



CONCORRÊNCIA EC EC 004/2024/SGM-SEDP

PROCESSO SEI N° 6011.2021/0003165-5

CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS PARQUES MUNICIPAIS DA ORLA DA REPRESA GUARAPIRANGA: PARQUE GUARAPIRANGA, PARQUE BARRAGEM DO GUARAPIRANGA, PARQUE PRAIA SÃO PAULO – NÚCLEO ATLÂNTICA, PARQUE PRAIA SÃO PAULO – NÚCLEO PRAIA DO SOL, PARQUE LINEAR CASTELO, PARQUE LINEAR NOVE DE JULHO E PARQUE LINEAR SÃO JOSÉ

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

1. Introdução	3
2. Objeto	3
3. Objetivos do Projeto.....	4
4. Premissas.....	4
5. Impostos e Tributos.....	5
6. Amortização	6
7. Projeção de Investimentos.....	6
8. Custos e Despesas	12
9. Receitas	18
10. Fluxo de Caixa.....	25

1. Introdução

1.1. Este Plano de Negócios de Referência tem como objetivo apresentar os aspectos e as principais premissas utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO para a prestação dos serviços de gestão, operação e manutenção de sete parques Municipais situados na orla da Represa Guarapiranga.

1.2. O presente Plano de Negócios de Referência apresenta estimativas para os custos e as despesas vinculadas ao projeto, bem como para os investimentos considerados adequados ao desenvolvimento da CONCESSÃO, trazendo, ainda, o demonstrativo de resultados estimados para o período de vigência da CONCESSÃO. Fundamentando-se em pesquisas, premissas e diretrizes definidas pelo PODER CONCEDENTE.

1.3. Vale notar que, a despeito das informações constantes deste 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 objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

1.4. Com relação aos dados apresentados a seguir, ressalta-se, ainda, que todas as projeções foram realizadas em “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação.

2. Objeto

2.1. O OBJETO diz respeito à prestação dos serviços de gestão, operação e manutenção do PARQUE GUARAPIRANGA, PARQUE BARRAGEM DO GUARAPIRANGA, PARQUE PRAIA SÃO PAULO – NÚCLEO ATLÂNTICA, PARQUE PRAIA SÃO PAULO – NÚCLEO PRAIA DO SOL, PARQUE LINEAR CASTELO, PARQUE LINEAR NOVE DE JULHO e PARQUE LINEAR SÃO JOSÉ pela CONCESSIONÁRIA.

3. Objetivos do Projeto

3.1. O projeto da CONCESSÃO visa a assegurar que o PARQUE possa exercer plenamente a sua função de espaço público. Esse deve continuar sendo espaço acolhedor, de promoção da relação entre o USUÁRIO e a natureza, com adequada provisão de segurança, de serviços aos USUÁRIOS, de espaços para a prática de atividade física e estímulo a ações culturais. Cumpre lembrar que a preservação da fauna e flora desses equipamentos, bem como o manejo das áreas verdes e das águas, são partes essenciais no processo de integração do PARQUE com a sociedade.

3.2. Quanto ao OBJETO do CONTRATO, ele trata de atividades relacionadas aos PARQUES que podem ser delegadas à CONCESSIONÁRIA, abrangendo o(a):

- a) **administrativo:** administração da ÁREA DA CONCESSÃO, alocação de recursos humanos, entre outros;
- b) **zeladoria:** manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos, infraestruturas e espaços da ÁREA DA CONCESSÃO, bem como a manutenção da limpeza e asseio de todas as áreas;
- c) **conservação de recursos naturais:** cuidado com a fauna e flora, manejo de áreas verdes e gestão de resíduos;
- d) **bem-estar:** serviços de proteção ao USUÁRIO e ao patrimônio, bem como ações voltadas à acessibilidade e controle de acesso;
- e) **experiência do usuário:** provisão de serviços e atividades que melhorem a experiência dos visitantes; e
- f) **execução de intervenções:** execução do programa de intervenções que sejam necessárias para a prestação adequada dos serviços.

4. Premissas

4.1. Destacam-se dentre os parâmetros gerais do projeto de CONCESSÃO:

- CONCESSÃO comum;
- Licitação de maior valor de OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE;
 - OUTORGA FIXA a ser paga ao PODER CONCEDENTE, cujo valor mínimo é de R\$ 405.963,56 mil (quatrocentos e cinco mil, novecentos e sessenta e três reais e cinquenta e seis centavos).

- A OUTORGA FIXA, que poderá ser paga em até dois momentos e com as seguintes proporções: 50% no ano 1 e 50% na conclusão do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.

- OUTORGA VARIÁVEL de 1,0% (um por cento) da RECEITA BRUTA anual da CONCESSIONÁRIA, para RECEITA BRUTA anual de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais); OUTORGA VARIÁVEL de 1,5% (um vírgula cinco por cento) do valor da RECEITA BRUTA anual caso seja igual ou superior a R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e inferior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) e de 2% (dois por cento) do valor da RECEITA BRUTA anual caso esta seja igual ou superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), conforme o ANEXO V do CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA;
- ADICIONAL DE DESEMPENHO, incidente sobre o a OUTORGA VARIÁVEL, que varia de acordo com os FATORES DE DESEMPENHO e a RECEITA BRUTA auferida, conforme o ANEXO V do CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.
- Prazo máximo para a execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO: 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO do CONTRATO, considerado o cronograma de marcos constante no ANEXO III DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
- Prazo de duração do CONTRATO de 18 (dezoito) anos.

5. Impostos e Tributos

5.1. Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:

- 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);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento);

- IR (Imposto de Renda): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de 15% (quinze por cento), acrescida de 10% (dez por cento) sobre a parcela tributável que exceder R\$20.000/mês;
- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de 9% (nove por cento); e
- ISS (Imposto sobre Serviços): imposto municipal sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de 5% (cinco por cento).

5.2. Em função da composição de receitas e resultados esperados a cada ano para a CONCESSIONÁRIA, o regime de tributação escolhido foi o de “Lucro Real”.

5.3. Foi considerada a obtenção de crédito PIS/COFINS relativa a custos da CONCESSIONÁRIA.

6. Amortização

6.1. Os investimentos são integralmente amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO.

7. Projeção de Investimentos

7.1. Conforme o EDITAL, os investimentos estão divididos entre os de cunho obrigatório, referentes ao PROGRAMA DE INTERVENÇÃO da CONCESSÃO, e os investimentos opcionais, ou seja, de discricionariedade da CONCESSIONÁRIA, considerando as intervenções e usos previstos no APÊNDICE I do ANEXO III do CONTRATO – PROGRAMA DE NECESSIDADES, como uma das possibilidades de execução do OBJETO da CONCESSÃO.

7.2. O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos obrigatórios projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA nos 48 (quarenta e oito) primeiros meses. Além disso, apenas alguns itens, como câmeras de CFTV, MUPIs – Mobiliários Urbanos para Informações - e containers possuem reinvestimentos em anos posteriores.

7.3. O plano de investimentos previstos (“CAPEX”) para os Parques foi elaborado de modo a requalificar esses equipamentos e promover o aproveitamento das áreas que hoje não são utilizadas. O CAPEX estimado totaliza R\$ 40,9 milhões (quarenta milhões e novecentos mil reais). Está previsto que a execução do plano de investimento se inicie no 1º (primeiro) ano da concessão e se estenda até o 4º (quarto) ano. A partir do quinto ano, alguns itens passam a contar com reinvestimentos.

7.3.1. Com relação aos grupos que compõe o montante do CAPEX, esses são divididos da seguinte forma: para reformas projetaram-se custos de R\$ 12,2 milhões (doze milhões e duzentos mil reais), representando 29,9% (vinte e nove vírgula nove por cento) do valor do CAPEX. São investimentos respectivos a esse grupo: Caminhos/trilhas, Campo, Manutenção e reforma churrasqueiras e suas áreas, Passarelas, Pequenos reparos, Pier/deck, Playground/Academia, Quadras, Reforma de edificações, Portarias.

7.3.2. Para as novas intervenções são previstos R\$ 21,7 milhões (vinte e um milhões e setecentos mil reais) em investimentos representando 53,0% (cinquenta e quatro vírgula três por cento) dos investimentos. São investimentos respectivos a essas intervenções: Container, Funicular, Passarelas, Pieres e decks, Playground/Academia, Projeto e Parque Conectado.

7.3.3. Com relação aos itens de mobiliário, são previstos R\$ 4 milhões (quatro milhões de reais) em investimentos representando 9,7% (nove vírgula sete por cento) do total. São investimentos dessa categoria: paraciclos, lixeiras, bebedouros, sinalização visual, postes de luz com energia solar, câmeras de CFTV, para raios e pontos de Wi-Fi.

7.3.4. Os itens de reinvestimentos, que ocorrem a partir do quinto ano da concessão, correspondem a R\$ 3 milhões (três milhões de reais) em investimento, representado 7,4% (sete vírgula quatro por cento) do Capex total. Os containers e MUPIs possuem reinvestimento considerados para 10 (dez) anos após a implementação, enquanto as câmeras de CFTV para cada 5 (cinco) anos após a implementação.

7.3.5. Ademais, dois tipos de itens, inclusos dentre as divisões propostas, Enriquecimento Arbóreo e Projeto Arquitetônico, nos valores respectivos de R\$ 1.863.757,84 (um milhão e oitocentos e sessenta e três mil e setecentos e cinquenta e sete reais e oitenta e quatro centavos) e R\$ 604.658,19 (seiscentos e quatro mil e seiscentos e cinquenta e oito reais e dezenove centavos), representam um valor agregado desses itens em relação a concessão como um todo, não tendo seus valores subdivididos entre os parques.

Tabela 1 – Investimentos obrigatórios

Agrupamento de Investimentos	Custo Projetado (R\$)	%
Reformas	R\$ 12.247.831	29,9%
Nova Intervenção	R\$ 21.664.871	53,0%
Mobiliários	R\$ 3.967.336	9,7%
Reinvestimento	R\$ 3.035.165	7,4%
Total Geral	R\$ 40.915.204	100,0%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 2 – Investimentos Obrigatórios por Parque

Parques	Investimentos Obrigatórios Previstos (R\$)	%
Parque Barragem do Guarapiranga	R\$ 3.813.320,80	9,32%
Parque Linear São José	R\$ 2.659.060,25	6,50%
Parque Linear Nove de Julho	R\$ 6.996.801,76	17,10%
Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol	R\$ 5.710.695,84	13,96%
Parque Linear Castelo	R\$ 5.708.244,65	13,95%
Parque Guarapiranga	R\$ 9.244.858,16	22,60%
Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica	R\$ 6.782.222,55	16,58%
Total	R\$ 40.915.204,01	100,00%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 3 – Investimentos Obrigatórios Parque Barragem do Guarapiranga

Estimativa de Investimentos Parque Barragem do Guarapiranga

Agrupamento de Investimentos	Custo Projetado (R\$)	%
Reformas	R\$ 1.197.786	31,4%
Nova Intervenção	R\$ 2.094.205	54,9%
Mobiliários	R\$ 346.954	9,1%
Reinvestimentos	R\$ 174.376	4,6%
Total	R\$ 3.813.321	100,0%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 4 – Investimentos Obrigatórios Parque Linear São José

Estimativa de Investimentos Parque Linear São José		
Agrupamento de Investimentos	Custo Projetado (R\$)	%
Reformas	R\$ 1.313.598	49,4%
Nova Intervenção	R\$ 770.688	29,0%
Mobiliários	R\$ 311.608	11,7%
Reinvestimentos	R\$ 263.167	9,9%
Total	R\$ 2.659.060	100,0%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 5 – Investimentos Obrigatórios Parque Linear Nove de Julho

Estimativa de Investimentos Parque Linear Nove de Julho		
Agrupamento de Investimentos	Custo Projetado (R\$)	%
Reformas	R\$ 2.308.920	33,0%
Nova Intervenção	R\$ 2.962.547	42,3%
Mobiliários	R\$ 1.102.749	15,8%
Reinvestimentos	R\$ 622.585	8,9%
Total	R\$ 6.996.802	100,0%

Tabela 6 – Investimentos Obrigatórios Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol

Estimativa de Investimentos Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol		
Agrupamento de Investimentos	Custo Projetado (R\$)	%
Reformas	R\$ 2.455.290,60	42,99%
Nova Intervenção	R\$ 2.072.161,39	36,29%
Mobiliários	R\$ 507.433,03	8,89%
Reinvestimentos	R\$ 675.810,82	11,83%
Total	R\$ 5.710.695,84	100,00%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 7 – Investimentos Obrigatórios Parque Linear Castelo

Estimativa de Investimentos Parque Linear Castelo		
Agrupamento de Investimentos	Custo Projetado (R\$)	%
Reformas	R\$ 945.395,80	16,56%
Nova Intervenção	R\$ 4.172.807,49	73,10%
Mobiliários	R\$ 266.897,28	4,68%
Reinvestimentos	R\$ 323.144,08	5,66%
Total	R\$ 5.708.244,65	100,00%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 4 - Investimentos Obrigatórios Parque Guarapiranga

Estimativa de Investimentos Parque Guarapiranga		
Agrupamento de Investimentos	Custo Projetado (R\$)	%
Reformas	R\$ 3.439.329,55	37,20%
Nova Intervenção	R\$ 4.686.115,66	50,69%

Estimativa de Investimentos Parque Guarapiranga

Agrupamento de Investimentos	Custo Projetado (R\$)	%
Mobiliários	R\$ 830.151,40	8,98%
Reinvestimentos	R\$ 289.261,55	3,13%
Total	R\$ 9.244.858,16	100,00%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 5 – Investimentos Obrigatórios Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica

Estimativa de Investimentos Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica

Agrupamento de Investimentos	Custo Projetado (R\$)	%
Reformas	R\$ 587.512,06	8,66%
Nova Intervenção	R\$ 4.906.346,88	72,34%
Mobiliários	R\$ 601.543,44	8,87%
Reinvestimentos	R\$ 686.820,17	10,13%
Total	R\$ 6.782.222,55	100,00%

Elaboração SP Parcerias

7.4. Referentes à curva de investimentos, os primeiros 4 anos do contrato, nos quais o Capex está concentrado, podem ser observados nas **Tabela 10** e **Tabela 11**, sendo o valor residual referente a reinvestimentos.

Tabela 10 – Capex 4 Primeiros Anos por Grupo de Investimentos

Agrupamento de Investimentos	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5+
Reformas	R\$ 2.412.018	R\$ 6.031.932	R\$ 1.505.195	R\$ 2.298.686	R\$ 0
Nova Intervenção	R\$ 1.584.861	R\$ 1.392.635	R\$ 6.522.881	R\$ 12.164.494	R\$ 0
Mobiliários	R\$ 33.369	R\$ 2.354.654	R\$ 752.016	R\$ 827.297	R\$ 0
Reinvestimentos	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 3.035.165
Total	R\$ 4.030.248	R\$ 9.779.221	R\$ 8.780.093	R\$ 15.290.477	R\$ 3.035.165

Tabela 11 – Capex 4 Primeiros Anos por Parque

Parques	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5+
Parque Barragem do Guarapiranga	R\$ 230.395	R\$ 1.440.650	R\$ 124.883	R\$ 1.843.017	R\$ 174.376
Parque Linear São José	R\$ 484.018	R\$ 965.294	R\$ 232.949	R\$ 713.633	R\$ 263.167
Parque Linear Nove de Julho	R\$ 1.391.655	R\$ 1.859.416	R\$ 703.267	R\$ 2.419.878	R\$ 622.585
Parque Praia São Paulo - Núcleo Praia do Sol	R\$ 646.597	R\$ 1.655.515	R\$ 1.160.059	R\$ 1.572.713	R\$ 675.811
Parque Linear Castelo	R\$ 208.099	R\$ 1.499.326	R\$ 576.893	R\$ 3.100.783	R\$ 323.144
Parque Guarapiranga	R\$ 932.555	R\$ 2.359.021	R\$ 693.472	R\$ 4.970.550	R\$ 289.262
Parque Praia São Paulo - Núcleo Atlântica	R\$ 136.929	R\$ 0	R\$ 5.288.571	R\$ 669.903	R\$ 686.820
Total	R\$ 4.030.248	R\$ 9.779.221	R\$ 8.780.093	R\$ 15.290.477	R\$ 3.035.165

Elaboração SP Parcerias

8. Custos e Despesas

8.1. Os encargos da operação serão avaliados a seguir por tema. O total de encargos dessa natureza é estimado em aproximadamente R\$ 41,1 milhões (quarenta e um milhões e cem mil reais) por ano, a partir da maturidade atingida no ano 4 (quatro), sendo 66,58% (sessenta e seis vírgula cinquenta e oito por cento) desse valor no ano 1, 84,27% no ano 2 e 84,53% (oitenta e quatro vírgula cinquenta e três por cento) no ano 3.

8.1.1. Devido ao período de operação assistida, não há incidência de custos de Opex, exceto SPE e Verificador Independente, nos 3 primeiros meses de operação.

Tabela 12 – Estimativa de Encargos ao Ano na Maturidade

Encargos	Valor (R\$)	%
Vigilância	R\$ 13.331.387	32,4%
Limpeza	R\$ 6.690.194	16,3%
Manutenção	R\$ 7.516.846	18,3%
Utilities	R\$ 461.050	1,1%
SPE	R\$ 6.103.657	14,8%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 1.534.479	3,7%

Encargos	Valor (R\$)	%
Passeios Náuticos	R\$ 1.144.506	2,8%
Funicular	R\$ 84.874	0,2%
Estacionamento	R\$ 208.320	0,5%
Adestramento Pets	R\$ 2.595.118	6,3%
Verificador Independente	R\$ 749.278	1,8%
Outorga Variável	R\$ 555.818	1,4%
Seguros e Garantias	R\$ 162.137	0,4%
Total	R\$ 41.137.664	100%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 13 – Despesas e Custeios Anuais na Maturidade (R\$)

Parques	Despesas e Custeios Anuais (R\$)	%
Parque Barragem do Guarapiranga	R\$ 4.458.374	10,8%
Parque Linear São José	R\$ 4.740.831	11,5%
Parque Linear Nove de Julho	R\$ 8.365.000	20,3%
Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol	R\$ 6.186.887	15,0%
Parque Linear Castelo	R\$ 4.409.432	10,7%
Parque Guarapiranga	R\$ 7.599.753	18,5%
Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica	R\$ 5.377.388	13,1%
Total	R\$ 41.137.664	100,0%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 14 – Estimativa de Encargos Parque Barragem do Guarapiranga

Estimativas de Custos e Despesas Parque Barragem do Guarapiranga ao ano		
Encargos	Valor (R\$)	%
Vigilância	R\$ 1.680.809	37,7%

Estimativas de Custos e Despesas Parque Barragem do Guarapiranga ao ano		
Encargos	Valor (R\$)	%
Limpeza	R\$ 722.060	16,2%
Manutenção	R\$ 290.386	6,5%
Utilities	R\$ 55.599	1,2%
SPE	R\$ 871.951	19,6%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 254.144	5,7%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	3,7%
Adestramento Pets	R\$ 219.815	4,9%
Verificador Independente	R\$ 107.040	2,4%
Outorga Variável	R\$ 69.907	1,6%
Seguros e Garantias	R\$ 23.162	0,5%
Total	R\$ 4.458.374	100,0%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 15 – Estimativa de Encargos Parque Linear São José

Estimativas de Custos e Despesas Parque Linear São José ao ano		
Encargos	Valor (R\$)	%
Vigilância	R\$ 1.492.083	31,5%
Limpeza	R\$ 503.091	10,6%
Manutenção	R\$ 967.955	20,4%
Utilities	R\$ 26.360	0,6%
SPE	R\$ 871.951	18,4%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 193.011	4,1%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	3,4%
Adestramento Pets	R\$ 358.243	7,6%

Estimativas de Custos e Despesas Parque Linear São José ao ano

Encargos	Valor (R\$)	%
Verificador Independente	R\$ 107.040	2,3%
Outorga Variável	R\$ 34.433	0,7%
Seguros e Garantias	R\$ 23.162	0,5%
Total	R\$ 4.740.831	100,0%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 16 – Estimativa de Encargos Parque Linear Nove de Julho

Estimativas de Custos e Despesas Parque Linear Nove de Julho ao ano

Encargos	Valor (R\$)	%
Vigilância	R\$ 2.402.516	28,7%
Limpeza	R\$ 1.144.725	13,7%
Manutenção	R\$ 3.155.170	37,7%
Utilities	R\$ 85.405	1,0%
SPE	R\$ 871.951	10,4%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 193.011	2,3%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	2,0%
Adestramento Pets	R\$ 183.875	2,2%
Verificador Independente	R\$ 107.040	1,3%
Outorga Variável	R\$ 34.643	0,4%
Seguros e Garantias	R\$ 23.162	0,3%
Total	R\$ 8.365.000	100,0%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 17 – Estimativa de Encargos Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol

Estimativas de Custos e Despesas Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol ao ano

Encargos	Valor (R\$)	%
-----------------	--------------------	----------

Estimativas de Custos e Despesas Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol ao ano

Encargos	Valor (R\$)	%
Vigilância	R\$ 1.935.965	31,3%
Limpeza	R\$ 936.704	15,1%
Manutenção	R\$ 690.431	11,2%
Utilities	R\$ 65.362	1,1%
SPE	R\$ 871.951	14,1%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 254.144	4,1%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	2,6%
Estacionamento	R\$ 69.440	1,1%
Adestramento Pets	R\$ 899.434	14,5%
Verificador Independente	R\$ 107.040	1,7%
Outorga Variável	R\$ 169.754	2,7%
Seguros e Garantias	R\$ 23.162	0,4%
Total	R\$ 6.186.887	100,0%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 18 – Estimativa de Encargos Parque Linear Castelo

Estimativas de Custos e Despesas Parque Linear Castelo ao ano		
Encargos	Valor (R\$)	%
Vigilância	R\$ 1.492.083	33,8%
Limpeza	R\$ 434.961	9,9%
Manutenção	R\$ 974.556	22,1%
Utilities	R\$ 12.809	0,3%
SPE	R\$ 871.951	19,8%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 193.011	4,4%

Estimativas de Custos e Despesas Parque Linear Castelo ao ano

Encargos	Valor (R\$)	%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	3,7%
Adestramento Pets	R\$ 78.373	1,8%
Verificador Independente	R\$ 107.040	2,4%
Outorga Variável	R\$ 57.984	1,3%
Seguros e Garantias	R\$ 23.162	0,5%
Total	R\$ 4.409.432	100,0%

Elaboração SP Parcerias

Tabela 19 – Estimativa de Encargos Parque Guarapiranga

Estimativas de Custos e Despesas Parque Guarapiranga ao ano

Encargos	Valor (R\$)	%
Vigilância	R\$ 2.491.604	32,8%
Limpeza	R\$ 1.913.414	25,2%
Manutenção	R\$ 1.053.843	13,9%
Utilities	R\$ 140.420	1,8%
SPE	R\$ 871.951	11,5%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 254.144	3,3%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	2,2%
Funicular	R\$ 84.874	1,1%
Estacionamento	R\$ 69.440	0,9%
Adestramento Pets	R\$ 365.663	4,8%
Verificador Independente	R\$ 107.040	1,4%
Outorga Variável	R\$ 60.697	0,8%
Seguros e Garantias	R\$ 23.162	0,3%
Total	R\$ 7.599.753	100,0%

Tabela 20 – Estimativa de Encargos Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica

Estimativas de Custos e Despesas Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica ao ano		
Encargos	Valor (R\$)	%
Vigilância	R\$ 1.836.326	34,1%
Limpeza	R\$ 1.035.240	19,3%
Manutenção	R\$ 384.505	7,2%
Utilities	R\$ 75.096	1,4%
SPE	R\$ 871.951	16,2%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 193.011	3,6%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	3,0%
Estacionamento	R\$ 69.440	1,3%
Adestramento Pets	R\$ 489.715	9,1%
Verificador Independente	R\$ 107.040	2,0%
Outorga Variável	R\$ 128.401	2,4%
Seguros e Garantias	R\$ 23.162	0,4%
Total	R\$ 5.377.388	100,0%

Elaboração SP Parcerias

9. Receitas

9.1. As receitas estão consolidadas na Tabela a seguir. Os itens de maior geração de receita são Cessão de Uso do Espaço, Publicidade Wi-Fi + Patrocínio, Tickets e Estacionamento. A receita total está estimada em R\$ 55,6 milhões (cinquenta e cinco milhões e seiscentos mil reais) ao ano, a partir de sua consolidação no ano 4 (quatro).

Tabela 21 – Estimativa de Receita anual na Maturidade

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
-----------------	-------------------------------	----------

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 2.395.927	4,3%
Mobiliários Urbanos para Informação – MUPIs	R\$ 2.168.431	3,9%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 7.464.296	13,4%
Quiosques	R\$ 1.512.000	2,7%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 27.298.572	49,1%
Filmagens	R\$ 428.011	0,8%
Trilha Equestre	R\$ 58.320	0,1%
Tickets	R\$ 5.133.987	9,2%
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	R\$ 3.856.905	6,9%
Estacionamento	R\$ 5.265.351	9,5%
Total	R\$ 55.581.801	100,0%

Elaboração SP Parcerias

9.2. As receitas apresentadas no item anterior poder se divididas pelos PARQUES, conforme a **Tabela 22.**

Tabela 22 – Estimativa Anual de Receitas por Parque

Parques	Estimativa anual (R\$)	%
Parque Barragem do Guarapiranga	R\$ 6.990.653	12,6%
Parque Linear São José	R\$ 3.443.280	6,2%
Parque Linear Nove de Julho	R\$ 3.464.336	6,2%
Parque Praia São Paulo - Núcleo Praia do Sol	R\$ 16.975.388	30,5%
Parque Linear Castelo	R\$ 5.798.393	10,4%
Parque Guarapiranga	R\$ 6.069.688	10,9%

Parques	Estimativa anual (R\$)	%
Parque Praia São Paulo - Núcleo Atlântica	R\$ 12.840.064	23,1%
Total	R\$ 55.581.801	100,0%

Elaboração SP Parcerias

9.2.1. As estimativas de receita do Parque Barragem do Guarapiranga são detalhadas conforme a **Tabela 23**.

Tabela 23 – Estimativas de Receitas Parque Barragem do Guarapiranga

Estimativas de receitas Parque Barragem do Guarapiranga ao ano		
Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 239.593	3,4%
Mobiliários Urbanos para Informação – MUPIs	R\$ 216.843	3,1%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 632.148	9,0%
Quiosques	R\$ 60.000	0,9%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 5.071.173	72,5%
Filmagens	R\$ 61.144	0,9%
Tickets	R\$ 385.800	5,5%
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	R\$ 323.952	4,6%
Total	R\$ 6.990.653	100,0%

Elaboração SP Parcerias

9.2.2. As estimativas de receitas do Parque Linear São José são detalhadas conforme a **Tabela 24**.

Tabela 24 – Estimativa de Receitas do Parque Linear São José

Estimativas de receitas Parque Linear São José ao ano		
Serviços	Estimativa anual (R\$)	%

Estimativas de receitas Parque Linear São José ao ano		
Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 239.593	7,0%
Mobiliários Urbanos para Informação – MUPIs	R\$ 216.843	6,3%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 1.030.487	29,9%
Quiosques	R\$ 60.000	1,7%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 674.812	19,6%
Filmagens	R\$ 61.144	1,8%
Tickets	R\$ 628.680	18,3%
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	R\$ 531.721	15,4%
Total	R\$ 3.443.280	100,0%

Elaboração SP Parcerias

9.2.3. As estimativas de receitas do Parque Linear Nove de Julho são detalhadas conforme a **Tabela 25.**

Tabela 25 – Estimativa de receitas do Parque Linear Nove de Julho

Estimativas de receitas Parque Linear Nove de Julho ao ano		
Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 239.593	6,9%
Mobiliários Urbanos para Informação – MUPIs	R\$ 216.843	6,3%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 528.830	15,3%
Quiosques	R\$ 60.000	1,7%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 1.752.275	50,6%
Filmagens	R\$ 61.144	1,8%

Estimativas de receitas Parque Linear Nove de Julho ao ano		
Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Tickets	R\$ 322.920	9,3%
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	R\$ 282.731	8,2%
Total	R\$ 3.464.336	100,0%

Elaboração SP Parcerias

9.2.4. As estimativas de receitas do Praia São Paulo - Núcleo Praia do Sol ao ano são detalhadas conforme a **Tabela 26**.

Tabela 26 – Estimativa de Receitas do Praia São Paulo - Núcleo Praia do Sol ao ano

Estimativas de receitas Parque Praia São Paulo - Núcleo Praia do Sol ao ano		
Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 479.185	2,8%
Mobiliários Urbanos para Informação – MUPIs	R\$ 433.686	2,6%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 2.587.074	15,2%
Quiosques	R\$ 312.000	1,8%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 7.803.073	46,0%
Filmagens	R\$ 61.144	0,4%
Tickets	R\$ 1.577.640	9,3%
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	R\$ 1.314.567	7,7%
Estacionamento	R\$ 2.407.018	14,2%
Total	R\$ 16.975.388	100,0%

Elaboração SP Parcerias

9.2.5. As estimativas de receitas do Parque Linear Castelo são detalhadas conforme a **Tabela 27**.

Tabela 27 – Estimativa de Receitas do Parque Linear Castelo

Estimativas de receitas Parque Linear Castelo ao ano		
Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 239.593	4,1%
Mobiliários Urbanos para Informação – MUPIs	R\$ 216.843	3,7%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 225.388	3,9%
Quiosques	R\$ 60.000	1,0%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 4.687.921	80,8%
Filmagens	R\$ 61.144	1,1%
Trilha Equestre	R\$ 58.320	1,0%
Tickets	R\$ 137.280	2,4%
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	R\$ 111.904	1,9%
Total	R\$ 5.798.393	100,0%

Elaboração SP Parcerias

9.2.6. As estimativas de receitas do Parque Guarapiranga são detalhadas conforme a **Tabela 28**.

Tabela 28 – Estimativa de Receitas do Parque Guarapiranga

Estimativas de receitas Parque Guarapiranga ao ano		
Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 479.185	7,9%
Mobiliários Urbanos para Informação – MUPIs	R\$ 433.686	7,1%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 1.051.644	17,3%
Quiosques	R\$ 312.000	5,1%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 1.485.192	24,5%

Estimativas de receitas Parque Guarapiranga ao ano		
Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Filmagens	R\$ 61.144	1,0%
Tickets	R\$ 1.222.947	20,1%
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	R\$ 572.574	9,4%
Estacionamento	R\$ 451.316	7,4%
Total	R\$ 6.069.688	100,0%

Elaboração SP Parcerias

9.2.7. As estimativas de receitas do Parque Praia São Paulo - Núcleo Atlântica são detalhadas conforme a **Tabela 29**.

Tabela 29 – Estimativa de Receitas do Parque Praia São Paulo - Núcleo Atlântica

Estimativas de receitas Parque Praia São Paulo - Núcleo Atlântica ao ano		
Serviços	Serviços	Estimativa anual (R\$)
Máquinas de Vendas	R\$ 479.185	3,7%
Mobiliários Urbanos para Informação – MUPIs	R\$ 433.686	3,4%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 1.408.725	11,0%
Quiosques	R\$ 648.000	5,0%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 5.824.128	45,4%
Filmagens	R\$ 61.144	0,5%
Tickets	R\$ 858.720	6,7%
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	R\$ 719.457	5,6%
Estacionamento	R\$ 2.407.018	18,7%
Total	R\$ 12.840.064	100,0%

9.3. Para a projeção de receitas apresentadas, o *ramp-up* utilizado até a maturidade é descrito conforme a tabela a **Tabela 30**.

Tabela 30 – Ramp-up de receitas

Ramp-up de Receitas					
Item	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	
Máquinas de Vendas	60%	80%	90%	100%	
Mobiliários Urbanos para Informação – MUIPIs	60%	80%	90%	100%	
Publicidade Wifi + Patrocínio	61%	81%	100%	100%	
Quiosques	43%	57%	79%	100%	
Cessão de uso do Espaço	8%	73%	95%	100%	
Filmagens	86%	86%	100%	100%	
Trilha Equestre	75%	100%	100%	100%	
Tickets	0%	0%	0%	100%	
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	75%	100%	100%	100%	
Estacionamento	9%	9%	54%	100%	

Elaboração SP Parcerias

10. Fluxo de Caixa

10.1. A partir das premissas de receitas, custos operacionais e investimentos estimados, apresentam-se a seguir a DRE e o Fluxo de Caixa do projeto:

Tabela 6: DRE Projetada do Plano de Negócios de Referência

Demonstração do Resultado do Exercício (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	R\$ 18.236	R\$ 45.069	R\$ 54.751	R\$ 71.075	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.889	R\$ 55.582	R\$ 55.632
(+) Receita de Construção	R\$ 4.233	R\$ 9.779	R\$ 8.780	R\$ 15.493	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 307	R\$ 0	R\$ 50
(+) Receitas Acessórias	R\$ 14.003	R\$ 35.290	R\$ 45.971	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-R\$ 1.376	-R\$ 3.352	-R\$ 3.768	-R\$ 4.388	-R\$ 6.111	-R\$ 6.119	-R\$ 6.126	-R\$ 6.121	-R\$ 6.137	-R\$ 6.141
(=) Receita Operacional Líquida	R\$ 16.860	R\$ 41.717	R\$ 50.983	R\$ 66.688	R\$ 49.471	R\$ 49.463	R\$ 49.456	R\$ 49.768	R\$ 49.445	R\$ 49.490
(-) OPEX Direto	R\$ 8.704	R\$ 9.796	R\$ 9.902	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976
(-) Custo de Construção	R\$ 4.233	R\$ 9.779	R\$ 8.780	R\$ 15.493	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 307	R\$ 0	R\$ 50
(=) Lucro	R\$ 3.923	R\$ 22.143	R\$ 32.301	R\$ 38.218	R\$ 36.495	R\$ 36.487	R\$ 36.480	R\$ 36.485	R\$ 36.469	R\$ 36.464
(-) OPEX Indireto	R\$ 18.684	R\$ 24.870	R\$ 24.870	R\$ 28.218	R\$ 28.162	R\$ 28.162	R\$ 28.162	R\$ 28.162	R\$ 28.162	R\$ 28.162
(-) Depreciação & Amortização	R\$ 0	R\$ 240	R\$ 822	R\$ 1.360	R\$ 2.383	R\$ 2.302	R\$ 2.225	R\$ 2.149	R\$ 2.106	R\$ 2.035
(=) EBIT	-R\$ 14.761	-R\$ 2.967	R\$ 6.608	R\$ 8.640	R\$ 5.950	R\$ 6.023	R\$ 6.094	R\$ 6.174	R\$ 6.201	R\$ 6.268
(-) IRPJ e CSLL	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.549	-R\$ 2.032	-R\$ 1.392	-R\$ 1.409	-R\$ 1.794	-R\$ 2.075	-R\$ 2.084	-R\$ 2.107
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-R\$ 14.761	-R\$ 2.967	R\$ 5.059	R\$ 6.608	R\$ 4.558	R\$ 4.614	R\$ 4.300	R\$ 4.099	R\$ 4.117	R\$ 4.161

Elaboração SP Parcerias

Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
(+) Receita Operacional Bruta	R\$ 56.013	R\$ 56.219	R\$ 57.142	R\$ 55.632	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582
(+) Receita de Construção	R\$ 431	R\$ 637	R\$ 1.560	R\$ 50	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(+) Receitas Acessórias	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-R\$ 6.133	-R\$ 6.126	-R\$ 6.088	-R\$ 6.123	-R\$ 6.131	-R\$ 6.137	-R\$ 6.144	-R\$ 6.150
(=) Receita Operacional Líquida	R\$ 49.880	R\$ 50.093	R\$ 51.054	R\$ 49.509	R\$ 49.451	R\$ 49.444	R\$ 49.438	R\$ 49.431
(-) OPEX Direto	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976	R\$ 12.976
(-) Custo de Construção	R\$ 431	R\$ 637	R\$ 1.560	R\$ 50	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(=) Lucro	R\$ 36.473	R\$ 36.480	R\$ 36.518	R\$ 36.483	R\$ 36.475	R\$ 36.468	R\$ 36.462	R\$ 36.455
(-) OPEX Indireto	R\$ 28.162	R\$ 28.162	R\$ 28.162	R\$ 28.162	R\$ 28.162	R\$ 28.162	R\$ 28.162	R\$ 28.162
(-) Depreciação & Amortização	R\$ 1.972	R\$ 1.965	R\$ 2.001	R\$ 2.235	R\$ 2.172	R\$ 2.098	R\$ 2.027	R\$ 1.959
(=) EBIT	R\$ 6.339	R\$ 6.353	R\$ 6.355	R\$ 6.086	R\$ 6.142	R\$ 6.209	R\$ 6.273	R\$ 6.335
(-) IRPJ e CSLL	-R\$ 2.131	-R\$ 2.136	-R\$ 2.137	-R\$ 2.045	-R\$ 2.064	-R\$ 2.087	-R\$ 2.109	-R\$ 2.130
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	R\$ 4.208	R\$ 4.217	R\$ 4.218	R\$ 4.041	R\$ 4.078	R\$ 4.122	R\$ 4.164	R\$ 4.205



Elaboração SP Parcerias

Tabela 7: Fluxo de Caixa Projetado do Plano de Negócios de Referência

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	R\$ 14.003	R\$ 35.290	R\$ 45.971	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582
(+) Receitas Acessórias	R\$ 14.003	R\$ 35.290	R\$ 45.971	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-R\$ 1.376	-R\$ 3.352	-R\$ 3.768	-R\$ 4.388	-R\$ 6.111	-R\$ 6.119	-R\$ 6.126	-R\$ 6.121	-R\$ 6.137	-R\$ 6.141
(-) ISS	-R\$ 668	-R\$ 1.721	-R\$ 2.239	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703
(-) PIS/COFINS	-R\$ 1.295	-R\$ 3.264	-R\$ 4.252	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141
(+) Crédito PIS/COFINS	R\$ 587	R\$ 1.634	R\$ 2.723	R\$ 3.457	R\$ 1.734	R\$ 1.726	R\$ 1.719	R\$ 1.724	R\$ 1.708	R\$ 1.703
(=) Receita Operacional Líquida	R\$ 12.627	R\$ 31.938	R\$ 42.203	R\$ 51.194	R\$ 49.471	R\$ 49.463	R\$ 49.456	R\$ 49.461	R\$ 49.445	R\$ 49.440
(-) Custos e despesas	R\$ 27.388	R\$ 34.666	R\$ 34.773	R\$ 41.194	R\$ 41.138	R\$ 41.138	R\$ 41.138	R\$ 41.138	R\$ 41.138	R\$ 41.138
(=) EBIT	-R\$ 14.761	-R\$ 2.727	R\$ 7.430	R\$ 10.000	R\$ 8.333	R\$ 8.326	R\$ 8.318	R\$ 8.323	R\$ 8.307	R\$ 8.303
(-) IRPJ e CSLL	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.549	-R\$ 2.032	-R\$ 1.392	-R\$ 1.409	-R\$ 1.794	-R\$ 2.075	-R\$ 2.084	-R\$ 2.107
(-) CAPEX & Outorgas	-R\$ 4.233	-R\$ 9.779	-R\$ 8.780	-R\$ 15.493	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 307	R\$ 0	-R\$ 50
FCFF	-R\$ 18.994	-R\$ 12.507	-R\$ 2.899	-R\$ 7.526	R\$ 6.941	R\$ 6.916	R\$ 6.524	R\$ 5.941	R\$ 6.223	R\$ 6.146
VPL	-R\$ 18.994	-R\$ 11.526	-R\$ 2.462	-R\$ 5.890	R\$ 5.007	R\$ 4.597	R\$ 3.997	R\$ 3.354	R\$ 3.238	R\$ 2.947

Elaboração SP Parcerias

FCFF (R\$ Mil)	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18
(+) Receita Operacional Bruta	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582
(+) Receitas Acessórias	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-R\$ 6.133	-R\$ 6.126	-R\$ 6.088	-R\$ 6.123	-R\$ 6.131	-R\$ 6.137	-R\$ 6.144	-R\$ 6.150
(-) ISS	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703	-R\$ 2.703
(-) PIS/COFINS	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141	-R\$ 5.141
(+) Crédito PIS/COFINS	R\$ 1.712	R\$ 1.719	R\$ 1.757	R\$ 1.722	R\$ 1.714	R\$ 1.707	R\$ 1.701	R\$ 1.694
(=) Receita Operacional Líquida	R\$ 49.449	R\$ 49.456	R\$ 49.494	R\$ 49.459	R\$ 49.451	R\$ 49.444	R\$ 49.438	R\$ 49.431
(-) Custos e despesas	R\$ 41.138	R\$ 41.138	R\$ 41.138	R\$ 41.138	R\$ 41.138	R\$ 41.138	R\$ 41.138	R\$ 41.138
(=) EBIT	R\$ 8.311	R\$ 8.318	R\$ 8.357	R\$ 8.321	R\$ 8.313	R\$ 8.307	R\$ 8.300	R\$ 8.294
(-) IRPJ e CSLL	-R\$ 2.131	-R\$ 2.136	-R\$ 2.137	-R\$ 2.045	-R\$ 2.064	-R\$ 2.087	-R\$ 2.109	-R\$ 2.130
(-) CAPEX & Outorgas	-R\$ 431	-R\$ 637	-R\$ 1.560	-R\$ 50	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
FCFF	R\$ 5.749	R\$ 5.546	R\$ 4.660	R\$ 6.226	R\$ 6.249	R\$ 6.220	R\$ 6.191	R\$ 6.164
VPL	R\$ 2.540	R\$ 2.258	R\$ 1.749	R\$ 2.153	R\$ 1.992	R\$ 1.827	R\$ 1.676	R\$ 1.538

Elaboração SP Parcerias