

CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

À EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA - **INFRAERO**
São Paulo, 1º de dezembro de 2015

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\$ 1.102.999,00 (um milhão, cento e dois mil, novecentos e noventa e nove reais);
- Valor do Investimento: R\$ 56.900.000,00 (cinquenta e seis milhões e novecentos mil reais), conforme estudo de viabilidade anexo desta proposta comercial;
- Preço Fixo Inicial de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

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

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

LAL	Pág. n°
<i>[Handwritten mark]</i>	726

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 administradores da Empresa, os Srs. **Roberto Lucio Cerdeira Filho**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Carteira Nacional de Habilitação 00129966976, expedida em 11.1.2012, inscrito no CPF sob nº 025.442.747-27, E-mail roberto.cerdeira@parebem.com.br, fone 11-2186-0030, fax 11-2186-0035 ou 11-2186-0049 e **Arnaldo Luis Pedroso Junior**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.474.435-X, expedida em 4.2.2015, Órgão Expedidor SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 083.625.238-16, E-mail arnaldo.pedroso@parebem.com.br, fone 11-2186-0030, fax 11-2186-0035 ou 11-2186-0049, como representantes legais desta Empresa.

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

Atenciosamente,

[Handwritten signatures]
4° Tab.

PARE BEM ADMINISTRADORA DE ESTACIONAMENTOS LTDA.

CNPJ: 52.636.412/0001-16

Roberto Lúcio Cerdeira Filho e Arnaldo Luis Pedroso Junior
Administradores

4^o TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca da Capital
RUA ESTADOS UNIDOS, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3884-9167
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bel. ANTÔNIO CANHEO FILHO

RECONHECO por SEMELHANÇA S/ VALOR DECLARADO 2 firma(s) de:
ARNALDO LUIS PEDROSO JUNIOR E ROBERTO LUCIO CERDEIRA FILHO
Sao Paulo, 30 de novembro de 2015.
Em test. _____ da verdade. P: 395
JUCIANA LEAO XAVIER -
Vir: R\$ 9,60. C: 4610193 Selo(s): 371891-1038AA
Válido somente com o selo de Autenticidade.

4^o TABELIÃO - SP
Tabelião de Leão Xavier
Tabelião Substituto: Bel. ANTÔNIO CANHEO FILHO
1038AA371891

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM ENLACE OU MÁQUINAS

[Large handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

LAL	Pág. nº
<i>[Handwritten Signature]</i>	727

3

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

7 PARE BEM

ESTACIONAMENTOS

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADA À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

PLANO DE NEGÓCIOS

[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]
FR

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE
EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, LOCALIZADA NO AEROPORTO
INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

1.	Fluxo de Caixa do Empreendimento	03
2.	Projeção de Receitas Operacionais	04
3.	Tributos Incidentes sobre as Receitas	07
4.	Projeção de Despesas Operacionais	08
5.	Ônus da Concessão	11
6.	Depreciação	11
7.	Imposto de Renda sobre o Lucro	12
8.	Custo e Estrutura de Capital	12
9.	Valor do Investimento e Cronograma de Desembolso	13
10.	Indicadores Econômicos do Empreendimento	14

FR

[assinatura]

