



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

ANEXO 05

PLANO DE NEGÓCIOS

O Plano de Negócios foi desenvolvido com base nas premissas e considerações técnicas levantadas no Cemitério. O Modelo proposto é o de Concessão Plena, com a exploração dos serviços com tarifas definidas pelo PODER CONCEDENTE.

Neste modelo, a futura CONCESSIONÁRIA será uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) responsável pela Execução das Obras de Melhorias e pela Prestação dos Serviços de Operação do Cemitério de Nilópolis.

O Contrato estará fundamentado em Parâmetros de Desempenho relacionados aos investimentos e aos Serviços, garantindo aos usuários um padrão de qualidade adequado.

1. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DO CONTRATO

O objeto do Contrato é a concessão comum de SERVIÇOS, compreendendo a prestação dos serviços públicos cemiteriais do Município de Nilópolis, no Estado do Rio de Janeiro, e contemplando o fornecimento de sistemas, reforma e ampliação do cemitério público, operação, conservação e manutenção.

Faz parte do objeto do Contrato, também, a prestação dos serviços sociais definidos no Anexo 03 - Termo de Referência.

Está caracterizado, a seguir, o Cemitério Olinda, que será operado pela CONCESSIONÁRIA.

Localizado no bairro de Olinda, ele é o único Cemitério Público do Município. De um modo geral, o complexo encontra-se em estado crítico de conservação.

Atualmente, realiza em média, 3 sepultamentos/dia, composto de jazigos adornados, carneiros, gavetas e nichos.

Possui salas para velórios, com dimensões que impossibilitam a permanência de um número adequado de pessoas dentro do local. Dessa forma, será necessária a remodelação desses espaços para garantir o mínimo de conforto para seus usuários.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

O objeto compreende, ainda, a gestão e manutenção da Praça João Vitorino.

2. CONCEITUAÇÃO DO MODELO PROPOSTO

O Modelo proposto neste Estudo está fundamentado em um procedimento concorrencial, no qual ganhará o direito de exploração do negócio a empresa que ofertará maior participação do Município no resultado do mesmo.

Para demonstrar a viabilidade deste Modelo foi desenvolvido um Plano de Negócios, que referenciará os valores a serem utilizados no Edital e no Contrato da futura Concessão.

Esse Plano de Negócios é o documento que reúne as principais informações sobre o projeto, indicando as melhorias e os serviços de operação do cemitério, com suas características, condições e necessidades. Assim, estão analisadas a viabilidade e a potencialidade do empreendimento, como o detalhamento das Receitas, Custos, Investimentos, Fluxo de Caixa, entre outras informações. Este Estudo considerou como ponto de partida o prazo determinado de 25 (vinte e cinco) anos para a Concessão.

O Plano de Negócios tem a função de identificar a margem operacional de referência, que será usada como elemento do cálculo dos valores da Concessão. Para tanto, são quantificados a potencial geração de receitas operacionais do projeto, as respectivas despesas atreladas a essa operação, seus investimentos intrínsecos e, conseqüentemente, o fluxo de caixa livre do projeto durante o período de Concessão.

Todas as projeções foram feitas em termos reais, ou seja, sem inflação. Para modelar os montantes envolvidos no projeto de ampliação e operação do cemitério, foram utilizadas como base as seguintes premissas, que suportam as análises desenvolvidas e expostas neste Plano de Negócios:

- Cronograma: o prazo de obras para as melhorias do cemitério inicia-se a partir da data de assinatura do Contrato de Concessão;
- Prazo de construção: as obras de melhorias do cemitério tem duração prevista de 3 anos;
- Origem dos investimentos: geração de caixa operacional, aporte dos acionistas e financiamento;
- Nível de serviço: os indicadores de nível de serviço, a partir dos quais a SPE será avaliada são: índice de atendimento da demanda, índice de conservação de área verde, índice de disponibilidade de equipamento, índice de limpeza, asseio e conservação e um índice de vigilância patrimonial.

Todos esses indicadores serão acompanhados mensalmente.

Rua Pedro Álvares Cabral, 305, 3º andar, Centro, Nilópolis/RJ, Tel. 2791-7495



PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

- Precificação dos investimentos e serviços: o orçamento de obras e serviços foi realizado a partir de composições de custos da base de dados da Prefeitura Municipal de Nilópolis, tabelas do Sinapi e sistema de precificação PINI. Foram realizadas cotações de mercado com as empresas do ramo para compor os custos unitários;
- Depreciação: o modelo de depreciação utilizado considera o menor prazo entre a vida útil do ativo ou o prazo desta Concessão. Os benefícios fiscais da depreciação foram calculados com base na contabilidade fiscal do projeto e incorporados ao fluxo de caixa;
- Data-base de referência de custo: Dezembro de 2021.

3. NÚMEROS DO MODELO

Estão tratados neste item, os principais valores do Modelo Econômico-financeiro para a Concessão do Cemitério Público de Nilópolis.

A estimativa do montante total a ser investido nas obras de melhorias e operação do cemitério foi baseada em projetos de engenharia, fundamentados na demanda, que contém informações sobre os preços das obras, equipamentos, serviços e materiais que serão necessários para a Melhoria e Ampliação dos Serviços a serem prestados.

Estimou-se que o gasto total para realizar as Ampliações, Melhorias e Manutenções Programadas necessárias será de aproximadamente, R\$ 8,2 milhões, conforme cronograma abaixo.

INVESTIMENTOS (R\$ x 1.000)	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
Melhorias Físicas e Adequações do Cem	4.732	1.593	1.200	1.939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção Cemiterial	1.088	-	-	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
Obras de Ampliação da Capacidade	550	169	169	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Veículos, Equipamentos e Sistemas	1.839	368	-	-	-	-	368	-	-	-	-	368	-	-
TOTAL	8.209	2.129	1.369	1.995	56	56	424	56	56	56	57	424	57	57

INVESTIMENTOS (R\$ x 1.000)	TOTAL	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	ANO 21	ANO 22	ANO 23	ANO 24	ANO 25
Melhorias Físicas e Adequações do Cem	4.732	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção Cemiterial	1.088	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
Obras de Ampliação da Capacidade	550	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Veículos, Equipamentos e Sistemas	1.839	-	-	368	-	-	-	-	368	-	-	-	-
TOTAL	8.209	57	57	424	57	57	57	57	425	57	57	57	57



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

Com relação às Receitas, o primeiro ano de operação terá receita anual projetada média de, aproximadamente, R\$ 2,59 milhões Sendo R\$ 2,47 milhões de Receitas Cemiteriais, R\$51mil de cremação de ossos exumados (*) e R\$ 73 mil de Receitas de Serviços.

As receitas mantêm a mesma composição no segundo ano.

