



CONCORRÊNCIA Nº EC/001/2024/SGM-SEDP

**CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E
MANUTENÇÃO DO PARQUE MUNICIPAL CAMPO DE MARTE**

ANEXO VI DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA



SUMÁRIO

| | |
|-----------------------------|----|
| 1. INTRODUÇÃO | 3 |
| 2. OBJETO | 3 |
| 3. PREMISSAS | 3 |
| 4. IMPOSTOS E TRIBUTOS..... | 4 |
| 5. INVESTIMENTOS..... | 6 |
| 6. CUSTOS E DESPESAS..... | 8 |
| 7. RECEITAS..... | 10 |
| 8. FLUXO DE CAIXA | 10 |

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este ANEXO tem como objetivo apresentar os aspectos e as premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira da CONCESSÃO para a prestação dos serviços de implantação, gestão, operação e manutenção do PARQUE, que incluem a implantação, manutenção e operacionalização do NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO, ÁREA DE APOIO AO CARNAVAL, CENTRO DE CONVIVÊNCIA, EQUIPAMENTO ESPORTIVO e demais áreas.

1.2. O presente ANEXO traz estimativas para os investimentos, receitas, custos e as despesas vinculadas ao OBJETO e, ainda, o Demonstrativo de Resultados do Exercício e o Fluxo de Caixa estimados para o período de vigência da CONCESSÃO.

1.3. As estimativas fundamentam-se nas diretrizes definidas com base nas análises realizadas pelos órgãos da Administração Pública Municipal envolvidos na elaboração do projeto, estudos de mercado e dados públicos.

1.4. Serão apresentados, ainda, os parâmetros e premissas utilizados no desenvolvimento das projeções, sendo que estes não devem ser compreendidos como as premissas relacionadas aos encargos obrigatórios definidos no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.5. Apesar do conteúdo constante neste Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento dos ENCARGOS previstos para a ÁREA DA CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

2. OBJETO

2.1. O OBJETO diz respeito à prestação dos serviços de implantação, gestão, operação e manutenção do PARQUE pela CONCESSIONÁRIA ganhadora da LICITAÇÃO.

3. PREMISSAS

3.1. O Projeto tem por parâmetros gerais:

- a) modalidade de contratação: concessão comum, nos termos da Lei nº 8.987/1995;
- b) prazo de duração do CONTRATO: 35 (trinta e cinco) anos;
- c) modalidade de Concorrência: maior valor de OUTORGA INICIAL a ser paga pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE;
 - i.* a OUTORGA INICIAL será de, no mínimo, R\$ 305.613,00 (trezentos e cinco mil, seiscentos e treze reais);
- d) a OUTORGA VARIÁVEL a ser paga ao PODER CONCEDENTE será apurada em função da RECEITA BRUTA anual auferida pela CONCESSIONÁRIA, sendo as alíquotas incidentes regradas nos termos do ANEXO VI do CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA E ADICIONAL DE DESEMPENHO;
- e) o prazo máximo do PERÍODO DE IMPLANTAÇÃO é de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, de acordo com os termos constantes no ANEXO IV DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
- f) as projeções são baseadas no que se denomina “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação nos valores e estimativas apresentados.

4. IMPOSTOS E TRIBUTOS

4.1. Adotou-se o regime de tributação de Lucro Real.

4.2. Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Neste sentido, foram utilizadas as seguintes premissas:

- a) Impostos sobre receitas:



- i. PIS (Programa de Integração Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento);
 - ii. COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento);
 - iii. ISS (Imposto Sobre Serviços) – imposto municipal incidente sobre o faturamento bruto de serviços, cuja alíquota varia de 2,00% (dois inteiros por cento) a 5,00% (cinco inteiros por cento), de acordo com o modelo de exploração adotado.
- b) Impostos e tributo sobre lucro:
- i. IR (Imposto de Renda) – imposto federal sobre o Lucro Real apurado no período, cuja alíquota incidente é de 15% (quinze por cento); acrescida de 10% (dez por cento) sobre a parcela tributável que exceder a R\$ 20.000/mês;
 - ii. CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) – cuja alíquota incidente é de 9% (nove por cento).

