



**CONCORRÊNCIA N° 01/2025/SGM-SEDP**

**PROCESSO SEI N° 6011.2024/0002769-6**

**PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A  
IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO, ZELADORIA E ATIVAÇÃO SOCIOCULTURAL DA ESPLANADA  
LIBERDADE**

**ANEXO V EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA**

**SUMÁRIO**

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO.....	4
3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS .....	4
4. CAPEX.....	9
5. CUSTOS E DESPESAS .....	12
6. RECEITAS.....	15
7. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO E FLUXO DE CAIXA .....	19

## **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 parceria público-privada (PPP) na modalidade de concessão administrativa para a implantação da esplanada da liberdade com execução de serviços de zeladoria, manutenção e ativação sociocultural.

**1.2.** O Plano de Negócios de Referência é meramente referencial, não vinculando os LICITANTES na elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS, ou a CONCESSIONÁRIA na execução do CONTRATO, tampouco produzindo efeitos vinculantes para fins de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

**1.3.** O presente Plano de Negócios de Referência apresenta estimativas para os investimentos, receitas, custos e despesas vinculadas ao projeto, trazendo, ainda, o demonstrativo de resultados estimado durante o período de vigência da Parceria Público-Privada, fundamentando-se nas premissas e diretrizes definidas pelo próprio PODER CONCEDENTE e em análises realizadas pelos órgãos da Administração Pública Municipal envolvidos na elaboração do projeto.

**1.4.** Apesar das informações constantes 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 das obrigações do CONTRATO, de maneira a subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

**1.5.** Com relação aos dados apresentados a seguir, ressalta-se ainda que todas as projeções se baseiam no que se denomina 'termos reais', ou seja, não consideram o efeito da inflação nos valores e estimativas apresentados.

**1.6.** Os valores são apresentados na data-base de Abril de 2025.

**1.7.** Conforme se verifica na minuta de CONTRATO, em especial no seu ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, são obrigações da CONCESSIONÁRIA, principalmente:

- a)** A execução do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, conforme as especificações estabelecidas no CONTRATO e no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – VOLUME A;
- b)** O cumprimento de todos os serviços de ativação, zeladoria, manutenção e paisagismo, conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA – VOLUME B.

**1.8.** Conforme se verifica na minuta de CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA tem a possibilidade de explorar RECEITAS ACESSÓRIAS, inclusive as fontes alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados.

## **2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO**

**2.1.** Entre os parâmetros gerais do projeto, destacam-se:

- a)** Modalidade de contratação, que se trata de concessão administrativa nos termos da Lei Federal nº 11.079/2004 e Lei Municipal nº 16.211/2015;
- b)** Prazo de duração do CONTRATO, de 30 (trinta) anos;
- c)** A existência de APORTE no valor máximo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e
- d)** Prazo máximo estimado para a conclusão das obras e intervenções do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, em 24 (vinte e quatro) meses contados da data da ORDEM DE IMPLANTAÇÃO, ou, caso construa o EMPREENDIMENTO ASSOCIADO em conjunto com as demais obras do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, em 36 (trinta e seis) meses da data da ORDEM DE IMPLANTAÇÃO, conforme ANEXO III DO CONTRATO – VOLUME A.

**2.2.** As premissas a seguir descritas informam os quantitativos previstos em relação a este Plano de Negócios de Referência e não devem ser compreendidas como as premissas relacionadas aos quantitativos obrigatórios definidos no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

## **3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS**

**3.1.** A seguir são apresentadas as premissas utilizadas como parâmetros para o dimensionamento dos investimentos, receitas, custos e despesas, que serviram como base para as projeções financeiras contidas neste Plano de Negócios de Referência.

**3.2.** As premissas podem ser divididas em cinco grupos principais: (i) investimentos; (ii) reinvestimentos; (iii) receitas, (iv) despesas de operação e (v) econômico-financeiro.

**3.3.** O primeiro grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata dos valores de investimentos para o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO. Os valores serão detalhados conforme as

QUADRAS na Tabela 1.

**3.4.** A CONCESSIONÁRIA é responsável por todas as obras do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, devendo assegurar que os equipamentos respeitem estritamente as especificações estabelecidas no ANEXO III DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

**3.4.1.** Embora se caracterize como uma intervenção opcional, este ANEXO toma por premissa a implantação de EMPREENDIMENTO ASSOCIADO, assim considerado em seus custos de implantação, operação e receitas, por ser um elemento gerador de receitas acessórias que contribui para a diminuição da contrapartida a ser paga pelo PODER CONCEDENTE.

**3.4.2.** A incorporação do EMPREENDIMENTO ASSOCIADO também presume sua incorporação ao patrimônio público municipal, enquanto bem reversível, ao final da CONCESSÃO.

**3.5.** O segundo grupo de premissas trata dos valores para reinvestimentos das instalações e mobiliários, que são detalhados conforme as QUADRAS e os anos previstos para reinvestimentos das estruturas e mobiliários. Parte do CAPEX<sup>1</sup> conta com reinvestimento dessa forma e o restante terá sua manutenção contemplada no item de manutenção do OPEX<sup>2</sup>.

**3.6.** O terceiro grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata das receitas projetadas para a CONCESSÃO.

**3.6.1.** As receitas de contraprestação máxima foram estimadas em R\$ 2.979.128,75 (dois milhões, novecentos e setenta e nove, cento e vinte e oito reais e setenta e cinco centavos) por mês.

**3.6.2.** O APORTE de recursos foi definido no valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

**3.6.3.** As receitas oriundas de RECEITAS ACESSÓRIAS estão estimadas em R\$ 2.826.391,32 (dois milhões oitocentos e vinte e seis, trezentos e noventa e um reais e trinta e dois centavos) por mês, na maturidade.

**3.7.** O quarto grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata dos valores de despesas de administração, manutenção, vigilância e segurança, ativação e limpeza da ÁREA DA

---

<sup>1</sup> CAPEX (do inglês "Capital Expenditure") refere-se aos investimentos realizados em ativos de longo prazo, como instalações, equipamentos, maquinário e imóveis, etc.

<sup>2</sup> OPEX (do inglês "Operational Expenditure") refere-se às despesas operacionais de uma empresa, que são os custos necessários para manter o negócio em funcionamento diário.

CONCESSÃO.

**3.8.** A Tabela 1 consolida as principais variáveis necessárias para a implementação do OBJETO da CONCESSÃO quando em sua maturidade, quais sejam:

- a) Os valores de investimentos estimados para a implantação das QUADRAS, contemplando tanto o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO como o respectivo EMPREENDIMENTO ASSOCIADO;
- b) Os valores de reinvestimentos estimados conforme implantações das QUADRAS;
- c) Os valores estimados das RECEITAS ACESSÓRIAS obtidas com a EXPLORAÇÃO COMERCIAL; e
- d) As despesas de administração, manutenção, vigilância, segurança, limpeza, ativação e demais custos das QUADRAS.

**3.9.** A Tabela 2 consolida os valores do APORTE com MARCOS INTERMEDIÁRIOS previsto para cada categoria de intervenção necessárias para a implementação do OBJETO da CONCESSÃO.

**3.10.** A Tabela 3, por sua vez, apresenta detalhadamente os valores de investimentos estimados para as categorias analisadas do CAPEX necessários para implementação do OBJETO da CONCESSÃO.

**Tabela 1 - CAPEX, Reinvestimentos, Receitas Acessórias e OPEX das QUADRAS (em R\$ milhões)**

Quadras	CAPEX (Total)	Reinvestimentos (Total)	Receitas Acessórias (a.a)	OPEX (a.a.)
<b>Quadra Superior</b>	R\$ 220,299	R\$ 14,107	R\$ 22,43	R\$ 9,07
<b>Quadra Central</b>	R\$ 46,414	R\$ 3,882	R\$ 4,23	R\$ 5,43
<b>Quadra Inferior</b>	R\$ 72,221	R\$ 9,200	R\$ 7,25	R\$ 6,37
<b>Total</b>	<b>R\$ 338,93</b>	<b>R\$ 27,19</b>	<b>R\$ 33,92</b>	<b>R\$ 20,87</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 2 - APORTE MARCO INTERMEDIÁRIO**

Marcos Intermediários	Categoria Intervenção	Aporte (R\$ milhões)	Fator Global
<b>1</b>	<b>Mobilização</b>	<b>R\$ 10,70</b>	<b>7%</b>
<b>2</b>	<b>Fundações e Contenções</b>	<b>R\$ 27,65</b>	<b>18%</b>
<b>3</b>	<b>Superestruturas</b>	<b>R\$ 31,67</b>	<b>21%</b>
<b>4</b>	<b>Impermeabilizações, Paredes, Pisos, Revestimentos, Cobertura, Proteções e Esquadrias</b>		
4.1	Quadra Superior	R\$ 12,70	9%

Marcos Intermediários	Categoria Intervenção	Aporte (R\$ milhões)	Fator Global
4.2	Quadra Central	R\$ 12,70	9%
4.3	Quadra Inferior	R\$ 12,70	9%
<b>5</b>	<b>Instalações e Complementações</b>		
5.1	Quadra Superior	R\$ 13,96	9%
5.2	Quadra Central	R\$ 13,96	9%
5.3	Quadra Inferior	R\$ 13,96	9%
	<b>Total</b>	<b>R\$ 150,00</b>	<b>100,00%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 3 - CAPEX por Categoria (R\$)**

Categoria	CAPEX (Total)	Participação Relativa (%)
<b>Empreendimento Associado</b>	R\$ 66.751.198,44	19,69%
<b>Custo Raso de Construção</b>	R\$ 232.735.289,16	68,67%
<b>BDI Obras</b>	R\$ 14.492.963,64	4,28%
<b>ATO</b>	R\$ 3.197.054,79	0,94%
<b>Mobiliário</b>	R\$ 3.724.642,62	1,10%
<b>Projetos + BDI Projetos</b>	R\$ 15.663.336,51	4,62%
<b>Ressarcimento PMI</b>	R\$ 2.214.771,78	0,65%
<b>Vending Machines / Wi-Fi</b>	R\$ 154.371,70	0,05%
<b>Total</b>	<b>R\$ 338.933.628,63</b>	<b>100%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**3.11.** O quinto grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata, entre outros itens, de: (i) custo de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO; (ii) WACC, a taxa de desconto considerada para a modelagem, (iii) taxa NTN-B e o prêmio de risco considerados para eventual necessidade de reequilíbrio; (iv) impostos e tributos.

**3.11.1.** Conforme previsto no CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deve manter em garantia o montante de 2% (dois por cento) do valor do CONTRATO antes do início das obras da FASE DE IMPLANTAÇÃO. Durante as obras do FASE DE IMPLANTAÇÃO, a garantia deve ser ajustada para 4% (quatro por cento) e, após a FASE DE IMPLANTAÇÃO, o valor deve ser reduzido novamente para 2% (dois por cento) do valor do CONTRATO.

**3.11.2.** A taxa de desconto considerada, calculada a partir do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC em inglês), é de 10,91% ao ano.

**3.11.3.** A taxa livre de risco considerada para fins de reequilíbrio consiste na média diária da NTN-B com vencimento em 2055 dos últimos doze meses da data-base do modelo, no valor de 6,83% ao ano. Quando comparada à Taxa de Desconto do projeto, resultou num prêmio de risco do projeto, a ser considerado para fins de eventual reequilíbrio por fluxo de caixa marginal, conforme estabelecido no CONTRATO, de 3,82% ao ano.

**3.11.4.** O valor a ser mantido em garantia é liberado periodicamente, conforme regra contratual.

**3.11.5.** Os custos da SPE se estabilizam no patamar de R\$ 3,3 (três vírgula três) milhões de reais ao ano. Os custos com AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, seguros e garantia e outras despesas, estabilizam-se em cerca de R\$ 2 (dois) milhões de reais ao ano.

**3.11.6.** O regime tributário utilizado foi o do lucro real.

**3.11.6.1.** A alíquota de PIS/COFINS (Programa de Integração Social/Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) utilizada foi de 9,25% (nove vírgula vinte e cinco por cento) da receita total.

**3.11.6.2.** Foram considerados créditos PIS/COFINS sobre os insumos de obras e serviços, quando aplicável.

**3.11.6.3.** As alíquotas de IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) foram respectivamente de 34% (trinta e quatro por cento) para receitas até R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), e 10% (dez por cento) adicionais sobre o excedente, e 9% (nove por cento) para a CSLL.

**3.11.6.4.** Foi aplicada ainda a alíquota de 5,0% (cinco por cento) de ISS (Imposto Sobre Serviços) sobre as receitas de máquinas de vendas, publicidade, receita de serviços / merchandising, CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA e APORTE.

**3.11.6.5.** Não se considerou a incidência de ISS sobre as receitas provenientes de exploração de aluguel comercial, tendo em vista o rol de serviços sobre os quais incide o tributo, conforme Lei Complementar n.º 116/2003.

**3.11.6.6.** Foram considerados os ativos financeiros e intangíveis para cálculo da amortização e depreciação.

#### **4. CAPEX**

**4.1.** Os itens relacionados ao Capex para cada QUADRA foram detalhados e especificados conforme segue:

**4.1.1.** Custo Raso de Construção: Refere-se ao valor base necessário para a execução da construção civil, incluindo todos os insumos e serviços diretos relacionados à edificação da QUADRA. No orçamento apresentado, esses custos já consideram tributação, porém não inclui margens de lucro, encargos administrativos ou outros custos indiretos.

**4.1.2.** BDI Obras: corresponde ao percentual de BDI (Bonificação e Despesas Indiretas) aplicados sobre o custo da construção. O BDI inclui custos indiretos, como encargos administrativos, seguros e outros custos associados à gestão do projeto.

**4.1.3.** ATO (Acompanhamento Técnico e Operacional): inclui os custos associados ao acompanhamento técnico e operacional do projeto durante a construção. Este item cobre despesas com supervisão, controle de qualidade e coordenação das atividades da obra.

**4.1.4.** Mobiliário: refere-se ao custo com a aquisição e instalação do mobiliário necessário, para fins de simplificação divididos igualmente entre as QUADRAS. Itens móveis indispensáveis ao funcionamento do espaço.

**4.1.5.** Projetos e BDI Projetos: abrange os custos com o desenvolvimento dos projetos arquitetônicos e de engenharia. Este item inclui todas as despesas relacionadas à elaboração de projetos técnicos e o retorno financeiro dos profissionais responsáveis.

**4.1.6.** Ressarcimento PMI (Procedimento de Manifestação de Interesse): Envolve a compensação referente aos estudos realizados pelas empresas credenciadas que enviaram estudos referentes ao PMI. O valor de ressarcimento será de acordo com o disposto na cláusula 14.7 do EDITAL.

**4.1.7.** Vending Machines / *Wi-Fi*: Refere-se aos custos relacionados à instalação de máquinas de vendas automáticas, infraestrutura de *Wi-Fi*. Estes itens são referentes a unidades geradoras de caixa, assim como para a operação e modernização dos serviços oferecidos na QUADRA.

**4.1.8.** Para a QUADRA SUPERIOR, além dos itens descritos anteriormente, será considerada também a inclusão dos seguintes itens para o EMPREENDIMENTO ASSOCIADO:

**4.1.8.1.** Itens Específicos do EMPREENDIMENTO ASSOCIADO: Estes são adicionais ao Capex da QUADRA e abrangem despesas relacionadas a infraestrutura, equipamentos e serviços específicos que atendem às necessidades e características do EMPREENDIMENTO ASSOCIADO à quadra superior. Esse valor já contempla o BDI necessário, assim como o custo de projetos e do ATO.

**Tabela 4 - Estimativa de Investimentos QUADRA SUPERIOR**

Agrupamento de Investimento	Custo Projetado (R\$)	%
<b>Empreendimento Associado</b>	R\$ 66.751.198	30,30%
<b>Custo Raso de Construção</b>	R\$ 132.887.322	60,32%
<b>Lucro / BDI obras</b>	R\$ 8.630.492	3,92%
<b>ATO</b>	R\$ 1.902.937	0,86%
<b>Mobiliário</b>	R\$ 612.290	0,28%
<b>Projetos + lucro Projetos</b>	R\$ 8.262.820	3,75%
<b>Ressarcimento PMI</b>	R\$ 1.174.719	0,53%
<b>Vending Machines / Wi-Fi 10</b>	R\$ 77.186	0,04%
<b>Total</b>	<b>R\$ 220.298.963</b>	<b>100,00%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 5 - Estimativa de Investimentos QUADRA CENTRAL**

Agrupamento de Investimento	Custo Projetado (R\$)	%
<b>Custo Raso de Construção</b>	R\$ 39.550.146	85,21%
<b>Lucro / BDI obras</b>	R\$ 2.236.518	4,82%
<b>ATO</b>	R\$ 498.420	1,07%
<b>Mobiliário</b>	R\$ 591.094	1,27%
<b>Projetos + lucro Projetos</b>	R\$ 2.597.966	5,60%
<b>Ressarcimento PMI</b>	R\$ 862.620	1,86%
<b>Vending Machines / Wi-Fi 10</b>	R\$ 77.186	0,17%
<b>Total</b>	<b>R\$ 46.413.950</b>	<b>100,00%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 6 - Estimativa de Investimentos QUADRA INFERIOR**

Agrupamento de Investimento	Custo Projetado (R\$)	%
<b>Custo Raso de Construção</b>	R\$ 60.297.821	83,49%
<b>Lucro / BDI obras</b>	R\$ 3.625.954	5,02%
<b>ATO</b>	R\$ 795.698	1,10%
<b>Mobiliário</b>	R\$ 2.521.259	3,49%
<b>Projetos + lucro Projetos</b>	R\$ 4.802.550	6,65%
<b>Ressarcimento PMI</b>	R\$ 177.433	0,25%
<b>Vending Machines / Wi-Fi 10</b>	R\$ 0,0	0,00%

Agrupamento de Investimento	Custo Projetado (R\$)	%
<b>Total</b>	<b>R\$ 72.220.716</b>	<b>100,00%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 7 - Estimativa de Investimento por QUADRA**

Quadras	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Total
<b>Quadra Superior</b>	R\$ 6.598.877	R\$ 6.598.877	R\$ 57.988.124	R\$ 115.090.654	R\$ 34.022.431	R\$ 220.298.963
<b>Quadra Central</b>	R\$ 1.447.998	R\$ 1.447.998	R\$ 16.522.777	R\$ 21.410.100	R\$ 5.585.077	R\$ 46.413.950
<b>Quadra Inferior</b>	R\$ 2.224.194	R\$ 2.224.194	R\$ 23.573.732	R\$ 32.966.060	R\$ 11.232.536	R\$ 72.220.716
<b>Total</b>	<b>R\$ 10.271.069</b>	<b>R\$ 10.271.069</b>	<b>R\$ 98.084.632</b>	<b>R\$ 169.466.814</b>	<b>R\$ 50.840.044</b>	<b>R\$ 338.933.629</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 8 - Estimativa Investimento**

Categoria	Tipo de Investimento	Quadra Superior	Quadra Central	Quadra Inferior	Total	%
<b>A</b>	Esplanada/Laje	R\$ 126.862.766	R\$ 36.147.490	R\$ 51.573.126	R\$ 214.583.382	63,31%
<b>B</b>	Investimento Empreendimento Associado	R\$ 66.751.198	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 66.751.198	20%
<b>C</b>	Mobiliário, Máquinas de Venda e Wi-Fi	R\$ 26.684.998	R\$ 10.266.460	R\$ 20.647.590	R\$ 57.599.048	17%
	<b>Total</b>	<b>R\$ 220.298.963</b>	<b>R\$ 46.413.950</b>	<b>R\$ 72.220.716</b>	<b>R\$ 338.933.629</b>	<b>100%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 9 - Estimativa de Reinvestimento Sem Empreendimento Associado**

Quadras	Ano 15	Ano 25
<b>Quadra Superior</b>	R\$ 1.387.961	R\$ 7.841.858
<b>Quadra Central</b>	R\$ 889.543	R\$ 2.992.549
<b>Quadra Inferior</b>	R\$ 2.801.536	R\$ 6.398.402
<b>Total</b>	<b>R\$ 5.079.040</b>	<b>R\$ 17.232.809</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 10 - Estimativa de Reinvestimento do Empreendimento Associado**

Quadras	Ano 15	Ano 25
Quadra Superior	R\$ 683.780	R\$ 4.193.518
Quadra Central	R\$ 0	R\$ 0
Quadra Inferior	R\$ 0	R\$ 0
<b>Total</b>	<b>R\$ 683.780</b>	<b>R\$ 4.193.518</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

## 5. CUSTOS E DESPESAS

**5.1.** Os encargos da operação serão avaliados a seguir por tema. O total de encargos dessa natureza é estimado em aproximadamente R\$ 20,9 milhões por ano, a partir da maturidade atingida no ano 6 (seis), sendo 15,3% (quinze vírgula três por cento) desse valor no ano 1, 2 e 3, 16,2% (dezesesseis vírgula dois por cento) no ano 4 e 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento) no ano 5. A partir do ano 6 é atingida a maturidade de 100% dos valores aqui apresentados anualmente.

**5.2.** Os itens relacionados ao Opex para cada QUADRA foram detalhados e especificados conforme segue.

**5.2.1.** Em relação ao EMPREENDIMENTO ASSOCIADO, foram considerados todos os custos e despesas referentes ao empreendimento construído na QUADRA SUPERIOR.

**5.2.2.** Custos e despesas associados à segurança e vigilância.

**5.2.3.** Custos atinentes a serviços de limpeza.

**5.2.4.** Custos e despesas variáveis para administração e SPE (Sociedade de Propósito Específico).

**5.2.5.** Custos para manutenção e manejo.

**5.2.6.** Custos relacionados a *utilities*.

**5.2.7.** Os custos relacionados ao AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO referem-se ao custo associado à entidade isenta entre o PODER CONCEDENTE e o CONCESSIONÁRIA, conforme estabelecido no CONTRATO. O AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO tem a finalidade de monitorar a execução do contrato e avaliar o desempenho das atividades realizadas pelo CONCESSIONÁRIA, em conformidade com os termos e obrigações estipulados no CONTRATO e ANEXO IV DO CONTRATO - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

**5.2.8.** CERTIFICADORA DE OBRAS inclui o apoio no acompanhamento dos serviços executados pela CONCESSIONÁRIA durante as obras do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO e auxílio na vistoria e ateste do recebimento das obras .

**5.2.9.** Foram considerados custos e despesas para organização e execução das ATIVIDADES DE ATIVAÇÃO de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e das ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO, promovendo eventos e enriquecendo a oferta cultural do espaços.

**5.2.10.** Custos com seguros e garantias abrangem a contratação e a manutenção de apólices para cobrir diversos riscos associados à CONCESSÃO, garantindo a proteção financeira e a segurança jurídica do projeto.

**5.2.11.** Custos referentes à outorga variável que contempla o compartilhamento de RECEITAS ACESSÓRIAS com base em faixas de aferimento de receita bruta e desempenho, conforme indicado no ANEXO V DO CONTRATO - MECANISMO DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO E APORTE.

**Tabela 11 - Encargos**

Encargos	Valor (R\$)	%
<b>Empreendimento Associado</b>	R\$ 3.711.369	17,7%
<b>Segurança e Vigilância</b>	R\$ 6.482.691	31,0%
<b>Limpeza</b>	R\$ 1.317.587	6,3%
<b>Administrativo e SPE</b>	R\$ 3.300.030	15,8%
<b>Manutenção e Manejo</b>	R\$ 2.581.699	12,3%
<i>Utilities</i>	R\$ 307.315	1,5%
<b>VI e Certificadora de Obras</b>	R\$ 1.732.913	8,3%
<b>Centro Cultural</b>	R\$ 660.261	3,2%
<b>Atividades Interesse Coletivo</b>	R\$ 212.286	1,0%
<b>Seguros e Garantias</b>	R\$ 267.903	1,3%
<b>Outorga Variável</b>	R\$ 339.168	1,6%
<b>Total</b>	<b>R\$ 20.913.219</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 12 - Despesas e Custos Anuais por QUADRA**

Quadras	Despesas e Custeios Anuais (R\$)	%
<b>Quadra Superior</b>	R\$ 9.101.620	43,5%
<b>Quadra Central</b>	R\$ 5.430.538	26,0%
<b>Quadra Inferior</b>	R\$ 6.381.062	30,5%

Quadras	Despesas e Custeios Anuais (R\$)	%
<b>Total</b>	<b>R\$ 20.913.219</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 13 - Estimativa de Despesa e Custo QUADRA SUPERIOR ao Ano**

Encargos	Valor (R\$)	%
<b>Empreendimento Associado</b>	R\$ 3.711.369	40,78%
<b>Segurança e Vigilância</b>	R\$ 2.160.897	23,74%
<b>Limpeza</b>	R\$ 359.152	3,95%
<b>Administrativo e SPE</b>	R\$ 1.100.010	12,09%
<b>Manutenção e Manejo</b>	R\$ 808.150	8,88%
<b>Utilities</b>	R\$ 70.811	0,78%
<b>VI e Certificadora de Obras</b>	R\$ 577.638	6,35%
<b>Seguros e Garantias</b>	R\$ 89.301	0,98%
<b>Outorga Variável</b>	R\$ 224.293	2,46%
<b>Total</b>	<b>R\$ 9.101.620</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 14 - Estimativas de Custos e Despesas QUADRA CENTRAL ao Ano**

Encargos	Valor (R\$)	%
<b>Segurança e Vigilância</b>	R\$ 2.160.897	39,79%
<b>Limpeza</b>	R\$ 457.670	8,43%
<b>Administrativo e SPE</b>	R\$ 1.100.010	20,26%
<b>Manutenção e Manejo</b>	R\$ 778.286	14,33%
<b>Utilities</b>	R\$ 118.252	2,18%
<b>VI e Certificadora de Obras</b>	R\$ 577.638	10,64%
<b>Atividades Interesse Coletivo</b>	R\$ 106.143	1,95%
<b>Seguros e Garantias</b>	R\$ 89.301	1,64%
<b>Outorga Variável</b>	R\$ 42.342	0,78%
<b>Total</b>	<b>R\$ 5.430.538</b>	<b>100,00%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 15 - Estimativas de Custos e Despesas QUADRA INFERIOR ao Ano**

Encargos	Valor (R\$)	%
<b>Segurança e Vigilância</b>	R\$ 2.160.897	33,86%
<b>Limpeza</b>	R\$ 500.766	7,85%
<b>Administrativo e SPE</b>	R\$ 1.100.010	17,24%
<b>Manutenção e Manejo</b>	R\$ 995.263	15,60%
<b>Utilities</b>	R\$ 118.252	1,85%
<b>VI e Certificadora de Obras</b>	R\$ 577.638	9,05%

Encargos	Valor (R\$)	%
<b>Centro Cultural</b>	R\$ 660.261	10,35%
<b>Atividades Interesse Coletivo</b>	R\$ 106.143	1,66%
<b>Seguros e Garantias</b>	R\$ 89.301	1,40%
<b>Outorga Variável</b>	R\$ 72.532	1,14%
<b>Total</b>	<b>R\$ 6.381.062</b>	<b>100,00%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 16 - Ramp-Up OPEX**

Ano	1	2	3	4	5	6
<b>Ramp-Up TOTAL OPEX (%)</b>	15,3%	15,3%	15,3%	16,2%	17,5%	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

## 6. RECEITAS

### 6.1. CONTRAPRESTAÇÃO

**6.1.1.** A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA será paga nos termos do ANEXO V DO CONTRATO - MECANISMO DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO E APORTE de acordo com o início da operação de cada QUADRA conforme apresentado pelo FATOR DE CONSTRUÇÃO abaixo.

**Tabela 17 - FATORES DE CONSTRUÇÃO das QUADRAS**

QUADRAS ( $Q_i$ )	$FC_i$
<b>Quadra Superior (<math>Q_1</math>)</b>	0,31
<b>Quadra Central (<math>Q_2</math>)</b>	0,32
<b>Quadra Inferior (<math>Q_3</math>)</b>	0,37

Elaboração: São Paulo Parcerias

### 6.2. APORTE

**6.2.1.** O APORTE tem por base o valor total do CAPEX de implantação, exceto os custos referentes (i) ao EMPREENDIMENTO ASSOCIADO, (ii) ao ressarcimento do PMI, e (iii) ao custo com Projetos e BDI de Projetos. Será pago conforme a finalização dos MARCOS INTERMEDIÁRIOS apresentados na Tabela 2 - **APORTE MARCO INTERMEDIÁRIO** e conforme exposto no ANEXO V DO CONTRATO - MECANISMO DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO E APORTE.

### 6.3. RECEITAS ACESSÓRIAS

**6.3.1.** As receitas estão consolidadas na Tabela 18. Os itens de maior potencial para geração de receita são (i) cessão de uso do espaços comerciais ou corporativos na ÁREA DA CONCESSÃO; e (ii) a exploração comercial do EMPREENDIMENTO ASSOCIADO. A receita total por ano está estimada em R\$ 33,9 milhões ao ano, a partir de sua consolidação no ano 6 (seis).

**6.3.2.** Os itens relacionados à receita para cada QUADRA foram detalhados e especificados conforme segue.

**6.3.2.1.** EMPREENDIMENTO ASSOCIADO: receitas obtidas através EMPREENDIMENTO ASSOCIADO construído na QUADRA SUPERIOR. Considera a locação de área (ABL), área de cessão de uso do espaço no rooftop (eventos, ativações ou cessão de espaço), estacionamento e serviço de acessoria comercial / *merchandising*.

**6.3.2.2.** *Vending Machines*: receitas provenientes da instalação e operação de máquinas de vendas automáticas localizadas em áreas estratégicas da ÁREA DA CONCESSÃO. Estas máquinas geram receita pela comercialização de produtos diversos, como bebidas, snacks e outros itens de conveniência para o público em pontos de permanência, como as Áreas Comerciais e o Espaço de Cultura da Liberdade.

**6.3.2.3.** Publicidade *Wi-Fi* e Patrocínio: receitas obtidas através da oferta de serviços de publicidade em redes *Wi-Fi* gratuitas disponibilizadas na ÁREA DE CONCESSÃO. Inclui a venda de espaços para anúncios exibidos aos usuários conectados, bem como patrocínio referente a nome da rede *Wi-Fi*.

**6.3.2.4.** ABL (Área Bruta Locável): receitas provenientes da locação de áreas comerciais, como fachada ativa, lojas, restaurantes e quiosques, exceto as decorrentes da exploração do EMPREENDIMENTO ASSOCIADO. A ABL representa a área total disponível para locação, e as receitas são geradas pelos aluguéis pagos por inquilinos e locatários que utilizam esses espaços para atividades comerciais.

**6.3.2.5.** Cessão de Uso do Espaço: receitas obtidas através da cessão de uso de espaços na ÁREA DE CONCESSÃO para terceiros. Inclui locação para eventos temporários, feiras, exposições e outras atividades que utilizam os espaços disponíveis.

**6.3.2.6.** Mercado: receitas obtidas através da operação de área comercial, como mercado ou feira, na QUADRA CENTRAL. Inclui taxas de locação para vendedores, comissão sobre vendas, e outras fontes de receita associadas à gestão e operação do mercado.

**Tabela 18 - Receitas Acessórias por Serviço**

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 1.202.707	3,5%
Publicidade <i>Wi-Fi</i> + Patrocínio	R\$ 2.210.927	6,5%
ABL	R\$ 301.332	0,9%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 6.085.109	17,9%
Mercado da Quadra Central	R\$ 3.066.192	9,0%
Empreendimento Associado	R\$ 21.050.428	62,1%
<b>Total</b>	<b>R\$ 33.916.696</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**6.3.3.** As estimativas de receitas por QUADRAS são detalhadas conforme Tabela 19, Tabela 20, Tabela 21 e Tabela 22.

**Tabela 19 - Receita Acessória por QUADRA**

Quadras	Estimativa anual de receitas (R\$)	%
Quadra Superior	R\$ 22.429.289	66,1%
Quadra Central	R\$ 4.234.245	12,5%
Quadra Inferior	R\$ 7.253.162	21,4%
<b>Total</b>	<b>R\$ 33.916.696</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 20 - Estimativas de receitas QUADRA SUPERIOR ao Ano**

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 400.902	1,8%
Publicidade <i>Wi-Fi</i> + Patrocínio	R\$ 736.976	3,3%
ABL	R\$ 240.982	1,1%
Empreendimento Associado	R\$ 21.050.428	93,9%
<b>Total</b>	<b>R\$ 22.429.289</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 21 - Estimativas de receitas QUADRA CENTRAL ao Ano**

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 400.902	9,5%

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Publicidade <i>Wi-Fi</i> + Patrocínio	R\$ 736.976	17,4%
ABL	R\$ 30.175	0,7%
Mercado da Quadra Central	R\$ 3.066.192	72,4%
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.234.245</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 22 - Estimativas de receitas QUADRA INFERIOR ao Ano**

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 400.902	5,5%
Publicidade <i>Wi-Fi</i> + Patrocínio	R\$ 736.976	10,2%
ABL	R\$ 30.175	0,4%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 6.085.109	83,9%
<b>Total</b>	<b>R\$ 7.253.162</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração: São Paulo Parcerias

**6.3.4.** Para a projeção de receitas apresentadas, o ramp-up utilizado até a maturidade é descrito conforme a Tabela 23.

**Tabela 23 - Ramp-up de Receitas**

Item	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
<i>Vending Machines</i>	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Publicidade <i>Wi-Fi</i> e Patrocínio	0%	0%	0%	0%	0%	100%
ABL	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Cessão de uso do Espaço	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Mercado da Quadra Central	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Empreendimento Associado	0%	0%	0%	0%	0%	100%

Elaboração: São Paulo Parcerias

## 7. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO E FLUXO DE CAIXA

A partir das premissas de investimentos, receitas, custos e despesas, apresentam-se respectivamente a Demonstração de Resultados e o Fluxo de Caixa do Plano de Negócios de Referência para a CONCESSÃO:

**Tabela 24 - Demonstração de Resultados Ano 1 a Ano 10**

Demonstração de resultado do exercício	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
(+) Receita Operacional Bruta	11.735	12.583	112.683	202.404	75.352	52.794	52.621	52.428	52.215	51.978
(+) Receita de Construção Ativo Financeiro	7.772	7.772	74.218	128.230	38.469	0	0	0	0	0
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	0	848	622	8.788	17.268	14.621	14.448	14.256	14.042	13.806
(+) Receita de Operação	0	0	0	0	0	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539
(+) Receitas de Construção Ativo Intangível	3.963	3.963	37.844	65.386	19.616	0	0	0	0	0
(+) Receitas Ativo Intangível	0	0	0	0	0	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	0	-535	0	-2.966	-3.999	-5.134	-4.711	-4.215	-8.245	-8.245
(=) Receita Operacional Líquida	11.735	12.048	112.683	199.438	71.353	47.660	47.910	48.213	43.970	43.734
(-) Custos e Despesas	-3.140	-3.206	-3.244	-3.378	-3.644	-20.527	-20.867	-20.913	-20.867	-20.867
(-) Custo de Construção	-10.271	-10.271	-98.085	-169.467	-50.840	0	0	0	0	0
(=) Lucro	-1.676	-1.429	11.355	26.594	16.869	27.132	27.043	27.300	23.103	22.867
(-) Depreciação & Amortização	-131	-262	-1.603	-3.968	-4.579	-4.412	-4.252	-4.097	-3.948	-3.804
(=) EBIT	-1.807	-1.691	9.752	22.626	12.289	22.720	22.792	23.203	19.156	19.063
(-) IRPJ e CSLL	0	0	-2.297	-7.550	-4.154	-7.701	-7.725	-7.865	-6.489	-6.457
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-1.807	-1.691	7.455	15.076	8.135	15.019	15.066	15.338	12.667	12.606

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 25 - Demonstração de Resultados Ano 11 a Ano 20**

<b>Demonstração de resultado do exercício</b>	<b>Ano 11</b>	<b>Ano 12</b>	<b>Ano 13</b>	<b>Ano 14</b>	<b>Ano 15</b>	<b>Ano 16</b>	<b>Ano 17</b>	<b>Ano 18</b>	<b>Ano 19</b>	<b>Ano 20</b>
<b>(+) Receita Operacional Bruta</b>	51.716	51.425	51.102	50.744	50.347	56.491	49.988	49.508	48.976	48.386
<b>(+) Receita de Construção Ativo Financeiro</b>	0	0	0	0	0	5.217	0	0	0	0
<b>(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)</b>	13.543	13.252	12.930	12.572	12.174	11.734	11.815	11.335	10.803	10.213
<b>(+) Receita de Operação</b>	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539
<b>(+) Receitas de Construção Ativo Intangível</b>	0	0	0	0	0	1.367	0	0	0	0
<b>(+) Receitas Ativo Intangível</b>	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633
<b>(-) Deduções de Receita Operacional Bruta</b>	-8.243	-8.245	-8.245	-8.243	-8.245	-8.245	-8.243	-8.245	-8.245	-8.243
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	43.473	43.180	42.857	42.501	42.102	48.246	41.745	41.263	40.731	40.143
<b>(-) Custos e Despesas</b>	-20.913	-20.867	-20.867	-20.913	-20.867	-20.868	-20.913	-20.867	-20.867	-20.913
<b>(-) Custo de Construção</b>	0	0	0	0	0	-5.763	0	0	0	0
<b>(=) Lucro</b>	22.560	22.313	21.991	21.588	21.236	21.615	20.831	20.396	19.864	19.230
<b>(-) Depreciação &amp; Amortização</b>	-3.665	-3.532	-3.403	-3.279	-3.160	-3.139	-3.024	-2.914	-2.808	-2.706
<b>(=) EBIT</b>	18.895	18.782	18.588	18.309	18.076	18.476	17.807	17.482	17.056	16.524
<b>(-) IRPJ e CSLL</b>	-6.400	-6.362	-6.296	-6.201	-6.122	-6.258	-6.030	-5.920	-5.775	-5.594
<b>(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período</b>	12.494	12.420	12.292	12.108	11.954	12.218	11.777	11.562	11.281	10.930

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 26 -Demonstração de Resultados Ano 21 a Ano 30**

<b>Demonstração de resultado do exercício</b>	<b>Ano 21</b>	<b>Ano 22</b>	<b>Ano 23</b>	<b>Ano 24</b>	<b>Ano 25</b>	<b>Ano 26</b>	<b>Ano 27</b>	<b>Ano 28</b>	<b>Ano 29</b>	<b>Ano 30</b>
<b>(+) Receita Operacional Bruta</b>	47.731	47.006	46.200	45.308	44.317	67.698	43.671	42.502	41.206	39.768
<b>(+) Receita de Construção Ativo Financeiro</b>	0	0	0	0	0	15.309	0	0	0	0
<b>(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)</b>	9.559	8.833	8.028	7.135	6.145	5.046	5.498	4.329	3.033	1.595
<b>(+) Receita de Operação</b>	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539	19.539
<b>(+) Receitas de Construção Ativo Intangível</b>	0	0	0	0	0	9.171	0	0	0	0
<b>(+) Receitas Ativo Intangível</b>	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633	18.633
<b>(-) Deduções de Receita Operacional Bruta</b>	-8.245	-8.245	-8.243	-8.245	-8.245	-8.242	-8.245	-8.245	-8.243	-7.271
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	39.486	38.761	37.958	37.063	36.072	59.456	35.426	34.257	32.963	32.496
<b>(-) Custos e Despesas</b>	-20.867	-20.867	-20.913	-20.867	-20.867	-20.918	-20.867	-20.867	-20.913	-21.206
<b>(-) Custo de Construção</b>	0	0	0	0	0	-21.426	0	0	0	0
<b>(=) Lucro</b>	18.620	17.894	17.044	16.196	15.206	17.111	14.559	13.391	12.049	11.290
<b>(-) Depreciação &amp; Amortização</b>	-2.607	-2.512	-2.421	-2.333	-2.248	-4.375	-4.216	-4.062	-3.914	-3.772
<b>(=) EBIT</b>	16.013	15.382	14.623	13.863	12.958	12.736	10.344	9.328	8.135	7.519
<b>(-) IRPJ e CSLL</b>	-5.420	-5.206	-4.948	-4.690	-4.382	-4.306	-3.493	-3.148	-2.742	-2.532
<b>(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período</b>	10.592	10.176	9.675	9.174	8.576	8.430	6.851	6.181	5.393	4.986

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 27 - Fluxo de Caixa Ano 1 a Ano 10**

FCFF (R\$ Mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>(+) Receita Operacional Bruta</b>	0	10.695	0	59.317	79.987	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666
<b>(+) Contraprestação</b>	0	0	0	0	0	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750
<b>(+) Aporte</b>	0	10.695	0	59.317	79.987	0	0	0	0	0
<b>(+) Receitas Acessórias</b>	0	0	0	0	0	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917
<b>(-) Deduções de Receita Operacional Bruta</b>	-0	-535	0	-2.966	-3.999	-5.134	-5.050	-4.554	-8.584	-8.584
<b>(-) ISS</b>	-0	-535	0	-2.966	-3.999	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007
<b>(-) PIS/COFINS</b>	-0	-34	-34	-237	-522	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966
<b>(-) Compartilhamento de receitas</b>	0	0	0	0	0	0	-339	-339	-339	-339
<b>(+) Crédito PIS/COFINS</b>	0	34	34	237	522	3.838	4.262	4.757	728	728
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	0	10.161	0	56.352	75.988	64.532	64.616	65.112	61.082	61.082
<b>(-) Custos e despesas</b>	-3.140	-3.206	-3.244	-3.378	-3.644	-20.527	-20.527	-20.574	-20.527	-20.527
<b>(=) EBITDA</b>	-3.140	6.954	-3.244	52.974	72.344	44.005	44.089	44.538	40.555	40.555
<b>(-) Depreciação e amortização</b>	-131	-262	-1.603	-3.968	-4.579	-4.412	-4.252	-4.097	-3.948	-3.804
<b>(=) EBIT</b>	-3.270	6.693	-4.847	49.006	67.764	39.592	39.837	40.441	36.607	36.751
<b>(-) IRPJ e CSLL</b>	0	0	0	0	0	-8.474	-8.533	-10.781	-11.101	-11.150
<b>(+) Depreciação e amortização</b>	131	262	1.603	3.968	4.579	4.412	4.252	4.097	3.948	3.804
<b>(-) CAPEX</b>	-10.271	-10.271	-98.085	-169.467	-50.840	0	0	0	0	0
<b>FCX</b>	-13.411	-3.317	-101.329	-116.493	21.503	35.530	35.556	33.757	29.453	29.404
<b>VPL</b>	-13.411	-2.990	-82.370	-85.380	14.210	21.169	19.100	16.349	12.861	11.577

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 28 - Fluxo de Caixa Ano 11 a Ano 20**

FCFF (R\$ Mil)	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
<b>(+) Receita Operacional Bruta</b>	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666
<b>(+) Contraprestação</b>	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750
<b>(+) Aporte</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>(+) Receitas Acessórias</b>	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917
<b>(-) Deduções de Receita Operacional Bruta</b>	-8.582	-8.584	-8.584	-8.582	-8.584	-8.584	-8.582	-8.584	-8.584	-8.582
<b>(-) ISS</b>	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007
<b>(-) PIS/COFINS</b>	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966
<b>(-) Compartilhamento de receitas</b>	-339	-339	-339	-339	-339	-339	-339	-339	-339	-339
<b>(+) Crédito PIS/COFINS</b>	730	728	728	730	728	728	730	728	728	730
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	61.084	61.082	61.082	61.084	61.082	61.082	61.084	61.082	61.082	61.084
<b>(-) Custos e despesas</b>	-20.574	-20.527	-20.527	-20.574	-20.527	-20.529	-20.574	-20.527	-20.527	-20.574
<b>(=) EBITDA</b>	40.510	40.555	40.555	40.510	40.555	40.553	40.510	40.555	40.555	40.510
<b>(-) Depreciação e amortização</b>	-3.665	-3.532	-3.403	-3.279	-3.160	-3.139	-3.024	-2.914	-2.808	-2.706
<b>(=) EBIT</b>	36.845	37.023	37.152	37.231	37.395	37.415	37.486	37.640	37.747	37.804
<b>(-) IRPJ e CSLL</b>	-11.182	-11.243	-11.287	-11.314	-11.369	-11.376	-11.400	-11.453	-11.489	-11.508
<b>(+) Depreciação e amortização</b>	3.665	3.532	3.403	3.279	3.160	3.139	3.024	2.914	2.808	2.706
<b>(-) CAPEX</b>	0	0	0	0	0	-5.763	0	0	0	0
<b>FCX</b>	29.328	29.312	29.268	29.197	29.185	23.415	29.110	29.102	29.066	29.002
<b>VPL</b>	10.411	9.381	8.446	7.596	6.846	4.952	5.551	5.003	4.505	4.053

Elaboração: São Paulo Parcerias

**Tabela 29 - Fluxo de Caixa Ano 21 a Ano 30**

FCFF (R\$ Mil)	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
<b>(+) Receita Operacional Bruta</b>	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666	69.666	59.141
<b>(+) Contraprestação</b>	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750	35.750
<b>(+) Aporte</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>(+) Receitas Acessórias</b>	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917	33.917	23.391
<b>(-) Deduções de Receita Operacional Bruta</b>	-8.584	-8.584	-8.582	-8.584	-8.584	-8.582	-8.584	-8.584	-8.582	-7.950
<b>(-) ISS</b>	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007	-2.007
<b>(-) PIS/COFINS</b>	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-6.966	-5.992
<b>(-) Compartilhamento de receitas</b>	-339	-339	-339	-339	-339	-339	-339	-339	-339	-678
<b>(+) Crédito PIS/COFINS</b>	728	728	730	728	728	730	728	728	730	728
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	61.082	61.082	61.084	61.082	61.082	61.085	61.082	61.082	61.084	51.191
<b>(-) Custos e despesas</b>	-20.527	-20.527	-20.574	-20.527	-20.527	-20.579	-20.527	-20.527	-20.574	-20.527
<b>(=) EBITDA</b>	40.555	40.555	40.510	40.555	40.555	40.506	40.555	40.555	40.510	30.664
<b>(-) Depreciação e amortização</b>	-2.607	-2.512	-2.421	-2.333	-2.248	-4.375	-4.216	-4.062	-3.914	-3.772
<b>(=) EBIT</b>	37.947	38.042	38.089	38.222	38.307	36.131	36.339	36.493	36.596	26.892
<b>(-) IRPJ e CSLL</b>	-11.557	-11.589	-11.605	-11.651	-11.679	-10.939	-11.010	-11.063	-11.098	-7.798
<b>(+) Depreciação e amortização</b>	2.607	2.512	2.421	2.333	2.248	4.375	4.216	4.062	3.914	3.772
<b>(-) CAPEX</b>	0	0	0	0	0	-21.426	0	0	0	0
<b>FCX</b>	28.998	28.965	28.905	28.904	28.875	8.140	29.544	29.492	29.412	22.865
<b>VPL</b>	3.654	3.291	2.961	2.669	2.404	611	2.000	1.800	1.618	1.134

Elaboração: São Paulo Parcerias