



CONCORRÊNCIA Nº 01/2020/SGM-SMT

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA ADMINISTRAÇÃO, MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, EXPLORAÇÃO COMERCIAL E REQUALIFICAÇÃO DOS TERMINAIS DE ÔNIBUS VINCULADOS AO SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO URBANO DE PASSAGEIROS DA CIDADE DE SÃO PAULO

ANEXO IV DO EDITAL– PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. PARÂMETROS GERAIS DO PROJETO.....	4
3. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS	5
4. FLUXO DE CAIXA.....	13
5. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO	16

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 administração, manutenção, conservação, exploração comercial e requalificação dos terminais de ônibus vinculados ao sistema de transporte coletivo urbano de passageiros da cidade de São Paulo.

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, com base em estudos entregues no âmbito do Edital de Chamamento Público nº 05/2017 para a apresentação de estudos de modelagem operacional, econômico-financeira, jurídica, urbanística e de engenharia e arquitetura para a administração, manutenção, conservação, exploração comercial e requalificação de TERMINAIS de ônibus do Sistema de Transporte Coletivo Urbano de Passageiros, 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 OBJETO, com a finalidade de 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 baseiam-se no que se denomina ‘termos reais’, ou seja, não consideram o efeito da inflação nos valores e estimativas apresentados.

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

- a) As OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO necessárias para que os TERMINAIS, ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e Paradas Clínicas e Eldorado conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- b) O cumprimento de todos os serviços necessários para a Administração, Apoio à Operação, Manutenção, Vigilância e Limpeza dos TERMINAIS, ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e Paradas Clínicas e Eldorado conforme as especificações estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
- c) A construção de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS OBRIGATÓRIOS.

1.7. 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, percebidas pela CONCESSIONÁRIA em razão da EXPLORAÇÃO COMERCIAL dos TERMINAIS ou de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, de acordo com o art. 5º da Lei Municipal nº 16.211/2015.

1.8. As principais informações sobre os TERMINAIS, ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e Paradas Clínicas e Eldorado, suas localizações, características do entorno e descrição da ÁREA DE CONCESSÃO estão contidas no ANEXO III DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO.

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 Municipal nº 16.211/2015;
- b) Prazo de duração do CONTRATO, de 30 (trinta) anos;

- c) Prazo máximo para a execução das OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO, de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- d) O prazo máximo para a execução das obras de construção dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS OBRIGATÓRIOS é de 60 (sessenta) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- e) A CONCESSIONÁRIA deve assumir os serviços necessários para a Administração, Apoio à Operação, Manutenção, Vigilância e Limpeza dos TERMINAIS, ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e Paradas Clínicas e Eldorado a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO até o fim do CONTRATO; e
- f) A CONCESSIONÁRIA fica autorizada a construir EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, com os usos previstos na Lei Municipal nº 16.402/2016.

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 – 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 quatro grupos principais: (i) Investimentos; (ii) Receitas; (iii) Custos de administração e apoio à operação, manutenção, vigilância e segurança e limpeza dos TERMINAIS, ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e Paradas Clínicas e Eldorado e custos e despesas dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS (custos e despesas); e (iv) outras premissas.

3.3. O primeiro grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata dos valores de investimentos para as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO dos TERMINAIS e

construção dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, valores que estão detalhados nas tabelas 1, 2 e 3.

3.3.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável por todas as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO necessárias para que os equipamentos respeitem estritamente as especificações estabelecidas no Capítulo II – Especificações dos TERMINAIS, ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e Paradas Clínicas e Eldorado do ANEXO III - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA do CONTRATO.

3.3.2. As especificações incluem adaptação dos TERMINAIS à ACESSIBILIDADE, capacidade mínima das áreas para embarque e desembarque de passageiros (BERÇOS), largura mínima de PLATAFORMAS, largura mínima de VIÁRIOS, ÁREAS DE REGULAGEM mínimas, mobiliário e sinalização, modernização do Sistema de Tecnologia da Informação, ampliação e requalificação da calçada, entre outros, descritos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3.4. O segundo grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata das receitas estimadas obtidas pela CONCESSIONÁRIA.