5. INVESTIMENTOS

5.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável por todas as obras de implantação e investimentos necessários para a construção e implantação do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO da CONCESSÃO, respeitando estritamente as especificações estabelecidas no ANEXO IV do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

5.2. Para além dos investimentos em INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, o presente ANEXO pressupõe a realização de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS caracterizados como investimentos não obrigatórios, ou seja, de discricionariedade da CONCESSIONÁRIA, considerando as intervenções e usos previstos no ANEXO IV do EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL, como uma das possibilidades para exploração comercial da CONCESSÃO.

5.3. A implantação do PROGRAMA DE INTERVENÇÕES foi dividida em FASE 1 e FASE 2, concernentes ao período de 48 (quarenta e oito) meses contados após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, que contemplam, para fins de Plano de Negócios Referencial, a implantação das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e o EMPREENDIMENTO ASSOCIADO, conforme disposto a seguir:

5.3.1. A FASE 1 contempla a implantação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA e da ÁREA DE APOIO AO CARNAVAL, devendo ser concluída em até 18 (dezoito) meses a contar da DATA DE ORDEM DE INÍCIO.

5.3.2. A FASE 2 se trata da implantação do NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO, EMPREENDIMENTO ASSOCIADO e EQUIPAMENTO ESPORTIVO, devendo ser concluída em até 48 (quarenta e oito) meses a contar da DATA DE ORDEM DE INÍCIO.

5.4. Com relação aos investimentos obrigatórios, esses são compostos e divididos da seguinte forma:

- g) implantação do NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO, composto pelo manejo corriqueiro e recuperação da área de Mata Atlântica com espécies nativas, construção de edificações de apoio e administrativas, intervenções externas, cercamentos, construção de passarelas e caminhos, implantação de equipamentos de ginástica, playgrounds, implantação de redes de drenagem, implantação de mobiliários, elaboração de paisagismo, implantação de quiosques e construção de 2 (duas) pontes de acesso;

h) construção do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, composto pela implantação de 5 (cinco) campos de futebol, 5 (cinco) sedes de clubes de futebol, 1 (um) campo de bocha, 1 (uma) pista de treinamento de corrida e 1 (uma) pista de skate;

i) requalificação de ÁREA DE APOIO AO CARNAVAL, composta pelo asfaltamento da área em piso permeável; e

j) implantação de EQUIPAMENTO ESPORTIVO, conforme requisitos delineados no 'Descritivo de Infraestruturas Esportivas' constante no APÊNDICE III do ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

i. O presente Plano de Negócios de Referência considerou a implantação de 2 (dois) Módulos I e 1 (um) Módulo III do Centro de Iniciação ao Esporte do Governo Federal¹.

5.5. Acerca dos investimentos não obrigatórios, foram considerados a implantação de equipamentos de arvorismo e aluguel de bicicletas, 1 (um) centro comercial com disponibilização de Área Bruta Locável (ABL), 1 (uma) academia de ginástica e 1 (um) centro de trabalho compartilhado.

5.6. Para a estimativa dos investimentos, foram considerados, ainda, custos indiretos de obra correspondente a 20,11% (BDI SIURB-Edificação) e Polo Gerador de Tráfego (PGT), aos empreendimentos aplicáveis, correspondente a 5%.

5.7. As estimativas dos investimentos em implantação considerados neste Plano de Negócios de Referência, para o desenvolvimento do OBJETO do CONTRATO, seguem detalhados no **Quadro 1**.

