



**PROCESSO SEI 6011.2021/0002488-8**  
**CONSULTA PÚBLICA CP/017/2022/SGM-SEDP**  
**CONCORRÊNCIA N° [●]/2022**

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA PROVISÃO DE MORADIAS COMO SERVIÇO NA CIDADE DE SÃO PAULO, ENGLOBANDO A IMPLANTAÇÃO DE 3 (TRÊS) EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL E A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PREDIAL, DE GESTÃO OPERACIONAL E GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS.

**ANEXO IV DO EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA**

## Sumário

INTRODUÇÃO .....	3
PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS .....	3
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO .....	10
FLUXO DE CAIXA .....	12

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, compreendendo a provisão de moradias como serviço, combinada com a prestação de trabalhos técnicos sociais, na cidade de São Paulo.

**1.2.** O presente ANEXO apresenta estimativas para os investimentos, receitas, custos e despesas vinculadas ao projeto, trazendo, ainda, o Demonstrativo de Resultados do Exercício e o Fluxo de Caixa estimado durante o período de vigência da PPP.

**1.3.** As estimativas fundamentam-se nas diretrizes definidas com base nas análises realizadas pelos órgãos da Administração Pública Municipal envolvidos na elaboração do projeto, estudos de mercado e dados públicos.

**1.4.** Serão apresentados, ainda, os parâmetros e premissas utilizados no desenvolvimento das projeções, sendo que estes não devem ser compreendidos como as premissas relacionadas aos encargos obrigatórios definidos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

**1.5.** Apesar do conteúdo constante 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 da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

## **2. PREMISSAS E CRITÉRIOS ADOTADOS**

**2.1.** Parâmetros gerais do Projeto:

**2.1.1.** Modalidade de contratação: concessão administrativa, nos termos da Lei 11.079/2004;

**2.1.2.** Prazo de duração do CONTRATO: 35 (trinta e cinco) anos;

**2.1.3.** Prazo máximo do PERÍODO DE OBRAS: 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO; e

**2.1.4.** Projeções baseadas no que se denomina 'termos reais', ou seja, não consideram o efeito da inflação nos valores e estimativas apresentados.

## **2.2. Descrição do PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA**

**2.2.1.** A execução do projeto referencial se pautou na execução do OBJETO, envolvendo o cumprimento das obrigações e a realização das atividades previstas no ANEXO II do EDITAL – MINUTA DO CONTRATO e respectivos ANEXOS, em especial:

- a)** Implantação de EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, resultando em 1.745 unidades de moradia, com a seguinte distribuição por imóvel: (i) IMÓVEL 1, na Rua Porto Seguro, com disponibilização de 684 unidades de 18 m<sup>2</sup> e 456 unidades de 12 m<sup>2</sup>; (ii) IMÓVEL 2, na Rua Rodrigo Silva, com disponibilização de 168 unidades de 18 m<sup>2</sup> e 112 unidades de 12 m<sup>2</sup>; (iii) IMÓVEL 3, na Rua Carnot, com disponibilização de 195 unidades de 18 m<sup>2</sup> e 130 unidades de 12 m<sup>2</sup>;
- b)** Implementação dos seguintes equipamentos:
- implementação de estruturas autoportantes para a realocação do AMA e do Núcleo de Convivência, que o integram a operação do SIAT II, presente atualmente na área do IMÓVEL 1 e;
  - a implementação e operacionalização dos EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS nas FACHADAS SOCIAIS em cada um dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, tais sejam:
    - No IMÓVEL 1, localizado na rua Porto Seguro, a instalação e operação de 1 (um) Laboratório de Iniciação Digital, 1 (uma) Oficina de Marcenaria e 1 (uma) Oficina Gastronômica;
    - No IMÓVEL 2, localizado na rua Rodrigo Silva, a instalação e operação de 1 (um) Laboratório de Iniciação Digital e;
    - No IMÓVEL 3, localizado na rua Carnot, a instalação e operação de 1 (um) Laboratório de Iniciação Digital.
- c)** GESTÃO PREDIAL que compreende os serviços de MANUTENÇÃO DE ÁREAS PRIVATIVAS e MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM, que deverá ser prestado pela CONCESSIONÁRIA a partir da emissão do AUTO DE CONCLUSÃO (Habite-se) de cada imóvel, até o termo final da CONCESSÃO, conforme especificações descritas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