3.4.1. As receitas de contraprestação foram estimadas em R\$ 4.260.000,00 (quatro milhões, duzentos e sessenta mil Reais) por mês para o BLOCO NOROESTE, R\$ 5.270.000,00 (cinco milhões, duzentos e setenta mil Reais) por mês para o BLOCO SUL e R\$ 4.990.000,00 (quatro milhões, novecentos e noventa mil Reais) por mês para o BLOCO LESTE.

3.4.2. As receitas oriundas de EXPLORAÇÃO COMERCIAL estão detalhadas nas tabelas 1, 2 e 3.

3.5. O terceiro 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 e limpeza dos TERMINAIS, ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e Paradas Clínicas e Eldorado e custos e despesas dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS (custos e despesas) e estão detalhadas nas tabelas 1, 2 e 3.

3.5.1. As atividades a serem desempenhadas pela CONCESSIONÁRIA nos TERMINAIS são descritas no Capítulo III – Serviços de Administração, Apoio à Operação, Manutenção,

Vigilância e Limpeza dos TERMINAIS, ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e Paradas Clínicas e Eldorado do ANEXO III - CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO.

3.5.2. Os custos e despesas dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS dependem do modelo de negócios adotado.

3.6. A seguir, nas tabelas 1, 2 e 3, são apresentados para os BLOCOS NOROESTE, SUL e LESTE, respectivamente, as seguintes premissas:

- a) Os valores de investimentos estimados para as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO bem como as dimensões e valores dos investimentos dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.
- b) Os valores estimados das RECEITAS ACESSÓRIAS obtidas com a EXPLORAÇÃO COMERCIAL dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, dos TERMINAIS, das ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e das Paradas Clínicas e Eldorado.
- c) Os custos de administração e apoio à operação, manutenção, vigilância, segurança, limpeza e demais custos dos TERMINAIS, das ESTAÇÕES DO EXPRESSO TIRADENTES e das Paradas Clínicas e Eldorado e EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

Tabela 1: TERMINAIS do BLOCO NOROESTE

Terminal	Investimentos				Receitas					Custos	
	Requalificação		Empreendimento(s) Associado(s)		Locação			Estacionamento (R\$/mês)	Publicidade (R\$/mês)		Custos e despesas do Terminal e do(s) Empreendimento(s) Associado(s) (R\$ mil/mês)
	Obras Gerais (R\$ mil)	TI (R\$ mil)	Área Locável (m²)	Valor (R\$ mil)	Residencial (R\$/m²/mês)	Não Residencial (R\$/m²/mês)	Quiosques (R\$/mês)				
Amaral Gurgel	1.722	1.550 + 1.527* (*referente ao corredor Rebouças)	-	-	-	-	10.780 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 16.170 após	-	7.007	291 ¹	
Campo Limpo	7.770	2.609	-	-	-	-	49.663 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 74.494 após	-	21.836	458	
Casa Verde	958	1.361	-	-	-	-	3.880 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 5.821 após	-	7.007	206	
Jardim Britânia	976	1.105	-	-	-	-	-	-	3.445	54	
Lapa	7.334	2.267	17.864 (Residencial) e 2.164 (Não Residencial)	74.310 (Residencial) e 22.090 (Não Residencial)	81	300	70.199 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO, sendo nula após	-	14.553	802	
Parada Clínicas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62	
Parada Eldorado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55	
Pinheiros	9.623	2.163	14.372 (Residencial) e 545 (Não Residencial)	50.524 (Residencial) e 3.334 (Não Residencial)	92	322	34.927 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO, sendo nula após	65.111 (há 496 vagas)	19.404	657	
Pirituba	4.732	2.514 + 4.093* (*referente ao corredor Pirituba)	-	-	-	-	78.478 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 117.718 após	-	7.007	478 ²	
Princesa Isabel	4.500	2.323	8.482 (Residencial)	18.212 (Residencial)	43	-	19.634 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 29.452 após	-	3.349	381	
Vila Nova Cachoeirinha	4.921	2.140	-	-	-	-	57.005 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 85.507 após	-	9.702	448	

¹ Custos e despesas operacionais do Terminal Amaral Gurgel incluem os custos e despesas operacionais referentes ao corredor Rebouças

² Custos e despesas operacionais do Terminal Pirituba incluem os custos e despesas operacionais referentes ao corredor Pirituba