Quadro 1: Estimativa dos Investimentos Totais

| Investimento | Valor Total (R\$ mil) |
|---------------------|------------------------------|
|---------------------|------------------------------|

¹ “Os Centros de Iniciação ao Esporte (CIE) são modelos de infraestrutura desenvolvidos pelo Ministério dos Esportes do Governo Federal, que consistem em uma edificação esportiva de alto rendimento que objetiva ampliar a oferta de infraestrutura de equipamento público esportivo qualificado, ao incentivar a iniciação esportiva em regiões de vulnerabilidade social das grandes cidades”, sendo que, existem três modelos de estrutura. Ministério do Esporte, disponível em: <https://www.gov.br/esporte/pt-br/acoes-e-programas/infraestrutura-esportiva/CIE#:~:text=Os%20Centros%20de%20Inicia%C3%A7%C3%A3o%20ao%20Esporte%20%28CIE%29%20consistem,em%20regi%C3%B5es%20de%20vulnerabilidade%20social%20das%20grandes%20cidades.> Acesso em 27 de novembro de 2023.

| Investimento | Valor Total (R\$ mil) |
|--|------------------------------|
| NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO | 92.917 |
| CENTRO DE CONVIVÊNCIA | 11.563 |
| ÁREA DE APOIO AO CARNAVAL | 5.109 |
| EQUIPAMENTO ESPORTIVO | 16.460 |
| EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS (inclui reinvestimentos de Mobiliário) | 75.696 |
| Total | 201.746 |

Elaboração: São Paulo Parcerias.

5.8. Para além dos investimentos em INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, foi considerado o pagamento da OUTORGA INICIAL mínima estimada em CONTRATO.

6. CUSTOS E DESPESAS

6.1. Foram considerados custos e despesas diretos relacionados:

- a) à gestão administrativa e manutenção das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, que incluem os custos com manutenção, custos administrativos, ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO e quiosques;
- b) à manutenção e operação das atividades dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS;
- c) a OUTORGA VARIÁVEL, correspondente a 1% da RECEITA BRUTA da CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO VI do CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA E ADICIONAL DE DESEMPENHO; e

6.2. Foram considerados os custos e despesas indiretos relacionados:

- a) à mão-de-obra e serviços terceirizados: corresponde aos gastos para a zeladoria das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS que incluem os serviços de segurança e monitoramento, limpeza, manejo de áreas verdes, primeiros socorros, além da contratação de VERIFICADOR INDEPENDENTE;
- b) às utilidades: referente aos demais custos e despesas dos ENCARGOS como água, energia e wi-fi;

c) aos seguros e garantias, os quais preveem os recursos destinados aos seguros de obras, além da GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL;

d) amortização dos investimentos.

6.3. Os custos previstos para operacionalização do PARQUE seguem descritos, conforme quadro a seguir, excetuando-se os custos com amortização/depreciação e OUTORGA VARIÁVEL.

Quadro 2: Projeções dos Custos e Despesas Totais (R\$ mil)

| | Opex Direto | Opex Indireto | | Opex Direto | Opex Indireto |
|---------------|--------------------|----------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| Ano 1 | 335 | 861 | Ano 19 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 2 | 493 | 921 | Ano 20 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 3 | 439 | 980 | Ano 21 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 4 | 439 | 980 | Ano 22 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 5 | 9.528 | 11.968 | Ano 23 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 6 | 10.242 | 11.968 | Ano 24 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 7 | 10.517 | 11.968 | Ano 25 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 8 | 10.866 | 11.968 | Ano 26 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 9 | 11.288 | 11.968 | Ano 27 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 10 | 12.077 | 11.968 | Ano 28 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 11 | 12.077 | 11.968 | Ano 29 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 12 | 12.077 | 11.968 | Ano 30 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 13 | 12.077 | 11.968 | Ano 31 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 14 | 12.077 | 11.968 | Ano 32 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 15 | 12.077 | 11.968 | Ano 33 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 16 | 12.077 | 11.968 | Ano 34 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 17 | 12.077 | 11.968 | Ano 35 | 12.077 | 11.968 |
| Ano 18 | 12.077 | 11.968 | Total | 368.146 | 374.748 |

Elaboração: São Paulo Parcerias.