- d) GESTÃO OPERACIONAL, serviços correspondentes às atividades de gestão e administração condominial, limpeza, segurança, monitoramento, portaria e zeladoria dos EMPREENDIMENTOS, conforme especificações descritas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA da minuta do CONTRATO;
- e) GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS correspondente ao conjunto de serviços voltados à gestão decorrente da formalização contratual para alocação dos BENEFICIÁRIOS nas UNIDADES, abarcando inclusive, mas não se limitando, gestão contratual, TRABALHO TÉCNICO SOCIAL e realização de MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO, conforme especificações do CONTRATO e seu ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- f) Provisão de LINHA BRANCA e MOBILIÁRIO a todas as UNIDADES DE MORADIA, conforme especificações descritas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- g) Provisão de LAVANDERIA COMUNITÁRIA em todos os EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS.

### **2.3. Impostos e Tributos**

#### **2.3.1. Adotou-se o regime de tributação de Lucro Real.**

**2.3.2.** Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Neste sentido, foram utilizadas as seguintes premissas:

- a) Impostos sobre receitas
  - i. PIS (Programa de Integração Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 1,65% (um vírgula sessenta e cinco por cento);
  - ii. COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 7,60% (sete vírgula seis por cento);
  - iii. ISS (imposto sobre serviços) – isento nos termos da Lei Municipal nº 16.127/2015.
  
- b) Impostos e tributos sobre lucro

- i. IR (Imposto de Renda) – imposto federal sobre o Lucro Real Apurado no período, cuja alíquota incidente é de 15% (quinze por cento); acrescida de 10% sobre a parcela tributável que exceder a R\$ 20.000/mês;
- ii. CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) –cuja alíquota incidente é de 9% (nove por cento).

**2.3.3.** Considerando que os imóveis são de propriedade do PODER CONCEDENTE, não foi considerada a incidência de Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.

**2.4. Receita da Contraprestação**

- a) A CONTRAPRESTAÇÃO MÁXIMA (CP) foi estimada em R\$ 1.331.628,00 (um milhão, trezentos e trinta e um mil, seiscentos e vinte e oito reais) ao mês.
- b) Este documento não considera possíveis descontos na CONTRAPRESTAÇÃO MÁXIMA decorrentes da aplicação do FATOR DE DESEMPENHO, previsto no ANEXO V do CONTRATO – MECANISMO DE PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO.

**2.4.2.** A seguir, são apresentadas as projeções das RECEITAS totais anuais.

**Tabela 1: Projeções de Receitas (R\$ mil)**

(R\$ mil)	Receita CP		Receita CP
Ano 1	0	Ano 19	15.980
Ano 2	0	Ano 20	15.980
Ano 3	0	Ano 21	15.980
Ano 4	5.540	Ano 22	15.980
Ano 5	15.980	Ano 23	15.980
Ano 6	15.980	Ano 24	15.980
Ano 7	15.980	Ano 25	15.980
Ano 8	15.980	Ano 26	15.980
Ano 9	15.980	Ano 27	15.980
Ano 10	15.980	Ano 28	15.980
Ano 11	15.980	Ano 29	15.980
Ano 12	15.980	Ano 30	15.980
Ano 13	15.980	Ano 31	15.980
Ano 14	15.980	Ano 32	15.980
Ano 15	15.980	Ano 33	15.980
Ano 16	15.980	Ano 34	15.980
Ano 17	15.980	Ano 35	15.980
Ano 18	15.980	<b>Total</b>	<b>500.906</b>

## 2.5. APOORTE DE RECURSOS

**2.5.1.** Conforme previsto em CONTRATO, será realizado o APORTES DE RECURSOS nos termos da Lei Federal n. 11.079, de 30 de dezembro de 2004.

**2.5.2.** O APOORTE DE RECURSOS, possui valor máximo de R\$ 125.869.632,00 (cento e vinte e cinco milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, seiscentos e trinta e dois reais).

**2.5.3.** O pagamento do APOORTE DE RECURSOS se dará de forma anual e em consonância ao disciplinado no ANEXO IX do CONTRATO – CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO DO APOORTE, observados, ainda, os procedimentos descritos em CONTRATO.

**Tabela 2: Cronograma do Aporte de Recursos (R\$ mil)**

<b>Aporte de Recursos</b>	
<b>Ano 1</b>	2.104
<b>Ano 2</b>	20.403
<b>Ano 3</b>	80.904
<b>Ano 4</b>	22.458
<b>Total</b>	<b>125.870</b>

Fonte: São Paulo Parcerias.

## 2.6. Investimentos

**2.6.1.** A CONCESSIONÁRIA é responsável por todas as OBRAS DE IMPLANTAÇÃO necessárias para a construção dos EMPREENDIMENTOS nas áreas dos IMÓVEIS, respeitando estritamente as especificações estabelecidas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

**2.6.2.** As principais informações sobre os IMÓVEIS, suas localizações, características do entorno e descrição da ÁREA DE CONCESSÃO estão contidas no ANEXO III do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO.

**2.6.3.** Foram considerados os seguintes investimentos:

- a) Construção dos EMPREENDIMENTOS, que inclui os EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS e FACHADA SOCIAL;
- b) Implantação e instalação de unidades autoportantes para a realocação do SIAT II, que compreende o AMA e o Núcleo de Convivência;
- c) Implantação e instalação dos EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS; e
- d) Aquisição de LINHA BRANCA e MOBILIÁRIO para todas as UNIDADES DE MORADIA.

**2.6.4.** Para a estimativa dos investimentos, foram considerados, ainda, custos indiretos de obra correspondente a 20,11%.

**2.6.5.** Para além dos investimentos citados no Subitem **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, deve-se notar que dentre os encargos estão alocados os reinvestimentos em LINHA BRANCA, necessários para a recomposição da sua depreciação, objetivando a manutenção do seu pleno funcionamento e condições de uso durante todo o PRAZO DA CONCESSÃO.

**2.6.6.** As estimativas dos investimentos necessários para o desenvolvimento do OBJETO do CONTRATO seguem detalhados na **Erro! Fonte de referência não encontrada.**

**Tabela 3: Estimativa do Investimentos Totais (R\$ mil)**

<b>Investimento</b>	<b>Valor Total (R\$ mil)</b>
EMPREENDIMENTOS	118.006
SIAT II	7.863
EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS	683
LINHA BRANCA e MOBILIÁRIO	45.182
<b>Total</b>	<b>171.734</b>

Fonte: São Paulo Parcerias.

**2.6.7.** Já o cronograma dos investimentos totais, segue conforme projeções da Tabela 4.



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**

Tabela 4: Projeções dos Investimentos Totais (R\$ mil)

(R\$ mil)	Investimentos	Reinvestimentos	Investimentos	Reinvestimentos
Ano 1	2.104	0	Ano 19	0
Ano 2	20.403	0	Ano 20	0
Ano 3	80.904	0	Ano 21	0
Ano 4	33.924	0	Ano 22	0
Ano 5	0	0	Ano 23	0
Ano 6	0	0	Ano 24	11.466
Ano 7	0	0	Ano 25	0
Ano 8	0	0	Ano 26	0
Ano 9	0	0	Ano 27	0
Ano 10	0	0	Ano 28	0
Ano 11	0	0	Ano 29	0
Ano 12	0	0	Ano 30	0
Ano 13	0	0	Ano 31	0
Ano 14	0	11.466	Ano 32	0
Ano 15	0	0	Ano 33	0
Ano 16	0	0	Ano 34	11.466
Ano 17	0	0	Ano 35	0
Ano 18	0	0	<b>Total</b>	<b>137.336</b>
				<b>34.399</b>

Fonte: São Paulo Parcerias.

**2.7. Custos e Despesas**

**2.7.1. Foram considerados custos e despesas diretos, relacionados à:**

- a) GESTÃO PREDIAL dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, correspondente à MANUTENÇÃO DE ÁREA PRIVATIVA e MANUTENÇÃO DE ÁREA COMUM;
- b) GESTÃO ADMINISTRATIVA DE BENEFICIÁRIOS, que inclui a gestão dos instrumentos jurídicos entre CONCESSIONÁRIA e BENEFICIÁRIOS, além das atividades relacionadas ao TRABALHO TÉCNICO SOCIAL e MAPEAMENTO SOCIOECONÔMICO; e
- c) Operação dos EQUIPAMENTOS SOCIAIS ASSOCIADOS.

**2.7.2. Foram considerados os custos e despesas indiretos, relacionados à:**

- d) Mão de Obra e Terceirizados: corresponde aos gastos para a GESTÃO OPERACIONAL dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, incluindo os serviços de segurança, monitoramento, zeladoria, portaria, síndico, administradora, limpeza, jardinagem, dentre outros, além da contratação de AGENTE TÉCNICO DE APOIO;

- e) Utilitários: referente aos demais custos e despesas condominiais dos EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, como água, energia, telefone, internet, dentre outros; e
- f) Seguros e garantias, os quais preveem os recursos destinados aos seguros de obras, além da garantia de execução contratual.

**Tabela 5: Projeções dos Custos e Despesas Totais (R\$ mil)**

(R\$ mil)	Opex Direto	Opex Indireto	Opex Direto	Opex Indireto	
Ano 1	0	191	Ano 19	8.032	3.929
Ano 2	0	214	Ano 20	8.032	3.929
Ano 3	0	292	Ano 21	8.032	3.929
Ano 4	2.628	1.762	Ano 22	8.032	3.929
Ano 5	8.032	3.929	Ano 23	8.032	3.929
Ano 6	8.032	3.929	Ano 24	8.032	3.943
Ano 7	8.032	3.929	Ano 25	8.032	3.929
Ano 8	8.032	3.929	Ano 26	8.032	3.929
Ano 9	8.032	3.929	Ano 27	8.032	3.929
Ano 10	8.032	3.929	Ano 28	8.032	3.929
Ano 11	8.032	3.929	Ano 29	8.032	3.929
Ano 12	8.032	3.929	Ano 30	8.032	3.929
Ano 13	8.032	3.929	Ano 31	8.032	3.929
Ano 14	8.032	3.943	Ano 32	8.032	3.929
Ano 15	8.032	3.929	Ano 33	8.032	3.929
Ano 16	8.032	3.929	Ano 34	8.032	3.943
Ano 17	8.032	3.929	Ano 35	8.032	4.023
Ano 18	8.032	3.929	<b>Total</b>	<b>251.630</b>	<b>124.388</b>

Fonte: São Paulo Parcerias.

### 3. DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

3.1. A seguir, é apresentada a DRE estimada para o projeto.

**Quadro 1: Demonstrativo de Resultados do Exercício – Ano 1 ao Ano 35 (R\$ mil)**

Demonstração do Resultado do Exercício	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17
(=) EBITDA	1.913	20.189	80.612	23.096	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.150	2.165	2.165	2.165
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	2.299	22.309	88.580	42.417	15.078	14.996	14.906	14.807	14.700	14.583	14.455	14.315	14.162	26.523	14.962	14.868	14.767
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(213)	(2.064)	(8.194)	(3.924)	(1.395)	(1.387)	(1.379)	(1.370)	(1.360)	(1.349)	(1.337)	(1.324)	(1.310)	(2.453)	(1.384)	(1.375)	(1.366)
(=) Receita Operacional Líquida	2.086	20.245	80.387	38.493	13.683	13.609	13.527	13.437	13.340	13.234	13.118	12.991	12.852	24.069	13.578	13.493	13.401
(-) OPEX Direto	-	-	-	(2.628)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)
(-) Capex	(2.104)	(20.403)	(80.904)	(33.924)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.466)	-	-	-
(-) OPEX Indireto	(191)	(214)	(292)	(1.762)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.943)	(3.929)	(3.929)	(3.929)
(=) EBIT	(209)	(373)	(810)	179	1.722	1.648	1.566	1.476	1.379	1.273	1.156	1.030	891	627	1.617	1.532	1.440
IRPJ e CSSL	-	-	-	(30)	(386)	(368)	(397)	(478)	(445)	(409)	(369)	(326)	(279)	(189)	(526)	(497)	(466)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	(209)	(373)	(810)	149	1.337	1.279	1.168	998	934	864	787	704	612	438	1.091	1.035	974

Demonstração do Resultado do Exercício	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
(=) EBITDA	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.150	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.150	2.071
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	14.656	14.534	14.402	14.257	14.100	13.928	26.266	14.682	14.563	14.433	14.292	14.137	13.968	13.784	13.583	13.363	25.650	3.453
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(1.356)	(1.344)	(1.332)	(1.319)	(1.304)	(1.288)	(2.430)	(1.358)	(1.347)	(1.335)	(1.322)	(1.308)	(1.292)	(1.275)	(1.256)	(1.236)	(2.373)	(319)
(=) Receita Operacional Líquida	13.300	13.190	13.070	12.939	12.795	12.639	23.837	13.324	13.216	13.098	12.970	12.829	12.676	12.509	12.326	12.127	23.278	3.133
(-) OPEX Direto	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)
(-) Capex	-	-	-	-	-	-	(11.466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.466)	-
(-) OPEX Indireto	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.943)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.943)	(4.023)
(=) EBIT	1.339	1.229	1.109	978	834	678	395	1.363	1.255	1.137	1.009	868	715	548	365	166	(164)	(8.922)
IRPJ e CSSL	(431)	(394)	(353)	(308)	(260)	(207)	(110)	(439)	(403)	(363)	(319)	(271)	(219)	(162)	(100)	(40)	-	-
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	908	835	756	669	575	472	285	923	852	774	690	597	496	386	265	126	(164)	(8.922)

Fonte: São Paulo Parcerias.

#### 4. FLUXO DE CAIXA

4.1. A seguir, é apresentado o Fluxo de Caixa estimado do projeto.

**Quadro 2: Fluxo de Caixa - Ano 1 ao Ano 35 (R\$ mil)**

Fluxo de Caixa	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	-	-	-	5.540	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980
(+) Aporte de Recursos Públicos	2.104	20.403	80.904	22.458	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	-	-	-	(512)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)
(=) Receita Operacional Líquida	2.104	20.403	80.904	27.486	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126
(-) OPEX Direto	-	-	-	(2.628)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)
(-) OPEX Indireto	(191)	(214)	(292)	(1.762)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.943)	(3.929)	(3.929)	(3.929)
(=) EBITDA	1.913	20.189	80.612	23.096	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.150	2.165	2.165	2.165
(-) IRPJ e CSSL	-	-	-	-	(205)	(205)	(209)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(298)	(303)	(303)	(303)
(=) FCO	1.913	20.189	80.612	23.096	1.960	1.960	1.956	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.852	1.862	1.862	1.862
(-) Capex	(2.104)	(20.403)	(80.904)	(33.924)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.466)	-	-	-
(=) FCL	(191)	(214)	(292)	(10.828)	1.960	1.960	1.956	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	(9.614)	1.862	1.862	1.862

Fluxo de Caixa	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980	15.980
(+) Aporte de Recursos Públicos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)	(1.854)
(=) Receita Operacional Líquida	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126	14.126
(-) OPEX Direto	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)	(8.032)
(-) OPEX Indireto	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.943)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.929)	(3.943)	(4.023)
(=) EBITDA	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.150	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.165	2.150	2.071
(-) IRPJ e CSSL	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(298)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(303)	(298)	-
(=) FCO	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.852	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.852	2.071
(-) Capex	-	-	-	-	-	-	(11.466)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.466)	-
(=) FCL	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	(9.614)	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	1.862	(9.614)	2.071

Fonte: São Paulo Parcerias.