



**CONCORRÊNCIA 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.....	6
6. Amortização .....	6
7. Projeção de Investimentos.....	6
8. Custos e Despesas .....	13
9. Receitas .....	19
10. Fluxo de Caixa.....	26

## **1. Introdução**

**1.1.** Este Plano de Negócios de Referência tem como objetivo apresentar os aspectos e as principais premissas utilizadas 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\$ 368.978,91 (trezentos e sessenta e oito mil, novecentos e setenta e oito reais e noventa e um 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, calculada da seguinte forma:
  - OUTORGA VARIÁVEL de 0,5% (zero vírgula cinco 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\$ 75.000.000,00 (setenta milhões de reais);
  - OUTORGA VARIÁVEL de 3% (três por cento) do valor da RECEITA BRUTA anual caso seja igual ou superior a R\$75.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) e inferior a R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais);
  - OUTORGA VARIÁVEL de 4% (quatro por cento) do valor da RECEITA BRUTA anual caso seja igual ou superior a R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) e inferior a R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais); e
  - OUTORGA VARIÁVEL de 5% (cinco por cento) do valor da RECEITA BRUTA anual caso esta seja igual ou superior a R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco 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 17 (dezessete) 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, MUIs – Mobiliários Urbanos para Informações - e contêineres 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\$ 38,829 milhões (trinta e oito milhões, oitocentos e vinte e nove 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\$ 10,376 milhões (dez milhões, trezentos e setenta e seis mil reais), representando 26,7% (vinte e seis vírgula sete 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, Píer/deck, Playground/Academia, Quadras, Reforma de edificações, Portarias.

**7.3.2.** Para as novas intervenções são previstos R\$ 21,452 milhões (vinte e um milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais) em investimentos representando 55,2% (cinquenta e cinco vírgula dois por cento) dos investimentos. São investimentos respectivos a essas intervenções: Container, Funicular, Passarelas, Píeres e decks, Playground/Academia, Projeto e Parque Conectado.

**7.3.3.** Com relação aos itens de mobiliário, são previstos R\$ 3,967 milhões (três milhões, novecentos e sessenta e sete mil reais) em investimentos representando 10,2% (dez vírgula dois 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\$ 3,035 milhões (três milhões e trinta e cinco mil reais) em investimento, representado 7,8% (sete vírgula oito 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**

<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Custo Projetado (R\$)</b>	<b>%</b>
Reformas	R\$ 10.375.573	26,7%
Nova Intervenção	R\$ 21.451.508	55,2%
Mobiliários	R\$ 3.967.336	10,2%
Reinvestimento	R\$ 3.035.165	7,8%
<b>Total Geral</b>	<b>R\$ 38.829.583</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

**Tabela 2 – Investimentos Obrigatórios por Parque**

<b>Parques</b>	<b>Investimentos Obrigatórios Previstos (R\$)</b>	<b>%</b>
Parque Barragem do Guarapiranga	R\$ 3.215.905,01	8,28%
Parque Linear São José	R\$ 2.659.060,25	6,85%

<b>Parques</b>	<b>Investimentos Obrigatórios Previstos (R\$)</b>	<b>%</b>
Parque Linear Nove de Julho	R\$ 5.897.983,41	15,19%
Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol	R\$ 5.710.695,84	14,71%
Parque Linear Castelo	R\$ 5.708.244,65	14,70%
Parque Guarapiranga	R\$ 9.068.833,87	23,36%
Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica	R\$ 6.568.859,76	16,92%
<b>Total</b>	<b>R\$ 38.829.582,79</b>	<b>100,00%</b>

Elaboração SP Parcerias

**Tabela 3 – Investimentos Obrigatórios Parque Barragem do Guarapiranga**

<b>Estimativa de Investimentos Parque Barragem do Guarapiranga</b>		
<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Custo Projetado (R\$)</b>	<b>%</b>
Reformas	R\$ 600.370	18,7%
Nova Intervenção	R\$ 2.094.205	65,1%
Mobiliários	R\$ 346.954	10,8%
Reinvestimentos	R\$ 174.376	5,4%
<b>Total</b>	<b>R\$ 3.215.905</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

**Tabela 4 – Investimentos Obrigatórios Parque Linear São José**

<b>Estimativa de Investimentos Parque Linear São José</b>		
<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Custo Projetado (R\$)</b>	<b>%</b>
Reformas	R\$ 1.313.598	49,4%
Nova Intervenção	R\$ 770.688	29,0%
Mobiliários	R\$ 311.608	11,7%

<b>Estimativa de Investimentos Parque Linear São José</b>		
<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Custo Projetado (R\$)</b>	<b>%</b>
Reinvestimentos	R\$ 263.167	9,9%
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.659.060</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

**Tabela 5 – Investimentos Obrigatórios Parque Linear Nove de Julho**

<b>Estimativa de Investimentos Parque Linear Nove de Julho</b>		
<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Custo Projetado (R\$)</b>	<b>%</b>
Reformas	R\$ 1.210.102	20,5%
Nova Intervenção	R\$ 2.962.547	50,2%
Mobiliários	R\$ 1.102.749	18,7%
Reinvestimentos	R\$ 622.585	10,6%
<b>Total</b>	<b>R\$ 5.897.983</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

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

<b>Estimativa de Investimentos Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol</b>		
<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Custo Projetado (R\$)</b>	<b>%</b>
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%
<b>Total</b>	<b>R\$ 5.710.695,84</b>	<b>100,00%</b>

**Tabela 7 – Investimentos Obrigatórios Parque Linear Castelo**

<b>Estimativa de Investimentos Parque Linear Castelo</b>		
<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Custo Projetado (R\$)</b>	<b>%</b>
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%
<b>Total</b>	<b>R\$ 5.708.244,65</b>	<b>100,00%</b>

Elaboração SP Parcerias

**Tabela 4 - Investimentos Obrigatórios Parque Guarapiranga**

<b>Estimativa de Investimentos Parque Guarapiranga</b>		
<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Custo Projetado (R\$)</b>	<b>%</b>
Reformas	R\$ 3.263.305,26	35,98%
Nova Intervenção	R\$ 4.686.115,66	51,67%
Mobiliários	R\$ 830.151,40	9,15%
Reinvestimentos	R\$ 289.261,55	3,19%
<b>Total</b>	<b>R\$ 9.068.833,87</b>	<b>100,00%</b>

Elaboração SP Parcerias

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

<b>Estimativa de Investimentos Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica</b>		
<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Custo Projetado (R\$)</b>	<b>%</b>
Reformas	R\$ 587.512,06	8,94%

**Estimativa de Investimentos Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica**

<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Custo Projetado (R\$)</b>	<b>%</b>
Nova Intervenção	R\$ 4.692.984,09	71,44%
Mobiliários	R\$ 601.543,44	9,16%
Reinvestimentos	R\$ 686.820,17	10,46%
<b>Total</b>	<b>R\$ 6.568.859,76</b>	<b>100,00%</b>

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**

<b>Agrupamento de Investimentos</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5+</b>
Reformas	R\$ 1.878.611	R\$ 4.693.081	R\$ 1.505.195	R\$ 2.298.686	R\$ 0
Nova Intervenção	R\$ 1.584.861	R\$ 1.392.635	R\$ 6.309.519	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
<b>Total</b>	<b>R\$ 3.496.841</b>	<b>R\$ 8.440.370</b>	<b>R\$ 8.566.730</b>	<b>R\$ 15.290.477</b>	<b>R\$ 3.035.165</b>

Elaboração SP Parcerias

**Tabela 11 – Capex 4 Primeiros Anos por Parque**

<b>Parques</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5+</b>
Parque Barragem do Guarapiranga	R\$ 230.395	R\$ 843.234	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\$ 858.248	R\$ 1.294.005	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\$ 2.182.996	R\$ 693.472	R\$ 4.970.550	R\$ 289.262
Parque Praia São Paulo - Núcleo Atlântica	R\$ 136.929	R\$ 0	R\$ 5.075.208	R\$ 669.903	R\$ 686.820
<b>Total</b>	<b>R\$ 3.496.841</b>	<b>R\$ 8.440.370</b>	<b>R\$ 8.566.730</b>	<b>R\$ 15.290.477</b>	<b>R\$ 3.035.165</b>

## 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\$ 41,2 milhões (quarenta e um milhões e duzentos mil reais) por ano, a partir da maturidade atingida no ano 4 (quatro), sendo 66,15% (sessenta e seis vírgula quinze por cento) desse valor no ano 1, 83,52% no ano 2 e 83,65% (oitenta e quatro vírgula sessenta e cinco 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**

<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Vigilância	R\$ 13.331.387	32,3%
Limpeza	R\$ 6.690.194	16,2%
Manutenção	R\$ 7.516.846	18,2%
<i>Utilities</i>	R\$ 461.050	1,1%
SPE	R\$ 6.103.657	14,8%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 1.534.479	3,7%
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\$ 1.177.278	2,9%
Outorga Variável	R\$ 277.909	0,7%
Seguros e Garantias	R\$ 159.720	0,4%
<b>Total</b>	<b>R\$ 41.285.339</b>	<b>100%</b>

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

<b>Parques</b>	<b>Despesas e Custeios Anuais (R\$)</b>	<b>%</b>
Parque Barragem do Guarapiranga	R\$ 4.484.219	10,9%
Parque Linear São José	R\$ 4.784.412	11,6%
Parque Linear Nove de Julho	R\$ 8.408.476	20,4%
Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol	R\$ 6.162.808	14,9%
Parque Linear Castelo	R\$ 4.441.237	10,8%
Parque Guarapiranga	R\$ 7.630.202	18,5%
Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica	R\$ 5.373.985	13,0%
<b>Total</b>	<b>R\$ 41.285.339</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

**Tabela 14 – Estimativa de Encargos Parque Barragem do Guarapiranga**

<b>Estimativas de Custos e Despesas Parque Barragem do Guarapiranga ao ano</b>		
<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Vigilância	R\$ 1.680.809	37,5%
Limpeza	R\$ 722.060	16,1%
Manutenção	R\$ 290.386	6,5%
<i>Utilities</i>	R\$ 55.599	1,2%
SPE	R\$ 871.951	19,4%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 254.144	5,7%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	3,6%
Adestramento Pets	R\$ 219.815	4,9%
Verificador Independente	R\$ 168.183	3,8%
Outorga Variável	R\$ 34.953	0,8%

**Estimativas de Custos e Despesas Parque Barragem do Guarapiranga ao ano**

<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Seguros e Garantias	R\$ 22.817	0,5%
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.484.219</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

**Tabela 15 – Estimativa de Encargos Parque Linear São José**

**Estimativas de Custos e Despesas Parque Linear São José ao ano**

<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Vigilância	R\$ 1.492.083	31,2%
Limpeza	R\$ 503.091	10,5%
Manutenção	R\$ 967.955	20,2%
<i>Utilities</i>	R\$ 26.360	0,6%
SPE	R\$ 871.951	18,2%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 193.011	4,0%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	3,4%
Adestramento Pets	R\$ 358.243	7,5%
Verificador Independente	R\$ 168.183	3,5%
Outorga Variável	R\$ 17.216	0,4%
Seguros e Garantias	R\$ 22.817	0,5%
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.784.412</b>	<b>100,0%</b>

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**

<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Vigilância	R\$ 2.402.516	28,6%
Limpeza	R\$ 1.144.725	13,6%

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

<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Manutenção	R\$ 3.155.170	37,5%
<i>Utilities</i>	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	1,9%
Adestramento Pets	R\$ 183.875	2,2%
Verificador Independente	R\$ 168.183	2,0%
Outorga Variável	R\$ 17.322	0,2%
Seguros e Garantias	R\$ 22.817	0,3%
<b>Total</b>	<b>R\$ 8.408.476</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

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

<b>Estimativas de Custos e Despesas Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol ao ano</b>		
<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Vigilância	R\$ 1.935.965	31,4%
Limpeza	R\$ 936.704	15,2%
Manutenção	R\$ 690.431	11,2%
<i>Utilities</i>	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	2,7%
Estacionamento	R\$ 69.440	1,1%
Adestramento Pets	R\$ 899.434	14,6%

<b>Estimativas de Custos e Despesas Parque Praia São Paulo – Núcleo Praia do Sol ao ano</b>		
<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Verificador Independente	R\$ 168.183	2,7%
Outorga Variável	R\$ 84.877	1,4%
Seguros e Garantias	R\$ 22.817	0,4%
<b>Total</b>	<b>R\$ 6.162.808</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

**Tabela 18 – Estimativa de Encargos Parque Linear Castelo**

<b>Estimativas de Custos e Despesas Parque Linear Castelo ao ano</b>		
<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Vigilância	R\$ 1.492.083	33,6%
Limpeza	R\$ 434.961	9,8%
Manutenção	R\$ 974.556	21,9%
<i>Utilities</i>	R\$ 12.809	0,3%
SPE	R\$ 871.951	19,6%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 193.011	4,3%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	3,7%
Adestramento Pets	R\$ 78.373	1,8%
Verificador Independente	R\$ 168.183	3,8%
Outorga Variável	R\$ 28.992	0,7%
Seguros e Garantias	R\$ 22.817	0,5%
<b>Total</b>	<b>R\$ 4.441.237</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

**Tabela 19 – Estimativa de Encargos Parque Guarapiranga**

<b>Estimativas de Custos e Despesas Parque Guarapiranga ao ano</b>		
<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Vigilância	R\$ 2.491.604	32,7%
Limpeza	R\$ 1.913.414	25,1%
Manutenção	R\$ 1.053.843	13,8%
<i>Utilities</i>	R\$ 140.420	1,8%
SPE	R\$ 871.951	11,4%
Atividades Interesse Coletivo + Parque Escola	R\$ 254.144	3,3%
Passeios Náuticos	R\$ 163.501	2,1%
Funicular	R\$ 84.874	1,1%
Estacionamento	R\$ 69.440	0,9%
Adestramento Pets	R\$ 365.663	4,8%
Verificador Independente	R\$ 168.183	2,2%
Outorga Variável	R\$ 30.348	0,4%
Seguros e Garantias	R\$ 22.817	0,3%
<b>Total</b>	<b>R\$ 7.630.202</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

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

<b>Estimativas de Custos e Despesas Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica ao ano</b>		
<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
Vigilância	R\$ 1.836.326	34,2%
Limpeza	R\$ 1.035.240	19,3%
Manutenção	R\$ 384.505	7,2%
<i>Utilities</i>	R\$ 75.096	1,4%
SPE	R\$ 871.951	16,2%

**Estimativas de Custos e Despesas Parque Praia São Paulo – Núcleo Atlântica ao ano**

<b>Encargos</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>%</b>
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\$ 168.183	3,1%
Outorga Variável	R\$ 64.200	1,2%
Seguros e Garantias	R\$ 22.817	0,4%
<b>Total</b>	<b>R\$ 5.373.985</b>	<b>100,0%</b>

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**

<b>Serviços</b>	<b>Estimativa anual (R\$)</b>	<b>%</b>
Máquinas de Vendas	R\$ 2.395.927	4,3%
Mobiliários Urbanos para Informação – MUIPIs	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%

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Tickets	R\$ 5.133.987	9,2%
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	R\$ 3.856.905	6,9%
Estacionamento	R\$ 5.265.351	9,5%
<b>Total</b>	<b>R\$ 55.581.801</b>	<b>100,0%</b>

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%
Parque Praia São Paulo - Núcleo Atlântica	R\$ 12.840.064	23,1%
<b>Total</b>	<b>R\$ 55.581.801</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

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

**Tabela 23 – Estimativas de Receitas Parque Barragem do Guarapiranga**

<b>Estimativas de receitas Parque Barragem do Guarapiranga ao ano</b>		
<b>Serviços</b>	<b>Estimativa anual (R\$)</b>	<b>%</b>
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%
<b>Total</b>	<b>R\$ 6.990.653</b>	<b>100,0%</b>

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**

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

<b>Estimativas de receitas Parque Linear São José ao ano</b>		
<b>Serviços</b>	<b>Estimativa anual (R\$)</b>	<b>%</b>
Tickets	R\$ 628.680	18,3%
Atividades Esportivas + Adestramento Cachorros	R\$ 531.721	15,4%
<b>Total</b>	<b>R\$ 3.443.280</b>	<b>100,0%</b>

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**

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

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**

<b>Estimativas de receitas Parque Praia São Paulo - Núcleo Praia do Sol ao ano</b>		
<b>Serviços</b>	<b>Estimativa anual (R\$)</b>	<b>%</b>
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%
<b>Total</b>	<b>R\$ 16.975.388</b>	<b>100,0%</b>

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**

<b>Estimativas de receitas Parque Linear Castelo ao ano</b>		
<b>Serviços</b>	<b>Estimativa anual (R\$)</b>	<b>%</b>
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%

<b>Estimativas de receitas Parque Linear Castelo ao ano</b>		
<b>Serviços</b>	<b>Estimativa anual (R\$)</b>	<b>%</b>
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%
<b>Total</b>	<b>R\$ 5.798.393</b>	<b>100,0%</b>

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**

<b>Estimativas de receitas Parque Guarapiranga ao ano</b>		
<b>Serviços</b>	<b>Estimativa anual (R\$)</b>	<b>%</b>
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%
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%
<b>Total</b>	<b>R\$ 6.069.688</b>	<b>100,0%</b>

**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%
<b>Total</b>	<b>R\$ 12.840.064</b>	<b>100,0%</b>

Elaboração SP Parcerias

**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 – MUPIs	60%	80%	90%	100%
Publicidade Wifi + Patrocínio	61%	81%	100%	100%

<b>Ramp-up de Receitas</b>					
<b>Item</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	
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**

<b>Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6</b>	<b>Ano 7</b>	<b>Ano 8</b>	<b>Ano 9</b>	<b>Ano 10</b>
(+) Receita Operacional Bruta	R\$ 17.684	R\$ 43.730	R\$ 54.538	R\$ 71.057	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.582	R\$ 55.889	R\$ 55.582	R\$ 55.632
(+) Receita de Construção	R\$ 3.681	R\$ 8.440	R\$ 8.567	R\$ 15.475	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						
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-R\$ 1.402	-R\$ 3.420	-R\$ 3.804	-R\$ 4.418	-R\$ 6.133	-R\$ 6.140	-R\$ 6.148	-R\$ 6.143	-R\$ 6.158	-R\$ 6.163
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	<b>R\$ 16.282</b>	<b>R\$ 40.310</b>	<b>R\$ 50.734</b>	<b>R\$ 66.639</b>	<b>R\$ 49.449</b>	<b>R\$ 49.442</b>	<b>R\$ 49.434</b>	<b>R\$ 49.746</b>	<b>R\$ 49.423</b>	<b>R\$ 49.468</b>
(-) OPEX Direto	R\$ 8.634	R\$ 9.619	R\$ 9.673	R\$ 13.126						
(-) Custo de Construção	R\$ 3.681	R\$ 8.440	R\$ 8.567	R\$ 15.475	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 307	R\$ 0	R\$ 50
<b>(=) Lucro</b>	<b>R\$ 3.967</b>	<b>R\$ 22.250</b>	<b>R\$ 32.495</b>	<b>R\$ 38.038</b>	<b>R\$ 36.323</b>	<b>R\$ 36.315</b>	<b>R\$ 36.308</b>	<b>R\$ 36.313</b>	<b>R\$ 36.297</b>	<b>R\$ 36.292</b>
(-) OPEX Indireto	R\$ 18.678	R\$ 24.864	R\$ 24.864	R\$ 28.213	R\$ 28.159					
(-) Depreciação & Amortização	R\$ 0	R\$ 221	R\$ 758	R\$ 1.323	R\$ 2.429	R\$ 2.346	R\$ 2.267	R\$ 2.190	R\$ 2.149	R\$ 2.077
<b>(=) EBIT</b>	<b>-R\$ 14.711</b>	<b>-R\$ 2.835</b>	<b>R\$ 6.873</b>	<b>R\$ 8.502</b>	<b>R\$ 5.735</b>	<b>R\$ 5.810</b>	<b>R\$ 5.882</b>	<b>R\$ 5.963</b>	<b>R\$ 5.989</b>	<b>R\$ 6.057</b>
(-) IRPJ e CSLL	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.612	-R\$ 2.000	-R\$ 1.341	-R\$ 1.359	-R\$ 1.737	-R\$ 2.003	-R\$ 2.012	-R\$ 2.035
<b>(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período</b>	<b>-R\$ 14.711</b>	<b>-R\$ 2.835</b>	<b>R\$ 5.262</b>	<b>R\$ 6.503</b>	<b>R\$ 4.394</b>	<b>R\$ 4.451</b>	<b>R\$ 4.144</b>	<b>R\$ 3.960</b>	<b>R\$ 3.977</b>	<b>R\$ 4.021</b>

Elaboração SP Parcerias

<b>Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ mil)</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>
(+) Receita Operacional Bruta	R\$ 56.013	R\$ 56.219	R\$ 57.142	R\$ 55.632	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
(+) Receitas Acessórias	R\$ 55.582						
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-R\$ 6.155	-R\$ 6.147	-R\$ 6.107	-R\$ 6.136	-R\$ 6.143	-R\$ 6.151	-R\$ 6.158
<b>(=) Receita Operacional Líquida</b>	<b>R\$ 49.859</b>	<b>R\$ 50.072</b>	<b>R\$ 51.035</b>	<b>R\$ 49.496</b>	<b>R\$ 49.438</b>	<b>R\$ 49.431</b>	<b>R\$ 49.424</b>
(-) OPEX Direto	R\$ 13.126						
(-) Custo de Construção	R\$ 431	R\$ 637	R\$ 1.560	R\$ 50	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>(=) Lucro</b>	<b>R\$ 36.301</b>	<b>R\$ 36.309</b>	<b>R\$ 36.349</b>	<b>R\$ 36.320</b>	<b>R\$ 36.312</b>	<b>R\$ 36.305</b>	<b>R\$ 36.298</b>
(-) OPEX Indireto	R\$ 28.159	R\$ 28.159	R\$ 28.159	R\$ 28.159	R\$ 28.213	R\$ 28.213	R\$ 28.213
(-) Depreciação & Amortização	R\$ 2.013	R\$ 2.015	R\$ 2.070	R\$ 2.376	R\$ 2.312	R\$ 2.234	R\$ 2.158
<b>(=) EBIT</b>	<b>R\$ 6.128</b>	<b>R\$ 6.135</b>	<b>R\$ 6.120</b>	<b>R\$ 5.785</b>	<b>R\$ 5.787</b>	<b>R\$ 5.858</b>	<b>R\$ 5.927</b>
(-) IRPJ e CSLL	-R\$ 2.060	-R\$ 2.062	-R\$ 2.057	-R\$ 1.943	-R\$ 1.944	-R\$ 1.968	-R\$ 1.991
<b>(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período</b>	<b>R\$ 4.069</b>	<b>R\$ 4.073</b>	<b>R\$ 4.063</b>	<b>R\$ 3.842</b>	<b>R\$ 3.844</b>	<b>R\$ 3.891</b>	<b>R\$ 3.936</b>

Elaboração SP Parcerias

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

<b>FCFF (R\$ Mil)</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>	<b>Ano 5</b>	<b>Ano 6</b>	<b>Ano 7</b>	<b>Ano 8</b>	<b>Ano 9</b>	<b>Ano 10</b>
(+) 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\$ 1.402	-R\$ 3.420	-R\$ 3.804	-R\$ 4.418	-R\$ 6.133	-R\$ 6.140	-R\$ 6.148	-R\$ 6.143	-R\$ 6.158	-R\$ 6.163
(-) 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\$ 561	R\$ 1.565	R\$ 2.688	R\$ 3.427	R\$ 1.712	R\$ 1.705	R\$ 1.697	R\$ 1.702	R\$ 1.686	R\$ 1.682
(=) Receita Operacional Líquida	R\$ 12.601	R\$ 31.870	R\$ 42.168	R\$ 51.164	R\$ 49.449	R\$ 49.442	R\$ 49.434	R\$ 49.439	R\$ 49.423	R\$ 49.419
(-) Custos e despesas	R\$ 27.312	R\$ 34.483	R\$ 34.537	R\$ 41.339	R\$ 41.285					
(=) EBIT	-R\$ 14.711	-R\$ 2.613	R\$ 7.631	R\$ 9.825	R\$ 8.164	R\$ 8.156	R\$ 8.149	R\$ 8.153	R\$ 8.138	R\$ 8.133
(-) IRPJ e CSLL	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.612	-R\$ 2.000	-R\$ 1.341	-R\$ 1.359	-R\$ 1.737	-R\$ 2.003	-R\$ 2.012	-R\$ 2.035
(-) CAPEX & Outorgas	-R\$ 3.681	-R\$ 8.440	-R\$ 8.567	-R\$ 15.475	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 307	R\$ 0	-R\$ 50
<b>FCFF</b>	<b>-R\$ 18.393</b>	<b>-R\$ 11.054</b>	<b>-R\$ 2.548</b>	<b>-R\$ 7.649</b>	<b>R\$ 6.823</b>	<b>R\$ 6.798</b>	<b>R\$ 6.411</b>	<b>R\$ 5.843</b>	<b>R\$ 6.126</b>	<b>R\$ 6.048</b>
<b>VPL</b>	<b>-R\$ 18.393</b>	<b>-R\$ 10.187</b>	<b>-R\$ 2.164</b>	<b>-R\$ 5.987</b>	<b>R\$ 4.921</b>	<b>R\$ 4.519</b>	<b>R\$ 3.928</b>	<b>R\$ 3.299</b>	<b>R\$ 3.187</b>	<b>R\$ 2.900</b>

Elaboração SP Parcerias

<b>FCFF (R\$ Mil)</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>
(+) Receita Operacional Bruta	R\$ 55.582						
(+) Receitas Acessórias	R\$ 55.582						
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-R\$ 6.155	-R\$ 6.147	-R\$ 6.107	-R\$ 6.136	-R\$ 6.143	-R\$ 6.151	-R\$ 6.158
(-) ISS	-R\$ 2.703						
(-) PIS/COFINS	-R\$ 5.141						
(+) Crédito PIS/COFINS	R\$ 1.690	R\$ 1.698	R\$ 1.738	R\$ 1.709	R\$ 1.701	R\$ 1.694	R\$ 1.687
(=) Receita Operacional Líquida	R\$ 49.427	R\$ 49.435	R\$ 49.475	R\$ 49.446	R\$ 49.438	R\$ 49.431	R\$ 49.424
(-) Custos e despesas	R\$ 41.285	R\$ 41.285	R\$ 41.285	R\$ 41.285	R\$ 41.339	R\$ 41.339	R\$ 41.339
(=) EBIT	R\$ 8.142	R\$ 8.150	R\$ 8.190	R\$ 8.161	R\$ 8.100	R\$ 8.092	R\$ 8.085
(-) IRPJ e CSLL	-R\$ 2.060	-R\$ 2.062	-R\$ 2.057	-R\$ 1.943	-R\$ 1.944	-R\$ 1.968	-R\$ 1.991
(-) CAPEX & Outorgas	-R\$ 431	-R\$ 637	-R\$ 1.560	-R\$ 50	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
FCFF	R\$ 5.651	R\$ 5.451	R\$ 4.573	R\$ 6.168	R\$ 6.156	R\$ 6.124	R\$ 6.094
<b>VPL</b>	R\$ 2.497	R\$ 2.220	R\$ 1.716	R\$ 2.133	R\$ 1.962	R\$ 1.799	R\$ 1.650

Elaboração SP Parcerias