A partir do terceiro ano a Concessão passará ter a Receita Crematória que gerará uma arrecadação de aproximadamente R\$ 163mil. A Projeção das receitas está demonstrada a seguir:

Descrição	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25
RECEITA CEMITERIAL									
Receita de Sepultamento	9.674.203	430.418	434.745	416.912	410.690	368.923	375.857	377.881	375.396
Receita de Exumação	16.127.593	602.586	608.643	614.396	624.963	645.615	657.750	661.293	656.942
Receita de Velório	3.209.062	119.902	121.107	122.252	124.355	128.464	130.879	131.584	130.718
Receita Manutenção Anual - Jazigos	15.210.000	608.400	608.400	608.400	608.400	608.400	608.400	608.400	608.400
Receita de Manutenção Anual - Gavetas	2.726.562	114.484	115.634	114.692	113.651	103.546	106.901	108.824	109.380
Receita de Manutenção Anual - Nicho	2.235.947	71.804	73.525	75.264	78.791	87.846	97.148	97.148	97.148
Receita de Venda de nichos	575.985	21.521	21.737	21.943	22.320	23.058	23.491	23.618	23.462
Receita de Aluguel de gavetas por 3 anos	10.906.246	457.935	462.538	458.767	454.603	414.185	427.605	435.295	437.521
Receita de Aluguel de nichos por ano	106.557	3.981	4.021	4.059	4.129	4.266	4.346	4.369	4.341
Receita de Sepultamento de outro Município	1.151.971	43.042	43.474	43.885	44.640	46.115	46.982	47.235	46.924
TOTAL R1	61.924.127	2.474.072	2.493.825	2.480.571	2.486.542	2.430.418	2.479.360	2.495.647	2.490.233
RECEITA CREMATÓRIA									
Receita de Cremação de Corpos	13.709.475	0	0	163.003	265.290	685.142	698.021	701.780	697.163
Receita de Cremação de Ossos (*)	1.382.365	51.650	52.169	52.663	53.568	55.338	56.379	56.682	56.309
TOTAL R2	15.091.840	51.650	52.169	215.666	318.859	740.481	754.399	758.462	753.472
RECEITA OUTROS SERVIÇOS									
Receita de Registros	1.658.435	73.786	74.528	71.471	70.404	63.244	64.433	64.780	64.354
TOTAL R3	1.658.435	73.786	74.528	71.471	70.404	63.244	64.433	64.780	64.354
TOTAL DAS RECEITAS	78.674.402	2.599.509	2.620.522	2.767.707	2.875.805	3.234.142	3.298.192	3.318.889	3.308.059

(*) serviço executado por terceiros até a implantação do crematório

Os custos de operação dos serviços necessários para a prestação dos serviços cemiteriais podem ser divididos em três grupos: custos variáveis, custos fixos e os impostos. Cada um desses grupos foi estimado a partir dos dados dos custos de operação da CONCESSIONÁRIA, e por custos complementares obtidos por análises de empresas similares do mercado. Os custos projetados para o primeiro ano do Contrato da Concessão será de, aproximadamente, R\$ 2,128 milhões, e os demais valores estão demonstrados a seguir:

DESPESAS OPERACIONAIS	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
Despesa Cemiterial e Crematória	41.922	1.570	1.570	1.570	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691
Despesas de Conservação	1.475	0	35	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
Seguros e Garantias	300	22	14	16	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11
Impostos	14.765	484	488	517	525	538	550	563	579	604	608	611	613	616
Outorga variável	1.573	52	52	55	56	58	59	60	62	64	65	65	65	66
TOTAL	60.035	2.128	2.159	2.221	2.345	2.359	2.373	2.387	2.406	2.434	2.438	2.441	2.444	2.447

DESPESAS OPERACIONAIS	TOTAL	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
Despesa Cemiterial e Crematória	41.922	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691	1.691
Despesas de Conservação	1.475	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
Seguros e Garantias	300	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Impostos	14.765	618	620	621	623	623	624	624	624	624	624	623	622
Outorga variável	1.573	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
TOTAL	60.035	2.449	2.452	2.453	2.454	2.455	2.456	2.456	2.456	2.456	2.456	2.455	2.454

O presente estudo utilizou como metodologia de avaliação financeira do projeto o Fluxo de Caixa
Rua Pedro Álvares Cabral, 305, 3º andar, Centro, Nilópolis/RJ, Tel. 2791-7495



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

Descontado. Considerando um custo ponderado de capital (WACC) para todo o projeto.

Quanto ao custo do capital próprio, foi realizado um benchmark entre os operadores do setor de Cemitérios e Funerárias e o valor teto considerado para o custo de capital próprio que ficou entre 10 e 12% ao ano, em termos reais (moeda constante). Conforme demonstrado a seguir:

COMPOSIÇÃO DO CUSTO MÉDIO Ponderado DE CAPITAL (WACC)

Ke - Custo do Capital Próprio			
Componentes	Critério	Fonte	Valores
Taxa livre de risco	T-bond 30 anos (média 2 anos)	Bloomberg	3,06%
Beta desalavancado	Empresas comparáveis		1,0000
Market D/E do projeto			25,00%
Alíquota de Imposto			34,00%
Beta alavancado	Empresas comparáveis	Bloomberg	1,1650
Prêmio de risco de mercado	Prêmio médio - EUA (1926 - 2011)	Ibbotson	6,60%
Risco Brasil	Global 37 - T-bond (02/08/2013)	Bloomberg	3,30%
Risco pelo tamanho	Mid-cap premium	Ibbotson	1,00%
Risco de projeto greenfield	Risco adicional em projetos greenfield	Vernimmen	0,00%
CAPM (US\$) Nominal =			15,05%
Inflação americana	CPI - Período 1820 a 2012	Global Financial	2,25%
CAPM Real =			12,52%
Moeda Constante (Real)			
Inflação Brasileira	projetada		4,36%
CAPM Nominal			17,43%
CAPM Nominal adotado			17,43%
Nominal BRL			

Custo Medio Ponderado de Capital - WACC		
Dados		
Debt	% de Dívida	20,00%
Equity	% de Capital próprio	80,00%
Ke	Custo Capital Próprio	12,52%
Kd	Custo da Dívida	9,25%
T	Alíquota de Imposto de Renda	34,0%
WACC Real		11,24%
WACC Real adotado		11,24%
Moeda Constante (Real)		
Dados		
Debt	% de Dívida	20,00%
Equity	% de Capital próprio	80,00%
Ke	Custo Capital Próprio	17,43%
Kd	Custo da Dívida	14,02%
T	Alíquota de Imposto de Renda	34,0%
WACC Nominal		15,79%
WACC Nominal adotado		15,79%
Nominal BRL		

Após as projeções de Fluxo de caixa, os estudos indicam como percentual mínimo a ser pago pela futura CONCESSIONÁRIA, o valor de 2% sobre o faturamento bruto. Define-se este ônus como fator de decisão na Licitação.

4. PROJEÇÃO DE RECEITAS

As receitas são o resultado do produto da demanda quantificada em unidades por produto ou serviço pela respectiva tarifa ou taxa.

A Grade Tarifária está prevista no Anexo 02 do Edital e está apresentada a seguir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

GRADE TARIFÁRIA	
Descrição das Tarifas	Preço Unitário
Cemiterial	
Tarifa de Sepultamento	R\$ 350,00
Tarifa de Exumação	R\$ 700,00
Tarifa de Velório - 3 horas	R\$ 325,00
Tarifa de Velório hora adicional	R\$ 107,50
Tarifa de Manutenção Anual - Jazigos	R\$ 325,00
Tarifa de Manutenção Anual - Gavetas	R\$ 125,00
Tarifa de Manutenção Anual - Nicho	R\$ 100,00
Tarifa de Aluguel de gavetas por 3 anos	R\$ 500,00
Tarifa de Aluguel de nicho (ano)	R\$ 462,50
Tarifa de Venda de Jazigos Perpétuos (m2)	R\$ 5.000,00
Tarifa de Venda de gavetas (unidade)	R\$ 1.500,00
Tarifa de Venda de nichos (unidade)	R\$ 1.250,00
Tarifa de Sepultamento de outro Município	R\$ 700,00
 Crematório	
Cremação de Corpos	R\$ 2.600,00
Cremação de Ossos	R\$ 120,00
Incineração de Membros	R\$ 120,00
Câmara frigorífica - diária	R\$ 100,00
Outros Serviços	
Tarifa de Registros/Documents e Cópias	R\$ 60,00
Tarifa de Transferência de Titularidade	5%
Tarifa de Sepultamento Social - gaveta	R\$ 175,00
Tarifa de Exumação Social	R\$ 350,00

A projeção da receita foi feita a partir da previsão da mortalidade da Cidade de Nilópolis.

4.1. PROJEÇÕES DE POPULAÇÃO PARA O ESTADO DO RIO DE JANEIRO E A CIDADE DE NILÓPOLIS

Pelos dados do Censo de 2010 a população oficial no Estado do Rio de Janeiro era de 15.993.583 habitantes e de 14.391.282 habitantes pelo Censo de 2000.

A projeção demográfica realizada pelo IBGE, para o Estado do Rio de Janeiro, indicou uma população em 2030 de 17.441.020 habitantes, sendo 8.984.911 mulheres e 8.456.109 homens.

Para a Cidade de Nilópolis, o IBGE estimou uma população em 2021 de 162.893 habitantes e a população do Censo de 2010 era de 157.425.

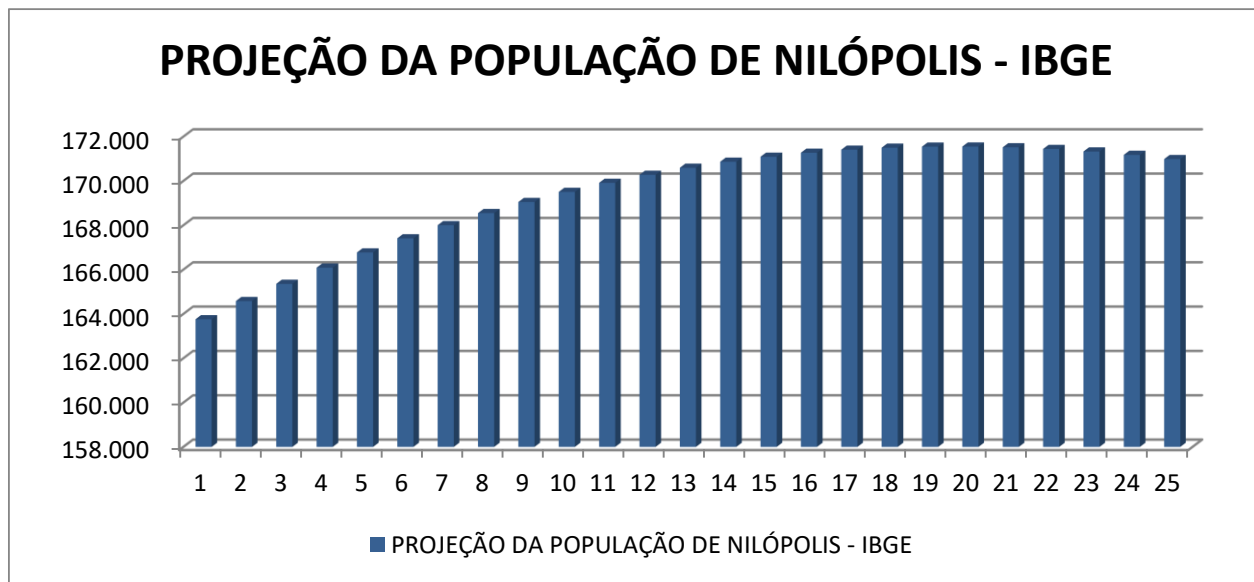
A projeção da população foi feita pela curva de Ajustamento Linear, a partir das populações oficiais do IBGE, conforme a tabela e o gráfico apresentados na sequência.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

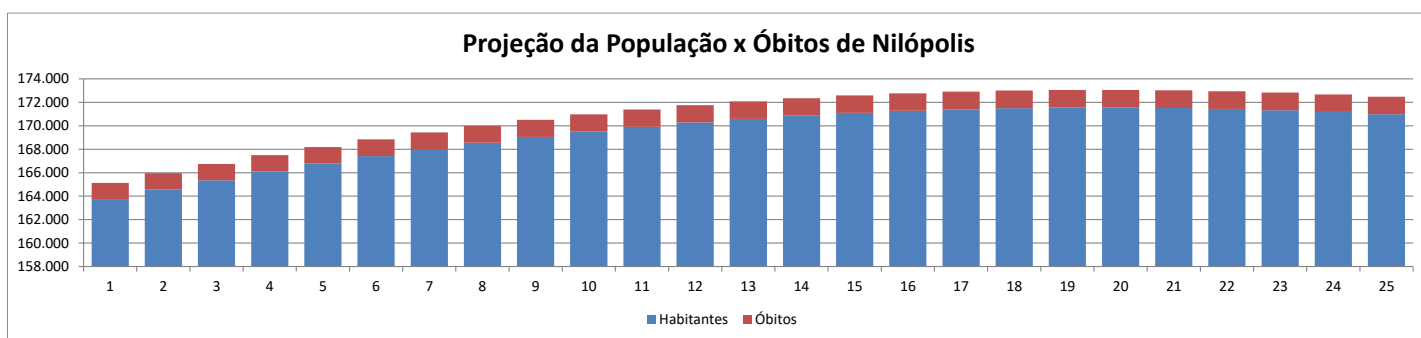
PROJEÇÃO DA POPULAÇÃO DE NILÓPOLIS IBGE	ANO 0 2021	ANO 1 2022	ANO 2 2023	ANO 3 2024	ANO 4 2025	ANO 5 2026	ANO 6 2027	ANO 7 2028	ANO 8 2029	ANO 9 2030	ANO 10 2031	ANO 11 2032	ANO 12 2033
	162.893	163.758	164.579	165.355	166.086	166.771	167.410	168.002	168.548	169.049	169.504	169.913	170.275

PROJEÇÃO DA POPULAÇÃO DE NILÓPOLIS IBGE	ANO 13 2034	ANO 14 2035	ANO 15 2036	ANO 16 2037	ANO 17 2038	ANO 18 2039	ANO 19 2040	ANO 20 2041	ANO 21 2042	ANO 22 2043	ANO 23 2044	ANO 24 2045	ANO 25 2046
	170.592	170.864	171.090	171.271	171.407	171.498	171.545	171.550	171.515	171.440	171.326	171.174	170.985



4.2. PROJEÇÕES DO NÚMERO DE ÓBITOS

Com base no número de óbitos residentes, foi projetado o número de óbitos para o horizonte de Concessão, conforme o gráfico apresentado a seguir.

