das obras. No período efetivo de obras não foram considerados valores de condomínio.

4.1. Demais Despesas

Foram previstas como despesas adicionais da CONCESSÃO:

- Os custos de gestão da SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)
- As despesas de funcionamento do software de gestão operacional
- As despesas de manutenção dos estacionamentos no Mercado do Cruzeiro
- Os custos dos seguros exigidos no edital e seus anexos

- Os custos com a promoção dos MERCADOS, ao valor de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor da receita.
- Os custos de condomínio a serem bancados pela CONCESSIONÁRIA em razão da vacância estimada nos mercados.

Os valores de cada uma destas despesas estão detalhados nos quadros a seguir:

Feira Coberta do Bairro São Paulo		
Despesa	Valor	Período
SPE	R\$ 81.647,34	Anual
Software	R\$ 1.920,00	Anual (a partir do ano 2)
Seguros	R\$ 489.038,10	Valor total ao longo do prazo da Concessão.
Promoção	R\$ 17.745,81	Anual
Condomínio vacância	R\$ 9.470,00	Anual

Tabela 5: Despesas da Feira Coberta do Bairro São Paulo

Mercado Distrital do Cruzeiro		
Despesa	Valor	Período
SPE	R\$ 914.185,85	Anual
Software	R\$ 7.428,07	Anual (a partir do ano 6)
Seguros	R\$ 3.409.203,06	Valor total ao longo do prazo da Concessão.
Promoção	R\$ 195.992,58	Anual
Estacionamento	R\$ 381.483,90	Anual
Condomínio vacância	R\$ 127.157,65	Anual

Tabela 6: Despesas do Mercado Distrital do Cruzeiro

5. Projeção das Receitas

Tendo como base o escopo do projeto, foram previstas 2 (duas) naturezas de receitas, sendo elas: Receita de Aluguéis e Receita de Estacionamento.

Para a composição dos valores de aluguel apresentados a seguir foram considerados valores de Box Padrão para cada um dos Mercados e, a partir desses valores, foram dados os valores dos demais tipos de loja, segundo sua localização e tipo de uso, em cada mercado. Foi considerada, ainda, uma progressão de 5 anos a partir do início da operação de cada mercado para os valores de aluguel, começando com um valor mais baixo no primeiro ano e aumentando de forma escalonada até os valores finais a partir do quinto ano de operação.

Para a definição do valor de Box Padrão foram criados raciais segundo as pesquisas de mercado realizadas nos entornos dos mercados e nos principais centros comerciais da cidade de Belo Horizonte. Foram considerados também os valores apresentados na “Pesquisa do mercado imobiliário de Belo Horizonte” feita pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais – IPEAD. Foram considerados, por fim, os valores propostos pelos estudos no âmbito do PMI 001/2018.

Valores para a Feira Coberta do bairro São Paulo:

Descrição	Ano 1 Pos Obra		Ano 2 Pos Obra		Ano 3 Pos Obra		Ano 4 Pos Obra		Ano 5 Pos Obra	
	1º pavto	2º pavto	1º pavto	2º pavto	1º pavto	2º pavto	1º pavto	2º pavto	1º pavto	2º pavto
Contêiner 20	R\$ 60,00	R\$ 66,00	R\$ 65,00	R\$ 71,50	R\$ 70,00	R\$ 77,00	R\$ 75,00	R\$ 82,50	R\$ 80,00	R\$ 88,00
Contêiner 40	R\$ 48,00	R\$ 52,80	R\$ 52,00	R\$ 57,20	R\$ 56,00	R\$ 61,60	R\$ 60,00	R\$ 66,00	R\$ 68,00	R\$ 74,80
Box	R\$ 38,00	-	R\$ 41,00	-	R\$ 44,00	-	R\$ 47,00	-	R\$ 50,00	-
Hortifruti	R\$ 13,00	-	R\$ 16,00	-	R\$ 19,00	-	R\$ 22,00	-	R\$ 25,00	-

Tabela 7: Valores de aluguel por m² para a Feira Coberta do Bairro São Paulo

Valores ajustados para o Mercado Distrital do Cruzeiro:

Descrição	Preço m2/mês		Preço m2/mês		Preço m2/mês		Preço m2/mês		Preço m2/mês	
	Ano 1 Pos Obra		Ano 2 Pos Obra		Ano 3 Pos Obra		Ano 4 Pos Obra		Ano 5 Pos Obra	
	1º pavto	2º pavto	1º pavto	2º pavto	1º pavto	2º pavto	1º pavto	2º pavto	1º pavto	2º pavto
Box Bar - Tipo 1	103,75	-	113,75	-	123,75	-	133,75	-	143,75	-
Box Bar - Tipo 2	97,50	78,00	107,50	86,00	117,50	94,00	127,50	102,00	137,50	110,00
Box - Tipo 1 (padrão)	85,00	68,00	95,00	76,00	105,00	84,00	115,00	92,00	125,00	100,00
Box - Tipo 1 incent.	42,50	34,00	47,50	38,00	52,50	42,00	57,50	46,00	62,50	50,00
Box - Tipo 2	103,75	-	113,75	-	123,75	-	133,75	-	143,75	-
Box - Tipo 3	66,25	53,00	76,25	61,00	86,25	69,00	96,25	77,00	106,25	85,00
Hortifrutigranjeiro	33,13	-	38,13	-	43,13	-	48,13	-	53,13	-
Loja - Tipo 1	102,19	-	107,19	-	112,19	-	117,19	-	122,19	-
Loja - Tipo 2	70,31	-	75,31	-	80,31	-	85,31	-	90,31	-
Loja - Tipo 3	25,16	-	30,16	-	35,16	-	40,16	-	45,16	-
Loja - Tipo 4	83,86	-	88,86	-	93,86	-	98,86	-	103,86	-
Loja Anexo - Tipo 1	30,40	-	35,40	-	40,40	-	45,40	-	50,40	-
Loja Anexo - Tipo 2	43,00	-	48,00	-	53,00	-	58,00	-	63,00	-
Loja Anexo - Tipo 3	30,40	24,32	35,40	28,32	40,40	32,32	45,40	36,32	50,40	40,32
Loja Anexo - Tipo 4	-	34,60	-	39,60	-	44,60	-	49,60	-	54,60
Loja Anexo - Tipo 5	-	22,00	-	27,00	-	32,00	-	37,00	-	42,00
Loja Externa	30,00	-	33,00	-	36,00	-	39,00	-	42,00	-
Espaço Infantil	19,50	-	22,50	-	25,50	-	28,50	-	31,50	-
Depósitos	9,00	-	12,00	-	15,00	-	18,00	-	21,00	-
Varanda	19,50	-	22,50	-	25,50	-	28,50	-	31,50	-

Tabela 8: Valores de aluguel por m² para o mercado Distrital do Cruzeiro

Para a composição das receitas com estacionamento foram realizadas simulações de taxas de ocupação ao longo do dia, nos sete dias da semana, respeitando-se as particularidades de cada mercado e seu entorno. Considerou-se como ocupação máxima o período de 16 (dezesseis) horas por dia.

5.1. Receitas da Feira Coberta do bairro São Paulo

Para a Feira Coberta do bairro São Paulo foram projetadas apenas receitas auferidas do aluguel da ABL.

Tendo em vista o atual funcionamento da Feira Coberta do bairro São Paulo, considerou-se que a CONCESSIONÁRIA começará a auferir receita com os contratos de aluguel firmados com os atuais PERMISSIONÁRIOS após a emissão da Ordem de Início da Fase 1.

O total dos valores das permissões vigentes é de R\$ 106.869,84 (cento e seis mil, oitocentos e sessenta e nove reais e oitenta e quatro centavos). Este valor foi considerado como receita de aluguel da CONCESSIONÁRIA. Os atuais PERMISSIONÁRIOS ocupam ABL total de 683,85 m².

Após a reforma a nova ABL da Feira Coberta do bairro São Paulo será de 1050,75 m² e foi considerada a taxa de vacância da ABL de 5% (cinco inteiros por cento).

A previsão de receita anual total no pleno funcionamento da Feira Coberta do bairro São Paulo é de **R\$ 709.832,35** (setecentos e nove mil, oitocentos e trinta e dois reais e trinta e cinco centavos).

5.2. Receitas do Mercado Distrital do Cruzeiro

Neste estudo referencial considerou-se para o Mercado Distrital do Cruzeiro as duas categorias de receitas supracitadas (aluguel e estacionamento).

Tendo em vista o atual funcionamento da Mercado Distrital do Cruzeiro, considerou-se que a CONCESSIONÁRIA começará a auferir receita com os contratos de aluguel firmados com os atuais PERMISSIONÁRIOS após a emissão da Ordem de Início da Fase 1.

O total dos valores das permissões vigentes é de R\$ R\$ 1.625.610,36 (um milhão, seiscentos e vinte e cinco mil, seiscentos e dez reais e trinta e seis centavos). Este valor foi considerado como receita de aluguel da CONCESSIONÁRIA. Os atuais PERMISSIONÁRIOS ocupam ABL total de 3.765,89 m².

Após a reforma a nova ABL da Mercado Distrital do Cruzeiro será de 6.155,97 m² e considerou-se taxa de vacância da ABL de 10% (dez por cento).

