



CONCORRÊNCIA N° 001/SECPPP/2024

ANEXO X DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUÇÃO | 4 |
| 2. MODELO DE INVESTIMENTOS | 4 |
| 2.1. CAPEX | 4 |
| 2.2. Depreciação | 6 |
| 3. MODELO DE RECEITAS | 6 |
| 3.1. RECEITA OPERACIONAL | 6 |
| 3.2. Aluguel de áreas comerciais | 6 |
| 3.3. Preço do aluguel de áreas comerciais | 7 |
| 3.4. Área Bruta Locável (ABL) | 7 |
| 3.5. Taxa de Ocupação das áreas disponíveis para locação | 8 |
| 3.6. Estacionamento | 8 |
| 3.7. Receita | 8 |
| 4. MODELO DE CUSTOS E DESPESAS | 9 |
| 4.1. Custos e Despesas Operacionais repassados | 9 |
| 4.2. Custos e despesas com a Concessão | 11 |
| 4.3. Custos e Despesas Operacionais não repassados | 11 |
| 4.4. Tributos | 11 |

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Plano de Negócios de Referência tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO para OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, AMPLIAÇÃO E EXPLORAÇÃO ECONÔMICA do COMPLEXO TURÍSTICO DA REDINHA NO MUNICÍPIO DE NATAL/RN

1.2. Este documento é apenas referencial e, portanto, possui caráter não vinculante.

1.3. A não materialização das premissas apresentadas neste Plano de Negócios de Referência não enseja, por si só, direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro a nenhuma das PARTES se aplicável.

1.4. Apesar das informações constantes neste Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade e risco dos LICITANTES o exame de todas as instruções, condições, exigências, leis, decretos, normas, especificações e regulamentações aplicáveis à CONCESSÃO, 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. Considerou-se o prazo de vigência da CONCESSÃO de 25 (vinte e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

1.6. Todas as projeções financeiras consideraram a moeda corrente do Brasil, o Real (R\$), e foram expressas em valores constantes, ou seja, não consideraram o efeito da inflação nos valores e estimativas apresentados.

2. MODELO DE INVESTIMENTOS

2.1. CAPEX

2.1.1. Está previsto no investimento de capex inicial a adaptação de estrutura de exaustão para os boxes do mercado público da Redinha e a estrutura de guaritas e cancelas para os três bolsões de estacionamentos do complexo.

2.1.2. Considera-se ainda que futuras intervenções em CAPEX sejam submetidas ao concedente e aprovadas para posterior validação.

2.2. Depreciação

2.2.1. A depreciação é realizada dentro do prazo da CONCESSÃO, seguindo as normas contábeis aplicáveis.

3. MODELO DE RECEITAS

3.1. RECEITA OPERACIONAL

3.1.1. Foram estipulados três grupos de receitas para a RECEITA OPERACIONAL da CONCESSÃO:

- a) Aluguel de áreas comerciais: receitas advindas do aluguel das áreas comerciais existentes e das novas áreas a serem exploradas no COMPLEXO TURÍSTICO DA REDINHA;
- b) Estacionamento: exploração comercial de vagas de estacionamento em três bolsões distintos;
- c) Outras receitas acessórias: receitas oriundas de ações publicitárias, vendas de pacotes turísticos, locações de mesas e cadeiras e afins.

3.2. Aluguel de áreas comerciais

3.2.1. A receita mensal advinda do aluguel de áreas comerciais foi estimada a partir da seguinte equação:

$$R_{\text{Aluguel}_n} = P_n \times \text{ABL}_n \times T_n$$

Em que:

- R_{Aluguel_n} é a receita mensal com aluguel de áreas comerciais no mês n ;
- P_n é o Preço do aluguel do m^2 referente ao mês n ;
- ABL é a Área Bruta Locável no mês n ;
- T_n é a Taxa de Ocupação das áreas disponíveis para locação no mês n .

3.2.2 Preço do aluguel de áreas comerciais

3.2.2.1. Até o 48º (quadragésimo oitavo) mês, será aplicado o valor de aluguel de acordo com o ANEXO V – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO para os BOXES DO MERCADO e para os QUIOSQUES, de acordo com o planejamento abaixo estabelecido:

Quadro 1 - Escalonamento de cobrança de valor de locação aos comerciantes previamente cadastrados pelo poder concedente

| Mês correspondente | Valor cobrado |
|---|--|
| Primeiro ano de concessão (mês 0 ao mês 12) | não haverá cobrança de valor locatício |
| Segundo ano de concessão (mês 13 ao mês 24) | cobrado 25% do valor correspondente à área |
| Terceiro ano de concessão (mês 25 ao mês 36) | cobrado 50% do valor correspondente à área |
| Quarto ano de concessão (mês 37 ao mês 48) | cobrado 75% do valor correspondente à área |
| Quinto ano de concessão (mês 49 ao mês 61) | cobrado 87,5% do valor correspondente à área |
| Sexto ano de concessão (mês 61 ao mês 74) | cobrado 95% do valor correspondente à área |
| Sétimo e oitavo anos | Valor locatício integral |

3.2.2.2. A composição de valor de locação dos NOVOS ESPAÇOS COMERCIAIS e do PRÉDIO ANEXO AO MERCADO é de livre negociação da concessionária.

3.2.2.3. O valor da locação cobrado pelo concessionário dos comerciantes regulares cadastrados pelo poder concedente no ato da concessão só poderá ser repactuado após os primeiros 96 (noventa e seis) meses ou oito anos.

3.2.2.4 Aplicar-se-á após os primeiros 48 (quarenta e oito) meses, uma avaliação de desempenho com os comerciantes, com indicadores a serem pactuados entre poder concedente e concessionária, que justificará a continuidade dos comerciantes previamente cadastrados pelo poder concedente, nas condições estabelecidas na legislação que rege o processo de concessão.

3.2.3. Área Bruta Locável (ABL)

3.2.3.1. Foi considerado um melhor aproveitamento das áreas construídas atuais do COMPLEXO TURÍSTICO DA REDINHA transformando áreas que hoje são subutilizadas ou ociosas em áreas com potencial de locação.

3.2.3.2. O aumento de ABL se refere ao melhor aproveitamento das áreas construídas existentes, não sendo consideradas novas construções ou expansão de área construída.

3.2.3.3. Foi considerada como ABL do COMPLEXO TURÍSTICO DA REDINHA a área total do complexo, conforme prescrita na Lei municipal 7.741/2024.

3.2.3.3.1 Para fins de precificação do lance mínimo para a Concessão do Complexo Turístico da Redinha considerou-se o cenário mantendo-se os valores previstos pela prefeitura a título de aluguel os valores do ANEXO V – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO para os BOXES DO MERCADO.

3.2.4. Taxa de Ocupação das áreas disponíveis para locação

3.5.1.1. Foi considerada, para o COMPLEXO TURÍSTICO DA REDINHA, ocupação de 90% para as áreas comerciais por todo o tempo de concessão.

3.3. Estacionamento

3.3.1. Além de contar com receitas provenientes do aluguel dos espaços, a CONCESSIONÁRIA contará com estacionamento no COMPLEXO TURÍSTICO DA REDINHA como fonte geradora de receita.

3.3.2. O modelo adotado para a operação do estacionamento será o de gestão e operação pela própria CONCESSIONÁRIA.

3.3.3. Foram consideradas como receita de estacionamento o valor de R\$ 10,00/hora para cada uma das 240 vagas, num período de 10h/dia, tendo 1,5 veículos ocupantes vaga/dia.

Quadro 2 - Simulação de receitas de estacionamento

| Receita | Estacionamento |
|-------------------------|-----------------------|
| Número de vagas | 240 |
| Rotatividade/dia | 1,50 |
| Ticket médio - R\$/hora | R\$ 5,00 |
| Receita mês | R\$ 54.000,00 |

4. MODELO DE CUSTOS E DESPESAS

4.1. Custos e Despesas de Opex

4.1.1 Enxoval de entrada fornecido aos comerciantes pré cadastrados pelo concedente, quando do início da operação além de mobília, cutelaria, adornos/ambientação e sinalização.

Quadro 3 - Descrição de enxoval para comerciantes tipo bar/restaurante

| TIPO 1 - BOXES BAR/RESTAURANTE MERCADO | | |
|---|-------------|--|
| N | QTDE | DESCRIÇÃO |
| 1 | 1 | Geladeira Expositora Descrição: Voltagem 220V, Aplicação para Bebidas, Cervejas; Capacidade Bruta mínimo de 577 Litros, Capacidade Líquida mínima de 541 Litros; Chave de Segurança; Cor Branco; Faixa de Temperatura (°C) 2 a 8°C, Frost Free; Iluminação LED; Iluminação Interna; Medida (LxAxP/cm) 67,5 x 204,4 x 85; Orientação Vertical; Prateleiras mínimo 4; Termostato Ajustável; Abertura tipo Basculante; Porta de Vidro. |
| 2 | 1 | Fogão 4 bocas: Descrição: Altura:84,50 cm, Largura:51,00 cm, Profundidade: 58,00 cm Peso: 16,72 kg, Capacidade do forno (litros): 53,2, Potência dos queimadores - Pequenos: 1,7kW - Grande: 2,0kW - Forno: 2,2kW |
| 3 | 1 | Freezer vertical Voltagem: 220V, Quantidade de portas: 1, Número de compartimentos: 5, Tipo de compartimentos: 2, prateleiras com tampa basculante que deslizam ao abrir para facilitar o acesso aos alimentos, bebidas e limpeza dos compartimentos. 3 grandes gavetas para melhor distribuição interna, além de maior facilidade na limpeza. Largura: 55 cm, Altura: 130,7 cm, Profundidade: 64,5 cm, Peso: 41 kg, Peso Embalado:42,5 kg |
| 4 | 48 | Pratos rasos Modelo: INSTITUCIONAL, Produto: Prato raso, Material: Cerâmica, Formato: Redondo, Tamanho: 24, Utilizável em micro-ondas: Sim, Utilizável em lava-louças: Sim |
| 5 | 48 | Pratos sobremesa Tradicional e de confiança, a Duralex faz parte da história de seus consumidores e complementa o ambiente com harmonia. Em vidro temperado, suas peças são resistentes a impactos e podem ser levadas ao micro-ondas, freezer, geladeira e lava-louças. Dimensões aproximadas da embalagem (cm) : 1,7x19x19 cm, Peso aproximado da embalagem do produto (kg): 0.230 kg |
| 6 | 48 | Copos vidro americano Modelo: Americano, Capacidade: 190 ml |
| 7 | 48 | Tulipas vidro Composição/Material: Vidro, Cor/Acabamento: Incolor (transparente), Capacidade (ml): 300 |
| 8 | 15 | Colheres de servir Material: Aço inox, Material do cabo: Aço inox, Tamanho: 31, Acompanha suporte: Não, Tipo de suporte: Não, Utilizável suspenso: Sim |
| 9 | 15 | Bandeja de servir Forma Redondo, Diâmetro total 46cm,Material: Alumínio |

| | | |
|----|----|---|
| 10 | 15 | Tigela de cerâmica branca 600ml Produto: Tigela, Material: Cerâmica, Formato: Redondo, Profundidade: Funda, Tamanho: 14, Capacidade atual: 600, Utilizável em forno: Não, Utilizável em micro-ondas: Sim, Utilizável em lava-louças: Sim, Cuidados necessários: Não utilizar esponja abrasiva |
| 11 | 48 | Garfo Ideal para: Mesa, Material: Aço inox, Material do cabo: Aço inox, Quantidade de peças: 1, Espessura: 1,2, Utilizável em lava-louças: Sim |
| 12 | 48 | Faca Ideal para: Mesa, Tipo de lâmina: Fio, Material: Aço inox, Material do cabo: Aço inox, Quantidade de peças: 1, Espessura: 3,8, Tamanho (polegadas): 5", Utilizável em lava-louças: Sim |
| 13 | 48 | Colher Ideal para: Mesa, Material: Aço inox, Material do cabo: Aço inox, Espessura: 1,8, Utilizável em lava-louças: Sim, Cuidados necessários: Não utilizar produtos abrasivos |
| 14 | 48 | Colher de sobremesa Talher produzido em aço inox, Altura: 02,20cm, Largura: 03,90cm, Comprimento: 18,70cm, Peso: 31g |

Quadro 4 - Descrição de enxoval para comerciantes tipo box peixaria

| TIPO 2 - BOX PEIXARIA MERCADO | | |
|--------------------------------------|-------------|---|
| N | QTDE | DESCRIÇÃO |
| 1 | 1 | Freezer Vertical Voltagem: 220V, Quantidade de portas: 1, Número de compartimentos: 5, Tipo de compartimentos: 2, prateleiras com tampa basculante que deslizam ao abrir para facilitar o acesso aos alimentos, bebidas e limpeza dos compartimentos. 3 grandes gavetas para melhor distribuição interna, além de maior facilidade na limpeza. Largura: 55 cm, Altura: 130,7 cm, Profundidade: 64,5 cm, Peso: 41 kg, Peso Embalado: 42,5 kg |
| 2 | 1 | Freezer Horizontal Voltagem: 220V - MN, Produto Conservador, Tipo: Horizontal, Função: Uso geral, de acordo com a regulagem do termostato, que vai de -22°C a +3,5°C, Número de portas (tampas): 2, Tipo de portas (tampas): Tampa cega, Quantidade de divisórias: 1, Tipo de divisórias: Grade aramada |
| 3 | 1 | Balança Voltagem: 220V - MN, Produto: Balança eletrônica, Tipo de balança eletrônica: Computadora, Alimentação: Elétrica e bateria, Tensão: 220V, Frequência: 50-60Hz, Consumo máximo: 1,50, Dimensões do prato: Prato 335mmx235mm, Capacidade máxima de pesagem: 32,000, Capacidade de tara: 14,995, Possui |

| | | |
|---|---|---|
| | | duplo visor (balcão/cliente): Não, Tipo de teclado: Membrana, Possui impressora de etiquetas: Não |
| 4 | 1 | Mesa de açougue 100% Aço Inoxidável. Desmontável*. Duas Prateleiras Reforçadas. Pés ajustáveis, garantindo segurança e estabilidade |

Quadro 5 - Descrição de enxoval para comerciantes tipo quiosque

| TIPO 3 - QUIOSQUE ÁREA EXTERNA | | |
|---------------------------------------|-------------|--|
| N | QTDE | DESCRIÇÃO |
| 1 | 1 | Geladeira Expositora Descrição: Voltagem 220V, Aplicação para Bebidas, Cervejas; Capacidade Bruta mínimo de 577 Litros, Capacidade Líquida mínima de 541 Litros; Chave de Segurança; Cor Branco; Faixa de Temperatura (°C) 2 a 8°C, Frost Free; Iluminação LED; Iluminação Interna; Medida (LxAxP/cm) 67,5 x 204,4 x 85; Orientação Vertical; Prateleiras mínimo 4; Termostato Ajustável; Abertura tipo Basculante; Porta de Vidro. |
| 2 | 1 | Fogão 4 bocas Descrição: Altura:84,50 cm, Largura:51,00 cm, Profundidade: 58,00 cm Peso: 16,72 kg, Capacidade do forno (litros): 53,2, Potência dos queimadores - Pequenos: 1,7kW - Grande: 2,0kW - Forno: 2,2kW |
| 3 | 1 | Freezer Horizontal Voltagem: 220V, Quantidade de portas: 1, Número de compartimentos: 5, Tipo de compartimentos: 2, prateleiras com tampa basculante que deslizam ao abrir para facilitar o acesso aos alimentos, bebidas e limpeza dos compartimentos. 3 grandes gavetas para melhor distribuição interna, além de maior facilidade na limpeza. Largura: 55 cm, Altura: 130,7 cm, Profundidade: 64,5 cm, Peso: 41 kg, Peso Embalado:42,5 kg |
| 4 | 48 | Pratos rasos Modelo: INSTITUCIONAL, Produto: Prato raso, Material: Cerâmica, Formato: Redondo, Tamanho: 24, Utilizável em micro-ondas: Sim, Utilizável em lava-louças: Sim |
| 5 | 48 | Pratos sobremesa Tradicional e de confiança, a Duralex faz parte da história de seus consumidores e complementa o ambiente com harmonia. Em vidro temperado, suas peças são resistentes a impactos e podem ser levadas ao micro-ondas, freezer, geladeira e lava-louças. Dimensões aproximadas da embalagem (cm) : 1,7x19x19 cm, Peso aproximado da embalagem do produto (kg): 0.230 kg |
| 6 | 48 | Copos vidro Modelo: Americano, Capacidade: 190 ml |
| 7 | 48 | Tulipas vidro |