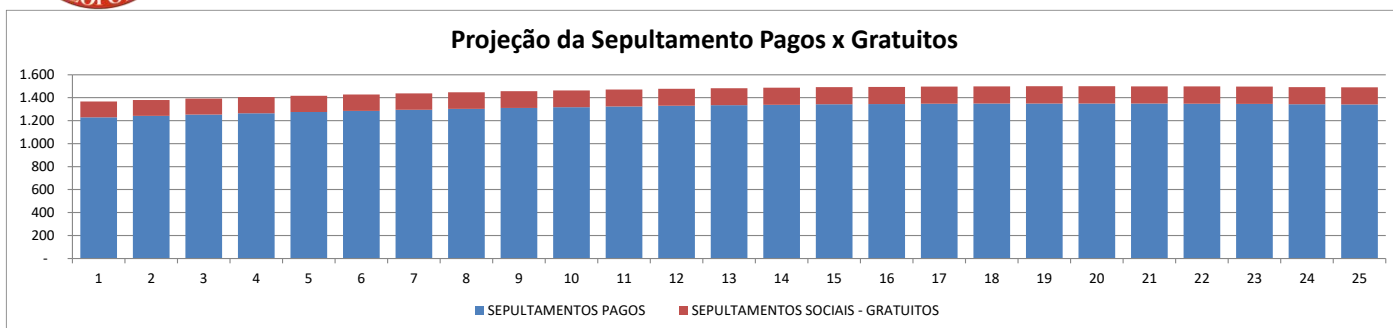


4.3. PROJEÇÕES DO NÚMERO DE SEPULTAMENTOS

A projeção do número de sepultamentos foi feita com base na projeção dos óbitos conforme os gráficos apresentados a seguir.



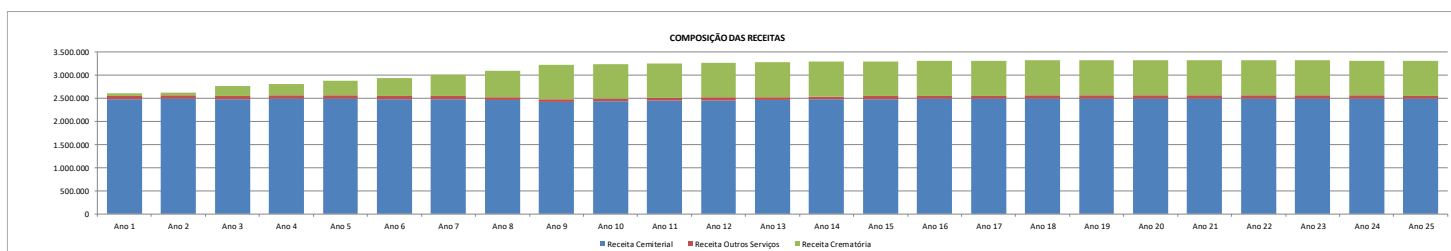
PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS



Foi considerado o percentual de 10% para os sepultamentos sociais - gratuitos.

4.4. PROJEÇÕES DAS RECEITAS

As projeções das Receitas está apresentada na tabela a seguir, referentes à Receitas Cemiteriais e Funerárias.



4.5. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS

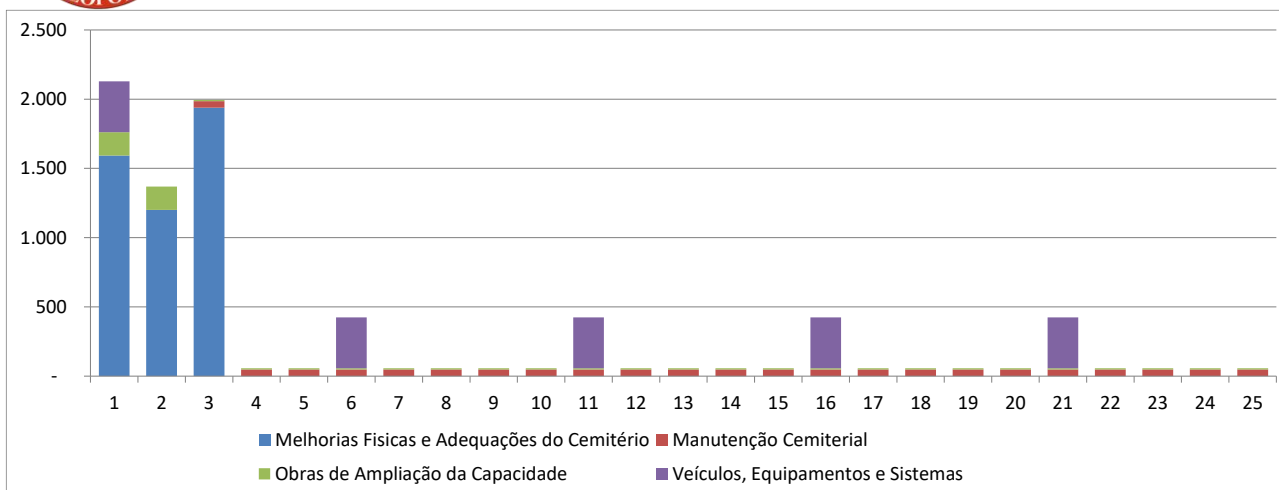
Para permitir uma melhoria na qualidade de atendimento aos usuários, adequação à demanda atual e aprimoramento arquitetônico e paisagístico do cemitério, a CONCESSIONÁRIA terá que investir em obras de restauração e de melhorias e ampliações.

Os gráficos, apresentados a seguir, identificam os principais montantes de investimentos considerados neste Estudo, relacionados a três grupos principais, que são:

- Investimentos em melhorias Físicas e Adequações do Cemitério;
- Investimentos em Ampliação da Capacidade;
- Manutenção Cemiterial;
- Investimentos em Veículos, Equipamentos e Sistemas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**



5. PROJEÇÃO DE DESPESAS OPERACIONAIS E IMPOSTOS

Ao operar o cemitério, o velório e os serviços funerários, a CONCESSIONÁRIA incorrerá em um conjunto de desembolsos de variadas naturezas. Estes desembolsos COMPREENDERÃO, principalmente, as obras de melhorias que serão realizadas, os custos de mão-de-obra, que incluirão os funcionários da operação, manutenção e os administrativos; os materiais utilizados nas manutenções do sistema, os seguros obrigatórios, estabelecidos por contrato e os outros gastos administrativo, além dos impostos.

Será de responsabilidade da futura CONCESSIONÁRIA operar o cemitério, que incluirá a manutenção civil e eletromecânica desta unidade, entre outros serviços.

5.1. DESPESAS OPERACIONAIS

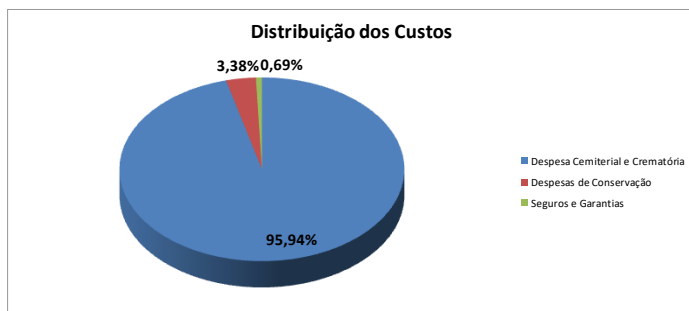
Os custos considerados para operação podem ser divididos da seguinte forma:

- Despesas cemiteriais;
- Despesas de conservação;
- Seguros e garantias.



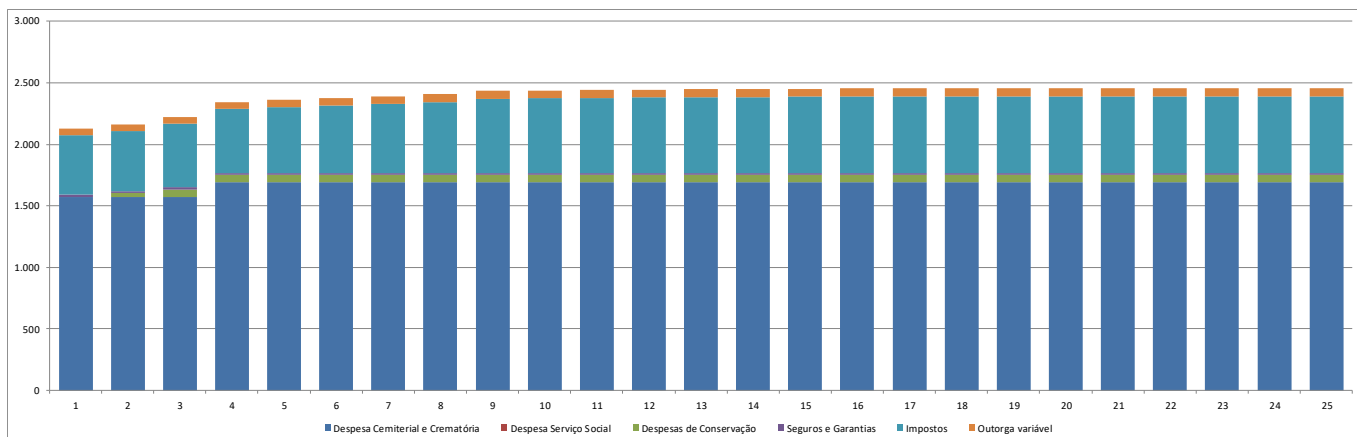
PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

O gráfico, apresentado a seguir, detalha a proporção de cada uma das linhas de custo para o somatório desses custos para o período de Concessão.



O prazo de Contrato será de 25 anos e, para avaliar o comportamento desses custos ao longo da Concessão, projetou-se como esses custos variarão durante o período.

O gráfico, a seguir, mostra a evolução projetada.



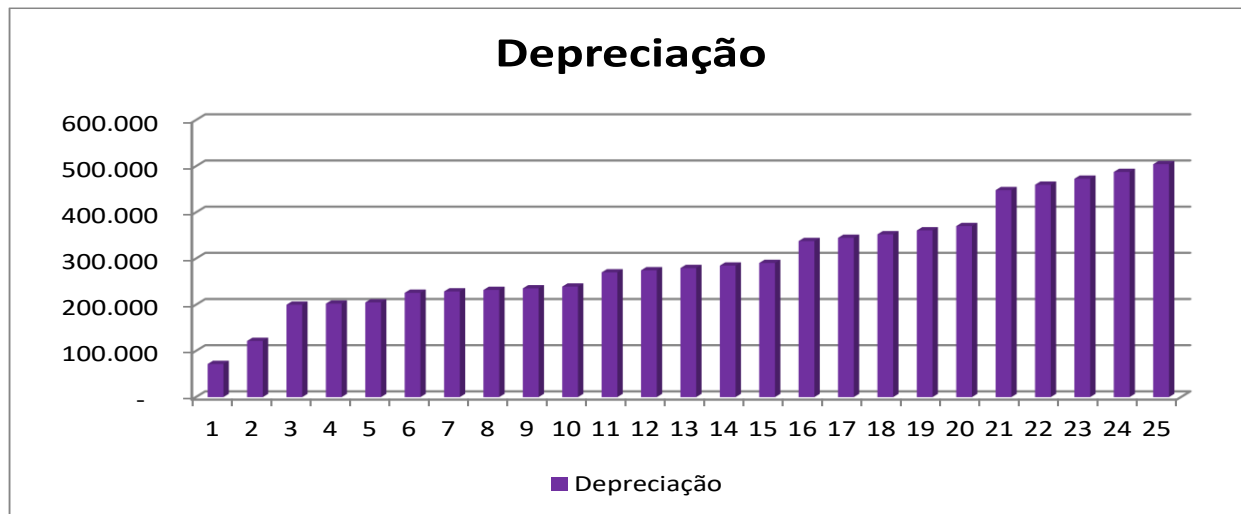
5.2. CUSTOS DE DEPRECIAÇÃO

O modelo de depreciação utilizado neste Plano de Negócios varia de acordo com o tipo de ativo a ser depreciado. De forma geral, a Receita Federal permite a depreciação de ativos de acordo com sua vida útil estimada, no entanto, em Concessões existe a previsão legal para que o tempo máximo da depreciação seja igual ao prazo da Concessão, de forma a equiparar a depreciação ao prazo em que a empresa usufruirá de benefícios econômicos advindos de determinado ativo. Neste sentido, está sendo considerado como período de depreciação, o menor valor entre a vida útil estimada do ativo ou o prazo da Concessão, 25 anos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

O itens do investimento, como as obras civis, possuem vida útil estimada pela Receita Federal de 25 anos. Os valores da depreciação estão demonstrados na tabela a seguir:



5.3. IMPOSTOS

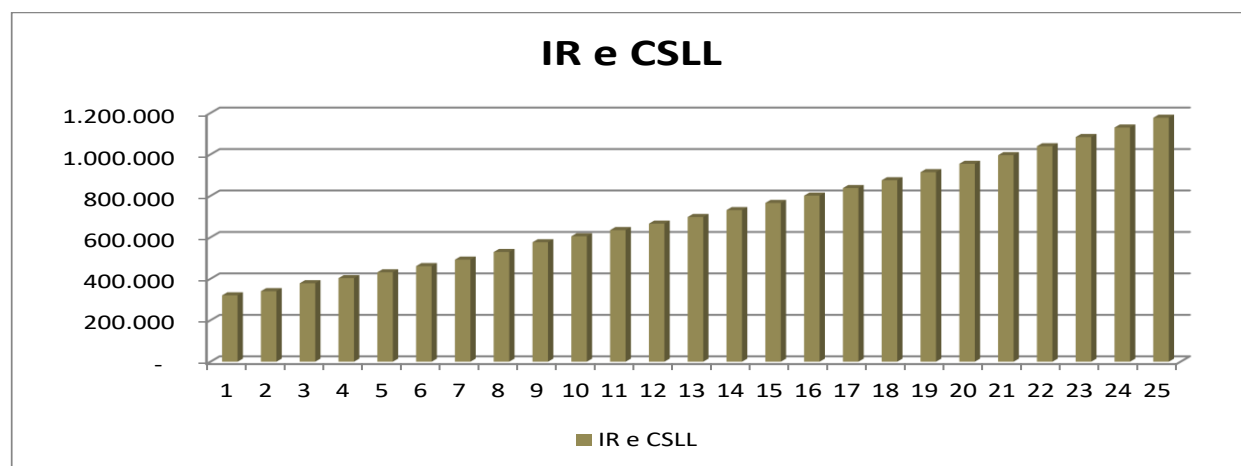
A modelagem desta seção aborda duas linhas principais de impostos, que foram consideradas no modelo econômico. Estas linhas são o Imposto de Renda e o PIS/COFINS, que estão tratados a seguir:

a) Imposto de Renda

Para estimar qual será o montante gasto com o pagamento do Imposto de Renda e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, utilizou-se o regime de tributação por lucro presumido.

O valor do EBIT, em cada ano, foi estimado a partir das projeções de receitas e custos totais.

A partir do EBIT projetado, estimou-se o seguinte montante de Imposto de Renda a ser pago pela CONCESSIONÁRIA.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

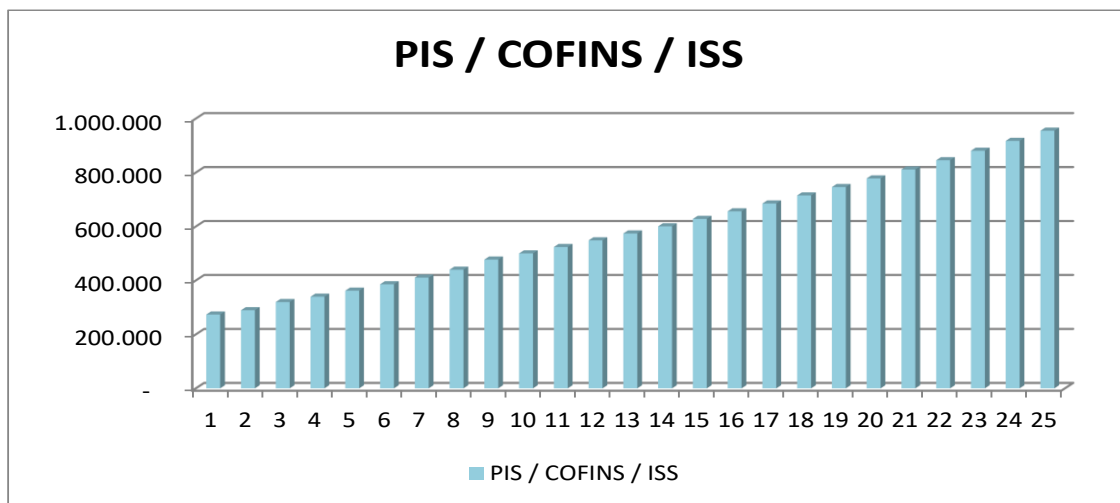
b) PIS/COFINS e ISS

Os impostos que incidem sobre as receitas considerados neste modelo são o PIS/COFINS e o ISS.

Como adotou-se o regime de tributação pelo lucro presumido, as alíquotas dos impostos são:

- PIS: 0,65%
- COFINS: 3,00%
- ISS: 5,00%

A partir das receitas projetadas, estimou-se o seguinte montante de impostos a ser pago pela futura CONCOSSIONÁRIA.



6. ESTUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Este item trata dos principais aspectos financeiros do projeto, incluindo a metodologia de avaliação financeira deste, avaliando-se pelo custo esperado de uma dívida de longo prazo e de um empréstimo-ponte, e apresentando o custo de capital próprio da futura concessionária.

6.1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO FINANCEIRA DO PROJETO

O presente Estudo utilizou como metodologia de avaliação financeira do projeto o Fluxo de Caixa Descontado. Esta metodologia considera um custo ponderado de capital (WACC) de empresas com serviços semelhantes conforme demonstrado no item 3 Custo Médio Ponderado de Capital para todo o projeto. Buscando atingir o valor da taxa de retorno do projeto (TIR) entre 11% e 13% através da variável Outorga.

A taxa de retorno definida para o Modelo em análise está detalhada no quadro a seguir:



PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Demonstrativo de Resultados e Fluxo de Caixa do Projeto

Demonstrativo do Resultado do Projeto	Total (R\$ x 1.000)	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
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
(+) Receita Bruta	78.674,40	2.599,5	2.620,5	2.767,7	2.811,2	2.875,8	2.939,9	3.003,3	3.088,3	3.217,3	3.234,1	3.249,7	3.263,8	3.276,6
Receita Operacional	78.674,40	2.599,5	2.620,5	2.767,7	2.811,2	2.875,8	2.939,9	3.003,3	3.088,3	3.217,3	3.234,1	3.249,7	3.263,8	3.276,6
(-) Impostos sobre a Receita	(6.805,34)	(224,9)	(226,7)	(239,4)	(243,2)	(248,8)	(254,3)	(259,8)	(267,1)	(278,3)	(279,8)	(281,1)	(282,3)	(283,4)
PIS	(511,38)	(16,9)	(17,0)	(18,0)	(18,3)	(18,7)	(19,1)	(19,5)	(20,1)	(20,9)	(21,0)	(21,1)	(21,2)	(21,3)
COFINS	(2.360,23)	(78,0)	(78,6)	(83,0)	(84,3)	(86,3)	(88,2)	(90,1)	(92,6)	(96,5)	(97,0)	(97,5)	(97,9)	(98,3)
ISS	(3.933,72)	(130,0)	(131,0)	(138,4)	(140,6)	(143,8)	(147,0)	(150,2)	(154,4)	(160,9)	(161,7)	(162,5)	(163,2)	(163,8)
(=) Receita Líquida	71.869,07	2.374,7	2.393,8	2.528,3	2.568,1	2.627,0	2.685,6	2.743,5	2.821,1	2.939,0	2.954,4	2.968,6	2.981,5	2.993,2
(-) Custos e Despesas Operacionais	(42.123,39)	(1.540,25)	(1.566,37)	(1.593,34)	(1.707,85)	(1.706,79)	(1.705,73)	(1.704,50)	(1.703,10)	(1.700,97)	(1.700,69)	(1.700,44)	(1.700,20)	(1.699,99)
(-) Outorga Variável	(1.573,49)	(52,0)	(52,4)	(55,4)	(56,2)	(57,5)	(58,8)	(60,1)	(61,8)	(64,3)	(64,7)	(65,0)	(65,3)	(65,5)
(=) EBITDA	28.172,19	782,4	775,1	879,6	804,0	862,7	921,0	979,0	1.056,3	1.173,7	1.189,0	1.203,1	1.216,0	1.227,7
(-) Depreciação e Amortização	(8.209,32)	(60,8)	(101,1)	(161,5)	(163,3)	(165,1)	(179,3)	(181,2)	(183,2)	(185,3)	(187,5)	(204,5)	(206,8)	(209,3)
(-) Amortização da OUTORGA	(1.573,49)	(2,1)	(4,3)	(6,7)	(9,2)	(12,0)	(14,9)	(18,1)	(21,5)	(25,3)	(29,3)	(33,7)	(38,3)	(43,4)
(=) EBIT	18.389,38	719,5	669,7	711,4	631,5	685,7	726,9	779,7	851,6	963,1	972,2	965,0	970,9	975,0
(-) IR + CSLL	(7.959,77)	(258,8)	(261,1)	(277,1)	(281,9)	(288,9)	(295,9)	(302,8)	(312,0)	(326,0)	(327,9)	(329,6)	(331,1)	(332,5)
(=) RESULTADO LÍQUIDO	10.429,61	460,7	408,6	434,3	349,6	396,8	431,0	476,9	539,6	637,0	644,3	635,5	639,8	642,5
Fluxo de Caixa, Taxas de Retorno e VPL do Projeto	Total (R\$ x 1.000)	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
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
(+) EBIT	18.389,38	719,5	669,7	711,4	631,5	685,7	726,9	779,7	851,6	963,1	972,2	965,0	970,9	975,0
(+) Depreciação e Amortização	8.209,32	60,8	101,1	161,5	163,3	165,1	179,3	181,2	183,2	185,3	187,5	204,5	206,8	209,3
(+) Amortização da Outorga	1.573,49	2,1	4,3	6,7	9,2	12,0	14,9	18,1	21,5	25,3	29,3	33,7	38,3	43,4
(-) IR/CSLL	(7.959,77)	(258,8)	(261,1)	(277,1)	(281,9)	(288,9)	(295,9)	(302,8)	(312,0)	(326,0)	(327,9)	(329,6)	(331,1)	(332,5)
(+/-) Variação de Capital de Giro	-	(113,8)	(0,1)	(9,7)	3,0	(5,0)	(4,9)	(4,9)	(6,5)	(9,9)	(1,3)	(1,2)	(1,1)	(1,0)
(=) Geração de Caixa Operacional	20.212,42	409,8	513,8	592,8	525,2	568,9	620,2	671,3	737,7	837,7	859,8	872,4	883,8	894,2
(-) Outorga	(1.573,49)	(52,0)	(52,4)	(55,4)	(56,2)	(57,5)	(58,8)	(60,1)	(61,8)	(64,3)	(64,7)	(65,0)	(65,3)	(65,5)
(=) Fluxo do Poder Concedente e Não Operacional	(1.573,49)	(52,0)	(52,4)	(55,4)	(56,2)	(57,5)	(58,8)	(60,1)	(61,8)	(64,3)	(64,7)	(65,0)	(65,3)	(65,5)
(-) Investimentos - CAPEX	(8.209,32)	(2.129,2)	(1.369,0)	(1.994,8)	(56,2)	(56,2)	(424,1)	(56,4)	(56,4)	(56,5)	(56,5)	(424,3)	(56,6)	(56,7)
(=) Fluxo de Caixa de Investimentos	(8.209,32)	(2.129,2)	(1.369,0)	(1.994,8)	(56,2)	(56,2)	(424,1)	(56,4)	(56,4)	(56,5)	(56,5)	(424,3)	(56,6)	(56,7)
(=) Fluxo Livre de Caixa	10.429,61	(1.771,4)	(907,6)	(1.457,4)	412,8	455,1	137,4	554,9	619,5	716,8	738,6	383,0	761,9	772,0
TIR do Projeto	11,21%													

Demonstrativo do Resultado do Projeto	Total (R\$ x 1.000)	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
(+) Receita Bruta	78.674,40	3.288,1	3.298,2	3.305,0	3.310,5	3.314,6	3.317,4	3.318,9	3.319,1	3.318,1	3.315,9	3.312,6	3.308,1
Receita Operacional	78.674,40	3.288,1	3.298,2	3.305,0	3.310,5	3.314,6	3.317,4	3.318,9	3.319,1	3.318,1	3.315,9	3.312,6	3.308,1
(-) Impostos sobre a Receita	(6.805,34)	(284,4)	(285,3)	(285,9)	(286,4)	(286,7)	(287,0)	(287,1)	(287,1)	(287,0)	(286,8)	(286,5)	(286,1)
PIS	(511,38)	(21,4)	(21,4)	(21,5)	(21,5)	(21,5)	(21,6)	(21,6)	(21,6)	(21,6)	(21,6)	(21,5)	(21,5)
COFINS	(2.360,23)	(98,6)	(98,9)	(99,2)	(99,3)	(99,4)	(99,5)	(99,6)	(99,6)	(99,5)	(99,5)	(99,4)	(99,2)
ISS	(3.933,72)	(164,4)	(164,9)	(165,3)	(165,5)	(165,7)	(165,9)	(166,0)	(166,0)	(165,9)	(165,8)	(165,6)	(165,4)
(=) Receita Líquida	71.869,07	3.003,7	3.012,9	3.019,2	3.024,2	3.027,9	3.030,5	3.031,8	3.032,0	3.031,1	3.029,1	3.026,0	3.021,9
(-) Custos e Despesas Operacionais	(42.123,39)	(1.699,80)	(1.699,64)	(1.699,52)	(1.699,43)	(1.699,36)	(1.699,32)	(1.699,29)	(1.699,29)	(1.699,31)	(1.699,34)	(1.699,40)	(1.699,47)
(-) Outorga Variável	(1.573,49)	(65,8)	(66,0)	(66,1)	(66,2)	(66,3)	(66,3)	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,3)	(66,3)	(66,2)
(=) EBITDA	28.172,19	1.238,1	1.247,3	1.253,5	1.258,5	1.262,3	1.264,8	1.266,1	1.266,3	1.265,4	1.263,5	1.260,4	1.256,3
(-) Depreciação e Amortização	(8.209,32)	(211,9)	(214,6)	(235,8)	(238,8)	(241,9)	(245,3)	(248,8)	(277,1)	(281,2)	(285,5)	(290,3)	(295,4)
(-) Amortização da OUTORGA	(1.573,49)	(48,8)	(54,8)	(61,4)	(68,8)	(77,1)	(86,6)	(97,6)	(110,9)	(127,5)	(149,6)	(182,7)	(248,9)
(=) EBIT	18.389,38	977,4	977,9	956,3	951,0	943,3	933,0	919,7	878,3	856,8	828,3	787,4	712,0
(-) IR + CSLL	(7.959,77)	(333,7)	(334,8)	(335,6)	(336,2)	(336,6)	(336,9)	(337,1)	(337,1)	(337,0)	(336,8)	(336,4)	(335,9)
(=) RESULTADO LÍQUIDO	10.429,61	643,7	643,1	620,7	614,8	606,6	596,0	582,6	541,2	519,8	491,5	451,0	376,1
Fluxo de Caixa, Taxas de Retorno e VPL do Projeto	Total (R\$ x 1.000)	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
(+) EBIT	18.389,38	977,4	977,9	956,3	951,0	943,3	933,0	919,7	878,3	856,8	828,3	787,4	712,0
(+) Depreciação e Amortização	8.209,32	211,9	214,6	235,8	238,8	241,9	245,3	248,8	277,1	281,2	285,5	290,3	295,4
(+) Amortização da Outorga	1.573,49	48,8	54,8	61,4	68,8	77,1	86,6	97,6	110,9	127,5	149,6	182,7	248,9
(-) IR/CSLL	(7.959,77)	(333,7)	(334,8)	(335,6)	(336,2)	(336,6)	(336,9)	(337,1)	(337,1)	(337,0)	(336,8)	(336,4)	(335,9)
(+/-) Variação de Capital de Giro	-	(0,9)	(0,8)	(0,5)	(0,4)	(0,3)	(0,2)	(0,1)	(0,0)	0,1	0,2	0,3	159,3
(=) Geração de Caixa Operacional	20.212,42	903,5	911,7	917,4	921,9	925,3	927,6	928,9	929,2	928,5	926,8	924,2	1.079,6
(-) Outorga	(1.573,49)	(65,8)	(66,0)	(66,1)	(66,2)	(66,3)	(66,3)	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,3)	(66,3)	(66,2)
(=) Fluxo do Poder Concedente e Não Operacional	(1.573,49)	(65,8)	(66,0)	(66,1)	(66,2)	(66,3)	(66,3)	(66,4)	(66,4)	(66,4)	(66,3)	(66,3)	(66,2)
(-) Investimentos - CAPEX	(8.209,32)	(56,7)	(56,7)	(424,5)	(56,7)	(56,8)	(56,8)	(56,8)	(424,5)	(56,8)	(56,7)	(56,7)	(56,7)
(=) Fluxo de Caixa de Investimentos	(8.209,32)	(56,7)	(56,7)	(424,5)	(56,7)	(56,8)	(56,8)	(56,8)	(424,5)	(56,8)	(56,7)	(56,7)	(56,7)
(=) Fluxo Livre de Caixa	10.429,61	781,0	789,0	426,8	799,0	802,3	804,5	805,8	438,3	805,4	803,8	801,3	956,8
TIR do Projeto	11,21%												



PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

8. PERCENTUAL MÍNIMO A SE EXIGIDO DA FUTURA CONCESSIONÁRIA

Como conclusão deste Modelo Econômico-financeiro foi estabelecida a taxa mínima de participação do PODER CONCEDENTE no retorno do negócio de Exploração Comercial dos Serviços Cemiteriais e Funerários de Nilópolis.

Neste Modelo, a taxa mínima é de 2% sobre as receitas brutas.

9. MODELOS PLANO DE NEGÓCIOS.

A seguir estão os quadros do Plano de Negócios da futura CONCESSIONÁRIA que deverão ser preenchidos e entregues no envelope 3 junto com a Proposta econômica.

Demonstrativo de Resultados e Fluxo de Caixa

Demonstrativo do Resultado do Projeto	Total (R\$ x 1.000)	Ano 1 2022	Ano 2 2023	Ano 3 2024	Ano 4 2025	Ano 5 2026	Ano 6 2027	Ano 7 2028	Ano 8 2029	Ano 9 2030	Ano 10 2031	Ano 11 2032	Ano 12 2033	Ano 13 2034
(+) Receita Bruta														
Receita Operacional														
(-) Impostos sobre a Receita														
PIS														
COFINS														
ISS														
(=) Receita Líquida														
(-) Custos e Despesas Operacionais														
(-) Outorga Variável														
(=) EBITDA														
(-) Depreciação e Amortização														
(-) Amortização da OUTORGA														
(=) EBIT														
(-) IR + CSLL														
(=) RESULTADO LÍQUIDO														
Fluxo de Caixa, Taxas de Retorno e VPL do Projeto	Total (R\$ x 1.000)	Ano 1 2022	Ano 2 2023	Ano 3 2024	Ano 4 2025	Ano 5 2026	Ano 6 2027	Ano 7 2028	Ano 8 2029	Ano 9 2030	Ano 10 2031	Ano 11 2032	Ano 12 2033	Ano 13 2034
(+) EBIT														
(+) Depreciação e Amortização														
(+) Amortização da Outorga														
(-) IR/CSLL														
(+/-) Variação de Capital de Giro														
(=) Geração de Caixa Operacional														
(-) Outorga														
(=) Fluxo do Poder Concedente e Não Operacional														
(-) Investimentos - CAPEX														
(=) Fluxo de Caixa de Investimentos														
(=) Fluxo Livre de Caixa														
TIR do Projeto														



PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS
COORDENADORIA DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Demonstrativo do Resultado do Projeto	Total	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
	(R\$ x 1.000)	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
(+) Receita Bruta													
Receita Operacional													
(-) Impostos sobre a Receita													
PIS													
COFINS													
ISS													
(=) Receita Líquida													
(-) Custos e Despesas Operacionais													
(-) Outorga Variável													
(=) EBITDA													
(-) Depreciação e Amortização													
(-) Amortização da OUTORGA													
(=) EBIT													
(-) IR + CSLL													
(=) RESULTADO LÍQUIDO													
Fluxo de Caixa, Taxas de Retorno e VPL do Projeto	Total	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25
	(R\$ x 1.000)	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
(+) EBIT													
(+) Depreciação e Amortização													
(+) Amortização da Outorga													
(-) IR/CSLL													
(+/-) Variação de Capital de Giro													
(=) Geração de Caixa Operacional													
(-) Outorga													
(=) Fluxo do Poder Concedente e Não Operacional													
(-) Investimentos - CAPEX													
(=) Fluxo de Caixa de Investimentos													
(=) Fluxo Livre de Caixa													
TIR do Projeto													

MINUTA