

CONSULTA PÚBLICA Nº CP/002/2024/SGM-SEDP

PROCESSO SEI Nº 6011.2024/0002769-6

CONCORRÊNCIA Nº [●]/SGM/2024

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.....	8
5. CUSTOS E DESPESAS	12
6. RECEITAS.....	16
7. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO E FLUXO DE CAIXA.....	21

CONSULTA PÚBLICA

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 Maio de 2024.

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) APORTE referente a cerca de 60% do Investimento inicial obrigatório; e
- d) Prazo máximo estimado para a conclusão das obras e INTERVENÇÕES DO PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, de 60 (sessenta) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO

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 e (iv) custos de operação.

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 do CONTRATO.

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

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\$ 2.328.178,04 (dois milhões trezentos e vinte e oito mil cento e setenta e oito reais e quatro centavos) por mês.

3.6.2. O aporte de recursos foi definido no valor de R\$ 149.789.810,00 (cento e quarenta e nove milhões setecentos e oitenta e nove mil oitocentos e dez reais).

3.6.3. As receitas oriundas de EXPLORAÇÃO COMERCIAL estão estimadas em R\$ 2.784.506,15 (dois milhões setecentos e oitenta e quatro mil quinhentos e seis reais e quinze centavos) por mês, na maturidade.

3.7. O quarto grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata dos valores de custos de administração e apoio à operação, manutenção, vigilância e segurança, ativação e limpeza das QUADRAS.

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 o desenvolvimento das QUADRAS, contemplando tanto o PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO, como os respectivos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.
- b)** Os valores de reinvestimentos estimados conforme implantações das QUADRAS.
- c)** Os valores estimados das RECEITAS ACESSÓRIAS obtidas com a EXPLORAÇÃO COMERCIAL.

- d) Os custos de administração e apoio à operação, manutenção, vigilância, segurança, limpeza, ativação e demais custos das QUADRAS.

3.9. Na 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 (R\$ MM)

Quadras	CAPEX (Total)	Reinvestimentos (Total)	Receitas Acessórias (a.a)	OPEX (a.a.)
Quadra Superior	R\$ 197,863	R\$ 14,337	R\$ 21,711	R\$ 8,67
Quadra Central	R\$ 36,151	R\$ 3,924	R\$ 2,728	R\$ 5,33
Quadra Inferior	R\$ 98,681	R\$ 14,507	R\$ 8,975	R\$ 7,72
Total	R\$ 332,695	R\$ 32,768	R\$ 33,414	R\$ 21,719

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 2 - Aporte Marco Intermediário

Marcos Intermediários	Categoria Intervenção	Fator Global
1	Fundações e Contenções	18,7%
2	Superestrutura	3,0%
3	Impermeabilizações	7,2%
4	Paredes, Pisos, Revestimento	11,6%
5	Esquadrias	14,6%
6	Instalações	30,9%
7	Complementações	14,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 3 - CAPEX por Categoria (R\$)

Categoria	CAPEX (Total)	Participação Relativa (%)
Edifício Comercial	R\$ 61.074.377,75	18%
Custo Raso de Construção	R\$ 230.837.107,75	69%
BDI Obras	R\$ 15.613.509,90	5%
ATO	R\$ 3.444.069,80	1%
Mobiliário	R\$ 1.528.950,32	0%
Projetos + BDI Projetos	R\$ 15.455.149,80	5%
Ressarcimento PMI	R\$ 3.063.427,13	1%
Vending Machines / Wi-Fi 10	R\$ 1.678.145,68	1%
Total	R\$ 332.694.738,13	100%

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

3.11.1. Conforme o CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deve manter em garantia o montante de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) antes da FASE DE IMPLANTAÇÃO. Durante a FASE DE IMPLANTAÇÃO a garantia deve ser ajustada para 1% (um por cento) e após a FASE DE IMPLANTAÇÃO o valor deve ser reduzido novamente para 0,5% (zero vírgula cinco 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 10,01% ao ano.

3.11.3. A taxa livre de risco considerada para fins de reequilíbrio consiste na NTN-B com vencimento em 2055, no valor de 6,06% 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 3,96% ao ano.

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

3.11.5. Os custos da SPE se estabilizam no patamar de R\$ 3,2 (três vírgula dois) milhões de Reais ao ano. Os custos com verificador independente, seguros e garantia e outras despesas, estabilizam-se em cerca de R\$ 0,9 (zero vírgula nove) milhão de Reais.

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 teatro, máquinas de vendas, publicidade, estacionamento, 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 a isenção prevista na Lei Complementar n.º 116/2003.

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

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 cálculo desse valor será corrigido após a conclusão das avaliações de contribuições de cada empresa. Para simplificação, nesta modelagem considerou-se o valor máximo possível de ressarcimento, e ele é dividido igual entre as 3 quadras para fins de referenciamento espacial.

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\$ 61.074.378	30,80%
Custo Raso de Construção	R\$ 117.025.877	59,10%
Lucro / BDI obras	R\$ 7.935.972	4,00%
ATO	R\$ 1.755.388	0,90%
Mobiliário	R\$ 509.650	0,30%
Projetos + lucro Projetos	R\$ 7.661.238	3,90%
Ressarcimento PMI	R\$ 1.196.404	0,60%
Vending Machines / Wi-Fi 10	R\$ 704.380	0,40%
Total	R\$ 197.863.287	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 5 - Estimativa de Investimentos Quadra Central

Agrupamento de Investimento	Custo Projetado (R\$)	%
Custo Raso de Construção	R\$ 29.989.358	82,70%
Lucro / BDI obras	R\$ 1.974.256	5,40%
ATO	R\$ 443.678	1,20%
Mobiliário	R\$ 509.650	1,40%
Projetos + lucro Projetos	R\$ 2.092.550	5,80%
Ressarcimento PMI	R\$ 871.894	2,40%
Vending Machines / Wi-Fi 10	R\$ 269.385	1,00%
Total	R\$ 36.150.772	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 6 - Estimativa de Investimentos Quadra Inferior

Agrupamento de Investimento	Custo Projetado (R\$)	%
Custo Raso de Construção	R\$ 83.821.872	84,80%
Lucro / BDI obras	R\$ 5.703.282	5,80%
ATO	R\$ 1.245.004	1,30%
Mobiliário	R\$ 509.650	0,50%
Projetos + lucro Projetos	R\$ 5.701.362	5,80%
Ressarcimento PMI	R\$ 995.130	1,00%
Vending Machines / Wi-Fi 10	R\$ 704.380	0,80%
Total	R\$ 98.680.679	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\$ 5.693.465	R\$ 5.693.465	R\$ 54.678.620	R\$ 81.893.527	R\$ 49.904.211	R\$ 197.863.287
Quadra Central	R\$ 1.046.275	R\$ 1.046.275	R\$ 13.466.500	R\$ 20.591.722	R\$ 0	R\$ 36.150.772
Quadra Inferior	R\$ 2.850.681	R\$ 2.850.681	R\$ 29.117.198	R\$ 63.862.120	R\$ 0	R\$ 98.680.679
Total	R\$ 9.590.421	R\$ 9.590.421	R\$ 97.262.317	R\$ 166.347.369	R\$ 49.904.211	R\$ 332.694.738

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 8 - Estimativa Investimento

	Quadra Superior	Quadra Central	Quadra Inferior	Total	%
Esplanada/Laje	R\$ 124.310.460	R\$ 30.615.747	R\$ 66.197.213	R\$ 221.123.420	66,46%
Investimento Empreendimento Associado	R\$ 61.074.378	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 61.074.378	18%
Investimentos	R\$ 12.478.449	R\$ 5.535.024	R\$ 32.483.466	R\$ 50.496.940	15%

	Quadra Superior	Quadra Central	Quadra Inferior	Total	%
Total	R\$ 197.863.287	R\$ 36.150.772	R\$ 98.680.679	R\$ 332.694.738	100%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 9 - Estimativa de Reinvestimento Sem Empreendimento Associado

Quadras	Ano 15	Ano 25
Quadra Superior	R\$ 1.944.171	R\$ 8.434.043
Quadra Central	R\$ 1.004.821	R\$ 2.919.292
Quadra Inferior	R\$ 3.006.492	R\$ 11.500.562
Total	R\$ 5.955.484	R\$ 22.853.898

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 10 - Estimativa de Reinvestimento do Empreendimento Associado

Quadras	Ano 15	Ano 25
Quadra Superior	R\$ 525.702	R\$ 3.432.685
Quadra Central	R\$ 0	R\$ 0
Quadra Inferior	R\$ 0	R\$ 0
Total	R\$ 525.702	R\$ 3.432.685

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\$ 21,6 milhões por ano, a partir da maturidade atingida no ano 6 (seis), sendo 15,6% (quinze vírgula seis por cento) desse valor no ano 1 e ano 2, 20,6% (vinte vírgula seis por cento) no ano 3, 45,2% (quarenta e cinco vírgula dois por cento) no ano 4 e 86,9% (oitenta e seis vírgula nove 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 associado construído na QUADRA superior.

- a) contempla postos de vigilância diurno e noturno, controladores CFTV e bombeiro;
- b) limpeza de uso pública aberta e fechada e de banheiros;
- c) manutenção preventiva de equipamentos e infraestrutura; e
- d) consumo de água, energia elétrica e despesas com Wi-Fi público.

5.2.2. Os custos e despesas associados à segurança e vigilância incluem:

- a) profissionais para ronda a pé diurna e noturna;
- b) monitoramento remoto por CFTV (circuito fechado de televisão); e
- c) serviços de socorrista e bombeiro.

5.2.3. Foram considerados os seguintes custos para serviços de limpeza:

- a) higienização de sanitários em áreas de grande movimentação;
- b) limpeza de áreas abertas e fechadas;
- c) controle de pragas; e
- d) varrição e tratamento de resíduos sólidos.

5.2.4. Os custos e despesas variáveis para administração incluem:

- a) despesas de escritório;
- b) custos com funcionários para todas as quadras; e
- c) a SPE (Sociedade de Propósito Específico), referente à equipe da CONCESSIOÁRIA, que será responsável pela gestão administrativa e operacional, abrangendo todas as atividades necessárias para o bom funcionamento das operações.

5.2.5. Os custos para manutenção e manejo incluem:

- a) supervisor e funcionários dedicados à manutenção;
- b) manutenção de áreas verdes;
- c) AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), com revisão a cada 3 anos;
- d) manutenção das Obras de Arte Especiais; e
- e) custos e insumos para manutenção preventiva.

5.2.6. Os custos relacionados a utilities abrangem:

- a) fornecimento de água e esgoto;
- b) energia elétrica, já considerando economia oriunda de painéis solares e sem contemplar o valor referente a energia ocunsumida pelos locatários das áreas disponíveis à locação; e
- c) internet Wi-Fi disponível em todas as QUADRAS.

5.2.7. Os custos relacionados à VI (Verificador Independente) referem-se ao custo associado a uma figura que atua como entidade isenta entre o Poder Concedente e a Concessionária, conforme estabelecido no CONTRATO. O Verificador tem a finalidade de monitorar a execução do contrato e avaliar o desempenho das atividades realizadas pela 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 incluem a certificação da conformidade das obras com os regulamentos vigentes, assegurando a qualidade e a segurança das construções realizadas.

5.2.9. Foram considerado profissionais responsáveis pela organização e pela condução das atividades culturais, promovendo eventos e enriquecendo a oferta cultural do espaços. Assim, foram considerados para o Centro Cultural:

- a) programadores culturais;
- b) guia intérprete;
- c) custos de manutenção do site;
- d) profissional de mídia eletrônica

5.2.10. Os custos para estacionamento incluem:

- a) funcionários para a gestão e operação dos estacionamentos, alocados em dois turnos.

5.2.11. Os custos relacionados às atividades de interesse coletivo incluem a organização e a execução de eventos e iniciativas voltadas para o engajamento da comunidade.

5.2.12. Os custos com seguros e garantias abrangem a contratação e a manutenção de apólices para cobrir diversos riscos associados ao empreendimento, garantindo a proteção financeira e a segurança jurídica do projeto.

5.2.13. Os custos referentes à outorga variável contempla o compartilhamento de RECEITAS ACESSÓRIAS que podem ser alterados 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\$ 3.894.500	18,0%
Segurança e Vigilância	R\$ 5.921.869	27,4%
Limpeza	R\$ 2.342.359	10,8%
Administrativo e SPE	R\$ 3.175.912	14,7%
Manutenção e Manejo	R\$ 1.981.592	9,2%
Utilities	R\$ 2.286.374	10,6%

Encargos	Valor (R\$)	%
VI e Certificadora de Obras	R\$ 769.118	3,6%
Centro Cultural	R\$ 513.366	2,4%
Estacionamento	R\$ 144.254	0,7%
Atividades Interesse Coletivo	R\$ 227.422	1,1%
Seguros e Garantias	R\$ 156.028	0,7%
Outorga Variável	R\$ 185.473	0,9%
Total	R\$ 21.598.268	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 12 - Despesas e Custos Anuais por Quadra

Quadras	Despesas e Custeios Anuais (R\$)	%
Quadra Superior	R\$ 8.482.795	39,6%
Quadra Central	R\$ 5.301.892	24,8%
Quadra Inferior	R\$ 7.628.108	35,6%
Total	R\$ 21.412.795	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 13 - Estimativa de Despesa e Custo Quadra Superior ao Ano

Encargos	Valor (R\$)	%
Empreendimento Associado	R\$ 3.894.500	44,76%
Segurança e Vigilância	R\$ 1.806.360	20,76%
Limpeza	R\$ 218.053	2,51%
Administrativo e SPE	R\$ 1.045.178	12,01%
Manutenção e Manejo	R\$ 758.711	8,72%
Utilities	R\$ 375.804	4,32%
VI e Certificadora de Obras	R\$ 256.373	2,95%
Estacionamento	R\$ 0	0,00%
Atividades Interesse Coletivo	R\$ 75.807	0,87%
Seguros e Garantias	R\$ 52.009	0,60%
Outorga Variável	R\$ 217.112	2,50%
Total	R\$ 8.699.906	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 14 - Estimativas de Custos e Despesas Quadra Central ao Ano

Encargos	Valor (R\$)	%
Segurança e Vigilância	R\$ 2.057.755	38,61%
Limpeza	R\$ 514.929	9,66%
Administrativo e SPE	R\$ 1.045.178	19,61%
Manutenção e Manejo	R\$ 567.224	10,64%

Encargos	Valor (R\$)	%
<i>Utilities</i>	R\$ 783.156	14,70%
VI e Certificadora de Obras	R\$ 256.373	4,81%
Estacionamento	R\$ 0	0,00%
Atividades Interesse Coletivo	R\$ 25.269	0,47%
Seguros e Garantias	R\$ 52.009	0,98%
Outorga Variável	R\$ 27.281	0,51%
Total	R\$ 5.329.173	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 15 - Estimativas de Custos e Despesas Quadra Inferior ao Ano

Encargos	Valor (R\$)	%
Segurança e Vigilância	R\$ 2.057.755	26,66%
Limpeza	R\$ 1.609.377	20,85%
Administrativo e SPE	R\$ 1.085.556	14,07%
Manutenção e Manejo	R\$ 655.658	8,50%
<i>Utilities</i>	R\$ 1.127.413	14,61%
VI e Certificadora de Obras	R\$ 256.373	3,32%
Centro Cultural	R\$ 513.366	6,65%
Estacionamento	R\$ 144.254	1,87%
Atividades Interesse Coletivo	R\$ 126.346	1,64%
Seguros e Garantias	R\$ 52.009	0,67%
Outorga Variável	R\$ 89.749	1,16%
Total	R\$ 7.717.856	100,00%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 16 - Ramp-Up OPEX

Ano	1	2	3	4	5	6
Ramp-Up TOTAL OPEX (%)	15,57%	15,57%	20,64%	45,20%	86,91%	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)	0,26
Quadra Central (Q_2)	0,30
Quadra Inferior (Q_3)	0,44

Elaboração: São Paulo Parcerias

6.2. APORTE

6.2.1. O APORTE incide sobre o valor total do CAPEX de implantação, exceto os custos referentes (i) ao empreendimento associado, (ii) o ressarcimento do PMI, e (iii) o custo com Projetos e BDI de Projetos. Será pago conforme a finalização dos MARCOS DE INTERVENÇÃO apresentados na Tabela 2 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 geração de receita são Cessão de Uso do Espaço, Teatro e Empreendimento Associado. A receita total por ano está estimada em R\$ 37,925 milhões ao ano, a partir de sua consolidação no ano 5 (cinco).

6.3.2. Os itens relacionados ao Receita para cada QUADRA foram detalhados e especificados conforme segue.

6.3.2.1. Empreendimentos Associado: receitas obtidas através empreendimento associado construído na QUADRA superior. Considera ABL, área de cessão de uso do espaço no rooftop, 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 do empreendimento. Estas máquinas geram receita pela comercialização de produtos diversos, como bebidas, snacks e outros itens de conveniência para o público.

6.3.2.3. Publicidade Wifi e Patrocínio: receitas obtidas através da oferta de serviços de publicidade em redes Wifi gratuitas disponibilizadas no empreendimento. 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. 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 concessão de uso de espaços do empreendimento para terceiros. Inclui locação para eventos temporários, feiras, exposições e outras atividades que utilizam os espaços disponíveis.

6.3.2.6. Estacionamento: receitas geradas pela gestão e operação de áreas de estacionamento dentro do empreendimento. Incluem taxas de estacionamento para veículos, controle de acesso e serviços adicionais relacionados à gestão das vagas disponíveis.

6.3.2.7. Edifício Teatro: receitas provenientes da operação e locação do edifício destinado a atividades teatrais e culturais. Inclui ingressos para eventos, locação de espaço para produções teatrais, e outras atividades relacionadas ao uso do teatro.

6.3.2.8. Mercado: receitas obtidas através da operação de um mercado ou feira dentro do empreendimento. 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\$ 1.145.303	3,4%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 2.095.075	6,3%
ABL	R\$ 1.661.660	5,0%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 4.568.659	13,7%
Estacionamento	R\$ 945.120	2,8%
Edifício Teatro	R\$ 2.113.625	6,3%
Mercado	R\$ 1.368.576	4,1%
Empreendimento Associado	R\$ 19.516.056	58,4%
Total	R\$ 33.414.074	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\$ 21.711.152	65,0%
Quadra Central	R\$ 2.728.069	8,2%
Quadra Inferior	R\$ 8.974.853	26,9%
Total	R\$ 33.414.074	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 20 - Estimativas de receitas Quadra Superior ao Ano

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 381.768	1,8%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 698.358	3,2%
ABL	R\$ 0	0,0%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 1.114.970	5,1%
Estacionamento	R\$ 0	0,0%
Mercado	R\$ 0	0,0%
Edifício Teatro	R\$ 0	0,0%
Empreendimento Associado	R\$ 19.516.056	89,9%
Total	R\$ 21.711.152	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 21 - Estimativas de receitas Quadra Central ao Ano

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 381.768	14,0%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 698.358	25,6%
ABL	R\$ 279.367	10,2%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 0	0,0%
Estacionamento	R\$ 0	0,0%
Mercado	R\$ 1.368.576	50,2%
Edifício Teatro	R\$ 0	0,0%
Total	R\$ 2.728.069	100,0%

Elaboração: São Paulo Parcerias

Tabela 22 - Estimativas de receitas Quadra Inferior ao Ano

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Máquinas de Vendas	R\$ 381.768	4,3%

Serviços	Estimativa anual (R\$)	%
Publicidade Wifi + Patrocínio	R\$ 698.358	7,8%
ABL	R\$ 1.382.293	15,4%
Cessão de uso do Espaço	R\$ 3.453.689	38,5%
Estacionamento	R\$ 945.120	10,5%
Mercado	R\$ 0	0,0%
Edifício Teatro	R\$ 2.113.625	23,6%
Total	R\$ 8.974.853	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%	33%	83%	100%
Publicidade <i>Wifi</i> e Patrocínio	0%	0%	0%	33%	83%	100%
ABL	0%	0%	0%	50%	100%	100%
Cessão de uso do Espaço	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Mercado	0%	0%	0%	50%	100%	100%
Edifício do Teatro	0%	0%	0%	50%	100%	100%
Estacionamento	0%	0%	0%	50%	100%	100%
Empreendimento Associado	0%	0%	0%	0%	50%	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	10.957	11.735	112.756	222.287	107.930	46.622	46.441	46.242	46.023	45.783
(+) Receita de Construção Ativo Financeiro	7.772	7.772	78.821	134.808	40.442	-	-	-	-	-
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	-	778	1.634	6.893	19.008	13.004	12.823	12.624	12.405	12.165
(+) Receita de Operação	-	-	-	4.852	11.416	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127
(+) Receitas de Construção Ativo Intangível	3.185	3.185	32.301	55.244	16.573	-	-	-	-	-
(+) Receitas Ativo Intangível	-	-	-	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-	-	-1.396	-1.407	-6.884	-1.949	-5.569	-7.172	-7.173	-7.173
(=) Receita Operacional Líquida	10.957	11.735	111.360	220.880	101.045	44.673	40.872	39.070	38.850	38.609
(-) Custos e Despesas	-3.382	-3.382	-4.483	-9.817	-18.875	-21.577	-21.726	-21.747	-21.719	-21.719
(-) Custo de Construção	-9.590	-9.590	-97.262	-166.347	-49.904	-	-	-	-	-
(=) Lucro	-2.016	-1.238	9.615	44.716	32.266	23.095	19.146	17.323	17.131	16.890
(-) Depreciação & Amortização	-106	-212	-1.361	-3.368	-3.894	-3.763	-3.635	-3.512	-3.394	-3.279
(=) EBIT	-2.121	-1.450	8.254	41.348	28.372	19.333	15.510	13.811	13.737	13.611
(-) IRPJ e CSLL	-	-	-1.940	-13.740	-9.622	-6.549	-5.250	-4.672	-4.647	-4.604
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	-2.121	-1.450	6.314	27.608	18.749	12.784	10.261	9.139	9.091	9.007

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	45.518	45.226	44.906	44.553	44.165	51.143	43.728	43.257	42.739	42.170
(+) Receita de Construção Ativo Financeiro	-	-	-	-	-	4.587	-	-	-	-
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	11.900	11.608	11.288	10.935	10.547	10.120	10.110	9.639	9.121	8.552
(+) Receita de Operação	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127
(+) Receitas de Construção Ativo Intangível	-	-	-	-	-	2.818	-	-	-	-
(+) Receitas Ativo Intangível	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-7.172	-7.173	-7.173	-7.172	-7.173	-7.173	-7.172	-7.173	-7.173	-7.172
(=) Receita Operacional Líquida	38.346	38.053	37.733	37.381	36.992	43.970	36.556	36.084	35.566	34.998
(-) Custos e Despesas	-21.747	-21.719	-21.719	-21.747	-21.719	-21.721	-21.747	-21.719	-21.719	-21.747
(-) Custo de Construção	-	-	-	-	-	-6.481	-	-	-	-
(=) Lucro	16.599	16.334	16.013	15.634	15.273	15.768	14.809	14.365	13.847	13.251
(-) Depreciação & Amortização	-3.168	-3.061	-2.957	-2.857	-2.761	-2.862	-2.765	-2.672	-2.581	-2.494
(=) EBIT	13.431	13.273	13.056	12.777	12.512	12.906	12.044	11.693	11.266	10.757
(-) IRPJ e CSLL	-4.542	-4.489	-4.415	-4.320	-4.230	-4.364	-4.071	-3.952	-3.806	-3.633
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	8.888	8.784	8.641	8.457	8.282	8.542	7.973	7.741	7.459	7.124

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	41.543	40.854	40.096	39.261	38.344	67.366	38.317	37.304	36.191	34.966
(+) Receita de Construção Ativo Financeiro	-	-	-	-	-	20.912	-	-	-	-
(+) Receita Financeira (Ativo Financeiro)	7.925	7.236	6.478	5.643	4.726	3.716	4.699	3.687	2.573	1.348
(+) Receita de Operação	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127	13.127
(+) Receitas de Construção Ativo Intangível	-	-	-	-	-	9.121	-	-	-	-
(+) Receitas Ativo Intangível	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491	20.491
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-7.173	-7.173	-7.172	-7.173	-7.173	-7.171	-7.173	-7.173	-7.172	-7.173
(=) Receita Operacional Líquida	34.370	33.681	32.924	32.088	31.170	60.195	31.144	30.131	29.019	27.793
(-) Custos e Despesas	-21.719	-21.719	-21.747	-21.719	-21.719	-21.753	-21.719	-21.719	-21.747	-22.053
(-) Custo de Construção	-	-	-	-	-	-26.287	-	-	-	-
(=) Lucro	12.651	11.962	11.177	10.369	9.451	12.155	9.424	8.412	7.272	5.739
(-) Depreciação & Amortização	-2.410	-2.328	-2.249	-2.173	-2.100	-4.232	-4.089	-3.950	-3.817	-3.688
(=) EBIT	10.241	9.633	8.927	8.196	7.351	7.924	5.336	4.462	3.455	2.051
(-) IRPJ e CSLL	-3.458	-3.251	-3.011	-2.763	-2.475	-2.670	-1.790	-1.493	-1.151	-673
(=) Lucro (Prejuízo) Líquido do Período	6.783	6.382	5.916	5.433	4.876	5.254	3.546	2.969	2.304	1.378

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	-	-	27.923	29.660	149.383	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352
(+) Contraprestação	-	-	-	10.326	24.295	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938
(+) Aporte	-	-	27.923	15.209	106.541	-	-	-	-	-
(+) Receitas Acessórias	-	-	-	4.125	18.547	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-	-	-1.396	-1.407	-6.925	-2.135	-5.903	-7.506	-7.507	-7.507
(-) ISS	-	-	-1.396	-1.407	-6.871	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794
(-) PIS/COFINS	-	-	-92	-1.481	-4.486	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198
(-) Compartilhamento de receitas	-	-	-	-	-41	-185	-334	-334	-334	-334
(+) Crédito PIS/COFINS	-	-	92	1.481	4.473	6.043	2.423	820	819	819
(=) Receita Operacional Líquida	-	-	26.527	28.253	142.458	59.218	55.449	53.846	53.845	53.845
(-) Custos e despesas	-3.382	-3.382	-4.483	-9.817	-18.834	-21.392	-21.392	-21.413	-21.385	-21.385
(=) EBITDA	-3.382	-3.382	22.044	18.436	123.624	37.826	34.057	32.433	32.460	32.460
(-) Depreciação e amortização	-106	-212	-1.361	-3.368	-3.894	-3.763	-3.635	-3.512	-3.394	-3.279
(=) EBIT	-3.382	-3.594	20.683	15.068	119.730	34.063	30.421	28.921	29.066	29.181
(-) IRPJ e CSLL	-	-	-	-	-2.344	-7.092	-8.213	-8.393	-8.443	-8.482
(+) Depreciação e amortização	106	212	1.361	3.368	3.894	3.763	3.635	3.512	3.394	3.279
(-) CAPEX	-9.590	-9.590	-97.262	-166.347	-49.904	-	-	-	-	-
FCX	-12.867	-12.973	-75.219	-147.911	71.375	30.734	25.844	24.040	24.017	23.978
VPL	-12.867	-11.792	-62.152	-111.095	48.731	19.074	14.580	12.328	11.195	10.160

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	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352
(+) Contraprestação	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938
(+) Aporte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas Acessórias	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-7.506	-7.507	-7.507	-7.506	-7.507	-7.507	-7.506	-7.507	-7.507	-7.506
(-) ISS	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794
(-) PIS/COFINS	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198
(-) Compartilhamento de receitas	-334	-334	-334	-334	-334	-334	-334	-334	-334	-334
(+) Crédito PIS/COFINS	820	819	819	820	819	819	820	819	819	820
(=) Receita Operacional Líquida	53.846	53.845	53.845	53.846	53.845	53.845	53.846	53.845	53.845	53.846
(-) Custos e despesas	-21.413	-21.385	-21.385	-21.413	-21.385	-21.387	-21.413	-21.385	-21.385	-21.413
(=) EBITDA	32.433	32.460	32.460	32.433	32.460	32.458	32.433	32.460	32.460	32.433
(-) Depreciação e amortização	-3.168	-3.061	-2.957	-2.857	-2.761	-2.862	-2.765	-2.672	-2.581	-2.494
(=) EBIT	29.265	29.399	29.503	29.576	29.699	29.597	29.668	29.788	29.879	29.939
(-) IRPJ e CSLL	-8.510	-8.556	-8.591	-8.616	-8.658	-8.623	-8.647	-8.688	-8.719	-8.740
(+) Depreciação e amortização	3.168	3.061	2.957	2.857	2.761	2.862	2.765	2.672	2.581	2.494
(-) CAPEX	-	-	-	-	-	-6.481	-	-	-	-
FCX	23.923	23.904	23.869	23.817	23.802	17.354	23.786	23.772	23.741	23.694
VPL	9.214	8.369	7.596	6.890	6.259	4.148	5.168	4.695	4.262	3.867

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	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352	61.352
(+) Contraprestação	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938	27.938
(+) Aporte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receitas Acessórias	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414	33.414
(-) Deduções de Receita Operacional Bruta	-7.507	-7.507	-7.506	-7.507	-7.507	-7.506	-7.507	-7.507	-7.506	-7.841
(-) ISS	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794	-1.794
(-) PIS/COFINS	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198	-6.198
(-) Compartilhamento de receitas	-334	-334	-334	-334	-334	-334	-334	-334	-334	-668
(+) Crédito PIS/COFINS	819	819	820	819	819	821	819	819	820	819
(=) Receita Operacional Líquida	53.845	53.845	53.846	53.845	53.845	53.847	53.845	53.845	53.846	53.511
(-) Custos e despesas	-21.385	-21.385	-21.413	-21.385	-21.385	-21.419	-21.385	-21.385	-21.413	-21.385
(=) EBITDA	32.460	32.460	32.433	32.460	32.460	32.428	32.460	32.460	32.433	32.126
(-) Depreciação e amortização	-2.410	-2.328	-2.249	-2.173	-2.100	-4.232	-4.089	-3.950	-3.817	-3.688
(=) EBIT	30.050	30.132	30.184	30.287	30.360	28.196	28.371	28.509	28.616	28.438
(-) IRPJ e CSLL	-8.777	-8.805	-8.823	-8.858	-8.883	-8.147	-8.206	-8.253	-8.290	-8.229
(+) Depreciação e amortização	2.410	2.328	2.249	2.173	2.100	4.232	4.089	3.950	3.817	3.688
(-) CAPEX	-	-	-	-	-	-26.287	-	-	-	-
FCX	23.683	23.655	23.611	23.602	23.577	-2.006	24.253	24.206	24.143	23.897
VPL	3.513	3.190	2.894	2.630	2.388	-185	2.030	1.842	1.670	1.502

Elaboração: São Paulo Parcerias