Tabela 2: TERMINAIS do BLOCO SUL

Terminal	Investimentos				Receitas				Custos		
	Requalificação		Empreendimento(s) Associado(s)		Locação			Estacionamento (R\$/mês)		Publicidade (R\$/mês)	Custos e despesas do Terminal e do(s) Empreendimento(s) Associado(s) (R\$ mil/mês)
	Obras Gerais (R\$ mil)	TI (R\$ mil)	Área Locável (m²)	Valor (R\$ mil)	Residencial (R\$/m²/mês)	Não Residencial (R\$/m²/mês)	Quiosques (R\$/mês)				
Água Espraiada	2.280	1.314	-	-	-	-	3.328 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 4.992 após	-	2.166	180	
Bandeira	13.943	2.172	42.372 (Residencial) e 3.752 (Não Residencial)	148.966 (Residencial) e 35.696 (Não Residencial)	81	323	72.269 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO, sendo nula após	-	32.340	1.032	
Capelinha	12.082	2.454	-	-	-	-	73.015 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 109.522 após	-	20.413	652	
Grajaú	13.339	2.548 + 384* (*referente ao corredor Parelheiros)	-	-	-	-	82.790 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 124.186	-	16.709	562 ³	
Guarapiranga	4.165	1.974	-	-	-	-	14.661 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 21.991 após	-	9.702	430	
Jardim Ângela	1.772	1.486	-	-	-	-	23.285 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 34.927 após	-	9.072	365	
João Dias	4.732	1.791	-	-	-	-	65.542 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 98.314 após	-	9.702	445	
Parelheiros	652	1.238	-	-	-	-	7.072 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 10.608 após	-	4.851	284	
Santo Amaro	22.405	5.090 + 4.876* (*referente ao corredor Santo Amaro)	14.186 (Residencial) e 7.801 (Não Residencial)	49.874 (Residencial) e 76.277 (Não Residencial)	75	175	126.169 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO, sendo nula após	192.323	44.198	1.002 ⁴	
Varginha	5.092	2.154	-	-	-	-	42.120 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 63.179 após	-	9.702	470	

³ Custos e despesas operacionais do Terminal Grajaú incluem os custos e despesas operacionais referentes ao corredor Parelheiros

⁴ Custos e despesas operacionais do Terminal Santo Amaro incluem os custos e despesas operacionais referentes ao corredor Santo Amaro

Tabela 3: TERMINAIS do BLOCO LESTE

Terminal	Investimentos				Receitas				Custos	
	Requalificação		Empreendimento(s) Associado(s)		Locação			Estacionamento (R\$/mês)	Publicidade (R\$/mês)	Custos e despesas do Terminal e do(s) Empreendimento(s) Associado(s) (R\$ mil/mês)
	Obras Gerais (R\$ mil)	TI (R\$ mil)	Área Locável (m²)	Valor (R\$ mil)	Residencial (R\$/m²/mês)	Não Residencial (R\$/m²/mês)	Quiosques (R\$/mês)			
A E Carvalho	4.711	1.877	-	-	-	-	17.248 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 25.872	-	16.170	372
Aricanduva	1.197	1.417	-	-	-	-	1.725 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 2.587 após	-	7.007	219
Cidade Tiradentes	14.101	2.345	20.595 (Não Residencial)	146.051 (Não Residencial)	-	164	35.013 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO, sendo nula após	34.151 (há 660 vagas)	14.553	621
Itaquera II	7.180	4.709	-	-	-	-	15.946 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 23.920 após	-	13.614	269
Mercado	5.110	3.359	-	-	-	-	14.661 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 21.991 após	-	9.702	516
Parque Dom Pedro II	13.795	4.193	12.476 (Não Residencial)	109.887 (Não Residencial)	-	187	190.539 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO, sendo nula após	696.866 (há 993 vagas)	48.510	633
Penha	1.356	1.465	-	-	-	-	6.899 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 10.349 após	-	11.858	288
Sacomã	10.008 ⁵	13.913 ⁵	16.667 (Residencial) e 4.686 (Não Residencial)	58.595 (Residencial) e 31.253 (Não Residencial)	75	346	130.740 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO, sendo nula após	-	22.099	894 ⁶
São Miguel	2.608	1.361	-	-	-	-	10.676 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 16.014 após	-	9.702	290
Sapopemba	3.234	1.798	-	-	-	-	11.901 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 17.852 após	-	12.397	341
Vila Carrão	2.773	1.361	-	-	-	-	22.422 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 33.634 após	-	9.702	308
Vila Prudente	6.290	5.890	-	-	-	-	29.815 até as OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO e 44.722 após	-	8.195	654
São Mateus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169