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

1. Fluxo de Caixa do Empreendimento

11.058	15.655	22.988	27.893	33.828	37.074	40.633	44.537	48.818	53.513	58.662	64.309	70.505	77.297	84.746	92.922	97.103	103.473	108.059	110.811	115.797	121.008	126.453	132.144	138.090	
11.058	15.655	22.988	27.893	33.828	37.074	40.633	44.537	48.818	53.513	58.662	64.309	70.505	77.297	84.746	92.922	97.103	103.473	108.059	110.811	115.797	121.008	126.453	132.144	138.090	
(1.576)	(2.231)	(3.276)	(4.725)	(6.821)	(9.583)	(13.028)	(17.174)	(22.041)	(27.662)	(34.069)	(41.284)	(49.339)	(58.273)	(68.127)	(78.942)	(90.667)	(103.352)	(117.037)	(131.772)	(147.507)	(164.292)	(182.167)	(201.182)	(221.277)	
(1.023)	(1.448)	(2.126)	(3.129)	(4.421)	(6.026)	(8.051)	(10.506)	(13.391)	(16.716)	(20.491)	(24.716)	(29.391)	(34.516)	(40.091)	(46.116)	(52.641)	(59.666)	(67.191)	(75.216)	(83.741)	(92.766)	(102.291)	(112.316)	(122.841)	
(553)	(783)	(1.149)	(1.395)	(1.691)	(1.854)	(2.032)	(2.227)	(2.441)	(2.676)	(2.933)	(3.215)	(3.525)	(3.865)	(4.237)	(4.646)	(5.094)	(5.582)	(6.111)	(6.681)	(7.292)	(7.945)	(8.650)	(9.407)	(10.216)	
9.483	13.425	19.712	23.919	29.008	34.791	40.843	46.190	51.861	57.887	64.302	71.145	78.369	85.922	93.853	102.114	110.755	119.826	129.287	139.198	149.509	160.182	171.187	182.492	194.057	
(867)	(4.095)	(6.893)	(9.935)	(13.278)	(16.979)	(21.081)	(25.633)	(30.585)	(35.987)	(41.790)	(47.943)	(54.495)	(61.397)	(68.600)	(76.153)	(84.016)	(92.139)	(100.572)	(109.365)	(118.467)	(127.929)	(137.712)	(147.777)	(158.084)	
(239)	(548)	(783)	(1.051)	(1.353)	(1.691)	(2.066)	(2.478)	(2.928)	(3.417)	(3.945)	(4.512)	(5.118)	(5.764)	(6.450)	(7.176)	(7.942)	(8.748)	(9.594)	(10.480)	(11.406)	(12.372)	(13.378)	(14.424)	(15.510)	
(729)	(3.453)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	
(13.236)	(14.096)	(14.759)	(15.423)	(16.132)	(16.858)	(17.617)	(18.410)	(19.238)	(20.104)	(21.009)	(21.954)	(22.942)	(23.974)	(25.048)	(26.164)	(27.322)	(28.522)	(29.764)	(31.048)	(32.374)	(33.742)	(35.152)	(36.604)	(38.098)	
(1.265)	(2.135)	(2.728)	(3.270)	(3.999)	(4.831)	(5.766)	(6.804)	(7.946)	(9.192)	(10.542)	(11.996)	(13.554)	(15.216)	(16.982)	(18.852)	(20.826)	(22.904)	(25.086)	(27.372)	(29.762)	(32.256)	(34.854)	(37.556)	(40.362)	
(1.153)	(1.358)	(1.512)	(1.588)	(1.651)	(1.725)	(1.803)	(1.884)	(1.969)	(2.058)	(2.150)	(2.247)	(2.348)	(2.454)	(2.564)	(2.678)	(2.796)	(2.918)	(3.044)	(3.174)	(3.308)	(3.446)	(3.588)	(3.734)	(3.884)	
(1.83)	(251)	(356)	(428)	(514)	(614)	(728)	(856)	(1.000)	(1.160)	(1.336)	(1.528)	(1.736)	(1.960)	(2.200)	(2.456)	(2.728)	(3.016)	(3.320)	(3.640)	(3.976)	(4.328)	(4.696)	(5.080)	(5.480)	
(218)	(238)	(238)	(249)	(261)	(272)	(285)	(297)	(311)	(325)	(339)	(355)	(371)	(387)	(405)	(423)	(442)	(462)	(483)	(505)	(527)	(551)	(576)	(602)	(629)	
(211)	(298)	(438)	(531)	(641)	(766)	(906)	(1.060)	(1.228)	(1.410)	(1.606)	(1.816)	(2.040)	(2.278)	(2.530)	(2.796)	(3.076)	(3.370)	(3.678)	(4.000)	(4.336)	(4.686)	(5.050)	(5.428)	(5.820)	
(6.486)	(6.502)	(2.418)	840	4.897	6.717	9.093	11.660	14.211	17.060	20.237	23.254	26.751	31.133	35.651	39.713	42.218	44.731	46.894	49.155	51.821	54.765	58.406	61.102	63.919	
(6.486)	(6.502)	(2.418)	840	4.897	6.717	9.093	11.660	14.211	17.060	20.237	23.254	26.751	31.133	35.651	39.713	42.218	44.731	46.894	49.155	51.821	54.765	58.406	61.102	63.919	
-	-	-	(210)	(1.224)	(1.679)	(2.273)	(2.915)	(3.553)	(4.285)	(5.059)	(5.813)	(6.688)	(7.783)	(8.908)	(9.928)	(10.854)	(11.693)	(12.391)	(12.955)	(13.424)	(13.824)	(14.164)	(14.454)	(14.694)	(14.884)
-	-	-	(76)	(441)	(604)	(818)	(1.049)	(1.279)	(1.535)	(1.821)	(2.093)	(2.408)	(2.802)	(3.207)	(3.574)	(3.900)	(4.220)	(4.524)	(4.812)	(5.084)	(5.340)	(5.580)	(5.804)	(6.012)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(6.486)	(6.502)	(2.418)	554	3.232	4.433	6.001	7.656	9.380	11.260	13.337	15.347	17.655	20.548	23.516	26.211	27.864	29.522	30.950	32.442	34.202	36.145	38.548	40.327	42.167	
(5.757)	(3.448)	1.546	4.518	7.196	8.397	9.628	11.037	12.721	14.602	16.659	19.213	21.964	24.856	27.825	30.519	31.649	32.864	34.292	35.784	37.240	38.708	40.049	41.819	43.688	
(59.508)	(12.389)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.833)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.506)	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(65.265)	(15.837)	1.546	4.518	7.196	8.397	9.628	11.037	12.721	14.602	16.659	19.213	21.964	24.856	27.825	30.519	31.649	32.864	34.292	35.784	37.240	38.708	40.049	41.819	43.688	

uf

FR

**CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR**

O fluxo de caixa do empreendimento foi projetado com base nas informações fornecidas no Edital e premissas estimadas pelo time da Pare Bem.

Considerando as receitas provenientes da utilização da garagem do aeroporto Afonso Pena, assim como seus custos e despesas, investimentos realizados tanto em outorga como na construção do EDG e suas adequações, reinvestimentos, tributos devidos sobre receita e lucro, utilizando um horizonte de 25 anos (prazo contratual), servindo de base para o cálculo de viabilidade econômico-financeira do projeto ofertado.

Para efeitos deste estudo todos os números apresentados estão em valores nominais com inflação projetada pela Tendências consultoria, datadas de 10/11/2015, e em milhares de reais ou conforme indicado no texto ou tabela.

2. Projeção de Receitas Operacionais

Receitas Operacionais (R\$ 000)	11.058	15.655	22.988	27.893	33.828	37.074	40.633	44.537	48.818	53.513	58.662	64.309	70.503	77.297	84.748	92.922	97.503	101.473	106.039	110.811	115.797	121.008	126.453	132.144	138.090
Receita de Estacionamento	11.058	15.655	22.988	27.893	33.828	37.074	40.633	44.537	48.818	53.513	58.662	64.309	70.503	77.297	84.748	92.922	97.503	101.473	106.039	110.811	115.797	121.008	126.453	132.144	138.090

Todas as receitas da concessionária serão provenientes da exploração da atividade de estacionamento. Para efeito da Proposta, não foi considerada nenhuma Receita Acessória.

A projeção de receitas do Edifício Garagem foi baseada na expectativa de crescimento do número de passageiros no aeroporto, na expectativa com relação a tarifa a ser praticada e no índice de conversão de passageiros em veículos. Para as vagas externas estimamos um desconto nas diárias e captura de veículos que hoje são atendidos por estacionamentos fora do aeroporto.

-Número de Passageiros:

Tendo em vista o momento de retração econômica que o Brasil se encontra estimamos que não haverá crescimento no número de passageiros em 2016. A partir de 2017 estimamos um crescimento anual de 5% no número de passageiros. Esta expectativa de crescimento foi baseada tanto em

Handwritten signature

FR

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

referências históricas de crescimento dos principais aeroportos no Brasil, quanto em estudo de demandas futuras, e mantivemos este crescimento até o limite da capacidade do Aeroporto. Note-se que estas premissas se encontram em linha com as previsões de crescimento da Infraero até 2031, apesar de sua distribuição ano a ano ser diferente, o que corrobora nosso estudo.

Número de passageiros (em milhões) esperados:

7.354	7.722	8.108	8.514	8.939	9.386	9.856	10.348	10.866	11.409	11.980	12.579	13.207	13.868	14.561	15.289
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

-Conversão Passageiros/Veículos

Acreditamos em um aumento real da taxa de conversão, pois a construção do EDG irá proporcionar um serviço de maior qualidade aos respectivos usuários, com mais conveniência e praticidade. As vagas do EDG serão 100% cobertas e usuário terão acesso direto e coberto ao terminal de passageiros.

-Tarifas projetadas

Analisando as tarifas praticadas nos estacionamentos dos principais aeroportos do Brasil, entendemos que o valor da tarifa do Aeroporto Afonso Pena está desatualizado, sendo 24% menor que a média de aeroportos comparáveis na 1ª. Hora, e 46,2% menor no valor médio da diária de outros aeroportos. Além disso, o Aeroporto está situado há uma distância relevante do centro de Curitiba com distância de aproximadamente 17 km e cujo tempo de viagem pode levar entre 30 minutos a 1 hora tornando o custo com transporte relativamente alto. Assim, acreditamos que seja necessária a readequação da tarifa, mediante apresentação de pesquisa de mercado.

Para as vagas externas, que em nosso plano de negócios deverão atender prioritariamente os usuários de longo período, estimamos um desconto de 30% nas diárias em relação ao EDG que contribuirá para captarmos volume que hoje é atendido pelos estacionamentos fora do aeroporto.

-Concorrência

LAi i	Pág. n°
	732

7

FR

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Realizando uma pesquisa do setor na região do aeroporto, encontramos 14 concorrentes que oferecem estacionamento para os usuários do aeroporto, sendo que estes ofertam um total de 5.500 vagas, com preço médio 30% menor que a diária atualmente praticada.

Entendemos que este número alto de vagas ofertadas, existe devido a deficiência do serviço ofertado atualmente pelo estacionamento do aeroporto e condições precárias das vagas existentes. Mediante a construção do EDG, ainda existirão um número de vagas externas ao edifício de ordem representativa. Nossa estratégia é reduzir o preço da diária das vagas externas ao EDG, para a captura desta demanda.

Principais Concorrentes (dados em 30/11/2015):

Estacionamento	Vagas	Distância Aeroporto (km)	Preço (diária)
AeroCar	350	2,3	18,50
Auto Park	600	1,5	19,90
Best Park	300	2,4	18,50
Conect Park	250	2,3	18,90
Estapar	350	3,2	18,50
Estapar Gold	600	2,0	19,90
Express Park	230	2,5	16,50
Hangar Vip	1000	2,0	22,00
Holy Park	220	2,0	18,90
Looping Park	200	0,5	18,00
Nikkey Estacionamentos	350	2,5	18,50
Novo park	250	1,4	18,00
Park Show	300	0,9	18,50
Voe Estacionamento	500	3,0	16,50
Total/Média	5500	2,0	18,65

Handwritten signature

Handwritten signature

FR

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

3. Tributos incidentes sobre as receitas

Tributos e Contribuições (R\$ 000)	(1.576)	(2.231)	(3.276)	(3.975)	(4.821)	(5.283)	(5.790)	(6.346)	(6.957)	(7.626)	(8.359)	(9.164)	(10.047)	(11.015)	(12.077)	(13.241)	(13.837)	(14.460)	(15.111)	(15.791)	(16.501)	(17.244)	(18.020)	(18.830)	(19.678)
ISS (5%)	(553)	(783)	(1.149)	(1.393)	(1.691)	(1.854)	(2.032)	(2.227)	(2.441)	(2.676)	(2.933)	(3.215)	(3.525)	(3.865)	(4.237)	(4.646)	(4.855)	(5.074)	(5.302)	(5.541)	(5.790)	(6.050)	(6.323)	(6.607)	(6.905)
PIS/COFINS - Lucro Real (9,25%)	(1.023)	(1.448)	(2.126)	(2.580)	(3.129)	(3.429)	(3.759)	(4.120)	(4.516)	(4.950)	(5.426)	(5.949)	(6.522)	(7.150)	(7.839)	(8.595)	(8.982)	(9.386)	(9.809)	(10.250)	(10.711)	(11.193)	(11.697)	(12.223)	(12.773)

Utilizamos o regime de Lucro Real para nossas projeções, portanto as alíquotas de PIS e COFINS serão tributadas da seguinte maneira:

-PIS: 1,65% sobre as Receitas totais

-Cofins: 7,6% sobre as Receitas totais

-ISS: 5% sobre a receita total ao longo de todo o período projetivo

LA 1	Pág. n°
19	733

uf

FE

**CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR**

4. Projeção de Despesas Operacionais

Total Custos e Despesas Operacionais (R\$ 000)	(967)	(4.095)	(4.893)	(4.935)	(7.556)	(7.371)	(6.230)	(7.371)	(7.556)	(7.978)	(8.216)	(8.134)	(8.121)	(8.411)	(8.723)	(9.056)	(9.397)	(10.764)	(11.175)	(11.616)	(12.090)	(11.917)	(11.840)	(12.222)	(12.622)	(12.736)	(12.697)	(12.091)	(12.568)	(13.066)
Custos Operacionais (R\$ 000)	(239)	(548)	(783)	(819)	(856)	(894)	(934)	(976)	(1.020)	(1.066)	(1.114)	(1.164)	(1.217)	(1.272)	(1.329)	(1.389)	(1.451)	(1.516)	(1.585)	(1.656)	(1.731)	(1.808)	(1.890)	(1.890)	(1.656)	(1.731)	(1.808)	(1.890)	(1.975)	(2.064)
Custos de Operação	-	(94)	(146)	(153)	(160)	(167)	(174)	(182)	(190)	(199)	(208)	(217)	(227)	(237)	(248)	(259)	(271)	(283)	(296)	(309)	(323)	(337)	(353)	(369)	(309)	(323)	(337)	(353)	(369)	(385)
Custos de Manutenção	(729)	(3.453)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.627)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.342)
Depreciação - Amortização Outorga	(1.765)	(2.135)	(2.478)	(2.720)	(2.999)	(3.191)	(3.398)	(3.620)	(3.859)	(4.116)	(4.392)	(4.690)	(5.011)	(5.357)	(5.731)	(6.130)	(6.410)	(6.699)	(7.000)	(7.315)	(7.644)	(7.988)	(8.348)	(8.723)	(7.315)	(7.644)	(7.988)	(8.348)	(8.723)	(9.116)
Despesas Operacionais (R\$ 000)	(1.153)	(1.358)	(1.446)	(1.512)	(1.580)	(1.651)	(1.725)	(1.803)	(1.884)	(1.969)	(2.058)	(2.150)	(2.247)	(2.348)	(2.454)	(2.564)	(2.680)	(2.800)	(2.926)	(3.058)	(3.195)	(3.339)	(3.489)	(3.647)	(3.811)	(3.984)	(4.166)	(4.358)	(4.560)	(4.772)
Pessoal	(183)	(251)	(356)	(428)	(514)	(561)	(614)	(671)	(734)	(802)	(878)	(960)	(1.051)	(1.150)	(1.258)	(1.377)	(1.439)	(1.504)	(1.571)	(1.642)	(1.716)	(1.793)	(1.874)	(1.958)	(2.046)	(2.138)	(2.234)	(2.339)	(2.454)	(2.579)
Material	(218)	(228)	(238)	(249)	(261)	(272)	(285)	(297)	(311)	(325)	(339)	(355)	(371)	(387)	(405)	(423)	(442)	(462)	(483)	(505)	(527)	(551)	(576)	(602)	(629)	(657)	(686)	(716)	(747)	(779)
Serviços	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	(211)	(298)	(438)	(531)	(644)	(706)	(774)	(848)	(930)	(1.019)	(1.117)	(1.225)	(1.343)	(1.472)	(1.614)	(1.770)	(1.850)	(1.933)	(2.020)	(2.111)	(2.206)	(2.305)	(2.409)	(2.517)	(2.630)	(2.748)	(2.871)	(3.000)	(3.134)	(3.274)
Outras - Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A seguir apresentamos o detalhamento dos principais custos e despesas estimados para a concessionária.

Dentre as principais despesas operacionais, se encontra o custo de mão de obra, que é composto, mas não se limitando ao salário dos funcionários, férias, 13º, encargos e benefícios conforme as normas da CLT e convenção coletiva da categoria local.

Cálculo da Mão de Obra:

LA i	Pág. n°
<i>[assinatura]</i>	734

[assinatura] *[assinatura]*


CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Colaboradores	Número de Colaboradores		
	Fase 1	Fase 2	Fase 3
Gerente de Operações	1	1	1
Assistente Administrativo	1	1	1
Supervisor de Operações	2	2	3
Operador de Pátio (Rondante)	10	10	10
Manobristas	0	8	0
Tesoureiro	2	2	2
Caixas	10	10	10
Técnico Sistemas e Rede	0	0	2
Técnico Automação	0	0	2
Auxiliar Manutenção	2	2	2
Auxiliar Limpeza	2	2	2
	30	38	35

Optamos for estruturar a mão de obra no estacionamento de acordo com as fases de implementação do EDG. Após a assinatura do contrato, estima-se que serão necessários 6 meses para início da construção do EDG, devido aos alinhamentos de projetos junto a Infraero e outros trâmites necessários para o início da obra. Neste primeiro momento (Fase 1) iremos manter a operação do estacionamento com a quantidade de funcionários atuais, ou seja, aproximadamente 29 funcionários. Estamos considerando ainda a contratação de um gerente que irá coordenar as atividades no aeroporto respondendo a diretoria da Pare Bem ao longo de todo o contrato e sendo capaz de representar a empresa perante o poder concedente. Após o início da obra (Fase 2), quando haverá redução do número de vagas disponíveis aos usuários do estacionamento, serão contratados 8 manobristas adicionais para a implantação do serviço de valet e para tornar a operação mais eficiente durante esta fase, afim de minimizar o impacto da obra. Após a inauguração do EDG, o quadro de funcionários passa a ser de 35 funcionários.

Os operadores de pátio serão responsáveis pela orientação aos usuários, pelo recolhimento dos carrinhos de passageiros deixados no estacionamento, e pelo zelo e vigilância dos veículos estacionados e seus ocupantes.

Em adição aos caixas assistidos previstos no edital estamos prevendo a instalação de totens de pagamento automático.

LA. 1	Pág. nº
	735

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Dentre os principais custos e despesas considerados na projeção estão:

- Consumo de água, energia elétrica e coleta de lixo;
- Uniforme, rádio Nextel e EPI's dos funcionários;
- Seguro Predial;
- Seguro de Responsabilidade Garagista dos veículos estacionados;
- Verba de Sinistros;
- Taxas de administração de cartão de crédito/débito e sem parar;
- Custos administrativos;
- Manutenção;
- Outros custos (entre eles pesquisa de satisfação do usuário anualmente, manutenção de sinalização, treinamento dos funcionários)
- Outras despesas gerais e administrativas

Além das despesas diretas e administrativas da concessionária estimadas acima a Pare Bem irá prover todo o suporte adicional necessário à concessionária, prestando serviços adicionais, tais como, mas não se limitando a, contabilidade, advogados, estrutura de operações, TI, suprimentos, engenharia, marketing, entre outros. Ademais toda a estrutura administrativa da Pare Bem inclusive seus diretores estarão envolvidos com a operação do estacionamento do aeroporto.

LA i	Pág. n.º
	736



FR

**CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR**

5. Ônus da concessão

Ônus da Concessão	(13.236)	(14.096)	(14.759)	(15.423)	(16.132)	(16.858)	(17.617)	(18.410)	(19.238)	(20.104)	(21.009)	(21.954)	(22.942)	(23.974)	(25.053)	(26.181)	(27.359)	(28.590)	(29.876)	(31.221)	(32.626)	(34.094)	(35.628)	(37.231)	(38.907)	(41.427)
INPC	6,5%	4,7%	4,5%	4,6%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
Repasso mínimo ofertado	(13.236)	(14.096)	(14.759)	(15.423)	(16.132)	(16.858)	(17.617)	(18.410)	(19.238)	(20.104)	(21.009)	(21.954)	(22.942)	(23.974)	(25.053)	(26.181)	(27.359)	(28.590)	(29.876)	(31.221)	(32.626)	(34.094)	(35.628)	(37.231)	(38.907)	
Faturamento Bruto	11.058	15.895	22.988	27.893	33.828	37.074	40.653	44.537	48.818	53.513	58.662	64.309	70.505	77.297	84.708	92.922	97.105	101.473	106.039	110.811	115.797	121.008	126.453	132.144	138.090	
Repasso % sobre o faturamento (30%)	(3.318)	(4.697)	(6.895)	(8.368)	(10.149)	(11.122)	(12.190)	(13.361)	(14.645)	(16.054)	(17.599)	(19.293)	(21.151)	(23.189)	(25.424)	(27.876)	(29.131)	(30.442)	(31.812)	(33.243)	(34.739)	(36.302)	(37.936)	(39.643)	(41.427)	

O valor do repasse mínimo pago à Infraero pela concessão do uso da área será de R\$ 1.102.999,00 (um milhão, cento e dois mil e novecentos e noventa e nove reais), reajustado pelo INPC ou 30% do faturamento bruto, o que for maior.

Fonte: A alíquota de INPC que se encontra projetada na tabela acima foi retirada das projeções da LCA consultoria.

6. Depreciação

Depreciação Total	(729)	(3.453)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.964)	(3.342)	(3.342)	(3.342)	(3.865)	(4.309)	(4.309)	(4.309)	(4.309)	(4.309)	(4.309)	(3.785)	(3.342)	(3.342)	(3.038)	(2.563)	(1.501)	(1.501)	(1.501)	
Outorga	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(729)	(425)	-	-	-	-	
Automação	-	(271)	(500)	(500)	(500)	(500)	(229)	-	-	-	(421)	(778)	(778)	(778)	(778)	(778)	(778)	(356)	-	-	(654)	(1.208)	(1.208)	(1.208)		
CFTV	-	(66)	(121)	(121)	(121)	(121)	(56)	-	-	-	(102)	(189)	(189)	(189)	(189)	(189)	(189)	(87)	-	-	(159)	(293)	(293)			
Construção EDG	-	(2.388)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(2.613)	(1.750)	-	-	-	

Os valores de depreciação estão relacionados aos Investimentos em Outorga, Construção do EDG, Automação, sistema CFTV e Reinvestimentos. A depreciação é uniforme e realizada ao longo do prazo contratual com base na legislação vigente ou conforme orientação do edital.

uf

RG

FR

**CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENNA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR**

7. Imposto de Renda sobre o Lucro

Imposto de Renda - Lucro Real	-	-	-	(286)	(1.655)	(2.284)	(3.091)	(3.964)	(4.832)	(5.800)	(6.881)	(7.906)	(9.095)	(10.585)	(12.114)	(13.503)	(14.354)	(15.209)	(15.944)	(16.713)	(17.619)	(18.620)	(19.858)	(20.755)	(21.733)
Lucro Tributável	(6.486)	(6.902)	(2.418)	840	4.897	6.717	9.099	11.660	14.211	17.060	20.237	23.254	26.751	31.133	35.631	39.713	42.218	44.731	46.894	49.155	51.821	54.765	58.406	61.102	63.919
Contribuição Social (CSSL) - 9%	-	-	-	(76)	(441)	(604)	(818)	(1.049)	(1.279)	(1.535)	(1.821)	(2.093)	(2.408)	(2.802)	(3.207)	(3.574)	(3.800)	(4.026)	(4.220)	(4.424)	(4.664)	(4.929)	(5.257)	(5.499)	(5.753)
Imposto de Renda (IR) - 15%	-	-	-	(126)	(735)	(1.007)	(1.364)	(1.749)	(2.132)	(2.559)	(3.036)	(3.488)	(4.013)	(4.670)	(5.345)	(5.957)	(6.333)	(6.710)	(7.034)	(7.373)	(7.773)	(8.215)	(8.761)	(9.165)	(9.588)
Adicional de Imposto de Renda - 10%	-	-	-	(84)	(490)	(672)	(909)	(1.166)	(1.421)	(1.706)	(2.024)	(2.325)	(2.675)	(3.113)	(3.563)	(3.971)	(4.222)	(4.473)	(4.689)	(4.915)	(5.182)	(5.476)	(5.841)	(6.110)	(6.392)

As projeções foram realizadas no regime de Lucro Real, portanto as alíquotas incidentes sobre o lucro tributável são:

- Contribuição Social Sobre o Lucro (CSSL) é de 9% sobre o lucro tributável,
- Imposto de Renda (IR): Alíquota de 15% até lucro anual de R\$ 240.000,00 e adicional de 10% (totalizando 25%) no lucro tributável que exceder R\$ 240.000,00 anuais.

8. Custo e Estrutura de Capital

Estimamos que os investimentos serão realizados 100% por capital próprio da Pare Bem e seus acionistas.

O custo de capital próprio considerado foi de 12,50% a.a.

Handwritten signature

Handwritten signature

FR

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

9. Valor do Investimento e Cronograma de Desembolso

	(59.508)	(12.389)	-	-	-	-	-	-	-	(4.833)	-	-	-	-	-	-	(7.506)	-	-	
Outorga	(15.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Automação	-	(2.502)	-	-	-	-	-	-	-	(3.889)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.040)
CFTV	-	(607)	-	-	-	-	-	-	-	(944)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.466)
Construção EDG	(44.508)	(9.279)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

O valor total dos investimentos, incluindo a outorga, é de aproximadamente R\$ 84.236.000,00 (oitenta e quatro milhões e duzentos e trinta e seis mil reais)

Abaixo cronograma de desembolso da construção do EDG, segregado em seus principais componentes:

	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944		
Total	56.896.458	4.464.104	45.119.714	3.080.910	1.122.422	3.109.308	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	
Engenharia/Gerenciamento	4.464.104	4.464.104	45.119.714	3.080.910	1.122.422	3.109.308	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944
Construção Civil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elétrica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mecânica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							56.896.458	4.464.104	45.119.714	3.080.910	1.122.422	3.109.308	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944	292.944

uf
FR

CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS COMERCIAIS, DESTINADAS À EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE EDIFÍCIO GARAGEM E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS,
LOCALIZADA NO AEROPORTO INTERNACIONAL AFONSO PENA EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

10. Indicadores Econômicos do Empreendimento

Abaixo seguem os indicadores de viabilidade do projeto:

IR	14,20% a.a.
Valor	
Tempo de pagamento 12,5%	R\$ 14.121,16 R\$ mil
Tempo de desconto 12,5%	20,1 anos

uy

FR