O estacionamento previsto para o Mercado Distrital do Cruzeiro conta com 120 (cento e vinte) vagas para carros na parte da frente, com uma ocupação média de 33% (trinta e três por cento), 20 (vinte) vagas na parte dos fundos, com ocupação média de 30% (trinta por cento), 52 (cinquenta e duas) vagas para motos na parte da frente com ocupação média de 27% (vinte e sete por cento), e 4 (quatro) vagas para motos na parte dos fundos com ocupação média de 53% (cinquenta e três por cento). Para projeção das receitas com a operação do estacionamento foi considerado o valor de R\$5,00 (cinco reais) por hora para motos e R\$10,00 (dez reais) por hora para carros.

A previsão de receita anual para o pleno funcionamento do Mercado Distrital do Cruzeiro é de **R\$ 7.744.602,35** (sete milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e dois reais e trinta e cinco centavos).

6. Impostos

O regime tributário utilizado neste estudo foi a apuração da base de cálculo do Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido com base no Lucro Presumido, à alíquota de 32% (trinta e dois inteiros por cento). Neste caso, foi desconsiderado o efeito das Despesas com Depreciação, por não haver possibilidade de compensação na base de cálculo dos impostos.

No que se refere ao PIS – Programa de Integração Social e a COFINS – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, o regime adotado foi o cumulativo, sob as alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três inteiros por cento) respectivamente. Em relação a projeção da receita do estacionamento, foi considerada a incidência de ISSQN à alíquota de 5% (cinco inteiros por cento).

7. Fluxo de Caixa Descontado

Todas as projeções aqui apresentadas foram consideradas em termos reais, ou seja, sem o impacto da inflação.

Para a Necessidade de Capital de Giro (NCG), adotou-se a premissa de 90 (noventa) dias de giro, com base nas despesas operacionais.

Todos os valores citados neste documento referencial têm como data base o mês de janeiro de 2020.

Após todas considerações apresentadas, segue fluxo de caixa referencial projetado da concessionária:

Fluxo de Caixa Projetado	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	25
Receita Bruta	3.289.152	3.387.088	3.532.348	4.719.409	6.184.704	7.129.803	7.693.628	8.074.031	8.454.435	8.549.536	8.549.536
Impostos s/ Faturamento	(197.888)	(201.462)	(206.764)	(308.467)	(381.409)	(415.905)	(436.485)	(450.369)	(464.254)	(467.725)	(467.725)
Receita Operacional Líquida	3.091.265	3.185.626	3.325.584	4.410.941	5.803.295	6.713.898	7.257.144	7.623.662	7.990.181	8.081.810	8.081.810
Despesas	(1.419.439)	(1.431.180)	(1.318.736)	(1.614.731)	(1.748.469)	(2.304.889)	(2.339.972)	(2.349.483)	(2.358.993)	(2.361.370)	(2.361.370)
Outorga Fixa Anual	-	-	-	-	-	(457.470)	(457.470)	(457.470)	(457.470)	(457.470)	(457.470)
Reemb. PMI	(51.826)	(51.826)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reemb. PBH Ativos	(102.210)	(102.210)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Antes dos Impostos (LAJIR)	1.671.825	1.754.446	2.006.848	2.796.210	4.054.827	4.409.009	4.917.171	5.274.180	5.631.188	5.720.440	5.720.440
Impostos sobre o Lucro	(333.860)	(344.515)	(360.319)	(489.472)	(648.896)	(751.723)	(813.067)	(854.455)	(895.842)	(906.189)	(906.189)
IR	(239.132)	(246.967)	(258.588)	(353.553)	(470.776)	(546.384)	(591.490)	(621.923)	(652.355)	(659.963)	(659.963)
CSLL	(94.728)	(97.548)	(101.732)	(135.919)	(178.119)	(205.338)	(221.576)	(232.532)	(243.488)	(246.227)	(246.227)
Lucro Líquido	1.337.965	1.409.931	1.646.528	2.306.738	3.405.931	3.657.286	4.104.104	4.419.725	4.735.346	4.814.251	4.814.251
Investimentos	(2.214.993)	(8.876.665)	(19.319.519)	(14.087.110)	-	-	-	-	-	-	-
Reinvestimentos	-	-	-	-	-	-	-	(221.854)	(221.854)	(221.854)	(221.854)
NCG	(312.017)	(2.895)	(10.256)	(72.985)	(32.976)	(24.399)	(8.651)	(2.345)	(2.345)	(586)	469.455
Geração de Caixa	(1.189.045)	(7.469.629)	(17.683.246)	(11.853.357)	3.372.955	3.632.888	4.095.454	4.195.526	4.511.146	4.591.810	5.061.851
Saldo de Caixa Acumulado	(1.189.045)	(8.658.674)	(26.341.920)	(38.195.277)	(34.822.322)	(31.189.434)	(27.093.981)	(22.898.455)	(18.387.309)	(13.795.498)	55.559.903

Tabela 9: Fluxo de caixa do projeto