7. RECEITAS

7.1. As receitas previstas neste Plano de Negócios de Referência são referentes à exploração comercial dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS propostos e patrocínio na ÁREA DA CONCESSÃO, além da exploração de estacionamento na ÁREA DE APOIO AO CARNAVAL no período em que não houver utilização para o apoio logístico ao carnaval e na área do EMPREENDIMENTO ASSOCIADO, bem como a exploração comercial direcionada do EQUIPAMENTO ESPORTIVO e das unidades de quiosques que compõem o NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO. As estimativas das receitas seguem detalhadas a seguir, quando atingidas a maturidade no Ano 10.

Quadro 1: Estimativa de Receita Anual

| Equipamento | Estimativa anual (R\$ mil) |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| EQUIPAMENTO ESPORTIVO | 4.015 |
| Estacionamentos | 8.218 |
| Quiosques no NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO | 179 |
| EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS | 44.231 |
| Total | 56.642 |

Elaboração: São Paulo Parcerias.

8. FLUXO DE CAIXA

8.1. A partir das premissas de receitas, custos operacionais e investimentos estimados, apresentam-se, a seguir, o Demonstrativo de Resultado do Exercício e o Fluxo de Caixa do Projeto.

Quadro 3: Demonstrativo de Resultados do Exercício – Ano 1 ao Ano 35 (R\$ mil)

| Demonstração do Resultado do Exercício | 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 | Ano 14 | Ano 15 | Ano 16 | Ano 17 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| EBITDA | (1.197) | (889) | (369) | (369) | 19.829 | 22.583 | 24.539 | 26.421 | 28.229 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 |
| (+) Receita Operacional Bruta (ROB) | - | 619 | 1.239 | 1.239 | 44.550 | 48.310 | 50.699 | 53.089 | 55.479 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 |
| Equipamento Esportivo | - | - | - | - | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 |
| Empreendimento Associado | - | 619 | 1.239 | 1.239 | 40.394 | 44.145 | 46.525 | 48.905 | 51.286 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 |
| Núcleo Preservação - Quiosques | - | - | - | - | 141 | 150 | 160 | 169 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 |
| (-) Deduções da Receita Operacional Bruta | - | (88) | (177) | (177) | (2.780) | (3.033) | (3.169) | (3.304) | (3.439) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) |
| (=) Receita Operacional Líquida | - | 531 | 1.062 | 1.062 | 41.770 | 45.276 | 47.531 | 49.785 | 52.040 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 |
| (-) Custo e Despesas Diretas (OPEX Direto) | (335) | (499) | (451) | (451) | (9.973) | (10.725) | (11.024) | (11.397) | (11.843) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) |
| Administrativo, Manutenção e Ativ. Int. Coletivo | (335) | (419) | (290) | (290) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) |
| Empreendimento Associado | - | (74) | (149) | (149) | (6.312) | (7.026) | (7.301) | (7.649) | (8.071) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) |
| Núcleo Preservação - Quiosques | - | - | - | - | (22) | (22) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) |
| Outorga Variável | - | (6) | (12) | (12) | (445) | (483) | (507) | (531) | (555) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) |
| (=) Lucro Bruto | (335) | 32 | 611 | 611 | 31.797 | 34.551 | 36.507 | 38.389 | 40.197 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 |
| (-) OPEX Indireto | (1.914) | (3.343) | (4.828) | (6.527) | (17.328) | (17.122) | (16.924) | (16.733) | (16.556) | (16.380) | (16.210) | (16.047) | (15.890) | (15.746) | (15.601) | (15.461) | (15.327) |
| Mão-de-Obra e Serviços Terceirizados | (732) | (791) | (850) | (850) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) |
| Utilidades | - | - | - | - | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) |
| Seguros e Garantias | (130) | (130) | (130) | (130) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) |
| Amortização | (1.053) | (2.422) | (3.849) | (5.548) | (5.360) | (5.154) | (4.956) | (4.765) | (4.589) | (4.412) | (4.242) | (4.079) | (3.922) | (3.778) | (3.633) | (3.493) | (3.359) |
| (=) EBIT | (2.249) | (3.311) | (4.217) | (5.916) | 14.469 | 17.429 | 19.583 | 21.656 | 23.641 | 24.089 | 24.259 | 24.422 | 24.579 | 24.723 | 24.869 | 25.008 | 25.143 |
| (=) EBT | (2.249) | (3.311) | (4.217) | (5.916) | 14.469 | 17.429 | 19.583 | 21.656 | 23.641 | 24.089 | 24.259 | 24.422 | 24.579 | 24.723 | 24.869 | 25.008 | 25.143 |
| IRPJ e CSSL | - | - | - | - | (4.823) | (5.232) | (5.492) | (5.752) | (6.012) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) |
| (=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período | (2.249) | (3.311) | (4.217) | (5.916) | 9.646 | 12.197 | 14.091 | 15.904 | 17.628 | 17.951 | 18.120 | 18.284 | 18.441 | 18.585 | 18.730 | 18.870 | 19.004 |

