



**INSTITUTO
ÁGUA E TERRA**

PROGRAMA DE PARCERIAS DO PARANÁ - PAR

ANEXO III

DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIO

CONCESSÃO DE USO DO PARQUE ESTADUAL DO GUARTELÁ - PEG

CONCORRÊNCIA Nº [.] / 2021 – IAT



DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIO

1. DO PLANO DE NEGÓCIO

1.1. O **PLANO DE NEGÓCIO** é um documento que detalha o modelo de negócio que a **CONCESSIONÁRIA** desenvolverá para prestar os serviços descritos no objeto do **EDITAL** durante todo o **PRAZO DA CONCESSÃO**.

1.2. O **PLANO DE NEGÓCIO** será entregue na forma de relatório impresso e assinado pelo Representante Legal da **PROPONENTE**, com a **PROPOSTA ECONÔMICA** no **ENVELOPE 1**.

1.3. A **PROPONENTE** também deverá acrescentar uma cópia eletrônica no **ENVELOPE** contendo a cópia do **PLANO DE NEGÓCIO**, em formato PDF não editável e da planilha utilizada na modelagem econômico-financeira que embasou as projeções do modelo de negócio, em formato .XLS ou XLXS.

1.4. O **PLANO DE NEGÓCIO** deverá ser analisado por **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, conforme disposto no item **2** abaixo e no subitem **17.10.1** do **EDITAL**, a qual deverá elaborar **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DO PLANO DE NEGÓCIO**, declarando que analisou o **PLANO DE NEGÓCIO** a ela apresentado e atestando a sua exequibilidade e financiabilidade, com o conteúdo mínimo do **Modelo nº 1** constante deste **ANEXO**.

1.5. Também deverá ser juntado ao **ENVELOPE 1**, o **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE** celebrado entre a **PROPONENTE** e a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, com o conteúdo mínimo do **Modelo nº 2** deste **ANEXO**.

2. ESTRUTURA DO PLANO DE NEGÓCIO

2.1. O **PLANO DE NEGÓCIO** deverá contemplar as seguintes informações:

2.1.1. Descrição de como a **SPE** pretende realizar cada serviço descrito no objeto do **EDITAL**, com destaque para as estratégias sanitárias e ambientais adotadas no modelo de negócio;

2.1.2. Descrição dos investimentos fixos pretendidos pela **SPE**, com distinção entre imóveis, obras de engenharia, instalações, equipamentos de remoção e logística, mobiliários, equipamentos e *softwares* de tecnologia da informação e outros investimentos previstos, destacando a quantidade, valor unitário e valor total;



2.1.3. Fontes de financiamentos previstos para a realização dos investimentos fixos, com detalhamento do montante de financiamento, prazos (total, de carência e de amortização), custo financeiro (taxa de juros fixa e/ou variável) e sistema de cálculo da amortização;

2.1.4. Cronograma Físico-Financeiro estimado para a implantação do modelo de negócio previsto para **SPE**, com detalhamento mensal;

2.1.5. Premissas utilizadas nas projeções de demanda, receitas, custos, despesas e impostos;

2.1.6. Informações sobre custos projetados, de forma que se possa definir a equação financeira em que baseou o cálculo do valor percentual da **OUTORGA**;

2.1.7. Projeção dos Custos e Despesas Operacionais, com abertura das despesas administrativas;

2.1.8. Projeção das Despesas Financeiras;

2.1.9. Projeção dos Impostos sobre as Receitas e sobre os Lucros, identificando o Regime Tributário aplicado à **SPE**;

2.1.10. Projeção dos Resultados do Exercício do empreendimento;

2.1.11. Projeção dos Fluxos de Caixa do empreendimento;

2.1.12. Indicação da Taxa Mínima de Atratividade (custo de oportunidade) adotada;

2.1.13. Projeção da Taxa Interna de Retorno do empreendimento;

2.1.14. Projeção do Valor Presente Líquido do empreendimento;

2.1.15. Matriz SWOT destacando as oportunidades, ameaças, pontos fortes e fracos do empreendimento.

2.2. As projeções que tratam os subitens **2.1.7** a **2.1.11** acima deverão ser apresentadas com abertura mensal para os primeiros 24 (vinte e quatro) meses da **CONCESSÃO DE USO**, sendo permitido apenas o detalhamento anual para os demais períodos da **CONCESSÃO**.

2.3. As Planilhas Financeiras incluídas no **PLANO DE NEGÓCIO** deverão ser fornecidas em arquivos em meio magnético (*Pendrive*), gravados em padrão PDF (*Adobe Acrobat*) e em *softwares* que as originaram, contendo as fórmulas



e cálculos que resultaram no Fluxo de Caixa das projeções financeiras, para melhor possibilitar a análise e a consistência dos cálculos.

2.3.1. Ocorrendo divergência entre valores indicados na Planilha impressa e aqueles constantes da Planilha em meio magnético, prevalecerão aqueles da Planilha impressa.

2.3.2. Os arquivos gravados deverão estar disponíveis para leitura sem uso de qualquer meio de proteção por senha ou chave de acesso e poderão estar compactados, desde que seja entregue também o *software* utilitário empregado na compactação.

2.4. Na elaboração do **PLANO DE NEGÓCIO** deverão ser observados os princípios fundamentais de contabilidade aceitos no Brasil e submetidos ao regime da Lei Federal nº 6.404/76 e alterações posteriores, especialmente as introduzidas pela Lei nº 11.638/2007, bem como as Normas Brasileiras de Contabilidade convergidas às normas internacionais, mediante a aplicação da *International Financial Reporting Standards – IFRS*, além das disposições da legislação fiscal vigente, inclusive as referentes à amortização e depreciação dos investimentos.

2.5. A **PROPONENTE** deverá realizar as projeções em moeda constante (não considerando a inflação).

2.5.1. Para conversão de valores em moeda estrangeira que serão negociados pela **CONCESSIONÁRIA**, a **PROPONENTE** deverá apresentar as taxas de câmbio reais esperadas para projeção em moeda constante.

2.6. No **PLANO DE NEGÓCIO** deverão ser informadas as premissas que constituíram os demonstrativos financeiros, contendo as hipóteses sobre os quais elas foram baseadas.

3. DAS PLANILHAS

3.1. A **PROPONENTE** deverá preencher Planilhas Demonstrativas de Resultados e Fluxo de Caixa Consolidado para cada ano do **PRAZO DA CONCESSÃO**, observado o disposto no subitem **2.2** acima, elaborada em *Excel*, para edição de fórmulas e valores, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

3.1.1. Planilha 1 - Projeção Anual da Demanda

3.1.1.1. A **PROPONENTE** deverá preencher a projeção de demanda anual de visitantes ao longo do prazo da **CONCESSÃO DE USO**.



3.1.1.2. A **PROPONENTE** deverá informar a Taxa de Crescimento anual utilizada para todo o período da **CONCESSÃO DE USO**.

3.1.2. Planilha 2 - Projeção Anual das Receitas:

3.1.2.1. A **PROPONENTE** deverá informar e detalhar a projeção dos valores provenientes das receitas, em base anual, previstas ao longo do prazo de vigência do **CONTRATO**, bem como as projeções das demais receitas operacionais e não operacionais.

3.1.2.2. A **PROPONENTE** deverá apresentar a projeção de demanda detalhada em planilha contendo a fórmula de cálculo e vínculo com as projeções de demanda.

3.1.3. Planilha 3 - Projeção Anual dos Tributos sobre as Receitas

3.1.3.1. A **PROPONENTE** deverá informar e detalhar os tributos que incidirão sobre os itens de receitas, seu regime de tributação, base de cálculo e alíquotas.

3.1.4. Planilha 4 - Projeção dos Custos e Despesas Operacionais

3.1.4.1. A **PROPONENTE** deverá preencher a previsão de custos e despesas operacionais abertos por natureza para todo o período da **CONCESSÃO DE USO**, de acordo com os investimentos obrigatórios e encargos previstos no **CADERNO DE ENCARGOS**, incluindo, dentre outros:

3.1.4.1.1. Trabalhos Iniciais;

3.1.4.1.2. Custos Administrativos;

3.1.4.1.3. Outras despesas, como às garantias e seguros a serem contratados;

3.1.4.1.4. Custos de reforma, manutenção ou aquisição de bens;

3.1.4.1.5. Amortização do ativo financeiro e intangível (normas contábeis), além das despesas com depreciação (prazos legais);

3.1.4.1.6. Riscos de **(i)** Engenharia; **(ii)** Operacionais; **(iii)** Responsabilidade Civil; **(iv)** Garantia de Execução; **(v)** Perda de Receita.

3.1.5. Planilha 5 - Somatória dos Desembolsos Anuais



3.1.5.1. A **PROPONENTE** deverá informar a somatória dos desembolsos anuais para todo o período da **CONCESSÃO DE USO**.

3.1.6. Planilha 6 - Taxas Anuais de Financiamentos

3.1.6.1. A **PROPONENTE** deverá preencher as principais premissas dos financiamentos considerados em seu **PLANO DE NEGÓCIO**, tais como nome da Instituição Financeira, valor captado, porcentagem de financiamento sobre os itens financiáveis, ano de captação, prazos de carência, prazo de amortização, custo financeiro e sistema de amortização para cada financiamento a ser contratado.

3.1.6.2. Adicionalmente, deverão ser preenchidas as projeções anuais de captações, pagamento de juros e amortizações para cada financiamento a ser contratado e para todo o prazo da **CONCESSÃO DE USO**.

3.1.7. Planilha 7 - Indicação do Valor em Reais da Despesa Financeira Anual

3.1.7.1. A **PROPONENTE** deverá indicar o valor, em Reais, do total das despesas financeiras para todo o período da **CONCESSÃO DE USO**.

3.1.8. Planilha 8 - Projeção dos Investimentos

3.1.8.1. A **PROPONENTE** deverá informar e detalhar os investimentos, discriminando aqueles que comporão o ativo financeiro e o intangível e aqueles que farão parte do ativo imobilizado.

3.1.9. Planilha 9 - Seguros e Garantias

3.1.9.1. A **PROPONENTE** deverá informar e detalhar as garantias e seguros que deverão ser contratados, para atender as exigências contratuais, durante a **CONCESSÃO DE USO**, com a indicação das condições características de cada produto e custos.

3.2. A **PROPONENTE** deverá projetar o Fluxo de Caixa do Projeto (**SPE** desalavancado) e o Fluxo de Caixa do Acionista (**SPE** alavancado), compatível com as premissas adotadas no **PLANO DE NEGÓCIO**. Deverá ser calculada a Taxa Interna de Retorno para o Fluxo de Caixa do Projeto e para o Fluxo de Caixa do Acionista.

3.2.1. O objetivo de demonstração do Fluxo de Caixa Desalavancado é apresentar o fluxo de caixa sem o efeito dos financiamentos para todo o prazo da **CONCESSÃO DE USO**. A única informação a ser preenchida pela



PROPONENTE é a necessidade de capital de giro estimada para cada ano de projeção.

3.2.2. O objetivo de demonstração do Fluxo de Caixa Alavancado é apresentar o fluxo de caixa incorporando o efeito dos financiamentos para todo o prazo da **CONCESSÃO DE USO**. A única informação a ser preenchida pela **PROPONENTE** é a projeção do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD) para cada ano da **CONCESSÃO DE USO**.

3.3. A **PROPONENTE** deverá apresentar, de forma sintética, porém, detalhada, os valores referentes às Demonstrações Contábeis e Fiscais da **SPE**.

3.3.1. Balanço Patrimonial da **CONCESSIONÁRIA** anual projetados para cada ano de vigência da **CONCESSÃO DE USO**;

3.3.2. Demonstrativo de resultado contábil da **CONCESSIONÁRIA** anual projetados para cada ano de vigência da **CONCESSÃO DE USO**; e

3.3.3. Projeção da Estrutura de Capital da **CONCESSIONÁRIA** para cada ano de vigência da **CONCESSÃO DE USO**.

3.4. Para fins de exame e avaliação da **PROPOSTA ECONÔMICA**, as demais **RECEITAS** poderão ser consideradas.

3.5. É facultado à **PROPONENTE** apresentar Quadros Auxiliares que facilitem a compreensão e vinculação de fórmulas das Planilhas.

3.6. Cada **PROPONENTE** deverá seguir as instruções abaixo no processo de elaboração do **PLANO DE NEGÓCIO**.

3.6.1. Considerar o prazo de 30 (trinta) anos para a **CONCESSÃO DE USO**, contados a partir da data de assinatura do **CONTRATO**;

3.6.2. Expressar todos os valores em Reais, na data base do primeiro dia do mês de apresentação da **PROPOSTA ECONÔMICA**;

3.6.3. Indicar projeção em moeda constante, ou seja, sem considerar o efeito da inflação;

3.6.4. Considerar as normas contábeis e fiscais vigentes atualmente no país;

3.6.5. Considerar todos os tributos incidentes sobre o objeto da **LICITAÇÃO**, na forma da legislação vigente, salvo as exceções definidas neste **EDITAL** e em seus **ANEXOS**.



4. MODELOS DE DECLARAÇÕES

Modelo nº 01 – **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DO PLANO DE NEGÓCIO
POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**
(Subitem 17.10.1 do EDITAL)

À COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO

Ref.: **EDITAL** de **CONCORRÊNCIA Nº [●]/2021-IAT**

Prezados Senhores,

1. Pela presente Carta, a [nome da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**], **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** que assessora a **PROPONENTE** [Qualificação da **PROPONENTE**] **DECLARA** que analisou o **PLANO DE NEGÓCIO** apresentado pela [**PROPONENTE**] como condição para participar da **CONCORRÊNCIA** para a **CONCESSÃO DE USO** de área do **PARQUE ESTADUAL DO GUARTELÁ** e atesta a sua viabilidade e exequibilidade sob os aspectos da montagem financeira do empreendimento.

2. A [nome da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**] **DECLARA** que analisou o **PLANO DE NEGÓCIO** sob todos os seus aspectos financeiros, tendo confrontado a metodologia da montagem financeira do empreendimento à luz das melhores práticas de mercado, e realizado os questionamentos e investigações que considerou necessários para sua análise, assumindo, para tanto, a exatidão e completude dos dados e levantamentos utilizados pela **PROPONENTE** como base para a elaboração do **PLANO DE NEGÓCIO**.

3. Assim sendo, em atendimento ao disposto no **EDITAL**, a [nome da Instituição Financeira] **ATESTA**, em relação ao **PLANO DE NEGÓCIO** da **PROPONENTE**:

3.1. A exequibilidade e financiabilidade sob os aspectos da montagem financeira do empreendimento, desde que mantidas todas as premissas e parâmetros nele adotados; e

3.2. A coerência das demonstrações e dados financeiros apresentados.

4. Com base em todo o exposto, declara que apoiará o empreendimento objeto da **CONCESSÃO DE USO**, assessorando a **PROPOPONENTE** sob os aspectos financeiros.



**INSTITUTO
ÁGUA E TERRA**

[Local], [•] de [•] de 20[•].

Instituição Financeira
[Representante(s) Legal(is)]

[PROPONENTE]
[Representante(s) Legal(is)]

Modelo nº 02 - **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE ENTRE A PROPONENTE
E A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**
(Subitem 17.10.2 do EDITAL)

À COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO

Ref.: **EDITAL** de **CONCORRÊNCIA Nº [•]/2021-IAT**

Prezados Senhores,

1. Salvo se de forma diversa estiver definido, considera-se:

1.1. INSTITUIÇÃO: é o(a) [nome da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**];

1.2. REPRESENTANTES: (i) os administradores e funcionários da Instituição ou de suas controladas ou coligadas; e, (ii) os consultores, advogados, auditores, contadores, agentes, intermediários financeiros e outras pessoas que, por meio da **INSTITUIÇÃO**, que venham a ter acesso às **INFORMAÇÕES** exclusivamente com objetivo de avaliar a viabilidade ou adequabilidade do **PLANO DE NEGÓCIO** da **PROPONENTE**;

1.3. INFORMAÇÕES: são as informações disponibilizadas pela **PROPONENTE** à **INSTITUIÇÃO**, para a emissão de carta que ateste a viabilidade e adequabilidade do **PLANO DE NEGÓCIO** da **PROPONENTE**, conforme disposto no **EDITAL**.

2. O termo **INFORMAÇÕES** não inclui as informações públicas, assim consideradas que:

2.1. Eram de domínio público ao tempo de sua divulgação à **INSTITUIÇÃO**;

2.2. Tenham se tornado de domínio público após sua divulgação à **INSTITUIÇÃO**, desde que tal divulgação não tenha sido feita pela



INSTITUIÇÃO, seu(s) **REPRESENTANTE(S)** ou por outro participante que tenha tido acesso às **INFORMAÇÕES**;

2.3. Tornaram-se disponíveis à **INSTITUIÇÃO**, em bases não confidenciais, por fontes outras que não a **PROPONENTE**, contanto que tais fontes não estejam proibidas a transmitir as **INFORMAÇÕES** à **INSTITUIÇÃO**.

3. A **INSTITUIÇÃO** e seu(s) **REPRESENTANTE(S)** obrigam-se a manter as **INFORMAÇÕES** em sigilo, não as transmitindo ou revelando a terceiros que não sejam seu(s) **REPRESENTANTE(S)**.

4. A obrigação de manter sigilo inclui:

4.1. Não utilizar as **INFORMAÇÕES** para nenhuma outra finalidade que não aquelas relacionadas com a participação da **PROPONENTE** na **LICITAÇÃO**;

4.2. Não discutir perante ou com terceiros sobre as **INFORMAÇÕES** (o(s) **REPRESENTANTE(S)** não é(são) considerado(s) terceiros);

4.3. Não usar, divulgar, revelar ou dispor, sob qualquer forma, das **INFORMAÇÕES** que não para avaliar a participação da **PROPONENTE** na **LICITAÇÃO**, cumprindo, ainda, adotar as cautelas e precauções adequadas para impedir o uso indevido por qual(is)quer **REPRESENTANTE(S)**; e

4.4. Guardar e manter sob sigilo todas as cópias, reproduções, sumários, análises ou comunicados referentes às **INFORMAÇÕES** ou nelas baseados, devendo devolvê-los à **PROPONENTE**, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da solicitação desta.

5. Quaisquer **INFORMAÇÕES** que, porventura, forem retidas pela **INSTITUIÇÃO** continuarão sujeitas ao disposto neste **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE**.

6. A **INSTITUIÇÃO** deverá comunicar à **PROPONENTE**, prontamente e antes de qualquer divulgação, sobre qualquer eventual determinação administrativa ou judicial, que o obrigue a divulgar **INFORMAÇÕES**, mesmo que parcialmente, desde que tal comunicação seja permitida no âmbito da respectiva lei ou ordem administrativa ou judicial aplicável.

7. A **INSTITUIÇÃO** e qualquer de seu(s) **REPRESENTANTE(S)**, a partir da data de celebração deste **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE**, e até a data de entrega da **PROPOSTA ECONÔMICA**, obrigam-se a:



7.1. Não emitir a Carta que ateste a viabilidade e a adequabilidade do **PLANO DE NEGÓCIO** em favor de outra **PROPONENTE**; e

7.2. Abster-se da prática de qualquer outro ato que possa resultar, direta ou indiretamente, em uso não adequado das **INFORMAÇÕES**.

8. A **INSTITUIÇÃO** que, por si ou por seu(s) **REPRESENTANTE(S)**, tiver violado as obrigações previstas neste Termo obriga-se a indenizar e ressarcir o **PODER CONCEDENTE** e a **PROPONENTE** pelas perdas, danos e/ou custos incorridos, que sejam diretamente decorrentes ou relacionados à referida violação, sem qualquer limitação.

9. A **INSTITUIÇÃO** deverá atender às solicitações de diligência da **COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO**, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis.

10 A **INSTITUIÇÃO** e/ou qualquer de seu(s) **REPRESENTANTE(S)** estão isentos de qualquer obrigação legal ou responsabilidade no que se refere à realização da **LICITAÇÃO**, ressalvadas as obrigações assumidas no presente **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE**.

11. Este **TERMO DE CONFIDENCIALIDADE** será regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

[Local], [●] de [●] de 20[●].

Instituição Financeira
[Representante(s) Legal(is)]

[PROPONENTE]
[Representante(s) Legal(is)]