⁵ Investimentos de requalificação do Terminal Sacomã incluem os investimentos referentes às Estações do Expresso Tiradentes

⁶ Custos e despesas operacionais do Terminal Sacomã incluem os custos e despesas operacionais referentes às Estações do Expresso Tiradentes

3.7. O quarto grupo de premissas constantes neste Plano de Negócios de Referência trata de: (i) custo de garantia de execução do CONTRATO; (ii) custos de SPE, incluindo contratação de diretores, agentes de Tecnologia da Informação, entre outros; (iii) Polo Gerador de Tráfego e ressarcimento do PMI; (iv) depreciação ; e (v) impostos.

3.7.1. Conforme o CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deve manter em garantia o montante de 5,0% (cinco por cento) do valor do CONTRATO.

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

3.7.1.2. Foi considerado um custo com seguro garantia neste Plano de Negócios de Referência de 1,0% (um por cento) ao ano do valor a ser garantido.

3.7.2. Os custos de SPE se estabilizam no patamar de R\$ 0,7 (zero vírgula sete) milhão de Reais por mês para o BLOCO NOROESTE, R\$ 0,8 (zero vírgula oito) milhão de Reais por mês para o BLOCO SUL e R\$ 0,9 (zero vírgula nove) milhão de Reais por mês para o BLOCO LESTE.

3.7.3. Foram considerados custos de Polo Gerador de Tráfego e ressarcimento PMI.

3.7.4. No que se refere à depreciação e amortização, os investimentos são depreciados e amortizados dentro do prazo da CONCESSÃO.

3.7.5. O regime tributário utilizado foi o do lucro real.

3.7.5.1. 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.

3.7.5.2. As alíquotas de IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) foram de 25% (vinte e cinco por cento) e 9% (nove por cento), respectivamente.



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

3.7.5.3. Foi aplicada ainda a alíquota de 5,0% (cinco por cento) de ISS (Imposto Sobre Serviços) apenas sobre as linhas de receita de estacionamento e publicidade.

4. FLUXO DE CAIXA

4.1. A partir das premissas de investimentos, receitas, custos e despesas, apresenta-se o Fluxo de Caixa do Plano de Negócios de Referência para o BLOCO NOROESTE:

Em R\$ mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25	Ano 30
Receita Bruta	45.647	45.979	76.048	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390	104.390
Deduções da Receita Bruta	-4.296	-4.328	-7.109	-9.751	-9.751	-9.751	-9.751	-9.751	-9.751	-9.751	-9.751	-9.751	-9.751	-9.751
Receita Líquida	41.352	41.652	68.939	94.639	94.639	94.639	94.639	94.639	94.639	94.639	94.639	94.639	94.639	94.639
Custos e despesas	-41.033	-41.033	-43.407	-46.719	-46.719	-46.719	-46.719	-46.719	-46.719	-46.719	-46.719	-46.719	-46.719	-46.719
Despesas SPE e outros	-10.462	-13.896	-13.743	-9.531	-9.531	-9.455	-9.455	-9.455	-9.379	-9.379	-9.302	-9.302	-9.302	-9.302
Compartilhamento de receita	-63	-66	-62	-158	-158	-158	-158	-158	-158	-158	-158	-158	-158	-158
Depreciação e Amortização	0	0	-4.473	-7.497	-7.299	-7.108	-6.924	-6.747	-6.578	-6.415	-5.702	-5.167	-4.884	-6.061
Lucro Operacional	-10.206	-13.343	7.255	30.734	30.932	31.199	31.383	31.560	31.806	31.969	32.758	33.293	33.576	32.399
Impostos	0	0	-1.727	-7.315	-7.362	-9.631	-10.670	-10.730	-10.814	-10.869	-11.138	-11.320	-11.416	-11.016
Depreciação & Amortização	0	0	4.473	7.497	7.299	7.108	6.924	6.747	6.578	6.415	5.702	5.167	4.884	6.061
Investimentos	-26.684	-109.507	-99.607	-2.245	-2.245	-2.245	-2.245	-2.245	-2.245	-2.245	-2.245	-2.245	-2.245	-2.058
Fluxo de Caixa do Projeto	-36.890	-122.850	-89.606	28.671	28.624	26.431	25.392	25.332	25.324	25.269	25.077	24.895	24.799	25.386

4.2. A partir das premissas de investimentos, receitas, custos e despesas, apresenta-se o Fluxo de Caixa do Plano de Negócios de Referência para o BLOCO SUL:

Em R\$ mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25	Ano 30
Receita Bruta	54.127	54.218	97.379	157.990	157.990	157.990	157.990	157.990	157.990	157.990	157.990	157.990	157.990	157.990
Deduções da Receita Bruta	-5.054	-5.065	-9.057	-14.825	-14.825	-14.825	-14.825	-14.825	-14.825	-14.825	-14.825	-14.825	-14.825	-14.825
Receita Líquida	49.073	49.153	88.322	143.165	143.165	143.165	143.165	143.165	143.165	143.165	143.165	143.165	143.165	143.165
Custos e despesas	-55.836	-55.836	-59.428	-65.080	-65.080	-65.080	-65.080	-65.080	-65.080	-65.080	-65.080	-65.080	-65.080	-65.080
Despesas SPE e outros	-11.689	-18.039	-17.850	-10.080	-10.080	-9.986	-9.986	-9.986	-9.891	-9.891	-9.797	-9.797	-9.797	-9.797
Compartilhamento de receita	-80	-81	-72	-408	-408	-408	-408	-408	-408	-408	-408	-408	-408	-408
Depreciação e Amortização	0	0	-6.775	-13.424	-13.028	-12.646	-12.279	-11.925	-11.585	-11.258	-9.812	-8.681	-7.939	-9.049
Lucro Operacional	-18.531	-24.802	4.198	54.173	54.569	55.045	55.413	55.766	56.201	56.528	58.068	59.199	59.941	58.831
Impostos	0	0	-999	-12.893	-12.987	-15.502	-18.840	-18.961	-19.108	-19.220	-19.743	-20.128	-20.380	-20.002
Depreciação & Amortização	0	0	6.775	13.424	13.028	12.646	12.279	11.925	11.585	11.258	9.812	8.681	7.939	9.049
Investimentos	-44.257	-182.839	-194.328	-2.748	-2.748	-2.748	-2.748	-2.748	-2.748	-2.748	-2.748	-2.748	-2.748	-2.519
Fluxo de Caixa do Projeto	-62.789	-207.641	-184.355	51.956	51.861	49.441	46.103	45.982	45.929	45.818	45.389	45.004	44.752	45.358

4.3. A partir das premissas de investimentos, receitas, custos e despesas, apresenta-se o Fluxo de Caixa do Plano de Negócios de Referência para o BLOCO LESTE:

Em R\$ mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25	Ano 30
Receita Bruta	51.421	51.446	74.534	176.474	176.248	176.248	176.248	176.248	176.248	176.248	176.248	176.248	176.248	176.248
Deduções da Receita Bruta	-4.815	-4.818	-6.953	-16.873	-16.852	-16.852	-16.852	-16.852	-16.852	-16.852	-16.852	-16.852	-16.852	-16.852
Receita Líquida	46.606	46.628	67.581	159.601	159.397	159.397	159.397	159.397	159.397	159.397	159.397	159.397	159.397	159.397
Custos e despesas	-61.559	-61.559	-62.637	-66.882	-66.882	-66.882	-66.882	-66.882	-66.882	-66.882	-66.882	-66.882	-66.882	-66.882
Despesas SPE e outros	-13.032	-19.913	-19.734	-11.090	-11.090	-11.000	-11.000	-11.000	-10.911	-10.911	-10.822	-10.822	-10.822	-10.822
Compartilhamento de receita	-71	-71	-71	-1.015	-1.013	-1.013	-1.013	-1.013	-1.013	-1.013	-1.013	-1.013	-1.013	-1.013
Depreciação e Amortização	0	0	-4.627	-14.833	-14.446	-14.074	-13.715	-13.371	-13.040	-12.723	-11.335	-10.301	-9.773	-12.237
Lucro Operacional	-28.056	-34.915	-19.488	65.782	65.966	66.428	66.786	67.131	67.551	67.868	69.345	70.380	70.907	68.443
Impostos	0	0	0	-15.656	-15.700	-15.810	-15.895	-21.815	-22.967	-23.075	-23.577	-23.929	-24.109	-23.271
Depreciação & Amortização	0	0	4.627	14.833	14.446	14.074	13.715	13.371	13.040	12.723	11.335	10.301	9.773	12.237
Investimentos	-45.650	-168.162	-247.921	-4.616	-4.616	-4.616	-4.616	-4.616	-4.616	-4.616	-4.616	-4.616	-4.616	-4.231
Fluxo de Caixa do Projeto	-73.705	-203.077	-262.782	60.343	60.096	60.076	59.991	54.071	53.008	52.900	52.487	52.135	51.956	53.178

5. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

5.1. A seguir, é apresentado o Cronograma Físico-Financeiro dos investimentos estimados para o BLOCO NOROESTE:

Cronograma Físico - Financeiro																															
Item	Valor (mil R\$)	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano	11º Ano	12º Ano	13º Ano	14º Ano	15º Ano	16º Ano	17º Ano	18º Ano	19º Ano	20º Ano	21º Ano	22º Ano	23º Ano	24º Ano	25º Ano	26º Ano	27º Ano	28º Ano	29º Ano	30º Ano
Requalificação	65.083	41,00%	59,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Empreendimento Não Residencial	25.424	0,00%	26,50%	73,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Empreendimento Residencial	143.047	0,00%	45,00%	55,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Reinvestimentos	62.677	0,00%	0,00%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,28%
Total	296.230	9,01%	36,97%	33,62%	0,76%	0,69%																									


 Prazo máximo para Finalização das obras de construção dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS OBRIGATÓRIOS


 Prazo máximo para Finalização das OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO

5.2. A seguir, é apresentado o Cronograma Físico-Financeiro dos investimentos estimados para o BLOCO SUL:

Cronograma Físico - Financeiro																															
Item	Valor (mil R\$)	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano	11º Ano	12º Ano	13º Ano	14º Ano	15º Ano	16º Ano	17º Ano	18º Ano	19º Ano	20º Ano	21º Ano	22º Ano	23º Ano	24º Ano	25º Ano	26º Ano	27º Ano	28º Ano	29º Ano	30º Ano
Requalificação	107.945	41,00%	59,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Empreendimento Não Residencial	111.974	0,00%	26,50%	73,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Empreendimento Residencial	198.841	0,00%	45,00%	55,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Reinvestimentos	76.636	0,00%	0,00%	3,48%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,59%	3,22%
Total	495.395	8,99%	36,91%	39,23%	0,55%	0,51%																									


 Prazo máximo para Finalização das obras de construção dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS OBRIGATÓRIOS

 Prazo máximo para Finalização das OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO

5.3. A seguir, é apresentado o Cronograma Físico-Financeiro dos investimentos estimados para o BLOCO LESTE:

Cronograma Físico - Financeiro																															
Item	Valor (mil R\$)	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano	11º Ano	12º Ano	13º Ano	14º Ano	15º Ano	16º Ano	17º Ano	18º Ano	19º Ano	20º Ano	21º Ano	22º Ano	23º Ano	24º Ano	25º Ano	26º Ano	27º Ano	28º Ano	29º Ano	30º Ano
Requalificação	111.341	41,00%	59,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Empreendimento Não Residencial	287.181	0,00%	26,50%	73,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Empreendimento Residencial	58.595	0,00%	45,00%	55,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Reinvestimentos	128.859	0,00%	0,00%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,58%	3,28%
Total	585.976	7,79%	28,70%	42,31%	0,79%	0,72%																									


 Prazo máximo para Finalização das obras de construção dos EMREENDIMENTOS ASSOCIADOS OBRIGATÓRIOS


 Prazo máximo para Finalização das OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO