



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.....	16
7. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO E FLUXO DE CAIXA.....	20

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 Setembro 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 CAPEX¹ conta com reinvestimento dessa forma e o restante terá sua manutenção contemplada no item de manutenção do OPEX².

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\$ 2.786.478,00 (dois milhões, setecentos e oitenta e seis mil, quatrocentos e setenta e oito reais) 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\$ 2.902.133,83 (dois milhões, novecentos e dois mil, cento e trinta e três reais e oitenta e três 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

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

² 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)³

Quadras	CAPEX (Total)	Reinvestimentos (Total)	Receitas Acessórias (a.a)	OPEX (a.a.)
Quadra Superior	R\$ 174,63	R\$ 11,41	R\$ 23,28	R\$ 9,09
Quadra Central	R\$ 68,93	R\$ 5,27	R\$ 4,28	R\$ 5,37
Quadra Inferior	R\$ 104,56	R\$ 11,22	R\$ 7,27	R\$ 6,33
Total	R\$ 348,12	R\$ 27,90	R\$ 34,83	R\$ 20,80

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 2 - APORTE MARCO INTERMEDIÁRIO

Marcos Intermediários	Categoria Intervenção	Aporte (R\$ milhões)	Fator Global
1	Mobilização	R\$ 10,70	7%

³ Os custos de CAPEX e Reinvestimento por Quadra já incluem o custo das lajes, rateado proporcionalmente à área de cada Quadra.

Marcos Intermediários	Categoria Intervenção	Aporte (R\$ milhões)	Fator Global
2	Fundações e Contenções	R\$ 27,65	18%
3	Superestruturas	R\$ 31,67	21%
4	Impermeabilizações, Paredes, Pisos, Revestimentos, Cobertura, Proteções e Esquadrias		
4.1	Quadra Superior	R\$ 12,70	9%
4.2	Quadra Central	R\$ 12,70	9%
4.3	Quadra Inferior	R\$ 12,70	9%
5	Instalações e Complementações		
5.1	Quadra Superior	R\$ 13,96	9%
5.2	Quadra Central	R\$ 13,96	9%
5.3	Quadra Inferior	R\$ 13,96	9%
	Total	R\$ 150,00	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 3 - CAPEX por Categoria (R\$)

Categoria	CAPEX (Total)	Participação Relativa (%)
Empreendimento Associado	R\$ 68.683.354	19,73%
Custo Raso de Construção	R\$ 238.949.567	68,64%
BDI Obras	R\$ 14.912.472	4,28%
ATO	R\$ 3.289.596	0,94%
Mobiliário	R\$ 3.767.891	1,08%
Projetos + BDI Projetos	R\$ 16.116.722	4,63%
Ressarcimento PMI	R\$ 2.240.561	0,64%
Vending Machines / Wi-Fi	R\$ 155.641	0,04%
Total	R\$ 348.115.802	100%

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 10,29% 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 3,24 % 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\$ 2,9 (dois vírgula nove) milhões de reais ao ano. Os custos com AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e seguros e garantia, estabilizam-se em cerca de R\$ 2,0 (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 no 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\$)	%
Edifício Comercial	R\$ 68.683.354	39,33%
Custo Raso de Construção, Lucro / BDI obras, ATO e Projetos	R\$ 104.234.909	59,69%
Mobiliário	R\$ 619.463	0,35%
Ressarcimento PMI	R\$ 1.013.020	0,58%
Vending Machines / MUPI / Wi-Fi 10	R\$ 77.820	0,04%
Total	R\$ 174.628.566	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 5 - Estimativa de Investimentos QUADRA CENTRAL

Agrupamento de Investimento	Custo Projetado (R\$)	%
Custo Raso de Construção, Lucro / BDI obras, ATO e Projetos	R\$ 67.305.842	97,65%
Mobiliário	R\$ 598.020	0,87%

Ressarcimento PMI	R\$ 944.933	1,37%
Vending Machines / MUPI / Wi-Fi 10	R\$ 77.820	0,11%
Total	R\$ 68.926.615	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 6 - Estimativa de Investimentos QUADRA INFERIOR

Agrupamento de Investimento	Custo Projetado (R\$)	%
Custo Raso de Construção, Lucro / BDI obras, ATO e Projetos	R\$ 101.727.605	97,29%
Mobiliário	R\$ 2.550.408	2,44%
Ressarcimento PMI	R\$ 282.608	0,27%
Vending Machines / MUPI / Wi-Fi 10	R\$ 0	0,00%
Total	R\$ 104.560.621	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 7 - Estimativa de Investimento por QUADRA

Quadras	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Total
Quadra Superior	R\$ 5.101.430	R\$ 5.101.430	R\$ 35.897.113	R\$ 93.386.930	R\$ 35.141.664	R\$ 174.628.566
Quadra Central	R\$ 2.180.607	R\$ 2.180.607	R\$ 26.714.363	R\$ 32.208.959	R\$ 5.642.079	R\$ 68.926.615
Quadra Inferior	R\$ 3.275.245	R\$ 3.275.245	R\$ 38.114.492	R\$ 48.462.012	R\$ 11.433.627	R\$ 104.560.621
Total	R\$ 10.557.282	R\$ 10.557.282	R\$ 100.725.968	R\$ 174.057.901	R\$ 52.217.370	R\$ 348.115.802

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 8 - Estimativa Investimento

Categoria	Tipo de Investimento	Quadra Superior	Quadra Central	Quadra Inferior	Total	%
A	Esplanada/Laje	R\$ 78.683.100	R\$ 58.555.375	R\$ 83.543.386	R\$ 220.781.861	63,42%

Categoria	Tipo de Investimento	Quadra Superior	Quadra Central	Quadra Inferior	Total	%
B	Investimento Empreendimento Associado	R\$ 68.683.354	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 68.683.354	19,73%
C	Mobiliário, Máquinas de Venda e Wi-Fi	R\$ 27.262.113	R\$ 10.371.240	R\$ 21.017.234	R\$ 58.650.587	16,85%
	Total	R\$ 174.628.566	R\$ 68.926.615	R\$ 104.560.621	R\$ 348.115.802	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 9 - Estimativa de Reinvestimento Sem Empreendimento Associado

Quadras	Ano 15	Ano 25
Quadra Superior	R\$ 1.150.786	R\$ 5.239.002
Quadra Central	R\$ 1.027.385	R\$ 4.243.083
Quadra Inferior	R\$ 3.008.391	R\$ 8.210.045
Total	R\$ 5.186.562	R\$ 17.692.130

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 10 - Estimativa de Reinvestimento do Empreendimento Associado

Quadras	Ano 15	Ano 25
Quadra Superior	R\$ 703.572	R\$ 4.314.902
Quadra Central	R\$ 0	R\$ 0
Quadra Inferior	R\$ 0	R\$ 0
Total	R\$ 703.572	R\$ 4.314.902

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\$ 20,7 milhões por ano, a partir da maturidade atingida no ano 6 (seis), sendo 14,0% (quatorze por cento) desse valor no ano 1, 14,3% (quatorze vírgula três por cento) no ano 2, 14,4% (quatorze vírgula quatro por cento) no ano 3, 15,1% (quinze vírgula um por cento) no ano 4 e 16,4% (dezesesseis vírgula quatro 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 dos 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\$)	%
Empreendimento Associado	R\$ 3.755.482	18,1%
Segurança e Vigilância	R\$ 6.558.176	31,5%
Limpeza	R\$ 1.332.929	6,4%
Administrativo e SPE	R\$ 2.984.876	14,4%
Manutenção e Manejo	R\$ 2.613.663	12,6%
Utilities	R\$ 310.894	1,5%
VI e Certificadora de Obras	R\$ 1.753.091	8,4%
Centro Cultural	R\$ 666.955	3,2%
Atividades Interesse Coletivo	R\$ 214.758	1,0%
Seguros e Garantias	R\$ 259.133	1,2%
Outorga Variável	R\$ 348.256	1,7%
Total	R\$ 20.798.211	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 12 - Despesas e Custos Anuais por QUADRA

Quadras	Despesas e Custeios Anuais (R\$)	%
Quadra Superior	R\$ 9.093.422	43,7%
Quadra Central	R\$ 5.372.406	25,8%
Quadra Inferior	R\$ 6.332.383	30,4%
Total	R\$ 20.798.211	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

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

Encargos	Valor (R\$)	%
Empreendimento Associado	R\$ 3.755.482	41,30%
Segurança e Vigilância	R\$ 2.186.059	24,04%
Limpeza	R\$ 363.334	4,00%
Administrativo e SPE	R\$ 994.959	10,94%
Manutenção e Manejo	R\$ 818.455	9,00%
Utilities	R\$ 71.636	0,79%
VI e Certificadora de Obras	R\$ 584.364	6,43%
Seguros e Garantias	R\$ 86.378	0,95%
Outorga Variável	R\$ 232.757	2,56%
Total	R\$ 9.093.422	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

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

Encargos	Valor (R\$)	%
Segurança e Vigilância	R\$ 2.186.059	40,69%
Limpeza	R\$ 462.999	8,62%
Administrativo e SPE	R\$ 994.959	18,52%
Manutenção e Manejo	R\$ 787.807	14,66%
Utilities	R\$ 119.629	2,23%
VI e Certificadora de Obras	R\$ 584.364	10,88%
Atividades Interesse Coletivo	R\$ 107.379	2,00%
Seguros e Garantias	R\$ 86.378	1,61%
Outorga Variável	R\$ 42.833	0,80%
Total	R\$ 5.372.406	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

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

Encargos	Valor (R\$)	%
Segurança e Vigilância	R\$ 2.186.059	34,52%
Limpeza	R\$ 506.597	8,00%
Administrativo e SPE	R\$ 994.959	15,71%
Manutenção e Manejo	R\$ 1.007.400	15,91%
Utilities	R\$ 119.629	1,89%
VI e Certificadora de Obras	R\$ 584.364	9,23%
Centro Cultural	R\$ 666.955	10,53%
Atividades Interesse Coletivo	R\$ 107.379	1,70%
Seguros e Garantias	R\$ 86.378	1,36%
Outorga Variável	R\$ 72.665	1,15%
Total	R\$ 6.332.383	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 16 - Ramp-Up OPEX

Ano	1	2	3	4	5	6
Ramp-Up TOTAL OPEX (%)	14,0%	14,3%	14,4%	15,1%	16,4%	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
Quadra Superior (Q_1)	0,31
Quadra Central (Q_2)	0,32
Quadra Inferior (Q_3)	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\$ 34,8 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\$ 1.216.712	3,5%
Publicidade Wi-Fi + Patrocínio	R\$ 2.236.000	6,4%
ABL	R\$ 304.841	0,9%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 6.085.109	17,5%

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Mercado da Quadra Central	R\$ 3.101.895	8,9%
Empreendimento Associado	R\$ 21.881.037	62,8%
Total	R\$ 34.825.594	100,0%

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\$ 23.275.729	66,8%
Quadra Central	R\$ 4.283.325	12,3%
Quadra Inferior	R\$ 7.266.539	20,9%
Total	R\$ 34.825.594	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 20 - Estimativas de receitas QUADRA SUPERIOR ao Ano

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 405.571	1,7%
Publicidade <i>Wi-Fi</i> + Patrocínio	R\$ 745.333	3,2%
ABL	R\$ 243.788	1,0%
Empreendimento Associado	R\$ 21.881.037	94,0%
Total	R\$ 23.275.729	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 21 - Estimativas de receitas QUADRA CENTRAL ao Ano

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 405.571	9,5%
Publicidade <i>Wi-Fi</i> + Patrocínio	R\$ 745.333	17,4%
ABL	R\$ 30.527	0,7%
Mercado da Quadra Central	R\$ 3.101.895	72,4%
Total	R\$ 4.283.325	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 22 - Estimativas de receitas QUADRA INFERIOR ao Ano

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 405.571	5,6%
Publicidade <i>Wi-Fi</i> + Patrocínio	R\$ 745.333	10,3%
ABL	R\$ 30.527	0,4%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 6.085.109	83,7%
Total	R\$ 7.266.539	100,0%

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	12.062	12.876	115.693	207.311	76.310	51.443	51.261	51.060	50.838	50.593
(+) Receita de Construção Ativo Financeiro	7.922	7.922	75.583	130.610	39.183	0	0	0	0	0
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	0	815	613	8.450	16.652	14.168	13.986	13.785	13.563	13.318
(+) Receita de Operação	0	0	0	0	0	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497
(+) Receitas de Construção Ativo Intangível	4.140	4.140	39.497	68.251	20.475	0	0	0	0	0
(+) Receitas Ativo Intangível	0	0	0	0	0	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	0	-535	0	-2.966	-3.999	-4.798	-4.355	-3.856	-7.995	-7.995
(=) Receita Operacional Líquida	12.062	12.342	115.693	204.346	72.311	46.645	46.906	47.203	42.843	42.599
(-) Custos e Despesas	-2.897	-2.964	-2.996	-3.129	-3.396	-20.402	-20.750	-20.798	-20.750	-20.750
(-) Custo de Construção	-10.557	-10.557	-100.726	-174.058	-52.217	0	0	0	0	0
(=) Lucro	-1.393	-1.179	11.971	27.158	16.698	26.243	26.155	26.405	22.093	21.849
(-) Depreciação & Amortização	-137	-273	-1.673	-4.142	-4.780	-4.606	-4.438	-4.276	-4.121	-3.971
(=) EBIT	-1.529	-1.453	10.298	23.017	11.918	21.637	21.717	22.129	17.972	17.878
(-) IRPJ e CSLL	0	0	-2.524	-7.802	-4.028	-7.333	-7.360	-7.500	-6.087	-6.055
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-1.529	-1.453	7.774	15.215	7.890	14.305	14.357	14.629	11.886	11.823

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 25 - Demonstração de Resultados Ano 11 a Ano 20

Demonstração de resultado do exercício	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
(+) Receita Operacional Bruta	50.324	50.026	49.698	49.337	48.938	55.227	48.560	48.081	47.553	46.971
(+) Receita de Construção Ativo Financeiro	0	0	0	0	0	5.326	0	0	0	0
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	13.049	12.751	12.423	12.061	11.663	11.223	11.285	10.806	10.278	9.696
(+) Receita de Operação	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497
(+) Receitas de Construção Ativo Intangível	0	0	0	0	0	1.403	0	0	0	0
(+) Receitas Ativo Intangível	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-7.993	-7.995	-7.995	-7.993	-7.995	-7.994	-7.993	-7.995	-7.995	-7.993
(=) Receita Operacional Líquida	42.331	42.032	41.704	41.344	40.943	47.233	40.568	40.087	39.559	38.978
(-) Custos e Despesas	-20.798	-20.750	-20.750	-20.798	-20.750	-20.752	-20.798	-20.750	-20.750	-20.798
(-) Custo de Construção	0	0	0	0	0	-5.890	0	0	0	0
(=) Lucro	21.533	21.281	20.953	20.546	20.193	20.591	19.769	19.337	18.809	18.180
(-) Depreciação & Amortização	-3.826	-3.687	-3.552	-3.423	-3.298	-3.275	-3.155	-3.041	-2.930	-2.823
(=) EBIT	17.707	17.595	17.401	17.123	16.895	17.316	16.614	16.296	15.879	15.357
(-) IRPJ e CSLL	-5.996	-5.958	-5.892	-5.798	-5.720	-5.864	-5.625	-5.517	-5.375	-5.197
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	11.711	11.637	11.509	11.325	11.174	11.453	10.989	10.779	10.504	10.160

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 26 -Demonstração de Resultados Ano 21 a Ano 30

Demonstração de resultado do exercício	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30
(+) Receita Operacional Bruta	46.329	45.620	44.839	43.978	43.028	67.123	42.440	41.332	40.110	38.762
(+) Receita de Construção Ativo Financeiro	0	0	0	0	0	15.710	0	0	0	0
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	9.054	8.345	7.564	6.703	5.753	4.705	5.165	4.057	2.835	1.487
(+) Receita de Operação	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497	17.497
(+) Receitas de Construção Ativo Intangível	0	0	0	0	0	9.433	0	0	0	0
(+) Receitas Ativo Intangível	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778	19.778
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-7.995	-7.995	-7.993	-7.995	-7.995	-7.992	-7.995	-7.995	-7.993	-6.983
(=) Receita Operacional Líquida	38.334	37.626	36.847	35.983	35.033	59.131	34.446	33.337	32.117	31.779
(-) Custos e Despesas	-20.750	-20.750	-20.798	-20.750	-20.750	-20.803	-20.750	-20.750	-20.798	-21.099
(-) Custo de Construção	0	0	0	0	0	-22.007	0	0	0	0
(=) Lucro	17.584	16.876	16.049	15.233	14.283	16.321	13.695	12.587	11.319	10.681
(-) Depreciação & Amortização	-2.720	-2.621	-2.526	-2.434	-2.345	-4.532	-4.367	-4.208	-4.055	-3.907
(=) EBIT	14.864	14.254	13.523	12.799	11.938	11.789	9.328	8.379	7.264	6.774
(-) IRPJ e CSLL	-5.030	-4.823	-4.574	-4.328	-4.035	-3.984	-3.148	-2.825	-2.446	-2.279
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	9.834	9.432	8.949	8.472	7.903	7.804	6.181	5.554	4.818	4.495

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
(+) Receita Operacional Bruta	0	10.695	0	59.317	79.987	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263
(+) Contraprestação	0	0	0	0	0	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438
(+) Aporte	0	10.695	0	59.317	79.987	0	0	0	0	0
(+) Receitas Acessórias	0	0	0	0	0	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-0	-535	0	-2.966	-3.999	-4.798	-4.703	-4.204	-8.343	-8.343
(-) ISS	-0	-535	0	-2.966	-3.999	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893
(-) PIS/COFINS	-0	-34	-34	-237	-522	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836
(-) Compartilhamento de receitas	0	0	0	0	0	0	-348	-348	-348	-348
(+) Crédito PIS/COFINS	0	34	34	237	522	3.932	4.375	4.874	735	735
(=) Receita Operacional Líquida	0	10.161	0	56.352	75.988	63.466	63.560	64.059	59.921	59.921
(-) Custos e despesas	-2.897	-2.964	-2.996	-3.129	-3.396	-20.402	-20.402	-20.450	-20.402	-20.402
(=) EBITDA	-2.897	7.197	-2.996	53.222	72.592	43.064	43.158	43.609	39.519	39.519
(-) Depreciação e amortização	-137	-273	-1.673	-4.142	-4.780	-4.606	-4.438	-4.276	-4.121	-3.971
(=) EBIT	-3.034	6.923	-4.669	49.081	67.812	38.458	38.720	39.333	35.398	35.548
(-) IRPJ e CSLL	0	0	0	0	0	-8.162	-8.224	-10.266	-10.629	-10.680
(+) Depreciação e amortização	137	273	1.673	4.142	4.780	4.606	4.438	4.276	4.121	3.971
(-) CAPEX	-10.557	-10.557	-100.726	-174.058	-52.217	0	0	0	0	0
FCFF	-13.454	-3.360	-103.722	-120.836	20.374	34.902	34.934	33.343	28.889	28.838
VPL	-13.454	-3.047	-85.278	-90.083	13.773	21.393	19.415	16.803	13.201	11.948

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
(+) Receita Operacional Bruta	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263
(+) Contraprestação	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438
(+) Aporte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Receitas Acessórias	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-8.341	-8.343	-8.343	-8.341	-8.343	-8.343	-8.341	-8.343	-8.343	-8.341
(-) ISS	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893
(-) PIS/COFINS	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836
(-) Compartilhamento de receitas	-348	-348	-348	-348	-348	-348	-348	-348	-348	-348
(+) Crédito PIS/COFINS	737	735	735	737	735	735	737	735	735	737
(=) Receita Operacional Líquida	59.923	59.921	59.921	59.923	59.921	59.921	59.923	59.921	59.921	59.923
(-) Custos e despesas	-20.450	-20.402	-20.402	-20.450	-20.402	-20.403	-20.450	-20.402	-20.402	-20.450
(=) EBITDA	39.473	39.519	39.519	39.473	39.519	39.517	39.473	39.519	39.519	39.473
(-) Depreciação e amortização	-3.826	-3.687	-3.552	-3.423	-3.298	-3.275	-3.155	-3.041	-2.930	-2.823
(=) EBIT	35.647	35.832	35.966	36.050	36.220	36.243	36.317	36.478	36.589	36.650
(-) IRPJ e CSLL	-10.714	-10.777	-10.823	-10.851	-10.909	-10.916	-10.942	-10.997	-11.034	-11.055
(+) Depreciação e amortização	3.826	3.687	3.552	3.423	3.298	3.275	3.155	3.041	2.930	2.823
(-) CAPEX	0	0	0	0	0	-5.890	0	0	0	0
FCFF	28.759	28.742	28.696	28.622	28.610	22.711	28.531	28.522	28.484	28.418
VPL	10.804	9.791	8.864	8.016	7.266	5.230	5.957	5.400	4.890	4.423

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
(+) Receita Operacional Bruta	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263	68.263	57.323
(+) Contraprestação	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438	33.438
(+) Aporte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Receitas Acessórias	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826	34.826	23.885
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-8.343	-8.343	-8.341	-8.343	-8.343	-8.340	-8.343	-8.343	-8.341	-7.679
(-) ISS	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893	-1.893
(-) PIS/COFINS	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-6.836	-5.824
(-) Compartilhamento de receitas	-348	-348	-348	-348	-348	-348	-348	-348	-348	-697
(+) Crédito PIS/COFINS	735	735	737	735	735	738	735	735	737	735
(=) Receita Operacional Líquida	59.921	59.921	59.923	59.921	59.921	59.923	59.921	59.921	59.923	49.644
(-) Custos e despesas	-20.402	-20.402	-20.450	-20.402	-20.402	-20.455	-20.402	-20.402	-20.450	-20.402
(=) EBITDA	39.519	39.519	39.473	39.519	39.519	39.468	39.519	39.519	39.473	29.242
(-) Depreciação e amortização	-2.720	-2.621	-2.526	-2.434	-2.345	-4.532	-4.367	-4.208	-4.055	-3.907
(=) EBIT	36.798	36.897	36.947	37.085	37.173	34.936	35.152	35.311	35.418	25.335
(-) IRPJ e CSLL	-11.105	-11.139	-11.156	-11.203	-11.233	-10.472	-10.546	-10.600	-10.636	-7.208
(+) Depreciação e amortização	2.720	2.621	2.526	2.434	2.345	4.532	4.367	4.208	4.055	3.907
(-) CAPEX	0	0	0	0	0	-22.007	0	0	0	0
FCFF	28.413	28.379	28.317	28.316	28.286	6.989	28.973	28.919	28.836	22.034
VPL	4.010	3.632	3.286	2.979	2.699	605	2.273	2.057	1.860	1.289

Elaboração: São Paulo Parcerias