| Demonstração do Resultado do Exercício | Ano 18 | Ano 19 | Ano 20 | Ano 21 | Ano 22 | Ano 23 | Ano 24 | Ano 25 | Ano 26 | Ano 27 | Ano 28 | Ano 29 | Ano 30 | Ano 31 | Ano 32 | Ano 33 | Ano 34 | Ano 35 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| EBITDA | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 | 28.501 |
| (+) Receita Operacional Bruta (ROB) | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 | 56.642 |
| Equipamento Esportivo | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 | 4.015 |
| Empreendimento Associado | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 | 52.449 |
| Núcleo Preservação - Quiosques | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | 179 |
| (-) Deduções da Receita Operacional Bruta | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) | (3.529) |
| (=) Receita Operacional Líquida | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 | 53.113 |
| (-) Custo e Despesas Diretas (OPEX Direto) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) | (12.643) |
| Administrativo, Manutenção e Ativ. Int. Coletivo | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) | (3.194) |
| Empreendimento Associado | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) | (8.860) |
| Núcleo Preservação - Quiosques | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) | (23) |
| Outorga Variável | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) | (566) |
| (=) Lucro Bruto | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469,4 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 | 40.469 |
| (-) OPEX Indireto | (15.198) | (15.081) | (14.961) | (14.846) | (14.735) | (14.629) | (14.535) | (14.436) | (14.341) | (14.250) | (14.162) | (14.090) | (14.008) | (13.930) | (13.854) | (13.782) | (13.746) | (13.678) |
| Mão-de-Obra e Serviços Terceirizados | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) | (10.391) |
| Utilidades | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) | (1.422) |
| Seguros e Garantias | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) | (155) |
| Amortização | (3.230) | (3.113) | (2.993) | (2.878) | (2.767) | (2.661) | (2.567) | (2.468) | (2.373) | (2.282) | (2.194) | (2.122) | (2.040) | (1.962) | (1.886) | (1.814) | (1.778) | (1.710) |
| (=) EBIT | 25.272 | 25.389 | 25.508 | 25.624 | 25.734 | 25.841 | 25.935 | 26.033 | 26.128 | 26.220 | 26.307 | 26.380 | 26.461 | 26.540 | 26.615 | 26.688 | 26.723 | 26.792 |
| (=) EBT | 25.272 | 25.389 | 25.508 | 25.624 | 25.734 | 25.841 | 25.935 | 26.033 | 26.128 | 26.220 | 26.307 | 26.380 | 26.461 | 26.540 | 26.615 | 26.688 | 26.723 | 26.792 |
| IRPJ e CSSL | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) |
| (=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período | 19.133 | 19.250 | 19.370 | 19.485 | 19.596 | 19.702 | 19.796 | 19.895 | 19.990 | 20.081 | 20.169 | 20.241 | 20.323 | 20.401 | 20.477 | 20.549 | 20.585 | 20.653 |

Elaboração: São Paulo Parcerias.

