



SÃO PAULO TURISMO S/A - SPTURIS

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° [●]

EDITAL DE LICITAÇÃO PARA CONCESSÃO DE USO, COM OUTORGA ONE-ROSA, COMPREENDENDO A REVITALIZAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, OTIMIZAÇÃO, AMPLIAÇÃO, DIVERSIFICAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO DO NOVO ANHEMBI, NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

ANEXO V – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA

CONSULTA PÚBLICA



São Paulo
turismo
www.spturis.com



Processo Administrativo n.º 080/2015
Chamamento Público DPR nº 002/2015
Objeto: Minuta do Edital do Novo
Anhembiº

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	MOTIVAÇÃO DO PROJETO.....	5
3.	CRITÉRIOS GERAIS ADOTADOS	7
4.	PREMISSAS DE INVESTIMENTOS	8
5.	PREMISSAS DE RECEITA OPERACIONAL BRUTA	8
6.	PREMISSAS DE IMPOSTOS E TRIBUTOS	12
7.	PREMISSAS DE CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS	12
8.	PREMISSAS DE PROJEÇÃO DE OUTORGA.....	16
9.	RESUMO DAS PROJEÇÕES	16



1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente ANEXO tem como objetivo apresentar os aspectos e premissas utilizados para a análise de viabilidade econômico-financeira do projeto de CONCESSÃO para modernização, otimização, ampliação, diversificação, operação, manutenção e gestão do NOVO ANHEMBI.

1.2. A análise de viabilidade da CONCESSÃO teve início em maio de 2015 pela São Paulo Turismo S/A (SPTURIS), com o envolvimento de diversos colaboradores e interessados em distintas fases.

1.3. Por meio da abertura do Chamamento Público DPR N°02/2015, entidades privadas enviaram estudos e propostas de solução para a implementação do projeto, tendo por referência as diretrizes específicas fornecidas pela SPTURIS.

1.4. Com base nas premissas e diretrizes do PODER CONCEDENTE e nos estudos preliminares recebidos no âmbito do Chamamento Público DPR N°02/2015, foi elaborado o presente PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA, que apresenta quantificações estimadas para as receitas, custos e despesas vinculados ao projeto, bem como para os investimentos projetados, trazendo, ainda, o demonstrativo de resultados durante o período de vigência da CONCESSÃO, dada a PARCELA DE OUTORGA FIXA considerada no VALOR MÍNIMO DA PARCELA DE OUTORGA FIXA fixada no EDITAL, e somada à PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL.

1.5. Conforme registrado no EDITAL e em seu ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO da CONCESSÃO, as premissas utilizadas neste documento são meramente referenciais, trazendo informações utilizadas como base para a modelagem e a estruturação do projeto para efeito de tomada de decisão por parte do PODER CONCEDENTE; por esta razão, não vinculam os LICITANTES, que têm autonomia para adotar suas próprias premissas na elaboração de seus modelos de negócios.



1.5.1. É de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações OBJETO da CONCESSÃO, incluindo, mas não se limitando ao ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA do CONTRATO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

1.6. O PODER CONCEDENTE se exime de quaisquer responsabilidades pela adoção, por parte dos LICITANTES, das premissas e demais informações apresentadas neste documento.

1.7. Relativamente aos dados compartilhados a seguir, fica o registro de que todas as projeções são apresentadas em termos reais, ou seja, sem considerar efeito da inflação.

1.8. O projeto de CONCESSÃO objeto da LICITAÇÃO abrange todo o conjunto de ativos que estão inseridos na ÁREA DA CONCESSÃO, conforme definido no EDITAL, e pressupõe, entre outras, as seguintes frentes de atuação por parte da CONCESSIONÁRIA:

- O desenvolvimento de projetos de engenharia e estudos de arquitetura;
- A modernização do atual Pavilhão de Exposições Caio de Alcântara Machado (Pavilhão Norte-Sul), incorporando-se climatização em todo o espaço, e ampliação de novas áreas de exposição, totalizando 85.000 m² (oitenta e cinco mil metros quadrados) de área de exposição locável, mantendo sempre ao menos 50 mil m² de área locável disponível durante a execução do PROGRAMA DE MODERNIZAÇÃO;
- A modernização do Palácio de Convenções e ampliação das áreas de convenções disponíveis, chegando a ofertar 12.000 m² (doze mil metros quadrados) de área de convenções locável além das já existentes no COMPLEXO DO ANHEMBI;
- O investimento em vagas de estacionamento, totalizando 4.600 (quatro mil e seiscentas) vagas;

- O investimento nas áreas externas e demais intervenções;
- A manutenção preventiva, preditiva e corretiva de todos os ativos durante o prazo do CONTRATO de CONCESSÃO, e/ou cuja vida útil se exaurir durante esse mesmo período;
- A comercialização dos espaços locáveis, a obtenção de receitas com mídia interna e serviços de telecomunicação e a obtenção de receitas com venda de patrocínios ou *namimg rights*.

1.9. Após o prazo definido no CONTRATO, todos os bens e ativos do patrimônio da SPE serão revertidos ao PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO.

2. MOTIVAÇÃO DO PROJETO

2.1. Atualmente, a responsabilidade pela gestão da totalidade do COMPLEXO ANHEMBI é da SPTURIS, cujo objeto social inclui:

- a) a locação, comodato, permuta, arrendamento ou qualquer forma de cessão para terceiros de área de sua propriedade, ou ainda, áreas que a São Paulo Turismo S/A detenha a posse, para a realização de eventos de qualquer espécie, bem como para a exploração comercial de qualquer atividade autorizada pela sociedade;
- b) a produção, divulgação e organização de eventos de qualquer espécie, realizados pela sociedade ou por terceiros;
- c) o fornecimento e ou comercialização de infraestrutura, contratações artísticas, serviços, materiais relacionados à produção e realização de eventos em geral, organizados ou não pela sociedade;
- d) a construção e reforma de qualquer tipo de edificação em sua propriedade ou de terceiros;



São Paulo
turismo
www.spturis.com



Processo Administrativo n.º 080/2015
Chamamento Público DPR nº 002/2015
Objeto: Minuta do Edital do Novo
Anhembiº

- e) a exploração comercial direta, ou por meio de terceiros, de áreas de sua propriedade ou de terceiros, destinadas a estacionamento e garagem de veículos de qualquer espécie;
- f) a exploração comercial direta, ou por meio de terceiros, referente a publicidade, merchandising, mídia e telecomunicações de quaisquer espécies;
- g) a formulação de política, a promoção e a exploração do turismo e atividades afins no Município de São Paulo;
- h) o licenciamento de marcas de sua titularidade;
- i) o apoio ou patrocínio de projetos ou eventos de interesse social, turístico ou cultural e outros similares;
- j) a concessão a terceiros de quaisquer tipos de direitos que recaiam sobre a exploração comercial das áreas de sua propriedade ou posse;
- k) a exploração comercial direta, ou por meio de terceiros, de materiais relacionados à cidade de São Paulo.

2.2. Sob gestão da SPTURIS, o COMPLEXO ANHEMBI tem desempenhado um importante papel de vetor de desenvolvimento da Cidade de São Paulo atraindo turismo de negócios e movimentando hotéis, restaurantes e outros estabelecimentos.

2.3. Porém, há uma grande necessidade de investimentos no Complexo para mantê-lo competitivo e continuar desempenhando seu papel, sendo a parcela mais significativa desses investimentos concentrada nos ativos localizados na **ÁREA DE CONCESSÃO**.

2.4. Para a concretização dos objetivos do projeto, são estimados investimentos da ordem de R\$ 725 milhões (setecentos e vinte e dois milhões de reais).



2.5. Além disso, nos próximos 30 (trinta) anos, com a modernização do NOVO ANHEMBI, são estimados cerca de R\$ 1.750 milhões (um bilhão, setecentos e cinquenta milhões de reais) de custos e despesas atrelados aos ativos localizados na ÁREA DE CONCESSÃO.

2.6. As receitas projetadas para o período, por sua vez, são estimadas em aproximadamente R\$ 4,376 bilhões (quatro bilhões, trezentos e setenta e seis milhões de reais).

2.7. O diagnóstico atual do PODER CONCEDENTE para o Anhembi aponta para a necessidade de realizar tais investimentos a fim de evitar uma eventual degradação dos ativos da companhia. Por essa razão, e considerando o potencial de geração de receitas e a escassez de recursos do PODER CONCEDENTE, optou-se por conceder o NOVO ANHEMBI a um parceiro privado que realize todos os investimentos necessários e possa se remunerar pela sua própria exploração comercial durante o prazo da CONCESSÃO.

3. CRITÉRIOS GERAIS ADOTADOS

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

- a) a modalidade de contratação, que é uma concessão de uso;
- b) o prazo de duração do CONTRATO, que é de 30 (trinta) anos;
- c) o prazo máximo para a modernização dos equipamentos e cumprimento das intervenções descritas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA do CONTRATO, que é 05 (cinco) anos;
- d) o pagamento da PARCELA DA OUTORGA FIXA – no VALOR MÍNIMO DA PARCELA DE OUTORGA FIXA fixado no EDITAL - e PARCELA DA OUTORGA VARIÁVEL - na proporção de 1,0% (um por cento) da Receita Líquida estimada da CONCESSIONÁRIA -;e

- e) a origem dos recursos demandados para os investimentos, sabendo-se que as aquisições de equipamentos e a realização das obras necessárias ao projeto serão realizadas exclusivamente pela SPE, a ser constituída pelo participante vencedor da LICITAÇÃO nos termos do EDITAL e do CONTRATO e de seus respectivos ANEXOS.

4. PREMISSAS DE INVESTIMENTOS

4.1. Os investimentos estimados para a conclusão de todas as obrigações da CONCESSIONÁRIA foram estimados conforme o cronograma apresentado abaixo:

Figura 01 – Tabela de Estimativa de Investimentos

ITEM DE INVESTIMENTO	Valor (R\$MM)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES - REFORMA	52,16	25%	75%			
PALÁCIO DE CONVENÇÕES - REFORMA	7,33					100%
PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES - AMPLIAÇÃO	164,59					100%
NOVOS ESPAÇOS DE CONVENÇÕES	52,30					100%
ÁREAS EXTERNAS	237,50			33%	1%	66%
MANUTENÇÃO ¹	50,16					
ARQUITETURA	136,06				35%	65%
PROJETOS E APROVAÇÕES	24,73				20%	80%

¹ No caso da manutenção, estimou-se 8% no ano 12, 46% no ano 17, 8% no ano 22, 23% no ano 23 e 14% no ano 27.

4.2. Todos os investimentos feitos foram projetados de forma a serem completamente depreciados e amortizados até o fim do prazo de CONCESSÃO.

5. PREMISSAS DE RECEITA OPERACIONAL BRUTA

5.1. A principal fonte de receitas estimadas para a CONCESSIONÁRIA provém do aluguel de espaços locais de exposição e convenções localizados no NOVO ANHEMBI, tanto no período anterior quanto posterior à conclusão das intervenções programadas.

5.2. Após a estabilização de receitas e despesas, que ocorre a partir do 6º ano, obtém-se receitas com locação de espaços de exposições de R\$ 59,68 milhões e receitas de locação de espaços de convenções de R\$ 24,68 milhões. Tais valores são obtidos assumindo as seguintes premissas:

5.2.1. Total de m² locáveis de exposições de 52.000 nos dois primeiros anos; 78.000 do ano 3 ao 5 e 85.000 a partir do 6º ano.

5.2.2. Ocupação dos metros quadrados locáveis de exposições de 25% nos dois primeiros anos, 30% no ano 3, 32% no ano 4, 35% no ano 5 e 40% do 6º ano em diante.

5.2.3. Preço por m² de exposições de R\$4,68 até o ano 5 e R\$4,81 a partir do 6º ano.

5.2.4. Total de m² de salas modulares de 6.464 até o 5º ano e 12.098 do 6º ano em diante.

5.2.5. Ocupação dos metros quadrados locáveis de convenções de 7% nos dois primeiros anos, 20% no terceiro ano, 29% no 4º ano, 24% no 5º ano e 21% do 6º ano em diante.

5.2.6. Preço por m² de salas modulares de R\$15,00 nos três primeiros anos, R\$17,00 no 4º ano, R\$ 20,00 no 5º ano e R\$22,00 do 6º ano em diante.

5.2.7. Uso do Auditório Celso Furtado em 48 dias por ano nos 5 primeiros anos e 80 dias por ano a partir do 6º ano.

5.2.8. Preço por dia de locação do Auditório Celso Furtado de R\$40.000,00 nos três primeiros anos, R\$45.000,00 no 4º ano e R\$50.000,00 a partir do 5º ano.

5.3. Como resultado destas premissas, obtém-se uma receita com espaços locáveis conforme abaixo – estável a partir do 6º ano:

Figura 02 – Estimativa de Receitas com Espaços Locáveis



ITEM DE RECEITA COM LOCAÇÃO DE ESPAÇO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
RECEITA COM LOCAÇÃO DE ESPAÇOS DE EXPOSIÇÕES (R\$MM)	22,21	22,21	39,97	42,64	46,63	59,68
RECEITA COM LOCAÇÃO DE ESPAÇOS DE CONVENÇÕES (R\$MM)	4,49	4,49	8,88	13,82	13,68	24,68

5.4. Em adição às premissas de locação de espaços de exposições e convenções mencionadas acima, foram assumidas as seguintes premissas de receitas relacionadas:

5.4.1. Receitas com mídia indoor de 5,6% (constante) em relação à receita com locação de espaço de exposições.

5.4.2. Receitas com serviços de telecomunicações de 6% nos 5 primeiros anos e 7,4% do 6º ano em diante, em relação à receita com locação de espaço de exposições.

5.4.3. Receitas diversas relacionadas à exposições de 44% da receita com locação de espaço de exposições a partir do 6º ano.

5.4.4. Receitas com serviços de telecomunicações de 1% (constante) em relação à receita com locação de espaço de convenções.

5.4.5. Receitas diversas relacionadas à convenções de 14% da receita com locação de espaço de convenções nos dois primeiros anos, 10% no ano 3, 8% no ano 4 e 7% a partir do 5º ano.

5.5. Estimou-se, ainda, uma receita com *naming rights* e patrocínios de R\$ 15.000,00 (quinze milhões) ao ano, em todos os anos da concessão.

5.6. Receitas com estacionamento foram estimadas assumindo as seguintes premissas:

5.6.1. Preço de R\$40,00 por vaga em todos os anos da concessão.

5.6.2. Um total de 3.300 vagas disponíveis nos 5 primeiros anos e 4.600 vagas a partir do 6º ano.

5.6.3. Um uso do estacionamento em 100 dias por ano nos 5 primeiros anos e 162 dias por ano a partir do 6º ano.

5.6.4. Uma ocupação, por dia de uso, de 91% das vagas no ano 1, 105% no ano 2, 120% no ano 3, 128% no ano 4, 121% no ano 5 e 77% a partir do 6º ano – os percentuais podem ultrapassar 100% pois foi assumida uma rotatividade de 1,5 veículos por vaga.

5.7. As premissas de uso de estacionamento mencionadas acima resultam em uma receita com estacionamento conforme a tabela a seguir – estável a partir do 6º ano:

Figura 03 – Estimativa de Receitas Estacionamento

ESTACIONAMENTO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
RECEITA COM ESTACIONEMTNO (R\$MM)	12,05	13,90	15,88	16,88	16,02	22,96

5.8. Assumiu-se, por fim, receita com serviço de transporte do NOVO ANHEMBI até a malha metroviária no valor de aproximadamente R\$1,75 milhão por ano, em todos os anos da concessão.

5.9. Como resultado das receitas mencionadas acima, obtém-se o seguinte fluxo de receitas anuais – estável a partir do 6º ano:

Figura 04 – Estimativa de Receita Bruta Anual

ESTIMATIVA DE RECEITA BRUTA ANUAL	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
RECEITA BRUTA ANUAL (R\$MM)	43,77	45,62	87,09	96,35	99,60	160,04



6. PREMISSAS DE IMPOSTOS E TRIBUTOS

6.1. 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:

- a) 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);
- b) 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 sessenta por cento);
- c) ISSQN (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza) – tributo municipal incidente sobre o faturamento bruto, com exceção da Receita de Locação, cuja alíquota é de 5,00% (cinco por cento);
- d) IR (Imposto de Renda) – imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de 25% (quinze por cento); e
- e) 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).

7. PREMISSAS DE CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS

7.1. Para a correta operação da infraestrutura concedida e para o atendimento das exigências do CONTRATO, a SPE deverá incorrer em um conjunto de custos e despesas de variados tipos.

7.2. Diversos custos e despesas foram projetados como um percentual da Receita Líquida auferida pela CONCESSIONÁRIA uma vez que são desembolsos diretamente relacionados à dimensão da operação do NOVO ANHEMBI.

7.2.1. 7.2.1.A maior parte desses itens foi projetado como uma proporção fixa da Receita Líquida; as exceções são os itens Outras Despesas e Utilidades, cuja proporção se altera à medida que vão sendo concluídas executadas as modernizações no NOVO ANHEMBI, estabilizando-se uma vez que todo o PROGRAMA DE MODERNIZAÇÃO for sendo implementado. A tabela a seguir resume as premissas assumidas – estáveis a partir do 3º ano:

Figura 05 – Estimativa de Custos e Despesas Variáveis

ESTIMATIVA DE CUSTOS COMO % DA RECEITA LÍQUIDA	Ano 1	Ano 2	Ano 3
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO	2%	2%	2%
MARKETING E COMUNICAÇÃO	4%	4%	4%
SERVIÇOS DE TERCEIROS	1%	1%	1%
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	1%	1%	1%
OUTRAS DESPESAS	2,5%	2,5%	2,4%
UTILIDADES	9,8%	9,3%	7%

7.3. Adicionalmente, o custo com a operação do Estacionamento do NOVO ANHEMBI também foi projetado como um percentual incidente sobre a receita, porém nesse caso apenas sobre a Receita Bruta de Estacionamento, na proporção de 10,0% (dez por cento).

7.4. Os demais custos e despesas foram projetados como fixos, de forma independente da receita auferida pela CONCESSIONÁRIA, com valores estabelecidos anuais. Esses itens são de responsabilidade da SPE para qualquer tamanho de sua operação. São eles:

- gastos com pessoal;
- serviços gerais (incluindo segurança, limpeza, jardinagem e bombeiros);

- utilidades (parcela fixa necessária para o dia a dia do NOVO ANHEMBI, diferente da parcela variável de utilidades que se relaciona à realização de cada evento);
- telecomunicações;
- tributos e licenças (reembolso da parcela de IPTU referente à ÁREA DE CONCESSÃO, somado à obtenção e renovação periódica do alvarás de construção e funcionamento, Habite-se, registro em cartório e na Prefeitura de São Paulo da posse da planta do imóvel, certidão negativa de débito, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, e Licenças Ambientais); e
- aluguel de veículos para o serviço de transporte do NOVO ANHEMBI até a estação de metro mais próxima, e vice-versa.

Figura 06 – Estimativa de Custos Fixos

ESTIMATIVA DE CUSTOS FIXOS	VALOR (R\$ MIL)
PESSOAL	21.341,32
SERVIÇOS GERAIS	5.131,49
UTILIDADES	1.702,72
TELECON	700,00
CONEXÃO COM METRÔ	1.500,00
TRIBUTOS DIVERSOS	2.000,00

7.5. Por fim, foram projetados também os custos com seguros e garantias. Foram considerados os seguintes custos nesta categoria:

7.5.1. Seguro de riscos operacionais ou riscos nomeados (RN) do tipo all risks, incluindo, no mínimo, a cobertura de danos decorrentes de incêndio, raio e explosão, danos elétricos, tumulto, equipamentos eletrônicos, alagamento, roubo de bens (inclusive os ativos externos), vendaval, impacto de veículos/aeronaves, equipamentos móveis e estacionários, pequenas obras de engenharia e, por fim, lucros cessantes. Para este seguro estimou-se um custo de 0,1% do valor dos prédios atuais (estimado em R\$200 milhões)



acrescido, ano-a-ano, do valor dos investimentos anuais realizados no âmbito da concessão;

7.5.2. Seguro de Responsabilidade Civil Operação/Estabelecimentos Comerciais/Eventos inclusive obras civis, com cobertura mínima de responsabilidade civil de obras civis e instalação e montagem (manutenção/conservação), responsabilidade civil do empregador, responsabilidade civil do garagista e danos morais. Para este seguro estimou-se o valor segurado de R\$20 milhões nos cinco primeiros anos e R\$ 40 milhões a partir do 6º ano, segurado a taxa de 1,75% nos cinco primeiros anos e 1,13% a partir do 6º ano;

7.5.3. Seguro de Riscos de Engenharia (RE), com cobertura mínima de danos decorrentes de erro de projeto e riscos do fabricante, desentulho, tumultos e greves, despesas extraordinárias, despesas de salvamento e contenção de sinistros, propriedades circunvizinhas, obras concluídas, honorário de peritos e manutenção ampla (período indenitário mínimo de 6 meses), com custo para a concessionária estimado em R\$ 242 mil no primeiro ano e R\$ 690,7 mil no 5º ano;

7.5.4. Seguro de Responsabilidade Civil para Obras Civis/Instalações e Montagem, com cobertura mínima de indenização em decorrência de responsabilidade civil cruzada, erro de projeto, poluição súbita, responsabilidade civil do empregador, circulação de equipamentos nas adjacências e danos morais, com custo para a concessionária estimado em R\$ 250 mil no primeiro ano e R\$ 560 mil no 5º ano;

7.5.5. Garantia de execução contratual estimada em 5% do valor do contrato, com liberações progressivas de 10% do valor a cada 3 anos a partir do 5º ano, em intervalos de 3 anos, limitadas a 30% do valor original. O custo anual de seguro desta garantia foi estimado em aproximadamente 1,19% do valor segurado.

7.6. A somatória das premissas de custos e despesas descritas acima resultam no seguinte fluxo anual para o projeto – estáveis a partir do ano 6:

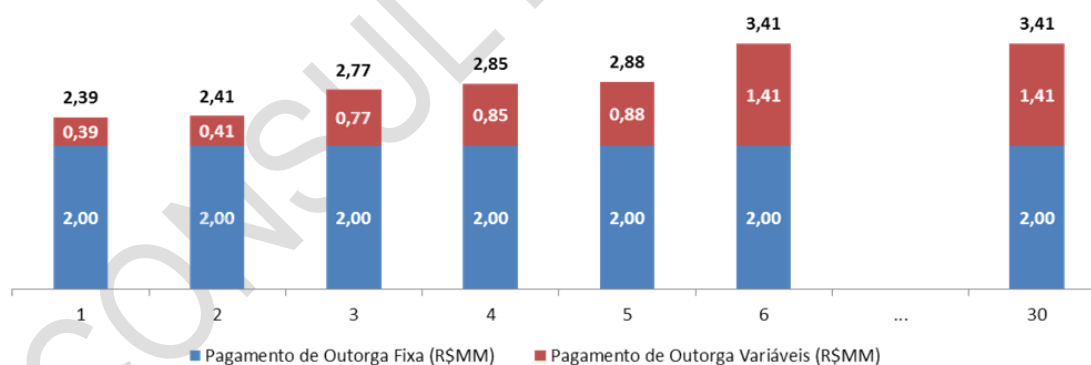
Figura 07 – Resumo dos Custos e Despesas

ESTIMATIVA DE CUSTOS E DESPESAS	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
CUSTOS E DESPESAS TOTAIS (R\$MM)	43,15	43,08	48,56	50,13	50,94	60,45

8. PREMISSAS DE PROJEÇÃO DE OUTORGA

8.1. Somado aos custos e despesas acima mencionados são projetados também os desembolsos referentes ao pagamento de outorga. Para tal item, estimou-se o pagamento de outorga fixa de R\$2 milhões (dois milhões de reais) ao ano, acrescida de outorga variável de 1% da receita líquida da concessionária. O resultado da somatória destas outorgas gera os valores anuais descritos na figura abaixo:

Figura 08 – Estimativa de Pagamento de Outorga (R\$MM)



9. RESUMO DAS PROJEÇÕES

9.1. Dadas as premissas relativas à receita da SPE, aos tributos, custos e despesas, ainda é possível estimar-se o EBITDA (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e

amortização) da SPE, indicando geração de caixa operacional em todos os anos projetados da CONCESSÃO, nos termos da tabela abaixo – constantes a partir do ano 6:

Figura 09 – Receita e EBITDA projetados

RESUMO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
RECEITA BRUTA	43,77	46,04	87,09	96,35	99,60	160,04
RECEITA LÍQUIDA	38,87	40,81	77,12	85,45	88,42	141,45
CUSTOS TOTAIS ¹	45,54	45,49	51,33	52,99	55,07	63,86
LUCRO BRUTO	(6,68)	(4,67)	25,79	32,46	33,35	77,59
EBITDA	(7,18)	(5,19)	25,28	31,95	32,84	77,18

¹ Já inclui o pagamento da outorga (fixa e variável)

CONSULTA PÚBLICA