

PROPOSTA DE PREÇOS
PREGÃO PRESENCIAL Nº 013/LABR/SBCT/2015

HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA.
CNPJ/MF 01.808.151/0001-33



[Handwritten initials]
[Handwritten signature]

CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

(Anexo II)

À

EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA – INFRAERO
SCS Quadra 04, Bl “A”, 3º andar – Edifício Infraero
Brasília - DF

REF.: CONCORRÊNCIA Nº 013/LABR/SBCT/2015

Prezados Senhores:

Após exame cuidadoso das cláusulas, itens, subitens e alíneas do Edital e seus Anexos, declaramos estar de pleno acordo com todas as condições nele estabelecidas.

Informamos que o prazo de validade de nossa proposta é de 120 (cento e vinte) dias corridos, a contar da data de abertura da licitação.

De acordo com o estabelecido no Edital da licitação em referência, apresentamos nossa proposta:

- O percentual sobre o faturamento bruto mensal auferido na exploração direta do objeto da licitação será equivalente a 30% (trinta por cento),
- Preço Mínimo Mensal: R\$ 756.000,00 (setecentos e cinquenta e seis mil reais),
- Valor do Investimento: R\$ 58.748.494,66 (Cinquenta e oito milhões, setecentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e sessenta e seis centavos), conforme estudo de viabilidade anexo desta proposta comercial,
- Preço Fixo Inicial de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)
- Valor Global de R\$ 241.800.000,00 (duzentos e quarenta e um milhões e oitocentos mil reais), para o período de 300 (trezentos) meses, incluído o Preço Fixo Inicial

[Handwritten signatures and initials]
FR
01

Em consonância com o subitem 4.5 do Edital, declaramos que:

(x) Não atuamos como concessionária e não possuímos em nossa composição societária sócio concessionário, na mesma atividade comercial, no Aeroporto do objeto desta licitação.

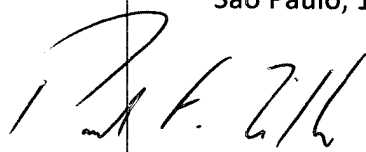
Caso nos seja adjudicado o objeto da presente licitação, nos comprometemos a assinar o Contrato no prazo determinado no documento de convocação, indicando para esse fim os Srs:

Paulo Fernando Zillo, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 19.198.753-0 (expedida pela SSP/SP em 11/08/1998), inscrito no CPF/MF sob nº 295.892.638-95, E-mail: fernando.zillo@estapar.com.br, Fone 11 2161 8054, Fax 11 2161 8005 e

Emilio Sanches Salgado Junior, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 18.991.663 (expedida pela SSP/SP em 04/05/2010), inscrito no CPF/MF sob nº 097.746.098-32, E-mail: emilio.sanches@estapar.com.br, Fone 11 2161 8054, Fax 11 2161 8005.

Finalizando, declaramos que estamos de pleno acordo com todas as condições estabelecidas no Edital de Licitação e seus anexos.

São Paulo, 1º de dezembro de 2015.



HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA.
CNPJ 01.808.151/0001-33

Paulo Fernando Zillo



Emílio Sanches Salgado Junior

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]
FR

PLANO DE NEGÓCIOS

(Item 6.3.b)

À

EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA – INFRAERO

Ref.: **PREGÃO PRESENCIAL Nº 013/LABR/SBCT/2015**

Conceito do negócio

Atender a demanda das pessoas que vão de carro ao aeroporto, seja passageiros, visitantes, funcionários, entre outros, com conforto, qualidade e segurança, visto que o estacionamento é uma das principais portas de entrada do aeroporto. ✓

Mercado e competidores

Dentre os Polos Geradores de Tráfego (PGT) existentes nas áreas urbanas, destacam-se os aeroportos, que normalmente produzem e atraem um grande número de viagens terrestres. Sendo assim, o mercado de um estacionamento aeroportuário é composto por todas as pessoas que vão de carro ao aeroporto, seja passageiros, visitantes, funcionários, entre outros.

Atualmente existem 17 estacionamentos "offsites" no entorno do aeroporto, ofertando 5.685 vagas. A competição no entorno é muito forte, tendo como parâmetro o preço cobrado pelo aeroporto, que baliza o preço dos offsites. Além disso, os offsites possuem fácil localização, boa infraestrutura e traslado grátis até o aeroporto, o que atrai os consumidores. Com a construção com EDG e consequente melhora na infraestrutura do estacionamento dentro do aeroporto, espera-se capturar grande parte dos clientes da concorrência. ✓

Equipe de gestão

O estacionamento contará com um gerente de operação focado, exclusivamente, no aeroporto. Além disso, a equipe será formada por profissionais treinados pela Estapar, empresa líder no segmento na América Latina.

Ainda, o estacionamento contará com o apoio da diretoria regional da Estapar da região sul, onde gerentes seniores operacionais e comerciais acompanharão diretamente o gerente do aeroporto. ✓

Marketing e vendas

A utilização de estratégias de marketing pode aumentar os lucros, o market share e melhorar a qualidade do serviço no estacionamento. As estratégias que serão implementadas/avaliadas são divididas em quatro categorias:

1. Produto

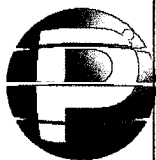
- a. Instalação do sistema de Guidance, que permite ao usuário localizar as vagas livres dentro do estacionamento, de modo a reduzir o tempo gasto procurando por uma vaga disponível.
- b. Estação de pagamento automático (EPA): estações de pagamentos que, geralmente, aceitam dinheiro e cartão, onde o usuário realiza sozinho o pagamento do ticket.
- c. Pagamento mobile: opção de pagar o ticket do estacionamento pelo celular.

2. Preço

- a. Diferenciação da tarifa no pátio e no EDG, de modo que a tarifa no pátio seja compatível com a concorrência.

3. Praça

[Handwritten signatures and initials]
FR
03



Estapar

estacionamentos

LA 1	Pág. nº
<i>[Handwritten mark]</i>	745

- a. Construção de um EDG com melhor infraestrutura e localizado próximo ao terminal de passageiros.
 - b. Área VIP para espera e atendimento dos usuários
 - c. Área Premium: área com localização privilegiada, geralmente mais próxima ao terminal e preço um pouco mais elevado.
 - d. Serviço de Valet
4. Promoção
- a. Pre-booking: permite a reserva prévia de uma vaga pela internet.

Produtos e serviços

O serviço oferecido pela Estapar é, além de um local para estacionar o veículo, a garantia de que o veículo será cuidado e estará em segurança quando o cliente retornar. Os serviços são oferecidos em duas modalidades:

- Mensalistas: exclusivo para funcionários Infraero e comunidade aeroportuária.
- Rotativos
 - Curta Permanência: clientes que permanecem no estacionamento por um período de até 3 horas e estão, em sua maioria, levando ou buscando algum passageiro ao aeroporto.
 - Longa Permanência: clientes que utilizam o estacionamento por um período maior que 8 horas e estacionam pelo período que estão viajando.

Estrutura e operação

A mão de obra direta programada para o estacionamento conta com 52 funcionários, dispostos conforme tabela abaixo:

Cargos	Qtd. Funcionários
Serviços Gerais	8
Caixa	16
Operador de Estac.	20
Encarregado Op.	4
Supervisor Op.	1
Analista Adm.	2
Gerente Geral	1
Total	52

Além disso, como mão de obra indireta teremos a diretoria regional da Estapar no sul e os funcionários da Estapar que se encontram no escritório central, em São Paulo.

Estratégia de crescimento

O crescimento do estacionamento pode se dar por duas frentes:

- Ampliação do terminal, que aumentará a capacidade do aeroporto de 8,5 milhões de passageiros para 14,6 milhões.
- Crescimento orgânico do número de passageiros.
- Captura da demanda atendida pela concorrência: com a melhor oferta de infraestrutura e maior preocupação com a qualidade do serviço prestado, acreditamos que o usuário escolherá o estacionamento dentro do aeroporto frente ao da concorrência.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
FR
04



Item 6.3.b
Plano de Negócios

6.3.b.1 FLUXO DE CAIXA

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
6.3.b.2									
Receitas Operacionais									
Relativo	10.200.614	11.317.168	14.679.447	21.316.520	31.495.791	37.212.300	37.820.440	38.172.163	38.550.303
Mensalista	9.648.086	10.714.410	14.076.688	20.713.761	30.893.033	36.609.542	37.217.682	37.569.404	37.947.545
	552.528	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758
6.3.b.3									
Tributos e Contribuições	(1.453.588)	(1.612.696)	(2.091.821)	(3.037.604)	(4.488.160)	(5.302.753)	(5.389.413)	(5.439.533)	(5.493.418)
PIS/COFINS - Lucro Real	(943.557)	(1.046.838)	(1.357.849)	(1.971.778)	(2.913.361)	(3.442.138)	(3.498.391)	(3.530.925)	(3.565.903)
ISS	(510.031)	(565.858)	(733.972)	(1.065.826)	(1.574.790)	(1.860.615)	(1.891.022)	(1.908.608)	(1.927.515)
Receita Líquida	8.747.027	9.704.472	12.587.625	18.278.916	27.007.641	31.909.548	32.431.027	32.732.629	33.056.885
6.3.b.4									
Custos/Despesas Operacionais									
Custo de Operação	(2.648.535)	(2.887.239)	(2.793.102)	(3.134.130)	(3.719.322)	(4.015.724)	(4.044.804)	(4.061.623)	(4.079.722)
Custo de Manutenção	(608.616)	(660.927)	(719.937)	(1.061.771)	(1.596.067)	(1.863.886)	(1.889.926)	(1.904.987)	(1.921.194)
Pessoal	(61.563)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)
Material	(1.452.671)	(1.584.732)	(1.414.773)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)
Serviços	(61.563)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)
Outras Despesas Operacionais	(354.122)	(387.261)	(404.072)	(437.298)	(488.154)	(516.737)	(519.777)	(521.536)	(523.427)
	(110.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)
Custos Operacionais (Custo Variável)	(7.546.770)	(8.232.840)	(8.232.840)	(9.035.904)	(10.131.049)	(10.131.049)	(10.296.615)	(10.392.371)	(10.495.320)
Ônus de Concessão	(8.316.000)	(9.072.000)	(9.072.000)	(9.956.918)	(11.163.690)	(11.163.690)	(11.346.132)	(11.451.649)	(11.565.091)
Crédito Impostos	769.230	839.160	839.160	839.160	921.015	1.032.641	1.049.517	1.059.278	1.069.771
Depreciação	(501.672)	(578.921)	(2.698.053)	(3.021.855)	(2.938.618)	(2.882.184)	(2.837.357)	(2.800.367)	(2.770.438)
Crédito Impostos Investimentos	46.451	53.606	249.626	279.577	271.878	266.658	262.511	259.090	256.321
Lucro Operacional	(1.903.499)	(1.940.922)	(886.744)	4.169.669	11.595.675	15.147.249	15.514.763	15.737.358	15.967.726
Resultados não Operacionais	(654.165)	(2.421.876)	(1.956.405)	(817.548)	(447.337)	(92.553)	(0)	(0)	(0)
Resultado Financeiro	(654.165)	(2.421.876)	(1.956.405)	(817.548)	(447.337)	(92.553)	(0)	(0)	(0)
Lucro (Prejuízo) Tributável	(2.557.664)	(4.362.798)	(2.843.149)	3.352.121	11.138.338	15.054.697	15.514.763	15.737.358	15.967.726
Imposto de Renda e Contribuição Social Lucro Real	-	-	-	(797.805)	(2.650.924)	(3.583.018)	(4.968.997)	(5.350.702)	(5.429.027)
Total de impostos	-	-	-	(797.805)	(2.650.924)	(3.583.018)	(4.968.997)	(5.350.702)	(5.429.027)
Lucro Líquido (DRE)	(2.557.664)	(4.362.798)	(2.843.149)	2.554.316	8.487.413	11.471.679	10.545.766	10.386.656	10.538.699
(+) Retorno da Depreciação/Amortização	501.672	578.921	2.698.053	3.021.855	2.938.618	2.882.184	2.837.357	2.800.367	2.770.438
(+) resíduo Financeiro	654.165	2.421.876	1.956.405	817.548	447.337	92.553	0	0	0
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL	(1.401.827)	(1.362.001)	1.811.309	6.393.718	11.873.369	14.446.415	13.383.122	13.187.023	13.309.138
(-) FLUXO DE CAIXA DE INVESTIMENTO	(23.313.378)	(47.883.859)	(2.927.937)	(319.748)	(472.437)	(588.185)	(567.307)	(572.582)	(578.255)
Investimentos	(23.313.378)	(47.883.859)	(2.927.937)	(319.748)	(472.437)	(588.185)	(567.307)	(572.582)	(578.255)
(-) FLUXO DE CAIXA DE FINANCIAMENTO	32.802.604	(9.591.184)	(9.125.713)	(7.986.855)	(7.616.645)	(4.872.091)	(0)	(0)	(0)
(-) Amortização Financiamento e Juros	(2.446.492)	(9.591.184)	(9.125.713)	(7.986.855)	(7.616.645)	(4.872.091)	(0)	(0)	(0)
(+) Financiamento Contratado	35.249.096	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DO EMPREENDIMENTO	8.087.400	(58.837.045)	(10.242.340)	(1.912.885)	3.794.287	9.016.140	12.815.816	12.614.440	12.730.883

uff

FR



Item 6.3.b
Plano de Negócios

6.3.b.1 FLUXO DE CAIXA

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
6.3.b.2								
Recitas Operacionais								
Rotativo	38.698.056	38.880.036	39.066.199	39.339.337	39.451.469	39.650.775	39.854.665	40.145.938
Mensalista	38.095.300	38.277.277	38.463.440	38.736.579	38.848.710	39.048.016	39.251.906	39.543.180
	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758
6.3.b.3								
Tributos e Contribuições								
PIS/COFINS - Lucro Real	(5.514.473)	(5.540.405)	(5.566.933)	(5.605.856)	(5.621.834)	(5.650.235)	(5.679.290)	(5.720.796)
ISS	(3.579.570)	(3.596.403)	(3.613.623)	(3.638.889)	(3.649.261)	(3.667.897)	(3.686.556)	(3.713.499)
	(1.934.903)	(1.944.002)	(1.953.310)	(1.966.967)	(1.972.573)	(1.982.539)	(1.992.733)	(2.007.297)
Receita Líquida	33.183.585	33.338.631	33.499.265	33.733.482	33.829.634	34.000.539	34.175.375	34.425.142
6.3.b.4								
Custos/Despesas Operacionais								
Custo de Operação	(4.086.771)	(4.095.473)	(4.104.375)	(4.117.453)	(4.122.799)	(4.132.329)	(4.142.079)	(4.156.024)
Custo de Manutenção	(1.927.505)	(1.935.297)	(1.943.269)	(1.954.980)	(1.959.766)	(1.968.300)	(1.977.030)	(1.989.518)
Pessoal	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)
Material	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)
Serviços	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)
Outras Despesas Operacionais	(524.165)	(525.075)	(526.006)	(527.372)	(527.932)	(528.929)	(529.948)	(531.405)
	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)
Custos Operacionais (Custo Variável)	(10.535.546)	(10.585.090)	(10.635.773)	(10.710.135)	(10.740.662)	(10.794.923)	(10.850.432)	(10.929.732)
Ônus de Concessão	(11.609.417)	(11.664.011)	(11.719.860)	(11.801.801)	(11.835.441)	(11.895.232)	(11.956.399)	(12.043.781)
Crédito Impostos	1.073.871	1.078.921	1.084.087	1.091.667	1.094.778	1.100.309	1.105.967	1.114.050
Depreciação	(2.746.648)	(2.728.409)	(2.708.970)	(2.681.827)	(2.651.737)	(2.612.677)	(2.563.847)	(2.520.342)
Crédito Impostos Investimentos	254.121	252.434	250.635	248.125	245.341	241.728	237.212	233.187
Lucro Operacional	16.068.740	16.183.092	16.300.783	16.472.193	16.559.777	16.702.338	16.856.228	17.052.232
Resultados não Operacionais	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Resultado Financeiro	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Lucro (Prejuízo) Tributável	16.068.740	16.183.092	16.300.783	16.472.193	16.559.777	16.702.338	16.856.228	17.052.232
Imposto de Renda e Contribuição Social Lucro Real	(5.463.372)	(5.502.251)	(5.542.266)	(5.600.545)	(5.630.324)	(5.678.795)	(5.731.118)	(5.797.759)
Total de Impostos	(5.463.372)	(5.502.251)	(5.542.266)	(5.600.545)	(5.630.324)	(5.678.795)	(5.731.118)	(5.797.759)
Lucro Líquido (DRE)	10.605.368	10.680.841	10.758.517	10.871.647	10.929.453	11.023.543	11.125.110	11.254.473
(+) Retorno da Depreciação/Amortização	2.746.648	2.728.409	2.708.970	2.681.827	2.651.737	2.612.677	2.563.847	2.520.342
(+) Resultado Financeiro	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL	13.352.016	13.409.250	13.467.487	13.553.474	13.581.190	13.636.220	13.688.957	13.774.815
(-) FLUXO DE CAIXA DE INVESTIMENTO	(580.471)	(583.201)	(585.993)	(590.090)	(591.772)	(594.762)	(597.820)	(602.189)
Investimentos	(580.471)	(583.201)	(585.993)	(590.090)	(591.772)	(594.762)	(597.820)	(602.189)
(-) FLUXO DE CAIXA DE FINANCIAMENTO	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
(-) Amortização Financiamento e Juros	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
(+) Financiamento Contratado	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
FLUXO DE CAIXA DO EMPREENHIMENTO	12.771.545	12.826.049	12.881.494	12.963.384	12.989.418	13.041.458	13.091.137	13.172.626

uf

FR

06



Item 6.3.b
Plano de Negócios

6.3.b.1	FLUXO DE CAIXA	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
6.3.b.2	Receitas Operacionais	40.276.621	40.494.905	40.718.210	41.029.345	41.180.347	41.419.417	41.663.986	41.996.873	3.518.665
	Rotativo	39.892.863	39.892.147	40.115.452	40.426.587	40.577.588	40.816.659	41.061.227	41.394.115	3.468.435
	Mensalista	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758	602.758	50.230
6.3.b.3	Tributos e Contribuições	(5.739.418)	(5.770.524)	(5.802.345)	(5.846.662)	(5.888.199)	(5.902.267)	(5.937.118)	(5.984.554)	(501.410)
	PIS/COFINS - Lucro Real	(3.725.587)	(3.745.779)	(3.766.434)	(3.795.214)	(3.809.182)	(3.831.296)	(3.853.919)	(3.884.711)	(325.477)
	ISS	(2.013.831)	(2.024.745)	(2.035.911)	(2.051.467)	(2.069.017)	(2.070.971)	(2.083.199)	(2.099.844)	(175.933)
	Receita Líquida	34.537.202	34.724.381	34.915.865	35.182.664	35.312.147	35.517.150	35.726.868	36.012.319	3.017.255
6.3.b.4	Custos/Despesas Operacionais	(4.162.257)	(4.172.695)	(4.183.373)	(4.198.267)	(4.205.472)	(4.216.904)	(4.228.599)	(4.244.534)	(354.624)
	Custo de Operação	(1.995.098)	(2.004.445)	(2.014.006)	(2.027.345)	(2.033.795)	(2.044.031)	(2.054.504)	(2.068.774)	(173.216)
	Custo de Manutenção	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(5.597)
	Pessoal	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(1.380.781)	(115.065)
	Material	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(67.160)	(5.597)
	Serviços	(532.058)	(533.150)	(534.266)	(535.822)	(536.577)	(537.772)	(538.995)	(540.659)	(45.150)
	Outras Despesas Operacionais	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(10.000)
6.3.b.5	Custos Operacionais (Custo Variável)	(10.965.310)	(11.024.738)	(11.085.533)	(11.170.239)	(11.211.349)	(11.276.436)	(11.343.020)	(11.433.649)	(957.957)
	Onus de Concessão	(12.082.966)	(12.148.472)	(12.215.463)	(12.308.804)	(12.354.104)	(12.425.825)	(12.499.196)	(12.589.062)	(1.055.600)
	Crédito Impostos	1.117.676	1.123.734	1.129.930	1.138.564	1.142.755	1.149.389	1.156.176	1.165.413	97.643
6.3.b.6	Depreciação	(2.487.536)	(2.467.776)	(2.464.864)	(2.464.785)	(2.537.437)	(2.643.790)	(2.858.953)	(3.483.256)	(620.108)
	Crédito Impostos Investimentos	230.153	228.325	228.056	229.898	234.769	244.606	264.509	322.257	48.115
	Lucro Operacional	17.152.253	17.287.498	17.410.151	17.559.270	17.592.658	17.624.626	17.560.804	17.173.137	1.232.661
	Resultados não Operacionais	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	Resultado Financeiro	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
6.3.b.7	Lucro (Prejuízo) Tributável	17.152.253	17.287.498	17.410.151	17.559.270	17.592.658	17.624.626	17.560.804	17.173.137	1.232.661
	Imposto de Renda e Contribuição Social Lucro Real	(5.831.766)	(5.877.749)	(5.919.451)	(5.970.152)	(5.981.504)	(5.992.373)	(5.970.673)	(5.838.867)	(452.318)
	Total de Impostos	(5.831.766)	(5.877.749)	(5.919.451)	(5.970.152)	(5.981.504)	(5.992.373)	(5.970.673)	(5.838.867)	(452.318)
	Lucro Líquido (DRE)	11.320.487	11.409.749	11.490.700	11.589.118	11.611.154	11.632.253	11.590.131	11.334.271	780.363
	(+) Retorno da Depreciação/Amortização	2.487.536	2.467.776	2.464.864	2.484.785	2.537.437	2.643.790	2.858.953	3.483.256	520.108
	(+) Resultado Financeiro	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL	13.808.022	13.877.524	13.955.564	14.073.903	14.148.591	14.276.043	14.449.084	14.817.526	1.300.471
	(-) FLUXO DE CAIXA DE INVESTIMENTO	(604.149)	(607.424)	(610.773)	(615.440)	(617.705)	(621.291)	(624.960)	(629.953)	(629.953)
	Investimentos	(604.149)	(607.424)	(610.773)	(615.440)	(617.705)	(621.291)	(624.960)	(629.953)	(629.953)
	(-) FLUXO DE CAIXA DE FINANCIAMENTO	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	(-) Amortização Financiamento e Juros	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	(+) Financiamento Contratado	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	FLUXO DE CAIXA DO EMPREENDIMENTO	13.203.873	13.270.100	13.344.791	13.458.463	13.530.885	13.654.752	13.824.124	14.187.573	1.300.471

748

ceff

FR

20



Estapar
encomendamentos

Item 6.3.b.9)
Valor do Investimento e Cronograma de Desembolso

CLIENTE: ESTAPAR		MÊS 0	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6
Item	Descrição							
1.	OBRAS CIVIS							
1.1	Gerenciamento / Fiscalização / Projetos / Taxas							
1.2	Serviços preliminares							
1.3	Fundações							
1.4	Estrutura-pré-fabricada-de-concreto							
1.5	Estrutura metálica							
1.6	Cobertura metálica							
1.7	Drenagem							
1.8	Obras civis							
1.9	Pavimentação							
1.10	Comunicação visual							
1.11	Sinalização viária							
2.	INSTALAÇÕES PREDIAIS							
2.1	Instalações Hidrossanitárias							
2.2	Instalações de prevenção e combate a incêndio							
2.3	Instalações elétricas							
2.4	SPDA							
2.5	Ar condicionado							
2.6	Automação / Dados							
2.7	Sistema informativo de vagas							
3.	MOBILIÁRIO / EQUIPAMENTOS							
3.1	Mobiliário e acessórios							
3.2	Elevadores							
4.	CONTINGÊNCIA							
	TOTAL GERAL (R\$)	823.914,13	204.059,78	204.059,78	204.059,78	204.059,78	204.059,78	204.059,78
	TOTAL GERAL (%)	10,00%	0,88%	1,34%	1,55%	1,98%	3,39%	3,30%
	TOTAL GERAL ACUMULADO (R\$)	5.874.849,37	6.393.817,17	7.180.031,65	8.089.322,75	9.250.114,51	11.244.192,15	13.185.769,79
	TOTAL GERAL ACUMULADO (%)	10,00%	10,88%	12,22%	13,77%	15,75%	19,14%	22,44%

47

FR



Item 6.3.b.7)
Valor do Investimento e Cronograma de Desembolso

Estapar
CONSTRUTORA

CLIENTE: ESTAPAR

OBRA: Edifício Garagem Aeroporto de Curitiba

Item	Descrição	MÊS 7	MÊS 8	MÊS 9	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12	MÊS 13
1. OBRAS CIVIS								
1.1	Gerenciamento / Fiscalização / Projetos / Taxas							
1.2	Serviços preliminares							
1.3	Fundações							
1.4	Estrutura pré fabricada de concreto							
1.5	Estrutura metálica							
1.6	Cobertura metálica							
1.7	Drenagem							
1.8	Obras civis							
1.9	Pavimentação							
1.10	Comunicação visual							
1.11	Sinalização viária							
2. INSTALAÇÕES PREDIAIS								
2.1	Instalações Hidrossanitárias							
2.2	Instalações de prevenção e combate a incêndio							
2.3	Instalações elétricas							
2.4	SPDA							
2.5	Ar condicionado							
2.6	Automação / Dados							
2.7	Sistema Informativo de vagas							
3. MOBILIÁRIO / EQUIPAMENTOS								
3.1	Mobiliário e acessórios							
3.2	Elevadores							
4. CONTINGÊNCIA								
TOTAL GERAL (R\$)		204.059,78	204.059,78	3.388.433,51	2.468.551,66	1.496.184,58	2.139.038,59	3.658.039,72
TOTAL GERAL (%)		4,44%	6,02%	4,92%	4,92%	6,02%	6,68%	6,68%
TOTAL GERAL ACUMULADO (R\$)		15.796.699,74	19.330.616,21	22.222.782,19	25.114.948,17	28.654.467,65	32.579.525,83	36.505.288,31
TOTAL GERAL ACUMULADO (%)		26,89%	32,90%	37,83%	42,75%	48,77%	55,46%	62,14%

[assinatura]

FR



Estapar
estacionamento

Item 4.3.b.9)
Valor do Investimento e Cronograma de Desembolso

CLIENTE: ESTAPAR		MÊS 14	MÊS 15	MÊS 16	MÊS 17	MÊS 18	MÊS 19	MÊS 20
Item	Descrição							
1.	OBRAS CIVIS							
1.1	Gerenciamento / Fiscalização / Projetos / Taxas							
1.2	Serviços preliminares							
1.3	Fundações							
1.4	Estrutura pré-fabricada de concreto							
1.5	Estrutura metálica							
1.6	Cobertura metálica							
1.7	Drenagem							
1.8	Obras civis							
1.9	Pavimentação							
1.10	Comunicação visual							
1.11	Sinalização viária							
2.	INSTALAÇÕES PREDIAIS							
2.1	Instalações Hidrossanitárias							
2.2	Instalações de prevenção e combate a incêndio							
2.3	Instalações elétricas							
2.4	SPDA							
2.5	Ar condicionado							
2.6	Automação / Dados							
2.7	Sistema informativo de vagas							
3	MOBILIÁRIO / EQUIPAMENTOS							
3.1	Mobiliário e acessórios							
3.2	Elevadores							
4.	CONTINGÊNCIA							
	TOTAL GERAL (R\$)	4.444.224,18	5.091.746,80	6.673.071,34	6.513.655,14	5.355.687,21	4.412.892,33	3.152.989,51
	TOTAL GERAL (%)	5,61%	4,53%	4,17%	3,73%	3,97%	3,59%	3,34%
	TOTAL GERAL ACUMULADO (R\$)	39.800.002,11	42.463.065,74	44.913.365,12	47.105.801,20	49.435.978,89	51.542.863,53	58.507.270,02
	TOTAL GERAL ACUMULADO (%)	67,75%	72,28%	76,45%	80,18%	84,15%	87,73%	91,08%

my

FR



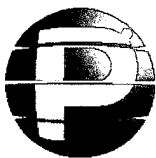
Estapar
ESTACIONAMENTOS

Item 6.3.b.9)
Valor do Investimento e Cronograma de Desembolso

CLIENTE: ESTAPAR		Data: 20/11/2015				
OBRA: Edifício Garagem Aeroporto de Curitiba		Descrição				
Item		MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	TOTAL
1.	OBRAS CIVIS					
1.1	Gerenciamento / Fiscalização / Projetos / Taxas					41.683.921,32
						5.441.594,00
1.2	Serviços preliminares					1.050.000,00
1.3	Fundações					2.461.532,29
1.4	Estrutura-pré-fabricada-de-concreto					17.615.717,50
1.5	Estrutura metálica					550.045,00
1.6	Cobertura metálica					4.362.240,00
1.7	Drenagem					569.504,00
1.8	Obras civis					5.784.743,53
1.9	Pavimentação					3.305.545,00
1.10	Comunicação visual					480.000,00
1.11	Sinalização viária					63.000,00
2.	INSTALAÇÕES PREDIAIS					
2.1	Instalações Hidrossanitárias					13.582.525,02
						553.379,02
2.2	Instalações de prevenção e combate a incêndio					7.973.970,00
2.3	Instalações elétricas					2.980.000,00
2.4	SPDA					100.000,00
2.5	Ar condicionado					-
2.6	Automação / Dados					861.000,00
2.7	Sistema informativo de vagas					1.114.176,00
3	MOBILIÁRIO / EQUIPAMENTOS					
3.1	Mobiliário e acessórios					684.500,00
3.2	Elevadores					684.500,00
4.	CONTINGENCIA					
						2.797.547,32
	TOTAL GERAL (R\$)	2.928.635,07	1.861.206,12	1.833.857,89	873.887,68	58.748.493,66
	TOTAL GERAL (%)	3,28%	2,37%	2,79%	1,00%	101%
	TOTAL GERAL ACUMULADO (R\$)	55.432.170,88	56.822.026,04	58.461.076,01	58.748.493,66	58.748.493,66
	TOTAL GERAL ACUMULADO (%)	94,36%	96,72%	99,51%	100%	100%

LAI	Pág. n°
	752

my
FR



Estapar

estacionamentos

Estudo de viabilidade econômico financeira

(Anexo X)

LA. 1	Pág. nº
<i>10</i>	753

6.3.b.8	Estrutura de Capital	
	(%) Capital Próprio	40%
	(%) Capital de Terceiros	60%
6.3.b.8	WACC	11,10%
	Ke	15,00%
	Kd (CDI + 3%a.a.)	12,89%
	WACC (Ke + Kd*(1-IR e CS))	11,10% ✓
6.3.b.9	Valor do Investimento	R\$58.748.494,66 ✓
6.3.b.9	Cronograma de Desembolso	
6.3.b.10	Indicadores Econômicos do Empreendimento	
	Taxa Interna de Retorno	13,61% ✓
	VPL	R\$ 13.081.363,53 ✓
	Payback Econômico	
	Payback	8 anos ✓
	Payback descontado @WACC	15 anos ✓

São Paulo, 01 de dezembro de 2015.

HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA.
CNPJ 01.808.151/0001-33

Paulo Fernando Zillo

Emílio Sanches Salgado Junior

u/f
FR