Quadro 4: Fluxo de Caixa Projetado - Ano 1 ao Ano 35 (R\$ mil)

| Valuation | 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 | Ano 14 | Ano 15 | Ano 16 | Ano 17 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| FCX | (38.040) | (48.904) | (52.470) | (64.017) | 15.006 | 17.351 | 19.047 | 20.669 | 21.976 | 22.363 | 22.363 | 22.363 | 22.363 | 22.122 | 22.363 | 22.363 | 22.363 |
| (=) Ebit | (2.249) | (3.311) | (4.217) | (5.916) | 14.469 | 17.429 | 19.583 | 21.656 | 23.641 | 24.089 | 24.259 | 24.422 | 24.579 | 24.723 | 24.869 | 25.008 | 25.143 |
| (-) IRPJ e CSSL | - | - | - | - | (4.823) | (5.232) | (5.492) | (5.752) | (6.012) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) |
| (+) Depreciação/Amortização | 1.053 | 2.422 | 3.849 | 5.548 | 5.360 | 5.154 | 4.956 | 4.765 | 4.589 | 4.412 | 4.242 | 4.079 | 3.922 | 3.778 | 3.633 | 3.493 | 3.359 |
| (-) CAPEX, Outorga Fixa e Encargos | (36.843) | (48.015) | (52.101) | (63.648) | - | - | - | - | (241) | - | - | - | - | (241) | - | - | - |
| VPL | (38.040) | (45.079) | (44.583) | (50.140) | 10.834 | 11.547 | 11.684 | 11.688 | 11.455 | 10.745 | 9.905 | 9.130 | 8.416 | 7.674 | 7.151 | 6.592 | 6.076 |

| Valuation | Ano 18 | Ano 19 | Ano 20 | Ano 21 | Ano 22 | Ano 23 | Ano 24 | Ano 25 | Ano 26 | Ano 27 | Ano 28 | Ano 29 | Ano 30 | Ano 31 | Ano 32 | Ano 33 | Ano 34 | Ano 35 |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| FCX | 22.363 | 22.122 | 22.363 | 22.363 | 22.363 | 22.363 | 22.122 | 22.363 | 22.363 | 22.363 | 22.363 | 22.122 | 22.363 | 22.363 | 22.363 | 22.363 | 22.122 | 22.363 |
| (=) Ebit | 25.272 | 25.389 | 25.508 | 25.624 | 25.734 | 25.841 | 25.935 | 26.033 | 26.128 | 26.220 | 26.307 | 26.380 | 26.461 | 26.540 | 26.615 | 26.688 | 26.723 | 26.792 |
| (-) IRPJ e CSSL | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) | (6.139) |
| (+) Depreciação/Amortização | 3.230 | 3.113 | 2.993 | 2.878 | 2.767 | 2.661 | 2.567 | 2.468 | 2.373 | 2.282 | 2.194 | 2.122 | 2.040 | 1.962 | 1.886 | 1.814 | 1.778 | 1.710 |
| (-) CAPEX, Outorga Fixa e Encargos | - | (241) | - | - | - | - | (241) | - | - | - | - | (241) | - | - | - | - | (241) | - |
| VPL | 5.601 | 5.107 | 4.759 | 4.387 | 4.044 | 3.727 | 3.399 | 3.167 | 2.919 | 2.691 | 2.481 | 2.262 | 2.108 | 1.943 | 1.791 | 1.651 | 1.505 | 1.403 |

Elaboração: São Paulo Parcerias.

As informações contidas neste documento são apenas referenciais e não vinculantes. Cabe ao LICITANTE o levantamento das informações e documentos, inclusive realização de visitas técnicas, responsabilizando-se, ainda, pelos custos e despesas referentes às providências necessárias para elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS.