

PLANO DE NEGÓCIOS E MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO

PARQUE DA JAQUEIRA E PARQUE SANTANA ARIANO SUASSUNA



SUMÁRIO EXEMPLO			
1. SUMÁRIO EXECUTIVO	4		
2. APRESENTAÇÃO	5		
2.1. Introdução	5		
2.2. metodologia	5		
3. DEMANDA	6		
3.1. Demanda Atual e <i>ramp up</i>	6		
4. INVESTIMENTOS (CAPEX e REPEX)	8		
4.1. INFRAESTRUTURA	8		
4.2. ENCARGOS DE ESTRUTURAÇÃO E LICITAÇÃO	8		
5. CUSTOS E DESPESAS (OPEX)	9		
5.1. CUSTOS DAS UNIDADES GERADORAS DE CAIXA (UGCS)	9		
5.2. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO (O&M)	9		
5.3. PESSOAL	9		
5.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS	9		
5.5. SEGUROS E GARANTIAS	9		
5.6. VERIFICADOR IDEPENDENTE	10		
5.7. RESUMO DE CUSTOS E DESPESAS	10		
6. RECEITAS	11		
6.1. serviços e comércio	11		
6.2. ABL	11		
		6.3. mídia	11
		6.4. CAMPANHAS E EVENTOS	12
		6.5. RESUMO DAS RECEITAS	12
		7. SISTEMA DE PAGAMENTO DE OUTORGAS	14
		7.1. OUTORGA FIXA MÍNIMA	14
		7.2. OUTORGA VARIÁVEL	14
		8. PREMISSAS TRIBUTÁRIAS e CONTÁBEIS	15
		8.1. TRIBUTOS	15
		8.2. CONTABILIZAÇÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO	15
		9. ESTRUTURA DE CAPITAL e financiamento	16
		9.1. CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (CMPC)	16
		9.2. PREMISSAS DE FINANCIAMENTO	16
		9.3. ESTRUTURA DE CAPITAL	16
		9.4. APORTE DE CAPITAL	16
		9.5. COVENANTS	16
		9.6. PREMISSAS MACROECONÔMICAS	16
		10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	18
		10.1. demonstração do resultado do exercício	18
		10.2. demonstração do fluxo de caixa	20
		11. INDICADORES Financeiros-operacionais	24
		12. ANEXO A- premissas e fontes	25

12.1. PREMISSAS DE DEMANDA	25
12.2. Premissas de OPEX	25
12.3. PREMISSAS DE INVESTIMENTOS	26
12.4. PREMISSAS DE RECEITAS	26
13. ÍNDICE DE IMAGENS	27
14. ÍNDICE DE TABELAS	28

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Avaliação Econômico-Financeira		
Prazo do projeto	[anos]	30 anos
TMA (WACC)	[%]	13,01%
TIR de Projeto	[%]	13,01%
VPL	[R\$]	0,00

Sistema de Pagamento de Outorga		
Outorga Fixa Mínima	[R\$]	140.971,40
Outorga Variável	[%]	1,00%
Início do pagamento de Outorga Variável	[mês]	25^o mês

Investimentos (CAPEX e REPEX)		
Serviços de Apoio à Visitação	[R\$]	3.131.081,57
Infraestrutura	[R\$]	37.278.827,20
Total	[R\$]	40.409.908,77

Ressarcimentos de Estudos		
Despesas de estruturação	[R\$]	1.377.837,03

Custos e despesas (OPEX)		
Custos UGCs - CMV	[R\$]	56.938.498,84
Operação e Manutenção (O&M)	[R\$]	17.953.886,02
Pessoal	[R\$]	113.493.135,59
Despesas Administrativas	[R\$]	6.497.098,17
Seguros e Garantias	[R\$]	15.531.475,89
Verificador Independente	[R\$]	9.666.000,00
Total	[R\$]	220.080.094,49

RECEITAS		
Serviços e comércio	[R\$]	44.661.380,64
ABL	[R\$]	51.510.608,17
Mídia	[R\$]	136.563.879,87
Campanhas e eventos	[R\$]	170.129.872,39
Total	[R\$]	402.865.741,07

TRIBUTOS*		
Federais	[R\$]	56.823.223,61
Estaduais	[R\$]	0,00
Municipais	[R\$]	1.533.468,76
Total	[R\$]	58.356.692,37

* Tributos incidentes somente sobre operações da concessionária, sem considerar aqueles incidentes sobre as atividades desenvolvidas por terceiros em áreas locáveis.

2. APRESENTAÇÃO

2.1. INTRODUÇÃO

O estudo desenvolvido visa avaliar a viabilidade econômico-financeira para a estruturação de potencial **concessão de serviços, áreas e instalações dos Parques da Jaqueira e o Parque Santana, os quais formam o Bloco A de concessão de parques urbanos de Recife**, destinado à exploração de atividades de visitação.

Aplicando-se metodologias consagradas e apropriadas à análise em questão, buscou-se analisar a rentabilidade do projeto pela ótica de uma concessão comum, onde o ente privado será responsável pela realização dos investimentos e buscará viabilizar o projeto através dos direitos emergentes do contrato.

O presente documento apresenta a metodologia de avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto e as premissas macroeconômicas que permeiam sua análise, especificando, sob o ponto de vista econômico e financeiro, os investimentos necessários para atender ao fluxo de visitantes previstos conforme equipamentos definidos, suas fontes de receita com base em seus atrativos, os custos e despesas necessários para operação do parque, além de apresentar os principais demonstrativos financeiros (DRE, Fluxo de Caixa, balanço patrimonial) e resultados financeiros expostos pela modelagem econômico-financeira.

O detalhamento das premissas e cálculos estão disponibilizados no modelo econômico-financeiro, em planilha eletrônica, sendo parte integral deste documento.

O presente documento foi entregue em Versão Revisada, no dia 03/11/2022.

2.2. METODOLOGIA

A metodologia de valoração do projeto é o Fluxo de Caixa Descontado (FCD), com ênfase no Fluxo do Projeto, com objetivo de estimar a outorga fixa mínima e o percentual de outorga variável aplicável à concessão dos parques.

As projeções são apresentadas em valores constantes, sem considerar o efeito da inflação, e tem data-base de 31.03.2022.

3. DEMANDA

Sabe-se que o controle de séries históricas da demanda de visitação em parques urbanos é um desafio, visto que a maioria destes ativos tem entrada gratuita, não possuem controle de acesso e não contam com pesquisas periódicas com seus visitantes.

A projeção de demanda tem papel relevante para a elaboração dos estudos de viabilidade econômico-financeira para parques urbanos, pois em conjunto com outras características (área total, tipo de uso, equipamentos, localização, entre outros) auxiliam no entendimento da dinâmica vigente do parque, assim como o exercício para o potencial de atividades comerciais que visem recursos para a sustentabilidade do projeto e melhoria da experiência dos visitantes.

As projeções de demanda apresentados tem um prazo de 30 anos e tem dois grupos principais: visitantes frequentes e não visitantes. Para os visitantes frequentes a estimativa de crescimento é baseada na taxa de crescimento populacional do município e para os não visitantes, a indução de visitação por novos atrativos implementados no PARQUE.

Para a elaboração do estudo de demanda foram utilizadas quatro fontes de dados: (i) condução de grupos focais com gestores dos parques, administração pública municipal, visitantes e players com atividades relacionadas ao PARQUE – elaborado pelo Consórcio Pitiguari em conjunto com a equipe do BNDES; (ii) pesquisa de mercado – presencial, realizada com visitantes do parque nos dias de semana e aos finais de semana – sob a responsabilidade do Consórcio Pitiguari; (iii) pesquisa de percepção do usuário – virtual, realizada pela Prefeitura Municipal de Recife; e (iv) revisão bibliográfica de estudos e artigos sobre o tema.

A metodologia é apresentada de forma pormenorizada no documento – ANÁLISE COMERCIAL E ESTUDO DE DEMANDA.

3.1. DEMANDA ATUAL E RAMP UP

Para se determinar o fluxo de visitantes, contou-se com dados obtidos por pesquisa de 2018 do instituto SEMEIA sobre Parques do Brasil² para determinação de frequência média. Avaliou-se as respostas sobre experiência e frequência de diversas pessoas do Brasil que frequentam ou não, parques urbanos. As alternativas de respostas possíveis foram: todos

os dias, 2 a 3 vezes por semana, 1 vez por semana, 1 vez a cada quinze dias, 1 vez por mês, 1 vez a cada seis meses e 1 vez por ano.

Tabela 1 - Frequência em parques urbanos (Fonte: SEMEIA, 2018)

Frequência		%
Alternativa	Dias	
Todos os dias	365	2%
2 a 3 vezes por semana	130	5%
1 vez por semana	52	17%
1 vez a cada quinze dias	26	17%
1 vez por mês	12	31%
1 vez a cada seis meses	2	24%
1 vez per ano	1	5%

A partir dessas informações, buscou-se a média das frequências (em dia), ponderada pela frequência percentual indicada na tabela acima, sendo possível concluir que, segundo a pesquisa do Instituto SEMEIA, os indivíduos que frequentam parques urbanos no Brasil visitam em média 30 vezes por ano.

Considerou-se, ainda, um fator limitante da visitação ao PARQUE, dado pelo número médio de dias de chuva em Recife, ocorrendo em precipitações de 171 dias no ano, no município. Disso, calculou-se o percentual limitante de frequência por 171/365, ou 46,88%, e aplicou-se o fator sobre a frequência de visitação no ano³. Ou seja, considerando a limitação imposta pela chuva sobre a visitação aos parques urbanos, a média cai para 16 visitas por ano.

Agora, para o desenvolvimento do *ramp up*, selecionaram-se os equipamentos e atrativos de maior interesse dos frequentadores e não frequentadores, buscando estimar uma visitação induzida caso fossem implementados. Tal indução deverá ocorrer à medida em que os investimentos forem completados, ou seja, o aumento do número de visitantes deve ser observado em um certo período de anos, e não de forma imediata. Assim, projeta-se sobre a curva de demanda o *ramp up*, que é o crescimento mais acelerado da visitação referente ao interesse da população que visita outros parques em frequentar o parque.

² http://semeia.org.br/relatorios/semeia_parquesdobrasil_percepcoes.pdf

³ Para o presente estudo “visitantes” é utilizado como sinônimo de “visita”, considerando que uma pessoa pode visitar o parque mais de uma vez ao ano.

Projeção de demanda - Parque da Jaqueira

Considerando a média de 16 visitas anuais e aplicando-a sobre a projeção da população que costuma frequentar o Parque da Jaqueira, estimou-se um fluxo de visitantes que parte de **1,297 milhão de visitantes vigentes em 2022/23** e chega-se a **1,365 milhão de visitantes no 30º ano** da projeção, considerando somente os visitantes vigentes.

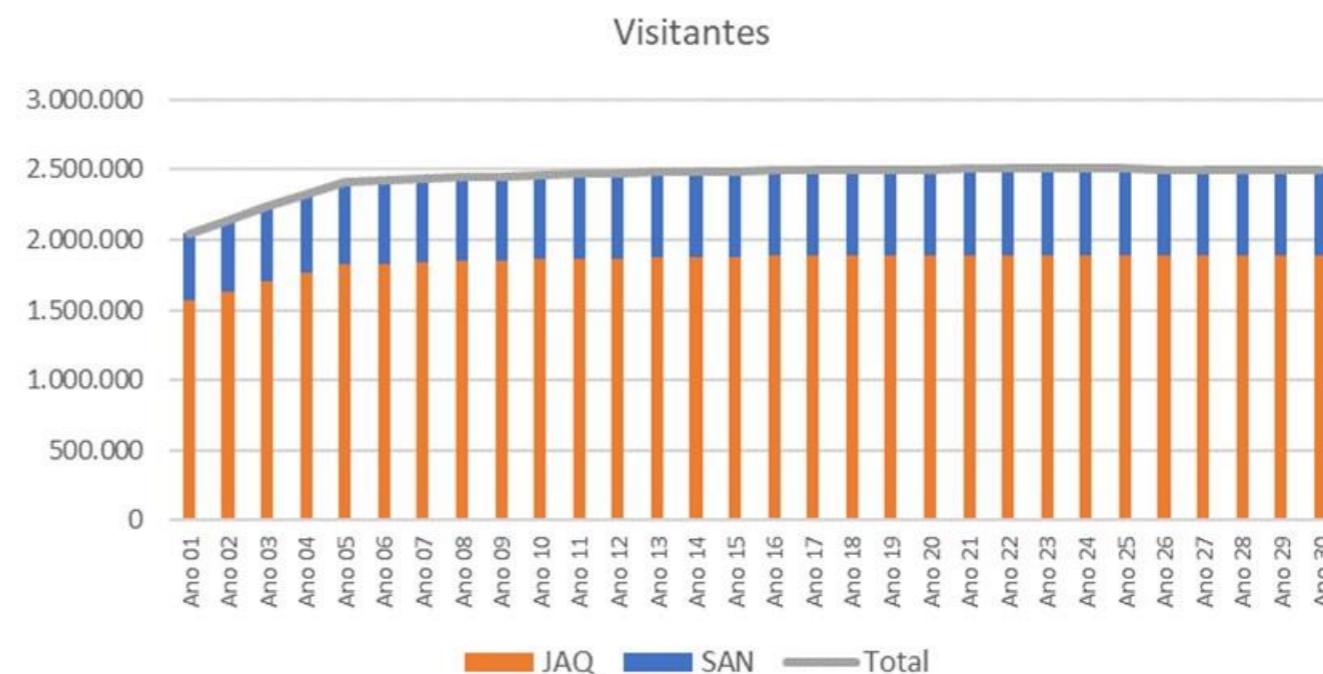
Aplicando-se a indução de novos visitantes pela implantação de novas atividades, equipamentos e serviços, a demanda parte de **1.307 milhão em 2022/23** com potencial de alcançar **1.406 milhão no 30º ano** da projeção.

Projeção de demanda - Parque Santana

Considerando a média de 16 visitas anuais e aplicando-a sobre a projeção da população que costuma frequentar o Parque Santana, estimou-se um fluxo de visitantes que parte de **420 mil de visitantes vigentes em 2022/23** e chega-se a **442 mil de visitantes no 30º ano** da projeção, considerando somente os visitantes vigentes.

Aplicando-se a indução de novos visitantes pela implantação de novas atividades, equipamentos e serviços, a demanda parte de **422 mil em 2022/23** com potencial de alcançar **449 mil no 30º ano** da projeção.

Figura 2 - Projeção do Fluxo de Visitantes Fonte: elaboração própria



Portanto, com base nesses resultados, é possível aferir que no total a demanda de visitação ao Bloco A parte de **2.00 milhões em 2022/23** com potencial de alcançar **2.50 milhões no 30º ano** da projeção.

4. INVESTIMENTOS (CAPEX E REPEX)

4.1. INFRAESTRUTURA

Para o projeto de concessão dos PARQUES, torna-se a concessionária responsável por uma série de investimentos na infraestrutura relacionada à reforma, ampliação e remodelagem das áreas de visitação. Os elementos apresentados segregam-se em dois critérios: (i) obrigatoriedade; e (ii) momento de execução.

No presente estudo, são apresentados os elementos **obrigatórios** e **facultativos** para a concretização do Plano de Negócios previsto para o PARQUE. Para os primeiros, o concessionário é obrigado a realização destes investimentos em infraestrutura, com tempo contratual limite para sua execução. Para os facultativos, são indicativos e sugestões para o concessionário, considerando a aderência ao diagnóstico e vocação do PARQUE.

Os investimentos em infraestrutura que ocorrem no primeiro ciclo de investimentos são classificados como **CAPEX** (*Capital Expenditures*) e os demais ciclos para sua reforma e manutenção, em **REPEX** (*Replacement Expenditure*).

Infraestrutura

O projeto prevê um **total de investimentos em infraestrutura na ordem de R\$ 40.41 MM**, sendo, **investimentos obrigatórios de R\$ 27.61 MM** (R\$ 16.99 MM em CapEx e R\$ 10.62 MM em RepEx) e **investimentos facultativos de 12.79 MM** (R\$ 8.66 MM em CapEx e R\$ 4.13 MM em RepEx).

Tabela 2 - Cronograma e obrigatoriedade

(Em R\$ 000)	Ano 05	Ano 10	Ano 20	Ano 30	Total
CapEx	25.653,54	25.653,54	25.653,54	25.653,54	25.653,54
Obrigatório	16.990,32	16.990,32	16.990,32	16.990,32	16.990,32
Facultativo	8.663,23	8.663,23	8.663,23	8.663,23	8.663,23
RepEx	0,00	2.622,23	6.827,72	14.756,37	14.756,37
Obrigatório	0,00	2.622,23	5.176,54	10.624,44	10.624,44
Facultativo	0,00	0,00	1.651,18	4.131,93	4.131,93
Total	25.653,54	28.275,77	32.481,26	40.409,91	40.409,91

4.2. ENCARGOS DE ESTRUTURAÇÃO E LICITAÇÃO

O projeto de concessão do PARQUE prevê encargos relacionados a sua estruturação e licitação. São rubricas de estudos técnicos e despesas com o certame licitatório. **O total é de R\$ 1.377.837,03 milhões, com pagamento no início do projeto.**

Premissas e pressupostos

Os valores apresentados tiveram como base os seguintes parâmetros:

- **Preço unitário:** Custo Unitário Básico (CUB) divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Pernambuco (SINDUSCON/PE), aplicando-se percentuais sobre o valor de R\$ 1.233,14 /m².

Valor CUB	Tipo de Intervenção	% CUB	Valor Ajustado	Observações
R\$ 1.233,14	Manutenção	21,50%	R\$ 265,13	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ 1.233,14	Reforma Geral	73,80%	R\$ 910,06	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ 1.233,14	Nova Intervenção	100%	R\$ 1.233,14	adicional para fundações - Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ 1.233,14	Trilhas	0,6%	R\$ 7,40	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ 1.233,14	Decks	20,80%	R\$ 256,49	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ 1.233,14	Estacionamento	6%	R\$ 75,22	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ -	Demolição	4%	R\$ 49,94	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ -	Demolição / Nova Ir	104%	R\$ 1.283,08	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS
R\$ -	Urbanização	15%	R\$ 184,97	Valor CUB adotado PIS - PROJETO COM ATÉ 4 PAVIMENTOS

- **Quantidade/área:** documentos, plantas e visita técnica realizada no primeiro semestre de 2022.

- **Valor e período de reinvestimento:** categorização conforme a tabela fiscal, agrupando-se em 3 categorias. O valor sugerido é de 47,65% sobre o valor do investimento original, considerando como a média das categorias “reforma” e “manutenção” do SINDUSCON/PE.

tipo de infraestrutura	Vida útil	% de reinvest.
[categoria]	[anos]	[% vlr original]
Obras	25,00	47,65%
Obras Instalações	17,50	47,65%
Instalações	10,00	47,65%

- **Encargos de estruturação e licitação:** parâmetros de cálculo definidos em contrato firmado entre a Prefeitura Municipal de Recife e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).

5. CUSTOS E DESPESAS (OPEX)

5.1. CUSTOS DAS UNIDADES GERADORAS DE CAIXA (UGCS)

Custos e despesas diretamente incorridos para o desenvolvimento e manutenção das atividades comerciais da concessionária. As principais rubricas são relacionadas às atividades de mídia e campanhas e eventos e incidem sobre as respectivas receitas.

Tabela 3 - OPEX UGCs

OPEX - UGCs			
UGC	Rubrica	% Receita	Fonte
Mídia	Comissões/agencias	16,00%	Editais REDs - Recife 2022
Mídia	Comunicação	7,00%	Editais REDs - Recife 2022
Eventos e campanhas	Comissões e divulgação	15,00%	Consulta de mercado

5.2. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO (O&M)

Custos e despesas relativos aos consumos de água, energia elétrica e o conjunto com uniformes, insumos, ferramentas, equipamentos de proteção individual (EPI), equipamentos de proteção coletiva (EPC) para as atividades de acesso e vigilância, limpeza, conservação. Esta categoria tem como principais drivers de cálculo área, quantidade de funcionários operacionais e número de visitantes⁴. O OPEX anual com O&M varia entre R\$ 553 mil e R\$ 601 mil ao longo do projeto.

5.3. PESSOAL

Custos e despesas com salários, adicionais e encargos incidentes, com pessoal para as áreas: administrativa, técnico-operacional e operacional. O OPEX anual com Pessoal varia entre R\$ 2.69 milhões e R\$ 3.83 milhões ao longo do projeto.

Tabela 4 - Quadro de cargos, salários e quantitativos

cargo/função	código	tipo/local	salário	adicionais	benefícios	encargos	valor mensal	Ano 01	Ano 05	Ano 30
Administrativo								17	18	18
Diretor Administrativo e Financeiro	sem código	média/Brasil	R\$ 10.065,20	0%	26%	75%	R\$ 20.231,05	1	1	1
Gestor (finan./mkt/RH/jurídico)	CBO 1422-05	média/Recife	R\$ 5.090,61	0%	26%	75%	R\$ 10.232,13	3	3	3
Analista	CBO 2521-05	média/Recife	R\$ 3.433,94	0%	26%	75%	R\$ 6.902,22	5	5	5
Assistente	CBO 4110-10	média/Recife	R\$ 1.686,76	0%	26%	75%	R\$ 3.390,39	8	8	8
Secretaria / Recepção	CBO 4221-05	média/Recife	R\$ 1.258,57	0%	26%	75%	R\$ 2.529,73	0	1	1
Técnico								3	4	4
Encarregado de operações	CBO 4101-05	média/Recife	R\$ 2.607,78	0%	27%	75%	R\$ 5.259,51	1	1	1
Biólogo	CBO 2211-05	média/Recife	R\$ 2.790,50	0%	27%	75%	R\$ 5.628,03	2	2	2
Benfeitorias (hid/elet)	CBO 3185-10	média/Recife	R\$ 2.429,39	0%	27%	75%	R\$ 4.899,73	0	1	1
Coordenador Pedagógico	CBO 2394-05	média/Recife	R\$ 3.145,33	0%	27%	75%	R\$ 6.343,67	0	0	0
Operação								48	59	59
Auxiliar de Limpeza	CBO 5143-20	pisos/Recife	R\$ 1.143,65	20%	27%	75%	R\$ 2.767,89	12	18	18
Auxiliar de Conservação e Manutenç	CBO 6220-10	pisos/Recife	R\$ 1.170,72	20%	27%	75%	R\$ 2.833,41	12	11	11
Vigilante	CBO 5173-30	pisos/Recife	R\$ 1.247,64	30%	42%	75%	R\$ 3.514,49	20	22	22
Porteiro	CBO 5174-10	pisos/Recife	R\$ 1.151,64	20%	42%	75%	R\$ 2.994,52	4	8	8
Atendente	CBO 4221-05	pisos/Recife	R\$ 1.199,02	20%	27%	75%	R\$ 2.901,90	0	0	0

5.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Despesas relacionadas aos serviços administrativos da concessionária, tais como materiais e utensílios, TI (pacote Office e manutenção de software e hardware), sistema de ERP e CRM, armazenagem em nuvem (cloud) comunicação, utilidades (água, luz, gás). O OPEX anual com Despesas Administrativas varia entre R\$ 56 mil e R\$ 225 mil ao longo do projeto.

5.5. SEGUROS E GARANTIAS

Considerou-se o seguinte grupo de seguros e garantias, comumente contratados em projetos de concessão, com a detalhamento de premissas. Foram considerados os seguintes itens: responsabilidade civil – valor segurado de R\$ 25 milhões e custo anual de 1,00%; riscos operacionais – valor segurado de 120,00% do CAPEX acumulado e custo mensal de 0,06%; garantia de performance – valor garantido de R\$ 7.64 milhões com custo anual de 0,60%; e seguros de estacionamento com custo de 7,50% a receita operacional com o serviço. O OPEX anual com Seguros e Garantias varia entre R\$ 303 mil e R\$ 601 mil ao longo do projeto.

⁴ Detalhamento de premissas, drivers e fontes no Anexo A.

5.6. VERIFICADOR INDEPENDENTE

Despesa de responsabilidade da concessionária para contratação da empresa/profissional responsável pelo acompanhamento do desempenho da gestão e operação do Contrato. Foram estimados 03 grupos de indicadores/planos de verificação por parque, com custo mensal de R\$ 4,5 mil / cada. O OPEX anual com Verificador Independente varia entre R\$ 270 mil e R\$ 324 mil ao longo do projeto.

5.7. RESUMO DE CUSTOS E DESPESAS

Tabela 5 - Resumo de OPEX

VALORES - OPEX						
		média	Ano 01	Ano 30	Total	%(Total)
OPEX - DRE		7.336.003	3.897.649	7.602.817	220.080.094	100,00%
OPEX UGCs	[R\$]	1.897.950	23.827	2.020.985	56.938.499	25,87%
Operação e Manutenção (O&M)	[R\$]	598.463	552.665	601.464	17.953.886	8,16%
Pessoal	[R\$]	3.783.105	2.692.860	3.828.708	113.493.136	51,57%
Desp. Administrativas	[R\$]	216.570	55.707	226.365	6.497.098	2,95%
Seguros e Garantias	[R\$]	517.716	302.589	601.296	15.531.476	7,06%
Verificador Independente	[R\$]	322.200	270.000	324.000	9.666.000	4,39%

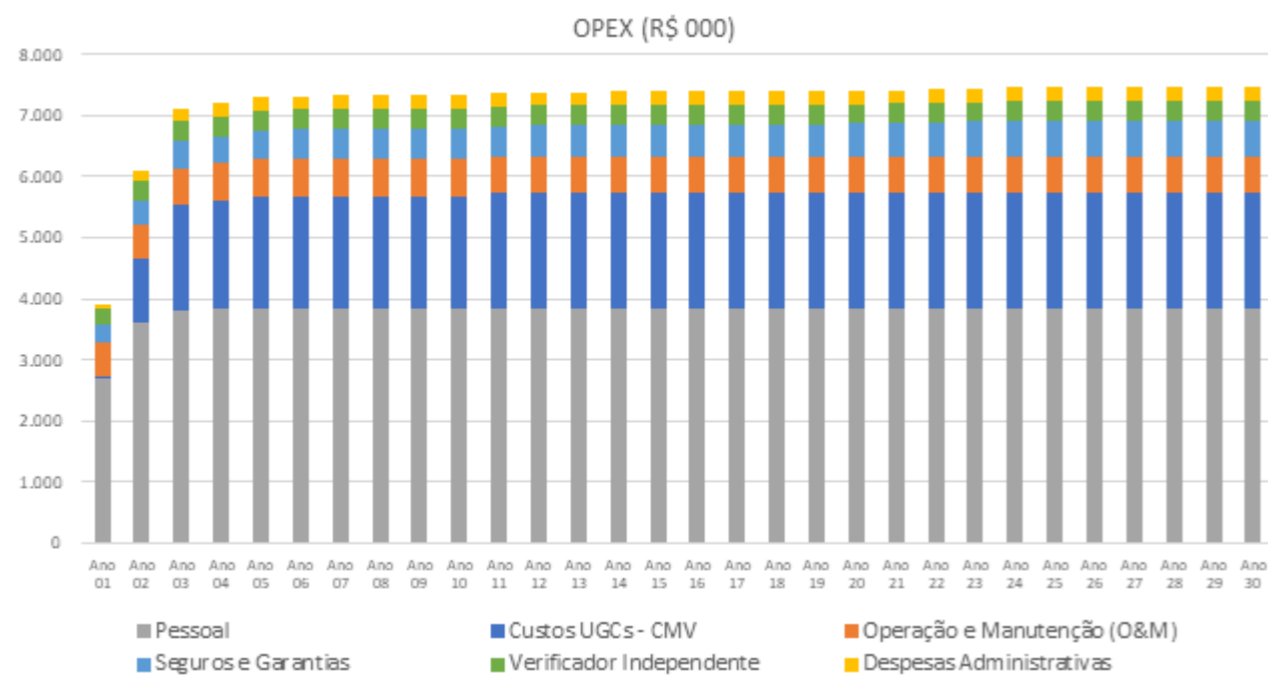


Figura 3 - Projeção de OPEX

6. RECEITAS

6.1. SERVIÇOS E COMÉRCIO

Conjunto de atividades comerciais relacionadas à oferta de serviços e produtos aos visitantes dos PARQUES. Suas projeções dependem diretamente da demanda de público, ticket médio e conversão efetiva de consumo.

Na presente modelagem, estas atividades são desenvolvidas por terceiros, em função de suas especificidades e necessidade de expertise, passando a concessionária a receber um compartilhamento da receita bruta (“revenue share”). Esta prática negocial é amplamente utilizada pelas concessionárias em parques urbanos.

As características das atividades, ticket médio e conversão efetiva são detalhadas no ANEXO A- .

Estacionamentos

A modelagem considerou 110 vagas no Jaqueira, com giro médio de até 4,0 vezes ao dia. Prevê-se aproximadamente uma média de 117 mil veículos por ano, com preço de R\$ 7,50 por veículo (custo médio de uma hora para estacionamentos na região central de Recife).

6.2. ABL

Recebimento de recursos mediante a locação de áreas para terceiros desenvolverem suas atividades, respeitando o planejamento e normatização aplicável aos PARQUES. O cálculo da receita é o produto entre área (m²) e preço (R\$), considerando uma redução em função da vacância média (%).

As áreas são categorizadas, segundo sua vocação, tamanho e localização. As categorias são: conveniência/serviços, alimentação, alimentação, âncora e lazer. Há diferenciação de preço por categoria e já incluem as despesas comuns dos locatários.

Tabela 6 - Preço m²

Categoria	R\$/m ²
Conveniência/Serviços	R\$ 109,00 /m ²
Alimentação	R\$ 142,00 /m ²
Ancora	R\$ 33,00 /m ²
Lazer	R\$ 6,00 /m ²

A locação de áreas ocorre de forma gradativa, em consonância os investimentos realizados pela concessionária. A ABL total do Parque da Jaqueira é de 1.331.52m² e do Parque Santana é de 9.936,50m². Atenta-se que para o Parque Santana

utilizou-se uma classificação inferior, para refletir o menor custo de locação (p.e. lanchonetes no Santana com classificação de “Conveniência e Serviços” em vez de “Alimentação”).

Tabela 7 - Disponibilidade e categoria de ABL

Jaqueira						
Quiosque 1 (2,4 X 2,4m)	JAC	5,76 m ²	3,00%	24º mês	Alimentação	
Banca (2 X 6m)	JAC	12,00 m ²	3,00%	24º mês	Conveniência/Serviços	
Quiosque 2 (2,5 X 1,2m)	JAC	3,00 m ²	3,00%	24º mês	Alimentação	
Quiosque 3 (2,5 X 1,2m)	JAC	3,00 m ²	3,00%	24º mês	Alimentação	
Quiosque 4 (2,5 X 1,2m)	JAC	3,00 m ²	3,00%	24º mês	Alimentação	
Quiosque 5 (2,5 X 1,2m)	JAC	3,00 m ²	3,00%	24º mês	Alimentação	
Quiosque 6 (2,4 X 2,4m)	JAC	5,76 m ²	3,00%	24º mês	Alimentação	
Espaço gastronômico	JAC	1.080,00 m ²	3,00%	24º mês	Conveniência/Serviços	
Academia Recife	JAC	216,00 m ²	3,00%	24º mês	Ancora	
Santana						
Lanchonete 1	SAN	24,30 m ²	3,00%	24º mês	Conveniência/Serviços	
Lanchonete 2	SAN	24,30 m ²	3,00%	24º mês	Conveniência/Serviços	
Lanchonete 3	SAN	24,30 m ²	3,00%	24º mês	Conveniência/Serviços	
Quiosques praça central	SAN	48,60 m ²	3,00%	24º mês	Conveniência/Serviços	
Academia Recife	SAN	525,00 m ²	3,00%	24º mês	Lazer	

A receita anual com ABL é constante e entorno de R\$ 1.84 milhões ao longo do projeto.

6.3. MÍDIA

As receitas de mídia são relacionadas à publicidade em totens digitais, cota de patrocínio premium e publicidade no sistema de Wi-Fi (cessão de “SSID” e divulgação em Landing Page).

Totens

O valor do totem digital é de R\$ 2,71 mil por semana, considerando duas faces por totem, 57,60% de ocupação (considerando 2,40% de ocupação para finalidade institucional do Poder Concedente). **Número potencial de totens: Parque da Jaqueira: entre 20 e 22 unidades | Parque Santana: entre 16 e 18 unidades.**

Patrocínio premium

As cotas de patrocínio premium são relacionadas a divulgação exclusiva para um determinado segmento (alimentos, bebidas, meio de pagamento eletrônico, telefonia móvel, aplicativo de compras etc.). Por exemplo, pela exclusividade de uma marca sorvetes ter seus produtos comercializados e plaquetas com o seu logo em pontos estratégicos do parque.

Estima-se para o Parque da Jaqueira a comercialização de até 4 cotas anuais, com valor de R\$ 250 mil por cota, a partir do 3º ano do projeto.

Wi-Fi

As receitas de mídia em Wi-Fi têm duas modalidades complementares. A primeira é a de cessão do “SSID” – ou seja, o nome da rede de WiFi ser cedida para um anunciante, sendo visualizada pelos usuários do serviço de conectividade assim que abrirem as redes disponíveis. A segunda é a divulgação tipo “landing page”/“pop-up”, janelas de anúncios que abrem automaticamente assim que o dispositivo é conectado à rede, com duração entre 10 e 45 segundos.

A receita com cessão de “SSID” e “landing page” é calculada considerando R\$ 0,20/visitante e R\$ 0,07/visitante, respectivamente.

A receita anual com Mídias varia entre R\$ 3.55 milhões e R\$ 4.81 milhões ao longo do projeto.

6.4. CAMPANHAS E EVENTOS

Receitas pela cessão temporária e pontual de espaços para realizações de campanhas temáticas e eventos (musicais, exposições, entre outros).

Para campanhas, foram estimadas realizações específicas em datas alvo, a partir do 3º ano do projeto, como Carnaval, São João, Dia das Crianças e Natal. O cálculo de receita por campanha varia em função da quantidade média de dias de utilização e decoração. As campanhas têm como vantagem a incorporação do nome da marca, por exemplo “Natal [nome da marca] – [ano]”.

Parque da Jaqueira: Carnaval, São João e Natal – R\$ 450 mil / cada, Dia das Crianças – R\$ 275 mil.

Parque Santana: Carnaval e Natal – R\$ 347,5 mil / cada, Dia das Crianças – R\$ 175 mil.

Em relação aos eventos recorrentes, o cálculo é estimado pelo preço médio anual da área destinada a eventos, tendo como base *benchmarks* dos parques concedidos (ou em fase de concessão) na cidade de São Paulo, com atualizações e ajustes de valor para a cidade de Recife.

Parque da Jaqueira: área: 71.793 m² | valor estimado: R\$ 12,71 / m² por ano

Parque Santana: área: 63.000 m² | valor estimado: R\$ 10,71 / m² por ano

Para ambos os parques, estima-se realização de eventos de forma gradativa, a partir do primeiro ano (20% do potencial), com crescimento de 20 pp. a cada ano, chegando em 100% a partir do 5º ano do projeto.

Além disso, considerou-se parcerias com *namings rights* para equipamentos elegíveis, tais como quadras, campos, pistas de skate, entre outros. Utilizou-se o valor inicial de R\$ 6,00 / m² ao mês para os equipamentos e áreas dedicadas.

Parque da Jaqueira: 16.015,70 m² para parcerias e *namings rights*

Parque Santana: 9.684,60 m² para parcerias e *namings rights*

A receita anual com Campanhas e Eventos varia entre R\$ 159 mil e R\$ 6.10 milhões ao longo do projeto.

6.5. RESUMO DAS RECEITAS

Tabela 8 - Resumo de Receitas

VALORES - RECEITAS						
		média	Ano 01	Ano 30	Total	% (Total)
Receitas		13.428.858	454.224	14.296.703	402.865.741	100,00%
Serviços e comércio	[R\$]	1.488.713	295.377	1.551.381	44.661.381	11,09%
ABL	[R\$]	1.717.020	0	1.839.665	51.510.608	12,79%
Mídias	[R\$]	4.552.129	0	4.810.096	136.563.880	33,90%
Campanhas e Eventos	[R\$]	5.670.996	158.848	6.095.561	170.129.872	42,23%

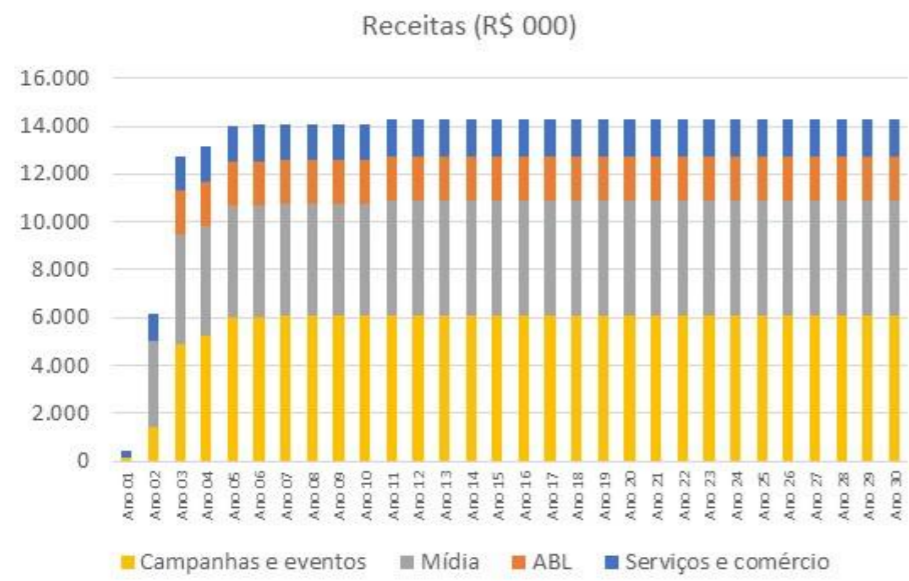


Figura 4 - Projeção de Receitas

7. SISTEMA DE PAGAMENTO DE OUTORGAS

7.1. OUTORGA FIXA MÍNIMA

A outorga fixa mínima é de R\$ 140.971,40 (cento e quarenta mil, novecentos e setenta e um Reais e quarenta centavos), em pagamento único como condição precedente à assinatura do Contrato.

7.2. OUTORGA VARIÁVEL

A outorga variável é calculada aplicando-se 1,00% (um por cento) sobre a Receita Operacional Bruta (ROB), a partir do 25º mês do projeto.

8. PREMISSAS TRIBUTÁRIAS E CONTÁBEIS

8.1. TRIBUTOS

Foram considerados os tributos municipais, estaduais e federais incidentes sobre as atividades comerciais projetadas, com as respectivas alíquotas a depender do regime tributário selecionado e em consonância com a normatização tributária brasileira.

Tabela 9 - Tributos e alíquotas

Tributo / Elemento	Alíquota (%)
PIS/COFINS - Não-cumulat.	9,25%
PIS/COFINS - Cumulat.	3,65%
ICMS (efetiva)	12,00%
ISS	5,00%
IR/CSLL Base	24,00%
IR Adicional	10,00%
IR sobre Receitas Financeiras	22,50%
Presunção de lucro (IR/CSLL)	32,00%

Tabela 10 - Regimes tributários

Tipo	Período Inicial	Período Inicial	Total de períodos
PIS/COFINS N.Cumulativo / Lucro Real	Ano 01	Ano 07	07 anos
PIS/COFINS Cumulativo / Lucro Presumido	Ano 08	Ano 30	23 anos

8.2. CONTABILIZAÇÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO

A contabilização dos eventos econômicos seguiu a normatização apresentada pela interpretação ICPC 01 – Contratos de Concessão e a Orientação OCPC 05 – Contratos de Concessão. Os seguintes tópicos foram abordados:

- **Reconhecimento de receita e custo de construção** – referente ao CAPEX e REPEX sob responsabilidade da concessionária (a margem de construção é igual a 0 (zero));
- **Reconhecimento de ativo intangível** – pelo método do custo dos investimentos, tais como CAPEX, REPEX, custos de estruturação e outorga fixa;
- **Amortização do Intangível** – pela curva de benefícios do contrato. Optou-se pela amortização linear uniforme pelo prazo do Contrato. Para cálculo da dedução tributária, deflacionou-se a amortização do período pelo IPCA

acumulado, tendo como data focal o início do projeto (entendimento de agências reguladoras, como ANTT e ANAC).

- **Receitas e custos de operação** – receitas das operações comerciais da concessionária, reconhecidas no período de sua ocorrência.
- **Outorga variável** – despesa reconhecida no exercício de sua ocorrência (incidência do percentual sobre a R.O.B do exercício), conforme a orientação OCPC 05 – Contratos de Concessão, item 28.
- **Outorga fixa** – reconhecimento inicial como ativo intangível, transitando pelo resultado do exercício pela curva de amortização do projeto, conforme a orientação OCPC 05 – Contratos de Concessão, item 28.

9. ESTRUTURA DE CAPITAL E FINANCIAMENTO

9.1. CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (CMPC)

Tabela 11 - CMPC (WACC)

Custo de Capital	Valor	Fonte
Taxa Livre de Risco Nominal (EUA) (US\$) [1]	2,28%	T-Bond10 (10 anos) - (01/05/12 - 01/04/22)
Prêmio pelo Risco País (US\$) [2] +	3,16%	
Taxa Livre de Risco País (Nominal US\$) =	5,44%	
Beta Desalavancado [3]	0,99	Beta recreation (50%) e Advertising (50%) dos EUA Fonte: Damodaran em Abr/22
Dívida / capital próprio D/E	1,86	
Beta Alavancado	2,21	
Retorno de Mercado [4]	13,57%	S&P 500 - Média mensal - valor de fechamento ajustado (01/03/21 - 01/03/22)
Prêmio pelo Risco de Mercado [4.1.] x	11,30%	
Prêmio por tamanho/liquidez [5] +	0,00%	
Prêmio pelo Risco da empresa (Nominal US\$) =	24,94%	
Custo do Capital Próprio (Nominal US\$) =	30,37%	
Inflação americana de longo prazo ÷	2,52%	
Inflação brasileira de longo prazo x	3,00%	Focus / Bradesco - abr/22
Custo de Capital Próprio Nominal (R\$) [6] = Ke	30,98%	
Custo de Capital Próprio Real (R\$ e US\$) =	27,17%	
TLP - Fixa	4,95%	BNDES - abr/22
TLP - IPCA	3,00%	BNDES - abr/22
Remuneração	4,50%	BNDES - abr/22
Custo Nominal da Dívida antes de Imps (R\$)	12,96%	
Alíquota de Impostos x	34,00%	
Custo Nominal da Dívida após Imps (R\$) [7] = Kd	8,56%	
Estrutura <i>target</i> para dívida D	65,00%	
Estrutura <i>target</i> para capital próprio E	35,00%	
Dívida / capital próprio D/E	185,71%	
WACC Nominal (R\$) =	16,40%	
WACC Moeda Constante (R\$ e US\$) =	13,01%	

9.2. PREMISSAS DE FINANCIAMENTO

Estimou-se captação de financiamento na ordem de R\$ 17.63 milhões a ser realizado em uma operação de longo prazo. Essa operação foi estimada com um custo financeiro de TLP + 4,5%, com um prazo de carência de principal de 13 meses e um período de desembolso de 60 meses, acompanhando o cronograma de investimento do projeto.

Tabela 12: Premissas de financiamento. Fonte: elaboração própria.

Resumo de endividamento		
Dívida		Dívida 2[2]
Montante total	[R\$]	17.632.928,34
% CAPEX	[% período]	65,00%
% Capital de Giro	[% período]	65,00%
Index	[index]	TLP
Spread	[% a.a.]	4,50%
Carência - amortização	[meses]	13
Prazo	[meses]	144
Início	[mmm-aa]	jan/23
Tipo	[tipo]	SAC

9.3. ESTRUTURA DE CAPITAL

A estrutura de capital utilizada foi de 65,00% capital de terceiros e 35,00% de capital próprio.

9.4. APORTE DE CAPITAL

Prevê-se a subscrição de capital no valor de R\$ R\$ 5.097.094,97, referente a 30,00% do CAPEX Obrigatório (R\$ 16.977.338,54), desconsiderando reinvestimentos (REPEX), e com 100,00% da integralização no primeiro mês do projeto.

9.5. COVENANTS

As premissas de financiamento respeitam o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (ICSD) acima do patamar mínimo de 1,30, após a completude dos investimentos, comumente definido pelos principais financiadores de projetos de infraestrutura no país.

9.6. PREMISSAS MACROECONÔMICAS

As projeções de SELIC, TLP, CDI, IPCA e IGP-M consideradas no modelo foram extraídas de fontes oficiais como o próprio site do Banco Central e do Boletim Focus publicado no dia 03/01/2022.

Tabela 13: Projeções Macroeconômicas. Fonte: elaboração própria.

Painel Resumo	dez-23	dez-24	dez-25	dez-26	dez-27	dez-28	dez-29	dez-30
Selic	11,52%	9,94%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
CDI	11,52%	9,94%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
TLP	9,43%	8,77%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%
IPCA	4,61%	3,97%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
IGP-M	5,49%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

10. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

10.1. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

DRE	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Receita Bruta	3.637	18.528	15.290	14.776	16.844	16.966	14.334	14.094	14.096	14.107	16.671	14.491	14.334	14.295	14.285
Receita de Construção	3.183	12.332	2.533	1.642	2.808	2.914	243	0	0	0	2.404	219	57	5	0
Construção	3.183	12.332	2.533	1.642	2.808	2.914	243	0	0	0	2.404	219	57	5	0
Receitas de Operação	454	6.196	12.757	13.134	14.036	14.052	14.092	14.094	14.096	14.107	14.267	14.273	14.277	14.290	14.285
Serviços e comércio	295	1.182	1.443	1.488	1.531	1.532	1.533	1.533	1.533	1.533	1.537	1.541	1.544	1.547	1.550
ABL	0	0	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840
Mídia	0	3.551	4.569	4.595	4.618	4.629	4.623	4.626	4.628	4.638	4.795	4.796	4.798	4.808	4.801
Campanhas e eventos	159	1.463	4.905	5.211	6.047	6.051	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096
(-) Deduções	-1	-458	-1.119	-1.154	-1.240	-1.240	-1.243	-568	-568	-569	-575	-575	-576	-576	-576
PIS/COFINS	0	-433	-1.072	-1.105	-1.186	-1.186	-1.189	-514	-515	-515	-521	-521	-521	-522	-521
ISS	-1	-25	-47	-49	-53	-53	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-55	-54
(=) Receita Operacional Líquida	3.636	18.070	14.171	13.622	15.604	15.726	13.091	13.526	13.528	13.538	16.096	13.916	13.758	13.719	13.709
(-) Custos e Despesas	-7.081	-18.421	-9.819	-9.031	-10.362	-10.492	-7.837	-7.595	-7.595	-7.597	-10.051	-7.875	-7.714	-7.665	-7.658
Custo de Construção	-3.183	-12.332	-2.533	-1.642	-2.808	-2.914	-243	0	0	0	-2.404	-219	-57	-5	0
Construção	-3.183	-12.332	-2.533	-1.642	-2.808	-2.914	-243	0	0	0	-2.404	-219	-57	-5	0
Despesas Operacionais	-3.898	-6.089	-7.159	-7.258	-7.414	-7.438	-7.453	-7.454	-7.454	-7.456	-7.504	-7.514	-7.514	-7.517	-7.515
Custos UGCs - CMV	-24	-1.036	-1.787	-1.839	-1.969	-1.973	-1.978	-1.979	-1.979	-1.981	-2.017	-2.018	-2.018	-2.020	-2.019
Operação e Manutenção (O&M)	-553	-581	-584	-600	-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601
Pessoal	-2.693	-3.611	-3.814	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829
Despesas Administrativas	-56	-144	-211	-215	-224	-224	-224	-224	-224	-224	-226	-226	-226	-226	-226
Seguros e Garantias	-303	-392	-439	-451	-467	-488	-497	-497	-497	-497	-507	-515	-516	-516	-516
Verificador Independente	-270	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324
Outorga Variável e Macrotemas	0	0	-128	-131	-140	-141	-141	-141	-141	-141	-143	-143	-143	-143	-143
Outorga Variável	0	0	-128	-131	-140	-141	-141	-141	-141	-141	-143	-143	-143	-143	-143
(=) Resultado Operacional	-3.444	-351	4.351	4.591	5.242	5.233	5.254	5.931	5.933	5.941	6.045	6.041	6.045	6.054	6.051
<i>Margem % (ex Construção)</i>	<i>-95%</i>	<i>-2%</i>	<i>31%</i>	<i>34%</i>	<i>34%</i>	<i>33%</i>	<i>40%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>38%</i>	<i>43%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>
(=) EBITDA	-3.444	-351	4.351	4.591	5.242	5.233	5.254	5.931	5.933	5.941	6.045	6.041	6.045	6.054	6.051
<i>Margem % (ex Construção)</i>	<i>-95%</i>	<i>-2%</i>	<i>31%</i>	<i>34%</i>	<i>34%</i>	<i>33%</i>	<i>40%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>38%</i>	<i>43%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>	<i>44%</i>
Amortização	-65	-367	-594	-627	-678	-750	-776	-750	-725	-700	-718	-743	-719	-696	-673
(=) EBIT	-3.509	-718	3.758	3.965	4.564	4.483	4.478	5.181	5.208	5.241	5.327	5.298	5.326	5.358	5.379
Resultado Financeiro	-427	-866	-1.131	-1.107	-1.102	-1.030	-872	-714	-558	-400	-242	-85	0	0	0
Despesas Financeiras	-427	-866	-1.131	-1.107	-1.102	-1.030	-872	-714	-558	-400	-242	-85	0	0	0
(=) EBT	-3.936	-1.585	2.627	2.857	3.462	3.454	3.606	4.467	4.651	4.841	5.085	5.213	5.326	5.358	5.379
Impostos Diretos	1.338	539	-885	-964	-1.169	-1.166	-1.218	-1.509	-1.510	-1.511	-1.528	-1.529	-1.529	-1.531	-1.530
IR e CSLL	1.338	539	-885	-964	-1.169	-1.166	-1.218	-1.509	-1.510	-1.511	-1.528	-1.529	-1.529	-1.531	-1.530
(=) Lucro Líquido	-2.597	-1.045	1.742	1.894	2.293	2.287	2.388	2.958	3.141	3.330	3.557	3.684	3.796	3.827	3.849

DRE	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Receita Bruta	14.289	14.291	14.302	17.379	14.577	15.013	16.776	16.583	14.486	14.298	15.971	14.446	14.955	14.351	14.766
Receita de Construção	0	0	0	3.083	280	715	2.469	2.285	188	0	1.666	151	662	60	470
Construção	0	0	0	3.083	280	715	2.469	2.285	188	0	1.666	151	662	60	470
Receitas de Operação	14.289	14.291	14.302	14.296	14.297	14.298	14.307	14.299	14.298	14.298	14.305	14.295	14.293	14.291	14.297
Serviços e comércio	1.552	1.554	1.555	1.556	1.557	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.557	1.556	1.555	1.553	1.551
ABL	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840
Mídia	4.802	4.803	4.812	4.804	4.804	4.805	4.814	4.805	4.805	4.805	4.813	4.804	4.803	4.802	4.810
Campanhas e eventos	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096
(-) Deduções	-576	-576	-577	-576	-576	-576	-577	-576	-576	-576	-577	-576	-576	-576	-576
PIS/COFINS	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522
ISS	-54	-54	-55	-54	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-54	-54	-54	-55
(=) Receita Operacional Líquida	13.713	13.715	13.726	16.802	14.001	14.437	16.199	16.007	13.910	13.721	15.395	13.870	14.379	13.775	14.190
(-) Custos e Despesas	-7.658	-7.659	-7.661	-10.755	-7.964	-8.402	-10.171	-10.002	-7.912	-7.724	-9.400	-7.889	-8.402	-7.802	-8.215
Custo de Construção	0	0	0	-3.083	-280	-715	-2.469	-2.285	-188	0	-1.666	-151	-662	-60	-470
Construção	0	0	0	-3.083	-280	-715	-2.469	-2.285	-188	0	-1.666	-151	-662	-60	-470
Despesas Operacionais	-7.516	-7.516	-7.518	-7.529	-7.541	-7.544	-7.559	-7.574	-7.581	-7.581	-7.590	-7.594	-7.597	-7.599	-7.603
Custos UGCs - CMV	-2.019	-2.019	-2.021	-2.020	-2.020	-2.020	-2.022	-2.020	-2.020	-2.020	-2.022	-2.020	-2.019	-2.019	-2.021
Operação e Manutenção (O&M)	-601	-601	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-601	-601
Pessoal	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829
Despesas Administrativas	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226
Seguros e Garantias	-516	-516	-516	-529	-540	-543	-556	-574	-581	-581	-588	-594	-597	-599	-601
Verificador Independente	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324
Outorga Variável e Macrotemas	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143
Outorga Variável	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143
(=) Resultado Operacional	6.054	6.057	6.065	6.047	6.037	6.035	6.029	6.005	5.997	5.997	5.995	5.982	5.977	5.973	5.975
Margem % (ex Construção)	44%	44%	44%	36%	43%	42%	37%	38%	43%	44%	39%	43%	42%	43%	42%
(=) EBITDA	6.054	6.057	6.065	6.047	6.037	6.035	6.029	6.005	5.997	5.997	5.995	5.982	5.977	5.973	5.975
Margem % (ex Construção)	44%	44%	44%	36%	43%	42%	37%	38%	43%	44%	39%	43%	42%	43%	42%
Amortização	-650	-628	-607	-655	-715	-709	-772	-887	-931	-900	-944	-1.005	-1.020	-1.052	-1.084
(=) EBIT	5.404	5.429	5.458	5.392	5.322	5.326	5.256	5.118	5.066	5.097	5.051	4.977	4.957	4.921	4.890
Resultado Financeiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas Financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) EBT	5.404	5.429	5.458	5.392	5.322	5.326	5.256	5.118	5.066	5.097	5.051	4.977	4.957	4.921	4.890
Impostos Diretos	-1.531	-1.531	-1.532	-1.531	-1.532	-1.532	-1.533	-1.532	-1.532	-1.532	-1.532	-1.531	-1.531	-1.531	-1.531
IR e CSLL	-1.531	-1.531	-1.532	-1.531	-1.532	-1.532	-1.533	-1.532	-1.532	-1.532	-1.532	-1.531	-1.531	-1.531	-1.531
(=) Lucro Líquido	3.874	3.898	3.926	3.861	3.790	3.794	3.724	3.587	3.535	3.566	3.519	3.445	3.426	3.390	3.359

10.2. DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

DRE	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Receita Bruta	3.637	18.528	15.290	14.776	16.844	16.966	14.334	14.094	14.096	14.107	16.671	14.491	14.334	14.295	14.285
Receita de Construção	3.183	12.332	2.533	1.642	2.808	2.914	243	0	0	0	2.404	219	57	5	0
Construção	3.183	12.332	2.533	1.642	2.808	2.914	243	0	0	0	2.404	219	57	5	0
Receitas de Operação	454	6.196	12.757	13.134	14.036	14.052	14.092	14.094	14.096	14.107	14.267	14.273	14.277	14.290	14.285
Serviços e comércio	295	1.182	1.443	1.488	1.531	1.532	1.533	1.533	1.533	1.533	1.537	1.541	1.544	1.547	1.550
ABL	0	0	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840
Mídia	0	3.551	4.569	4.595	4.618	4.629	4.623	4.626	4.628	4.638	4.795	4.796	4.798	4.808	4.801
Campanhas e eventos	159	1.463	4.905	5.211	6.047	6.051	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096
(-) Deduções	-1	-458	-1.119	-1.154	-1.240	-1.240	-1.243	-568	-568	-569	-575	-575	-576	-576	-576
PIS/COFINS	0	-433	-1.072	-1.105	-1.186	-1.186	-1.189	-514	-515	-515	-521	-521	-521	-522	-521
ISS	-1	-25	-47	-49	-53	-53	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-54	-55	-54
(=) Receita Operacional Líquida	3.636	18.070	14.171	13.622	15.604	15.726	13.091	13.526	13.528	13.538	16.096	13.916	13.758	13.719	13.709
(-) Custos e Despesas	-7.081	-18.421	-9.819	-9.031	-10.362	-10.492	-7.837	-7.595	-7.595	-7.597	-10.051	-7.875	-7.714	-7.665	-7.658
Custo de Construção	-3.183	-12.332	-2.533	-1.642	-2.808	-2.914	-243	0	0	0	-2.404	-219	-57	-5	0
Construção	-3.183	-12.332	-2.533	-1.642	-2.808	-2.914	-243	0	0	0	-2.404	-219	-57	-5	0
Despesas Operacionais	-3.898	-6.089	-7.159	-7.258	-7.414	-7.438	-7.453	-7.454	-7.454	-7.456	-7.504	-7.514	-7.514	-7.517	-7.515
Custos UGCs - CMV	-24	-1.036	-1.787	-1.839	-1.969	-1.973	-1.978	-1.979	-1.979	-1.981	-2.017	-2.018	-2.018	-2.020	-2.019
Operação e Manutenção (O&M)	-553	-581	-584	-600	-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601
Pessoal	-2.693	-3.611	-3.814	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829
Despesas Administrativas	-56	-144	-211	-215	-224	-224	-224	-224	-224	-224	-226	-226	-226	-226	-226
Seguros e Garantias	-303	-392	-439	-451	-467	-488	-497	-497	-497	-497	-507	-515	-516	-516	-516
Verificador Independente	-270	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324
Outorga Variável e Macrotemas	0	0	-128	-131	-140	-141	-141	-141	-141	-141	-143	-143	-143	-143	-143
Outorga Variável	0	0	-128	-131	-140	-141	-141	-141	-141	-141	-143	-143	-143	-143	-143
(=) Resultado Operacional	-3.444	-351	4.351	4.591	5.242	5.233	5.254	5.931	5.933	5.941	6.045	6.041	6.045	6.054	6.051
Margem % (ex Construção)	-95%	-2%	31%	34%	34%	33%	40%	44%	44%	44%	38%	43%	44%	44%	44%
(=) EBITDA	-3.444	-351	4.351	4.591	5.242	5.233	5.254	5.931	5.933	5.941	6.045	6.041	6.045	6.054	6.051
Margem % (ex Construção)	-95%	-2%	31%	34%	34%	33%	40%	44%	44%	44%	38%	43%	44%	44%	44%
Amortização	-65	-367	-594	-627	-678	-750	-776	-750	-725	-700	-718	-743	-719	-696	-673
(=) EBIT	-3.509	-718	3.758	3.965	4.564	4.483	4.478	5.181	5.208	5.241	5.327	5.298	5.326	5.358	5.379
Resultado Financeiro	-427	-866	-1.131	-1.107	-1.102	-1.030	-872	-714	-558	-400	-242	-85	0	0	0
Despesas Financeiras	-427	-866	-1.131	-1.107	-1.102	-1.030	-872	-714	-558	-400	-242	-85	0	0	0
(=) EBT	-3.936	-1.585	2.627	2.857	3.462	3.454	3.606	4.467	4.651	4.841	5.085	5.213	5.326	5.358	5.379
Impostos Diretos	1.338	539	-885	-964	-1.169	-1.166	-1.218	-1.509	-1.510	-1.511	-1.528	-1.529	-1.529	-1.531	-1.530
IR e CSLL	1.338	539	-885	-964	-1.169	-1.166	-1.218	-1.509	-1.510	-1.511	-1.528	-1.529	-1.529	-1.531	-1.530
(=) Lucro Líquido	-2.597	-1.045	1.742	1.894	2.293	2.287	2.388	2.958	3.141	3.330	3.557	3.684	3.796	3.827	3.849

DRE	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
Receita Bruta	14.289	14.291	14.302	17.379	14.577	15.013	16.776	16.583	14.486	14.298	15.971	14.446	14.955	14.351	14.766
Receita de Construção	0	0	0	3.083	280	715	2.469	2.285	188	0	1.666	151	662	60	470
Construção	0	0	0	3.083	280	715	2.469	2.285	188	0	1.666	151	662	60	470
Receitas de Operação	14.289	14.291	14.302	14.296	14.297	14.298	14.307	14.299	14.298	14.298	14.305	14.295	14.293	14.291	14.297
Serviços e comércio	1.552	1.554	1.555	1.556	1.557	1.558	1.558	1.558	1.558	1.558	1.557	1.556	1.555	1.553	1.551
ABL	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840	1.840
Mídia	4.802	4.803	4.812	4.804	4.804	4.805	4.814	4.805	4.805	4.805	4.813	4.804	4.803	4.802	4.810
Campanhas e eventos	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096	6.096
(-) Deduções	-576	-576	-577	-576	-576	-576	-577	-576	-576	-576	-577	-576	-576	-576	-576
PIS/COFINS	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522
ISS	-54	-54	-55	-54	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-55	-54	-54	-54	-55
(=) Receita Operacional Líquida	13.713	13.715	13.726	16.802	14.001	14.437	16.199	16.007	13.910	13.721	15.395	13.870	14.379	13.775	14.190
(-) Custos e Despesas	-7.658	-7.659	-7.661	-10.755	-7.964	-8.402	-10.171	-10.002	-7.912	-7.724	-9.400	-7.889	-8.402	-7.802	-8.215
Custo de Construção	0	0	0	-3.083	-280	-715	-2.469	-2.285	-188	0	-1.666	-151	-662	-60	-470
Construção	0	0	0	-3.083	-280	-715	-2.469	-2.285	-188	0	-1.666	-151	-662	-60	-470
Despesas Operacionais	-7.516	-7.516	-7.518	-7.529	-7.541	-7.544	-7.559	-7.574	-7.581	-7.581	-7.590	-7.594	-7.597	-7.599	-7.603
Custos UGCs - CMV	-2.019	-2.019	-2.021	-2.020	-2.020	-2.020	-2.022	-2.020	-2.020	-2.020	-2.022	-2.020	-2.019	-2.019	-2.021
Operação e Manutenção (O&M)	-601	-601	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-602	-601	-601
Pessoal	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829	-3.829
Despesas Administrativas	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226	-226
Seguros e Garantias	-516	-516	-516	-529	-540	-543	-556	-574	-581	-581	-588	-594	-597	-599	-601
Verificador Independente	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324	-324
Outorga Variável e Macrotemas	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143
Outorga Variável	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143	-143
(=) Resultado Operacional	6.054	6.057	6.065	6.047	6.037	6.035	6.029	6.005	5.997	5.997	5.995	5.982	5.977	5.973	5.975
Margem % (ex Construção)	44%	44%	44%	36%	43%	42%	37%	38%	43%	44%	39%	43%	42%	43%	42%
(=) EBITDA	6.054	6.057	6.065	6.047	6.037	6.035	6.029	6.005	5.997	5.997	5.995	5.982	5.977	5.973	5.975
Margem % (ex Construção)	44%	44%	44%	36%	43%	42%	37%	38%	43%	44%	39%	43%	42%	43%	42%
Amortização	-650	-628	-607	-655	-715	-709	-772	-887	-931	-900	-944	-1.005	-1.020	-1.052	-1.084
(=) EBIT	5.404	5.429	5.458	5.392	5.322	5.326	5.256	5.118	5.066	5.097	5.051	4.977	4.957	4.921	4.890
Resultado Financeiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas Financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) EBT	5.404	5.429	5.458	5.392	5.322	5.326	5.256	5.118	5.066	5.097	5.051	4.977	4.957	4.921	4.890
Impostos Diretos	-1.531	-1.531	-1.532	-1.531	-1.532	-1.532	-1.533	-1.532	-1.532	-1.532	-1.532	-1.531	-1.531	-1.531	-1.531
IR e CSLL	-1.531	-1.531	-1.532	-1.531	-1.532	-1.532	-1.533	-1.532	-1.532	-1.532	-1.532	-1.531	-1.531	-1.531	-1.531
(=) Lucro Líquido	3.874	3.898	3.926	3.861	3.790	3.794	3.724	3.587	3.535	3.566	3.519	3.445	3.426	3.390	3.359

DFC - Indireto	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Atividades Operacionais	-3.119	-1.271	3.414	3.876	4.395	4.418	4.404	4.326	4.423	4.430	4.508	4.512	4.515	4.523	4.521
EBIT (sem AVP)	-3.509	-718	3.758	3.965	4.564	4.483	4.478	5.181	5.208	5.241	5.327	5.298	5.326	5.358	5.379
Amortização	65	367	594	627	678	750	776	750	725	700	718	743	719	696	673
IR/CSLL	0	-2	-617	-672	-816	-814	-850	-1.509	-1.510	-1.511	-1.528	-1.529	-1.529	-1.531	-1.530
Variação do Capital de Giro	326	-918	-320	-43	-31	-2	-0	-96	-0	-0	-9	-0	-0	-0	-0
Atividades de Investimentos	-4.702	-12.332	-2.533	-1.642	-2.808	-2.914	-243	0	0	0	-2.404	-219	-57	-5	0
Infraestrutura	-3.183	-12.332	-2.533	-1.642	-2.808	-2.914	-243	0	0	0	-2.404	-219	-57	-5	0
Serviços de Apoio à Visitação	-395	-1.579	-132	0	0	0	0	0	0	0	-20	-2	0	0	0
Infraestrutura	-2.788	-10.753	-2.401	-1.642	-2.808	-2.914	-243	0	0	0	-2.384	-217	-57	-5	0
Estruturação e remuneração	-1.378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ressarcimentos e estruturação	-1.378	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	-141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	-141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	-7.820	-13.603	881	2.234	1.587	1.504	4.161	4.326	4.423	4.430	2.104	4.293	4.458	4.518	4.521
Financiamentos	4.814	6.907	-1.395	-1.490	-850	-2.790	-2.632	-2.474	-2.318	-2.159	-2.001	-1.845	0	0	0
Desembolsos	4.976	8.629	1.067	1.067	1.894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Amortização	0	-891	-1.331	-1.450	-1.642	-1.760	-1.760	-1.760	-1.760	-1.760	-1.760	-1.760	0	0	0
Pagamento de Juros	-162	-831	-1.131	-1.107	-1.102	-1.030	-872	-714	-558	-400	-242	-85	0	0	0
Fluxo Após Financiamentos	-3.007	-6.695	-514	744	737	-1.285	1.529	1.852	2.106	2.270	103	2.448	4.458	4.518	4.521
Aportes de capital	5.097	4.905	516	0	0	1.260	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contratual	5.097	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operacional	0	4.905	516	0	0	1.260	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Após Aportes	2.090	-1.790	2	744	737	-25	1.529	1.852	2.106	2.270	103	2.448	4.458	4.518	4.521
Resultado Financeiro	-265	-35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fiança Bancária	-265	-35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre para o Acionista	1.826	-1.826	2	744	737	-25	1.529	1.852	2.106	2.270	103	2.448	4.458	4.518	4.521
Fluxo de Dividendos	0	0	0	0	-1.459	0	-1.504	-1.852	-2.106	-2.270	-103	-2.448	-4.458	-4.518	-4.521
Saída de Dividendos	0	0	0	0	-1.459	0	-1.504	-1.852	-2.106	-2.270	-103	-2.448	-4.458	-4.518	-4.521
Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo na Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre	1.826	-1.826	2	744	-721	-25	25	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Acumulado	1.826	0	2	746	25	0	25	25	25	25	25	25	25	25	25

DFC - Indireto	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Atividades Operacionais	4.523	4.525	4.532	4.517	4.505	4.504	4.497	4.475	4.466
EBITDA (sem AVP)	5.404	5.429	5.458	5.392	5.322	5.326	5.256	5.118	5.066
Amortização	650	628	607	655	715	709	772	887	931
IR/CSLL	-1.531	-1.531	-1.532	-1.531	-1.532	-1.532	-1.533	-1.532	-1.532
Varição do Capital de Giro	-0	-0	-0	2	-0	0	2	1	0
Atividades de Investimentos	0	0	0	-3.083	-280	-715	-2.469	-2.285	-188
Infraestrutura	0	0	0	-3.083	-280	-715	-2.469	-2.285	-188
Serviços de Apoio à Visitação	0	0	0	-900	-82	0	-20	-2	0
Infraestrutura	0	0	0	-2.183	-198	-715	-2.449	-2.283	-188
Estruturação e remuneração	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ressarcimentos e estruturação	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outorga Fixa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	4.523	4.525	4.532	1.434	4.225	3.788	2.029	2.190	4.278
Financiamentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Desembolsos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagamento de Juros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Após Financiamentos	4.523	4.525	4.532	1.434	4.225	3.788	2.029	2.190	4.278
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contratual	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Operacional	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Após Aportes	4.523	4.525	4.532	1.434	4.225	3.788	2.029	2.190	4.278
Resultado Financeiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fiança Bancária	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre para o Acionista	4.523	4.525	4.532	1.434	4.225	3.788	2.029	2.190	4.278
Fluxo de Dividendos	-4.523	-4.525	-4.532	-1.434	-4.225	-3.788	-2.029	-2.190	-4.278
Saída de Dividendos	-4.523	-4.525	-4.532	-1.434	-4.225	-3.788	-2.029	-2.190	-4.278
Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo na Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Livre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo Acumulado	25	25	25	25	25	25	25	25	25

11. INDICADORES FINANCEIROS-OPERACIONAIS

Tabela 14 - Indicadores de OPEX

INDICADORES - OPEX					
Indicadores OPEX R\$/visit. - ano		mín.	média	máx.	% (média)
OPEX UGCs / vis.	[R\$/visitas]	0,01	0,77	0,82	25,73%
Operação e Manutenção (O&M) / vis.	[R\$/visitas]	0,24	0,25	0,27	8,19%
Pessoal / vis.	[R\$/visitas]	1,32	1,55	1,71	51,68%
Desp. Administrativas / vis.	[R\$/visitas]	0,03	0,09	0,09	2,94%
Seguros e Garantias / vis.	[R\$/visitas]	0,15	0,21	0,24	7,05%
Verificador Independente / vis.	[R\$/visitas]	0,13	0,13	0,15	4,41%
Indicadores OPEX R\$/área - ano		mín.	média	máx.	% (média)
OPEX total / m²		28,92	54,42	56,40	100%
OPEX UGCs	[R\$/m²]	0,18	14,08	15,00	25,87%
OPEX Limpeza	[R\$/m²]	3,25	5,01	5,15	9,20%
OPEX Segurança e Acessos	[R\$/m²]	7,71	9,44	10,13	17,35%
OPEX Conservação e Manut.	[R\$/m²]	1,77	4,31	4,56	7,92%
E.E. e Água	[R\$/m²]	1,77	1,77	1,77	3,25%
OPEX Administrativo e Técnico	[R\$/m²]	7,73	13,58	13,83	24,96%
OPEX Seguros e Garantias	[R\$/m²]	2,24	3,84	4,46	7,06%
OPEX Verificador Independente	[R\$/m²]	2,00	2,39	2,40	4,39%

Tabela 15 - Indicadores de Receitas

INDICADORES - RECEITAS					
Indicadores Receita R\$/visit. - ano		mín.	média	máx.	% médio
ROB total / vis.		0,22	5,45	5,81	100,00%
Serviços e comércio	[R\$/visitas]	0,14	0,61	0,65	11,12%
ABL	[R\$/visitas]	0,00	0,70	0,82	12,76%
Mídias	[R\$/visitas]	0,00	1,85	2,04	33,95%
Campanhas e Eventos	[R\$/visitas]	0,08	2,30	2,50	42,17%

12. ANEXO A- PREMISSAS E FONTES

12.1. PREMISSAS DE DEMANDA

A conversão efetiva calculada para estimar o número de visitantes que serão consumidores/praticantes de cada atrativo proposto, foi determinado com base na pesquisa quantitativa, na qual foi questionado aos usuários dos parques seus interesses sobre os equipamentos e atrativos propostos. A partir do número de interessados em relação aos não interessados, determinou-se o grau de adesão de cada investimento. Diante disso, chegou-se nas conversões efetivas mostradas abaixo do Parque da Jaqueira (laranja) e do Parque Santana (azul).

Tabela 16: Taxa de conversão. Fonte: elaboração própria.

Consumo	Conversão efetiva
Esportes radicais (bungee Jumping, tirolesa, cama	11,12%
Eventos musicais	5,95%
Lanchonete/Grab-and-Go (A&B)	26,57%
Restaurante (A&B)	1,71%
Cinema ao ar livre	7,50%
Locação para pique-nique e aniversário	4,66%
Aquisição de vestuário e acessórios	4,14%
Aluguel de skate, patins e bicicleta	11,64%
Torre de observação	6,72%
Aulas de Skate	4,66%
Aulas de Dança e Yoga	5,17%
Adestramento de cachorro	4,66%
Esportes radicais (bungee Jumping, tirolesa, etc.)	4,66%
Eventos musicais	3,62%
Aluguel de bicicleta	9,31%
Aluguel de skate ou patins	5,95%
Aula de crossfit	3,36%
Parque de Cama Elástica	6,98%
Lanchonete/Grab-and-Go (A&B)	24,13%
Restaurante (A&B)	2,93%
Locação para pique-nique e aniversário	3,10%
Torre de observação	0,00%
Aula de tenis	4,66%
Aulas de Skate	5,43%
Aulas futebol	4,66%
Adestramento de cachorro	3,28%

12.2. PREMISSAS DE OPEX

OPEX	OBJETO	FONTES	HARD NUMBER
Limpeza Interna	Produtividade pessoal - Limpeza Interna	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, ASSEIO E CONSERVAÇÃO PREDIAL - Vol.3 Data-base: Janeiro/19	1000,00 m2 / func. mês
Limpeza Externa	Produtividade pessoal - Limpeza Externa	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, ASSEIO E CONSERVAÇÃO PREDIAL - Vol.3 Data-base: Janeiro/19	7500,00 m2 / func. mês
Limpeza Sanitários	Produtividade pessoal - Limpeza Sanitários	Pesquisa Interna com mercado	1 func./sanitário mês
	Material e insumos	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, ASSEIO E CONSERVAÇÃO PREDIAL - Vol.3 Data-base: Janeiro/19	368,58 / func. mês
Limpeza	Uniformes e EPI	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, ASSEIO E CONSERVAÇÃO PREDIAL - Vol.3 Data-base: Janeiro/19	46,52 / func. mês
	Saponáceos e descartáveis	Pesquisa Interna com mercado	0,002 visit./mês
	Produtividade pessoal - Áreas Verdes	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	5000,00 m2 / func. mês
	Ferramentas	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	0,001 m²/mês
Manutenção e conservação de áreas verdes e jardins	Equipamentos	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	0,000 m²/mês
	Insumos	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	0,187 m²/mês
	EPCs	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	0,013 m²/mês
	Vandalismo	Pesquisa Interna com mercado	0,005 visit./mês
	Uniformes e EPI	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE JARDINS - Vol.18 Data-base: Março/21	122,59 / func. mês
Acesso e e vigilância (portaria)	Produtividade pessoal - Posto 24 horas diárias - 2ª feira a domingo - Diuturno	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTROLE, OPERAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE PORTARIAS E EDIFÍCIOS - Vol.12 Data-base: Março/21	4 funcionários/mês
	Produtividade pessoal - Posto 12 horas diárias - 2ª feira a domingo - Diurno	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTROLE, OPERAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE PORTARIAS E EDIFÍCIOS - Vol.12 Data-base: Março/21	2 funcionários/mês
	Uniformes e EPI	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTROLE, OPERAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE PORTARIAS E EDIFÍCIOS - Vol.12 Data-base: Março/21	R\$ 52,10 /func/mês
	Uniformes	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA PATRIMONIAL - Vol.1 Data-base: Janeiro/21	R\$ 60,98 /func/mês
Acesso e e vigilância (vigilante)	Equipamentos	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA PATRIMONIAL - Vol.1 Data-base: Janeiro/21	R\$ 25,39 /func/mês
	Bicicleta	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA PATRIMONIAL - Vol.1 Data-base: Janeiro/21	R\$ 59,01 /func/mês
	Controle de Acesso	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	R\$ 521,93 //mês
	CFTV - central	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	R\$ 339,67 //mês
Acesso e e vigilância (monitoramento eletrônico)	Sistema de Ronda (ibutton)	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	R\$ 178,98 //mês
	Central de alarme - incêndio	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	R\$ 229,86 //mês
	Câmera bullet/dome varifocal com IR - IP 4k ou superior (infravermelho)	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	15386,00 diametro / m²
	Câmera bullet/dome varifocal com IR - IP 4k ou superior (infravermelho)	CadTerc - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIAELETRONICA - Vol.13 Data-base: Janeiro/21	R\$ 53,67 //mês
Verificador Independente	Quantidade de planos	Edital/Contrato	3
	Custo por visita de campo	Mercado - concessão de parque urbano	R\$ 4.000 /mês plano
	Validação de plano	Mercado - concessão de parque urbano	R\$ 500 /mês plano

Tabela 17: Ticket médio dos atrativos. Fonte: elaboração própria.

12.3. PREMISSAS DE INVESTIMENTOS

As projeções de investimentos foram classificadas em fases A, B e C. Já os períodos de reinvestimentos foram determinados de acordo com o tipo de intervenção, como podem se observar abaixo.

Fases	Início	Fim
A	Mês 9	Mês 24
B	Mês 25	Mês 48
C	Mês 49	Mês 72

Repex	
Obra	25 anos
Obra/Instalação	18 anos
Instalações	10 anos

12.4. PREMISSAS DE RECEITAS

Os tickets médios considerados nos cálculos das receitas foram coletados com base nas respostas obtidas na pesquisa quantitativa efetuada para a caracterização do perfil dos visitantes dos parques. Entre as questões aplicadas na pesquisa, buscou-se saber o valor que os frequentadores e não frequentadores estariam dispostos a pagar nos atrativos que iriam compor as unidades de geração de receitas dos parques. Das respostas obtidas, calculou-se a média e chegou-se nos tickets para cada atrativos do Parque da Jaqueira (laranja) e do Parque Santana (azul), mostrados abaixo.

Receita / Demanda	Ticket médio	Tipo
Esportes radicais (bungee Jumping, tirolesa,	R\$ 6,55	Serviços
Eventos musicais	R\$ 12,52	Serviços
Lanchonete/Grab-and-Go (A&B)	R\$ 10,68	Comércio
Restaurante (A&B)	R\$ 28,75	Comércio
Cinema ao ar livre	R\$ 9,38	Serviços
Locação para pique-nique e aniversário	R\$ 7,16	Serviços
Aquisição de vestuário e acessórios	R\$ 9,56	Serviços
Aluguel de skate, patins e bicicleta	R\$ 8,41	Serviços
Torre de observação	R\$ 9,88	Serviços
Aulas de Skate	R\$ 12,56	Serviços
Aulas de Dança e Yoga	R\$ 30,14	Serviços
Adestramento de cachorro	R\$ 19,50	Serviços
Estacionamento	R\$ 7,50	Serviços

Esportes radicais (bungee Jumping, tirolesa,	R\$ 16,78	Serviços
Eventos musicais	R\$ 16,14	Serviços
Aluguel de bicicleta	R\$ 8,61	Serviços
Aluguel de skate ou patins	R\$ 10,43	Serviços
Aula de crossfit	R\$ 37,62	Serviços
Parque de Cama Elástica	R\$ 7,04	Serviços
Lanchonete/Grab-and-Go (A&B)	R\$ 12,32	Comércio
Restaurante (A&B)	R\$ 31,67	Comércio
Locação para pique-nique e aniversário	R\$ 11,58	Serviços
Torre de observação	R\$ -	Serviços
Aula de tenis	R\$ 38,89	Serviços
Aulas de Skate	R\$ 40,71	Serviços
Aulas futebol	R\$ 25,17	Serviços
Adestramento de cachorro	R\$ 46,68	Serviços

13. ÍNDICE DE IMAGENS

Figura 1 Calibri light 9, cor: #4F4F4F.....	1
Figura 2 - Projeção do Fluxo de Visitantes Fonte: elaboração própria.....	7
Figura 3 - Projeção de OPEX.....	10
Figura 4 - Projeção de Receitas.....	13

14. ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Frequência em parques urbanos (Fonte: SEMEIA, 2018)	6
Tabela 2 - Cronograma e obrigatoriedade	8
Tabela 3 - OPEX UGCs.....	9
Tabela 4 - Quadro de cargos, salários e quantitativos.....	9
Tabela 5 - Resumo de OPEX.....	10
Tabela 6 - Preço m ²	11
Tabela 7 - Disponibilidade e categoria de ABL.....	11
Tabela 8 - Resumo de Receitas.....	12
Tabela 9 - Tributos e alíquotas.....	15
Tabela 10 - Regimes tributários.....	15
Tabela 11 - CMPC (WACC)	16
Tabela 12: Premissas de financiamento. Fonte: elaboração própria.....	16
Tabela 13: Projeções Macroeconômicas. Fonte: elaboração própria.....	17
Tabela 14 - Indicadores de OPEX.....	24
Tabela 15 - Indicadores de Receitas.....	24
Tabela 16: Taxa de conversão. Fonte: elaboração própria.....	25
Tabela 17: Ticket médio dos atrativos. Fonte: elaboração própria.....	26