| | | |
|----|----|---|
| | | Composição/Material: Vidro, Cor/Acabamento: Incolor (transparente), Capacidade (ml): 300 |
| 8 | 15 | Colheres de servir Material: Aço inox, Material do cabo: Aço inox, Tamanho: 31, Acompanha suporte: Não, Tipo de suporte: Não, Utilizável suspenso: Sim |
| 9 | 15 | Bandeja de servir Forma Redondo, Diâmetro total 46cm, Material: Alumínio |
| 10 | 15 | Tigela de cerâmica branca 600ml Produto: Tigela, Material: Cerâmica, Formato: Redondo, Profundidade: Funda, Tamanho: 14, Capacidade atual: 600, Utilizável em forno: Não, Utilizável em micro-ondas: Sim, Utilizável em lava-louças: Sim, Cuidados necessários: Não utilizar esponja abrasiva |
| 11 | 48 | Garfo Ideal para: Mesa, Material: Aço inox, Material do cabo: Aço inox, Quantidade de peças: 1, Espessura: 1,2, Utilizável em lava-louças: Sim |
| 12 | 48 | Faca Ideal para: Mesa, Tipo de lâmina: Fio, Material: Aço inox, Material do cabo: Aço inox, Quantidade de peças: 1, Espessura: 3,8, Tamanho (polegadas): 5", Utilizável em lava-louças: Sim |
| 13 | 48 | Colher Ideal para: Mesa, Material: Aço inox, Material do cabo: Aço inox, Espessura: 1,8, Utilizável em lava-louças: Sim, Cuidados necessários: Não utilizar produtos abrasivos |
| 14 | 48 | Colher de sobremesa Talher produzido em aço inox, Altura: 02,20cm, Largura: 03,90cm, Comprimento: 18,70cm, Peso: 31g |

4.1.1.2 Mobília de uso coletivo do mercado e quiosques contando com mesas e cadeiras.

4.2 Custos e Despesas Operacionais repassados ao concedente

4.2.1. Os custos e despesas operacionais relativos à limpeza, segurança, manutenção e demais custos operacionais dos BOXES e QUIOSQUES serão assumidos pela CONCESSIONÁRIA durante o período de 72 (setenta e dois meses) do início da operação, conforme já descrito de forma escalonado no quadro 1 deste documento.

4.2.1.1 Decorridos o período previsto no item 4.2.1, os custos e despesas operacionais relativos à limpeza, segurança, manutenção e demais custos operacionais dos BOXES e QUIOSQUES serão

repassados aos locatários na forma de condomínio e, portanto, não impactarão a partir deste período o Plano de Negócios de Referência da CONCESSIONÁRIA.

4.2.2. Os custos e despesas operacionais relativos à limpeza, segurança, e demais custos condominiais, devem ser assumidos pelo concessionário.

4.2.3. Os Custos e Despesas não repassados aos locatários, e que, portanto, impactam o Plano de Negócios de Referência são: (i) Custos e despesas com a CONCESSÃO; (ii) Custos e despesas Operacionais não Repassadas; e (iii) tributos.

4.3. Custos e despesas com a Concessão

4.3.1. Foi considerada PARCELA DE OUTORGA FIXA a ser desembolsada nos termos do CONTRATO conforme ANEXO VII – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

4.3.2. Foi considerado o mecanismo de pagamento de outorga de acordo com o previsto no ANEXO VII – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

4.4 Tributos

4.5.1. O regime tributário utilizado deverá ser de lucro presumido.

4.5.2. Será aplicado ainda a alíquota de 5,0% de ISS (Imposto Sobre Serviços) sobre as receitas de serviços.

4.5.5. O pagamento de IPTU de toda a área será aplicado conforme legislação vigente.

4.5.6 Todos os tributos adicionais relativos da União Federal e ao Estado do Rio Grande do Norte deverão ser estimados pelo concessionário quando da avaliação anual do negócio.