Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

**MODELAGEM TÉCNICA, ECONÔMICO-FINANCEIRA
E JURÍDICA REFERENTE AO NOVO TERMINAL INTERMUNICIPAL
DE TRANSPORTE COLETIVO E DE INTEGRAÇÃO MULTIMODAL DE TRANSPORTES
RODOVIÁRIOS DO MUNICÍPIO DE
SÃO CARLOS/SP**

CADERNO TEMÁTICO 2 | MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Iremos apresentar neste documento as questões econômicas, financeiras, contábeis, tributárias, fiscais e de B.D.I. (benefícios e despesas indiretas) vinculadas ao novo **Terminal** rodoviário do Município de São Carlos.

Para organizar as demonstrações a que se pretende, vamos separar os estudos em três grandes grupos, podendo ser definidos como: **I** – Acoplamento de Ativo, Incentivos Fiscais e Tributários, Contra Partida Econômica; **II** – Modelagem do incremento das receitas operacionais; **III** – Viabilização Econômico e Financeira do Empreendimento.

A OPORTUNIDADE DO NEGÓCIO COM A OFERTA DE ATIVO DO PODER PÚBLICO

Temos então que a Administração Municipal está disposta a fazer a Cessão dos Direitos sobre determinada área pública para viabilizar outros investimentos privados para que o Município receba os empreendimentos já qualificados no Caderno Temático 1.

Para que este projeto tenha viabilidade do ponto de vista econômico, vamos projetar condicionantes para que haja atratividade tanto para o investimento privado, quanto aos dispêndios e concessões do Município.

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

É certo que a concessão da exploração imobiliária na área objeto de futura doação só terá efetivo sucesso após garantidos mínimos de informação e projeções que não só atraiam, mas preservem o capital e o patrimônio das partes com determinadas garantias ao plano de negócio.

Considerando que a área total a ser doada pelo Município ao particular – vencedor da concorrência, chamada de P.P.P., é maior que aquela necessária para a implantação do **RODOPORTO**;

Considerando que o volume de Capital estimado para a construção do novo **Terminal**, cerca de R$ 50.000.000,00, precisa ter seu retorno financeiro justificado com as receitas oriundas dos empreendimentos a serem explorados na área a que o Município está disposto a ceder como forma de incentivo ao investimento privado;

Considerando que ao final do período de concessão, estimado em 35 anos, o **Terminal**, bem como, a área em que este estiver edificado, retornarão ao patrimônio municipal que poderá decidir unilateralmente o que fazer com o bem e sua operação naquela ocasião futura;

Considerando que no MEMORIAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO, ficou estabelecido a obrigatoriedade do Município realizar as obras de infraestrutura em torno da área objeto de doação;

Considerando que no mesmo documento, item 4, estabeleceu que os incentivos fiscais por parte da municipalidade é outra forma de participação e atratividade ao negócio;

Ratificadas as considerações já registradas em documentos anteriores a este, passamos a detalhar as medidas orientativas de cunho econômico e financeiro afim de apoiar o projeto a ser licitado.

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

CAPÍTULO I – ACOPLAMENTO DE ATIVO

O Município terá que providenciar um Projeto de Lei onde irá propor a doação ou dação da referida área objeto deste trabalho.

A doação deverá permitir o desmembramento do terreno, garantindo, por um lado, metragem suficiente para a implantação do **Terminal** e seus serviços acessórios – geradores de receitas à operação do **Terminal** – e, por outro lado, que a área remanescente também seja objeto de empreendimentos imobiliários independentes para a viabilidade econômica do projeto e a atração de investidores no complexo todo e não apenas em parte.

Ainda que a área objeto da doação seja um ativo importante para a atratividade ao negócio, outros incentivos concedidos pelo Município são de extrema importância para se alcançar o objetivo principal, que é oferecer à população e à infraestrutura urbana municipal um **Terminal Rodoviário** novo, moderno, atrativo e funcional que proporcione um avanço importante no tipo de serviço de mobilidade e logística ampliada.

Como já definido anteriormente no Memorial Técnico, sabemos da participação do orçamento municipal no investimento de infraestrutura externa (vias de acesso, etc), sendo esta considerada como a Contra Partida econômica por parte do poder público.

O outro nível importante de participação serão os incentivos fiscais – aqueles de alcance da Administração municipal – quais são: o **ISSQN** (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza) sobre as atividade de Construção Civil e, posteriormente sobre as operações do **Terminal;** o **IPTU** (Imposto Predial e Territorial Urbano) tanto para área não edificada (terreno), mesmo após desmembradas, quanto para as vindouras a serem edificadas, neste caso pelo prazo mínimo de 10 anos; o **ITBI** (Imposto sobre as Transmissões de Bens Imobiliários), ainda que a título de reembolso para não contrariar o Código Tributário Municipal (CTM) já estruturado; e das **TAXAS** de expedientes diversos constantes do CTM do Município.

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

Essas concessões de incentivos fiscais deverão ser precedidas de autorização legislativa, possíveis cujas renúncias de receitas serão devidamente justificadas pelo investimento privado no negócio como pelo fato que atualmente elas (receitas orçamentárias) não existem, no entanto, o Município experimentará de aumento na arrecadação na medida que o empreendimento tomar corpo e gerar novas oportunidades de serviços e renda, além dos incrementos ao turismo e outras áreas.

CAPÍTULO II – MODELAGEM DO INCREMENTO DAS RECEITAS OPERACIONAIS

Além das receitas com as Taxas de Embarque, atualmente os Terminais Rodoviários incrementam suas receitas operacionais com a oferta de serviços diferenciados, atrativos para locação de espaços ao comércio e serviços.

A base de dados para os estudos das receitas operacionais para o Município de São Carlos foi consolidada considerando o Terminal existe e o seu histórico de movimentação registrado, nos apresentado pela Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes.

Foram selecionados três períodos considerados importantes como base de dados, são eles: **i)** o ano de 2017; **ii)** parte do período da pandemia causada pelo Corona Vírus; **iii)** o ano de 2022.

Como Incremento ao plano operacional existente, neste projeto em específico de **RODOPORTO** estão contemplados investimentos em tecnologias inovadoras como diferencial e também atrativos de receitas financeiras para amortização do capital dispendido pelo particular no negócio, tais como:

- ⇨ Salas para escritórios
- ⇨ Loja âncora não existente

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

- ⇨ Salas Cargo (espaços estratégicos para cargas)
- ⇨ Stripmall
- ⇨ Armários de Guarda Volume (Lockers)
- ⇨ Caixas Eletrônicos
- ⇨ Publicidades
- ⇨ Máquinas Toys
- ⇨ Sistema de Captação de Energia Elétrica para venda

Poderemos verificar essas receitas nos relatórios anexo "PROJEÇÃO DE INCREMENTO DE RECEITAS" cujos valores apresentados estão classificados como "Cenário Conservador".

CAPÍTULO III – VIABILIZAÇÃO ECONÔMICO E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO

Neste capítulo iremos demonstrar os valores apurados durante os trabalhos de modelagem devidamente registrados no Memorial Descritivo e nos projetos apresentados no Caderno Temático 1.

Todos os valores aqui estimados são nominais, desconsiderados de qualquer efeito inflacionário ao longo de suas projeções futuras, cuja base é **SETEMBRO/2023**, e serão tratados como fixos para fins de demonstrações de cálculos.

CUSTO PROJETADO DA OBRA DO NOVO TERMINAL RODOPORTO

Conforme consta na planilha anexa "ESTIMATIVA GERAL DE CUSTOS – OBRA DO TERMINAL" o valor total global estimado de custos direitos e indiretos ficou estabelecido como **R$ 46.630.159,29**.

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

Neste valor estão inclusos no item 5 os valores das OBRAS DE INFRAESTRUTURA, estimado em **R$ 7.797.600,35**, que quando acrescidos das despesas indiretas (BDI de 25%) chegam ao valor total de custo de **R$ 9.747.000,00**.

Considerando que as OBRAS DE INFRAESTRUTURA, conforme já registrado neste documento como condicionante de viabilidade econômica ao projeto, serão de encargo e expensas do Município e constaram de seu planejamento orçamentário, o valor deverá ser excluído daquele a que o licitante vencedor do processo de concessão e P.P.P. estará obrigado a investir, portanto, temos que:

R$ 46.630.159,29 – R$ 9.747.000,00 = R$ 36.883.159,29

Desta forma, ficou devidamente demonstrado que o valor do negócio é de **R$ 36.883.159,29** que será a referência para os investidores interessados no processo licitatório tenham como valor de desembolso de capital para a construção do novo **Terminal Rodoviário de São Carlos – RODOPORTO**.

RECEITAS PROJETADAS PARA O PERÍODO DE OPERAÇÃO DO NOVO TERMINAL

Com base nos estudos elaborados, já justificados no Capitulo II, projetamos as receitas operacionais, incrementadas com o tipo de projeto, no valor ANUAL MÉDIO de **R$ 5.500.008,00**.

Considerando que o período de concessão e exploração operacional do **Terminal** ser de 35 anos, ao licitante vencedor do certamente de concessão e P.P.P. podemos apresentar um potencial de valor de receitas operacionais no montante de **R$ 192.500.280,00**.

Valores brutos antes da incidência dos tributos.

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

DESPESAS PROJETADAS PARA O PERÍODO DE OPERAÇÃO DO NOVO TERMINAL

Seguindo o mesmo tipo de critério para as despesas operacionais, considerando as despesas existentes com a operação do Terminal atual, inserindo um superestimado incremento de **250%** de aumento nas despesas operacionais, chegamos ao valor ANUAL MÉDIO de **R$ 1.907.777,73**.

Considerando que o período de concessão e exploração operacional do **Terminal** ser de 35 anos, ao licitante vencedor do certamente de concessão e P.P.P. podemos apresentar um potencial de valor de despesas operacionais no montante de **R$ 66.772.220,55**.

Aqui não estão computados a carga tributária, estimada em **15%** das receitas.

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

FLUXO ANUAL SIMPLIFICADO DAS RECEITAS x DESPESAS PROJETADAS PARA O PERÍODO DE OPERAÇÃO DO NOVO TERMINAL

Apresentamos a seguir, de forma simplificada, o fluxo projetado das receitas e despesas transferidas dos relatórios analíticos apensados a este documento:

RECEITAS OPERACIONAIS	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	...	ANO 35
Tarifas de embarque	2.767.608	2.767.608	2.767.608	2.767.608	2.767.608	2.767.608	2.767.608		2.767.608
Aluguel de espaços comerciais	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000		1.638.000
Aluguel espaços p/empresas de ônibus	950.400	950.400	950.400	950.400	950.400	950.400	950.400		950.400
Geração e Venda de Energia	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000		144.000
TOTAL R$	**5.500.008**	**5.500.008**	**5.500.008**	**5.500.008**	**5.500.008**	**5.500.008**	**5.500.008**		**5.500.008**
								Previsão total para 35 anos ==>	**192.500.280**

CUSTOS OPERACIONAIS	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	...	ANO 35
Despesas Operacionais	1.907.778	1.907.778	1.907.778	1.907.778	1.907.778	1.907.778	1.907.778		1.907.778
								Previsão total para 35 anos ==>	**66.772.221**

RESULTADO ANTES DOS IMPOSTO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	...	ANO 35
TOTAL R$	3.592.230	3.592.230	3.592.230	3.592.230	3.592.230	3.592.230	3.592.230		3.592.230
								Previsão total para 35 anos ==>	**125.728.059**

Valor Nominal base "Ano 1"
Valores em moeda nacional (real)

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

SIMULAÇÃO DE APORTE DE CAPITAL

Considerando o valor total orçado para a OBRA de construção e entrega do **Terminal**, bem como, deduzindo a parcela de encargo do Município é de **R$ 36.883.159,29** que será a referência para os investidores interessados no processo licitatório tenham como valor de desembolso de capital para a construção do novo **Terminal Rodoviário de São Carlos – RODOPORTO**.

Vamos considerar que pelo resultado entre receitas e despesas operacionais anteriormente demonstrado – cujo valor está projetado em **R$ 3.592.230,00** – deste valor, poderíamos comprometer **R$ 1.000.000,00** em possível amortização de tomada de capital nos mercados financeiros, ainda assim o resultado de caixa do empreendimento estaria em **R$ 2.592.230,00**.

Com este comprometimento de **R$ 1.000.000,00** dos resultados operacionais futuros, vamos projetar o quanto seria possível captar como financiamento nos mercados financeiros a taxas de juros simuladas, mas próximas da realidade nacional.

Conforme a tabela a seguir, praticadas taxas de juros com base na Selic nacional, considerando que a mesma está em queda, ainda que a passos lentos, mas sua tendência é de retração, se a empresa licitante vencedora optar em levantar **R$ 10.000.000,00** a título de antecipação de receita futura, com carência de 02 anos, levaria 22 anos para amortizar totalmente tamanho compromisso, vejamos:

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

ANO	PRINCIPAL	Taxa de Juros ao ano	Valor dos Juros	PAGAMENTO EFETUADO	AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL	SALDO DEVEDOR
1	10.000.000,00	9%	900.000,00	-	-	10.900.000,00
2	10.900.000,00	8%	872.000,00	-	-	11.772.000,00
3	11.772.000,00	7%	824.040,00	1.000.000,00	175.960,00	11.596.040,00
4	11.596.040,00	6%	695.762,40	1.000.000,00	304.237,60	11.291.802,40
5	11.291.802,40	6%	677.508,14	1.000.000,00	322.491,86	10.969.310,54
6	10.969.310,54	6%	658.158,63	1.000.000,00	341.841,37	10.627.469,18
7	10.627.469,18	6%	637.648,15	1.000.000,00	362.351,85	10.265.117,33
8	10.265.117,33	6%	615.907,04	1.000.000,00	384.092,96	9.881.024,37
9	9.881.024,37	5%	494.051,22	1.000.000,00	505.948,78	9.375.075,59
10	9.375.075,59	5%	468.753,78	1.000.000,00	531.246,22	8.843.829,36
11	8.843.829,36	5%	442.191,47	1.000.000,00	557.808,53	8.286.020,83
12	8.286.020,83	5%	414.301,04	1.000.000,00	585.698,96	7.700.321,87
13	7.700.321,87	5%	385.016,09	1.000.000,00	614.983,91	7.085.337,97
14	7.085.337,97	5%	354.266,90	1.000.000,00	645.733,10	6.439.604,87
15	6.439.604,87	5%	321.980,24	1.000.000,00	678.019,76	5.761.585,11
16	5.761.585,11	5%	288.079,26	1.000.000,00	711.920,74	5.049.664,37
17	5.049.664,37	5%	252.483,22	1.000.000,00	747.516,78	4.302.147,58
18	4.302.147,58	5%	215.107,38	1.000.000,00	784.892,62	3.517.254,96
19	3.517.254,96	5%	175.862,75	1.000.000,00	824.137,25	2.693.117,71
20	2.693.117,71	5%	134.655,89	1.000.000,00	865.344,11	1.827.773,60
21	1.827.773,60	5%	91.388,68	1.000.000,00	908.611,32	919.162,28
22	919.162,28	5%	45.958,11	965.120,39	919.162,28	-
TOTAIS =====>			**9.965.120,39**	**19.965.120,39**	**11.772.000,00**	

aplicado o sistema de amortização constante

Temos então que, dos **R$ 36.883.159,29** que o licitante vencedor e investidor terá que desembolsar com a Obra de construção do novo **Terminal**, apenas **R$ 10.000.000,00** lhe seria possível de captação no mercado financeiro a título de antecipação de recebíveis (receita futura) e com amortização ao longo de 22 anos.

Assim o valor de **R$ 26.883.159,29** deverá ser justificado com a área remanescente a do **Terminal** a ser doada pelo Município.

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

Considerando que a área remanescente, a ser desdobrada, está dimensionada em **37.753,87 m²**;

Considerando que o valor atribuído em avaliação oficial por conceituada empresa do ramo imobiliário do Município foi de **R$ 300,00** o m², temos então que a área remanescente tem o valor de mercado avaliado em **R$ 11.326.161,00**.

Podemos concluir, portanto, que é inevitável que a área remanescente seja objeto de desmembramento e de futura exploração empreendedora como contra partida econômica para sustentabilidade e equilíbrio financeiro do negócio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando se tratar de um projeto de interesse público em se realizar a entrega de empreendimento urbanístico e de mobilidade urbana para modernização da infraestrutura viária do Município de São Carlos;

Considerando o nível de dificuldade da atratividade de captação de capital privado em investimentos de patrimônio público, ainda que sob concessão econômica de 35 anos;

Considerando o vultuoso volume de capital a ser despendido com as Obras de construção do novo **Terminal Rodoviário para o Município**;

Considerando o alto risco frente às modernizações, ainda que não conhecidas, mas vindouras que poderão alterar sobremaneira este projeto e suas simulações econômicas;

Considerando o longo prazo de maturação das operações, aqui tratadas como médias em suas projeções financeiras;

Av. Pedroso de Morais, 2.120
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05420-003
+55 11 3865-7035
+55 11 98429-1775
projeto@arco.pro.br
www.arco.pro.br

Considerando a baixa Taxa Interna de Retorno de apenas **14%** entre investimento em Obras e valor a ser apurado como receitas operacionais ao ano, vejamos a tabela:

	INVESTIMENTOS		RECEITA COM A OPERAÇÃO ==>								
	ANO 1	*ANO 2*	*ANO 1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*....*	***ANO 35***
	- 18.442	**- 18.442**	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500	5.500		5.500
T.I.R.	**14%**										

Por essas considerações e demais devidamente justificadas nos Cadernos Temáticos anexados, pelo aspecto econômico do negócio só se sustentará com as premissas e participações aqui registradas.

São Carlos, 15 de setembro de 2.023.

ARCO | ARQUITETURA CONTEMPORÂNEA S/S
Roberto Pereira
Analista Econômico e Financeiro

Prefeitura Municipal de
São Carlos

PPP RODOPORTO
PROJEÇÃO DE INCREMENTO DE RECEIT
CENÁRIO CONSERVADOR

	PASSAGEIROS EMBARCADOS				
2022	TIT	LD	MD	CD	TOTAL
		POR MODALIDADE			
JAN	1.014	8.753	2.603	112	12.482
FEV	829	8.434	2.937	85	12.285
MAR	918	10.986	3.865	130	15.899
ABR	1.732	13.793	4.408	108	20.041
MAI	1.041	13.143	4.560	132	18.876
JUN	1.267	14.280	4.547	124	20.218
JUL	1.111	12.037	3.470	86	16.704
AGO	897	11.300	3.593	105	15.895
SET	988	11.823	3.484	90	16.385
OUT	876	10.886	3.506	97	15.365
NOV	860	12.299	3.558	103	16.820
DEZ	1.227	14.114	3.660	110	19.111
TOTAL	12.760	141.848	44.191	1.282	200.081
					0

	PASSAGEIROS	
	K = PROJEÇÃ	
2040	TIT	LD
		POR MOD
JAN	1.521	13.130
FEV	1.244	12.651
MAR	1.377	16.479
ABR	2.598	20.690
MAI	1.562	19.715
JUN	1.901	21.420
JUL	1.667	18.056
AGO	1.346	16.950
SET	1.482	17.735
OUT	1.314	16.329
NOV	1.290	18.449
DEZ	1.841	21.171
TOTAL	19.140	212.772

AS

EMBARCADOS		K
O PARA 2040		50,00%
MD	CD	TOTAL
DALIDADE		
3.905	168	18.723
4.406	128	18.428
5.798	195	23.849
6.612	162	30.062
6.840	198	28.314
6.821	186	30.327
5.205	129	25.056
5.390	158	23.843
5.226	135	24.578
5.259	146	23.048
5.337	155	25.230
5.490	165	28.667
66.287	**1.923**	**300.122**
		0

Prefeitura Municipal de São Carlos

PPP RODOPORTO
PROJEÇÃO DE INCREMENTO DE RECEITAS
CENÁRIO CONSERVADOR

RODO PORTO SÃO CARLOS

PERÍODO DE PANDEMIA

VER | DATA
R4 | 15/09/23

SOCICAM
FATURAMENTO BRUTO - PERÍODO 2017

JANEIRO	2017	R$ 111.985,58
FEVEREIRO	2017	R$ 75.367,40
MARÇO	2017	R$ 132.450,15
ABRIL	2017	R$ 115.178,73
MAIO	2017	R$ 145.406,11
JUNHO	2017	R$ 115.178,73
JULHO	2017	R$ 146.324,13
AGOSTO	2017	R$ 104.241,87
SETEMBRO	2017	R$ 112.673,44
OUTUBRO	2017	R$ 146.640,42
NOVEMBRO	2017	R$ 112.195,65
DEZEMBRO (ESTIMADA)	2017	R$ 146.640,42
TOTAL	**2017**	**R$ 1.464.282,63**
OUTRAS RECEITAS (ESTIMADA)	30,00%	R$ 439.284,79
RECEITA TOTAL (ESTIMADA)	**2017**	**R$ 1.903.567,42**

PLATAFORMA 15
FATURAMENTO BRUTO - PERÍODO 2020|21

SETEMBRO	2020	R$ 50.028,23
OUTUBRO	2020	R$ 62.768,21
NOVEMBRO	2020	R$ 67.836,71
DEZEMBRO	2020	R$ 84.072,32
JANEIRO	2021	R$ 69.189,43
FEVEREIRO	2021	R$ 54.806,83
MARÇO	2021	R$ 45.519,22
ABRIL	2021	R$ 54.263,58
MAIO	2021	R$ 52.916,79
JUNHO	2021	R$ 52.310,17
JULHO	2021	R$ 68.606,62
AGOSTO	2021	R$ 71.448,62
TOTAL	2020|21	R$ 733.766,73
OUTRAS RECEITAS	30,00%	INCLUSAS
RECEITA TOTAL	**2020|21**	**R$ 733.766,73**

PLATAFORMA 15
FATURAMENTO BRUTO - PERÍODO 2022

JANEIRO	2022	R$ 90.541,89
FEVEREIRO	2022	R$ 88.248,00
MARÇO	2022	R$ 107.396,47
ABRIL	2022	R$ 130.519,51
MAIO	2022	R$ 122.667,40
JUNHO	2022	R$ 130.907,31
JULHO	2022	R$ 119.802,80
AGOSTO	2022	R$ 116.303,36
SETEMBRO	2022	R$ 119.189,51
OUTUBRO	2022	R$ 107.065,01
NOVEMBRO	2022	R$ 121.090,44
DEZEMBRO	2022	R$ 133.743,01
TOTAL	2022	R$ 1.387.474,71
OUTRAS RECEITAS	**50,39%**	**INCLUSAS**
CUSTO OPERACIONAL (ESTIMADO)	**55,00%**	**R$ 763.111,09**
RECEITA TOTAL	**2022**	**R$ 1.387.474,71**

2040 - CRESCIMENTO MÉDIO PROJETADO DAS RECEITAS OPERACIONAIS (EM FUNÇÃO DOS INVESTIMENTOS)		**R$ 2.767.608,00**
2040 - INCREMENTO DE RECEITAS EM RAZÃO DA EXPLORAÇÃO COMERCIAL (STRIPMALL + VENDA DE ENERGIA ETC...)		**R$ 2.732.400,00**
2024 - 2059 - FATURAMENTO ANUAL MÉDIO PROJETADO		**R$ 5.500.008,00**
2024 - 2059 - CUSTO OPERACIONAL ANUAL MÉDIO PROJETADO	**250,00%**	**R$ 1.907.777,73**
2024 - 2059 - FATURAMENTO LÍQUIDO ANUAL MÉDIO PROJETADO (FATURAMENTO BRUTO - DESPESAS GERAIS)		**R$ 3.592.230,27**
2024 - 2059 - FATURAMENTO TOTAL PROJETADO EM VPL (PERÍODO EM ANOS)	**35**	**R$ 192.500.280,00**
2024 - 2059 - FATURAMENTO LÍQUIDO TOTAL PROJETADO EM VPL (PERÍODO EM ANOS)	**35**	**R$ 125.728.059,58**

Prefeitura Municipal de São Carlos

PPP RODOPORTO
PROJEÇÃO DE INCREMENTO DE RECEITAS
CENÁRIO CONSERVADOR

RODO PORTO SÃO CARLOS

	FATURAMENTO COM TARIFA DE EMBARQUE				
2022	TIT R$ 5,30	LD R$ 5,30	MD R$ 2,30	CD R$ 1,15	TOTAL
JAN	R$ 5.374,20	R$ 46.390,90	R$ 5.986,90	R$ 128,80	R$ 57.880,80
FEV	R$ 4.393,70	R$ 44.700,20	R$ 6.755,10	R$ 97,75	R$ 55.946,75
MAR	R$ 4.865,40	R$ 58.225,80	R$ 8.889,50	R$ 149,50	R$ 72.130,20
ABR	R$ 9.179,60	R$ 73.102,90	R$ 10.138,40	R$ 124,20	R$ 92.545,10
MAI	R$ 5.517,30	R$ 69.657,90	R$ 10.488,00	R$ 151,80	R$ 85.815,00
JUN	R$ 6.715,10	R$ 75.684,00	R$ 10.458,10	R$ 142,60	R$ 92.999,80
JUL	R$ 5.888,30	R$ 63.796,10	R$ 7.981,00	R$ 98,90	R$ 77.764,30
AGO	R$ 4.754,10	R$ 59.890,00	R$ 8.263,90	R$ 120,75	R$ 73.028,75
SET	R$ 5.236,40	R$ 62.661,90	R$ 8.013,20	R$ 103,50	R$ 76.015,00
OUT	R$ 4.642,80	R$ 57.695,80	R$ 8.063,80	R$ 111,55	R$ 70.513,95
NOV	R$ 4.558,00	R$ 65.184,70	R$ 8.183,40	R$ 118,45	R$ 78.044,55
DEZ	R$ 6.503,10	R$ 74.804,20	R$ 8.418,00	R$ 126,50	R$ 89.851,80
TOTAL	**R$ 67.628,00**	**R$ 751.794,40**	**R$ 101.639,30**	**R$ 1.474,30**	**R$ 922.536,00**
					R$ 0,00

	FATURAMENTO COM LOCAÇÕES						
2022	GUICHÊS 16 R$ 1.136,01	COMERCIAIS 16 R$ 884,04	LOCKERS 20 R$ 245,92	CX ELETRÔNICO 1	PUBLICIDADE	MQ TOYS	TOTAL
JAN	R$ 15.620,86	R$ 13.298,95	R$ 3.741,28	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 32.661,09
FEV	R$ 18.909,95	R$ 11.002,45	R$ 2.388,85	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 32.301,25
MAR	R$ 17.936,50	R$ 13.067,53	R$ 4.075,37	R$ 186,87	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 35.266,27
ABR	R$ 17.936,50	R$ 15.962,54	R$ 4.075,37	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 37.974,41
MAI	R$ 17.424,49	R$ 15.352,54	R$ 4.075,37	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 36.852,40
JUN	R$ 17.837,05	R$ 11.359,09	R$ 4.075,37	R$ 1.600,00	R$ 3.000,00	R$ 0,00	R$ 37.871,51
JUL	R$ 18.678,14	R$ 15.484,99	R$ 4.075,37	R$ 800,00	R$ 3.000,00	R$ 0,00	R$ 42.038,50
AGO	R$ 18.671,60	R$ 16.727,64	R$ 4.075,37	R$ 800,00	R$ 3.000,00	R$ 0,00	R$ 43.274,61
SET	R$ 18.671,60	R$ 16.627,64	R$ 4.075,37	R$ 800,00	R$ 3.000,00	R$ 0,00	R$ 43.174,61
OUT	R$ 18.671,60	R$ 9.254,09	R$ 4.075,37	R$ 800,00	R$ 3.000,00	R$ 750,00	R$ 36.551,06
NOV	R$ 19.088,70	R$ 15.165,54	R$ 4.241,65	R$ 800,00	R$ 3.000,00	R$ 750,00	R$ 43.045,89
DEZ	R$ 18.667,02	R$ 16.432,54	R$ 4.241,65	R$ 800,00	R$ 3.000,00	R$ 750,00	R$ 43.891,21
TOTAL	**R$ 218.114,01**	**R$ 169.735,54**	**R$ 47.216,39**	**R$ 6.586,87**	**R$ 21.000,00**	**R$ 2.250,00**	**R$ 464.902,81**
							R$ 0,00

2022	TOTAL GLOBAL
JAN	R$ 90.541,89
FEV	R$ 88.248,00
MAR	R$ 107.396,47
ABR	R$ 130.519,51
MAI	R$ 122.667,40
JUN	**R$ 130.871,31**
JUL	R$ 119.802,80
AGO	R$ 116.303,36
SET	R$ 119.189,61
OUT	R$ 107.065,01
NOV	R$ 121.090,44
DEZ	R$ 133.743,01
TOTAL	**R$ 1.387.438,81**

	FATURAMENTO COM TARIFA DE EMBARQUE K = PROJEÇÃO PARA 2040				K/TARIFA 200,00%
2040	TIT R$ 10,60	LD R$ 10,60	MD R$ 4,60	CD R$ 2,30	TOTAL
JAN	R$ 16.122,60	R$ 139.172,70	R$ 17.960,70	R$ 386,40	R$ 173.642,40
FEV	R$ 13.181,10	R$ 134.100,60	R$ 20.265,30	R$ 293,25	R$ 167.840,25
MAR	R$ 14.596,20	R$ 174.677,40	R$ 26.668,50	R$ 448,50	R$ 216.390,60
ABR	R$ 27.538,80	R$ 219.308,70	R$ 30.415,20	R$ 372,60	R$ 277.635,30
MAI	R$ 16.551,90	R$ 208.973,70	R$ 31.464,00	R$ 455,40	R$ 257.445,00
JUN	R$ 20.145,30	R$ 227.052,00	R$ 31.374,30	R$ 427,80	R$ 278.999,40
JUL	R$ 17.664,90	R$ 191.388,30	R$ 23.943,00	R$ 296,70	R$ 233.292,90
AGO	R$ 14.262,30	R$ 179.670,00	R$ 24.791,70	R$ 362,25	R$ 219.086,25
SET	R$ 15.709,20	R$ 187.985,70	R$ 24.039,60	R$ 310,50	R$ 228.045,00
OUT	R$ 13.928,40	R$ 173.087,40	R$ 24.191,40	R$ 334,65	R$ 211.541,85
NOV	R$ 13.674,00	R$ 195.554,10	R$ 24.550,20	R$ 355,35	R$ 234.133,65
DEZ	R$ 19.509,30	R$ 224.412,60	R$ 25.254,00	R$ 379,50	R$ 269.555,40
TOTAL	**R$ 202.884,00**	**R$ 2.255.383,20**	**R$ 304.917,90**	**R$ 4.422,90**	**R$ 2.767.608,00**
					R$ 0,00

	FATURAMENTO COM LOCAÇÕES PROJEÇÃO PARA 2040											
2040	GUICHÊS 18 R$ 2.000,00	ESCRITÓRIOS 18 R$ 1.200,00	LOJAS ÂNCORA 2 R$ 8.000,00	SALA CARGO SS 18 R$ 1.200,00	STRIPMALL 40 R$ 2.500,00	LOCKERS 40 R$ 250,00	CX ELETRÔNICO 2 R$ 1.000,00	PUBLICIDADE	MQ TOYS	ENERGIA	TOTAL	TOTAL GLOBAL
JAN	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 401.342,40
FEV	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 395.540,25
MAR	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 444.090,60
ABR	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 505.335,30
MAI	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 485.145,00
JUN	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 506.699,40
JUL	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 460.992,90
AGO	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 446.786,25
SET	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 455.745,00
OUT	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 439.241,85
NOV	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 461.833,65
DEZ	R$ 36.000,00	R$ 21.600,00	R$ 16.000,00	R$ 21.600,00	R$ 100.000,00	R$ 10.000,00	R$ 2.000,00	R$ 6.000,00	R$ 2.500,00	R$ 12.000,00	R$ 227.700,00	R$ 497.255,40
TOTAL	**R$ 432.000,00**	**R$ 259.200,00**	**R$ 192.000,00**	**R$ 259.200,00**	**R$ 1.200.000,00**	**R$ 120.000,00**	**R$ 24.000,00**	**R$ 72.000,00**	**R$ 30.000,00**	**R$ 144.000,00**	**R$ 2.732.400,00**	**R$ 5.500.008,00**
											R$ 0,00	

Prefeitura Municipal de São Carlos

P.P.P. RODOPORTO
ESTIMATIVA GERAL DE CUSTOS

OBRA DO TERMINAL

1.	PLANEJAMENTO E PROJETOS	UNID.			TOTAL R$
1.1.	SERVIÇOS PRELIMINARES	m2	14.491,65	R$ 10,00	R$ 144.916,50
1.2.	LICENCIAMENTO	m2	8.704,50	R$ 10,00	R$ 87.045,00
1.3.	PROJETOS EXECUTIVOS	m2	14.491,65	R$ 75,00	R$ 1.086.873,75
1.4.	**TOTAL DO ITEM**				**R$ 1.318.835,25**

2.	CONSTRUÇÃO | DESCRIÇÃO	UNID.	ÁREA	CUSTO/m2	TOTAL R$
2.1.	ÁREA DO TERRENO	m2	**14.491,65**	---	---
2.2.	ÁREA DE PROJEÇÃO DO EDIFÍCIO	m2	5.386,46	---	---
2.3.	FUNDAÇÕES	m2	3.402,00	R$ 250,00	R$ 850.500,00
2.4.1	ÁREA DAS COBERTURAS DE CONCRETO	m2	3.402,00	R$ 850,00	R$ 2.891.700,00
2.4.2	ÁREA DA COBERTURA METÁLICA	m2	960,68	R$ 900,00	R$ 864.612,00
2.4.3	ÁREA DAS COBERTURAS DA PLATAFORMA	m2	921,96	R$ 900,00	R$ 829.764,00
2.4.4	ÁREA DAS COBERTURAS DAS LOJAS EXTERNAS	m2	486,72	R$ 900,00	R$ 438.048,00
2.4.5	ÁREA DA COBERTURA METÁLICA E VIDRO " CLARABÓIAS"	m2	460,80	R$ 750,00	R$ 345.600,00
2.4.6	ÁREA DA COBERTURA MARQUISE DE ACESSO	m2	156,56	R$ 750,00	R$ 117.420,00
2.5.1	ÁREA CONSTRUÍDA INTERNA - TÉRREO (CUB R8-N)	m2	2.642,84	R$ 1.957,54	R$ 5.173.465,01
2.5.2	ÁREA CONSTRUÍDA INTERNA - SUPERIOR (CUB R8-N)	m2	1.587,54	R$ 1.957,54	R$ 3.107.673,05
2.5.3	ÁREA CONSTRUÍDA INTERNA - INFERIOR (CUB R8-N)	m2	1.730,50	R$ 1.957,54	R$ 3.387.522,97
2.6.	ÁREAS DESCOBERTAS A URBANIZAR	m2	9.105,19	R$ 250,00	R$ 2.276.297,50
2.7.	ÁREA VERDE + PAISAGISMO	m2	2.582,59	R$ 150,00	R$ 387.388,50
2.8.	ÁREA COBERTA DO TERMINAL URBANO	m2	735,84	R$ 900,00	R$ 662.256,00
	TOTAL CUSTO DIRETO DE CONSTRUÇÃO	**R$**			**R$ 21.332.247,04**
	TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA (2.2+2.5.2+2.5.3)	**m²**	**8.704,50**		
	CUSTO DIRETO R$/m²				**R$ 2.450,71**

3.	EQUIPAMENTOS | DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	CUSTO/un.	TOTAL R$
3.1.	SISTEMAS DE TRATAMENTO DE ÁGUA	un.	1	R$ 180.000,00	R$ 180.000,00
3.2.	SISTEMAS DE TRATAMENTO DE ESGOTO	un.	1	R$ 360.000,00	R$ 360.000,00
3.3.	ELEVADORES (2x3 PARADAS)	un.	2	R$ 90.000,00	R$ 180.000,00
3.4.	COMUNICAÇÃO VISUAL + MOBILIÁRIO	vb.	1	R$ 135.000,00	R$ 135.000,00
3.5.	SISTEMAS SUSTENTÁVEIS DE PRODUÇÃO DE ENERGIA	un.	1	R$ 4.800.000,00	R$ 4.800.000,00
3.6.	**TOTAL DO ITEM**				**R$ 5.655.000,00**

4.	**TOTAL GERAL DE CUSTOS DIRETOS DA OBRA DO TERMINAL**	**R$ 28.306.082,29**
4.1.	**CUSTO DIRETO POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA + EQUIPAMENTOS**	**R$ 3.251,89**

OBRAS DE INFRAESTRUTURA

5.	DESCRIÇÃO	UNID.	TOTAL
5.1.	ÁREA DO TERRENO	m2	55.321,60
5.2.	ÁREA DE INTERVENÇÃO EM INFRAESTRUTURA	m2	16.360,00
5.3.	PROJETOS + PLANEJAMENTO + SERVIÇOS PRELIMINARES	vb.	R$ 2.623.600,00
5.4.	SISTEMAS VIÁRIO NOVO + CONTENÇÕES + POSTEAMENTO	vb.	R$ 2.295.892,10
5.5.	SISTEMAS VIÁRIO EXISTENTE RECAPEAMENTO + ILUMINAÇÃO	vb.	R$ 1.050.044,00
5.6.	SISTEMAS DE SINALIZAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL	vb.	R$ 208.952,25
5.7.	TERRENOS LIMPEZA + TERRAPLENAGEM + BOTA-FORA	vb.	R$ 1.619.112,00
5.8.	**TOTAL DO ITEM**		**R$ 7.797.600,35**
5.9.	CUSTO DIRETO POR METRO QUADRADO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA		**R$ 108,78**

CUSTO TOTAL DIRETO DAS OBRAS

7.	**CUSTO TOTAL DIRETO DAS OBRAS + INSTALAÇÃO DE MOBILIÁRIO E DE EQUIPAMENTOS**	**R$ 36.103.682,64**

CUSTOS INDIRETOS

8.	CUSTOS INDIRETOS	UNID.	QUANT.	TOTAL R$
8.1.	MODELAGEM TÉCNICA JURÍDICA E FINANCEIRA	vb.	1	R$ 1.500.556,00
8.2.	GERENCIAMENTO + BDI	%	25,00%	R$ 9.025.920,66
8.3.	**TOTAL DO ITEM**			**R$ 10.526.476,66**

TOTAL GLOBAL ESTIMADO DE CUSTOS DIRETOS E INDIRETOS

9.	**TOTAL GERAL DE CUSTOS DIRETOS E INDIRETOS**	**R$ 46.630.159,29**