



---

## **CONCORRÊNCIA Nº [●]/202[●]**

---

Concorrência Pública que tem por finalidade selecionar a proposta mais vantajosa para celebração de contrato de concessão de uso de bem público para fins de exploração econômica de atividades de ecoturismo e visitação, bem como serviços de gestão, operação e manutenção dos atrativos existentes e a serem implantados no Parque Estadual do Rio Doce, no Estado de Minas Gerais.

---

## **ANEXO VI - PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL**

---

## SUMÁRIO

<b>SUMÁRIO</b> .....	<b>1</b>
<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>6</b>
1.1. Contextualização .....	8
<b>2. ANÁLISE COMERCIAL E DE DEMANDA</b> .....	<b>10</b>
2.1. Histórico de visitação.....	10
2.2. Projeção de demanda .....	12
<b>3. UNIDADES GERADORAS DE CAIXA (UGC'S)</b> .....	<b>14</b>
3.1. Ticket de Entrada.....	14
3.2. Locação de áreas para serviços e captura de faturamento de demanda cativa .....	16
3.3. Exploração de estacionamento .....	20
3.4. Receita de camping e hospedagem (exceto locação de áreas).....	21
3.5. Atrativos .....	22
3.6. Projeção de arrecadação.....	23
<b>4. PREMISAS – CUSTOS E DESPESAS - OPEX</b> .....	<b>27</b>
4.1. Conceito .....	27
4.2. Custos .....	27
4.2.1. Salários, encargos sociais e benefícios (Equipe de operação) .....	28
4.2.2. Veículos, manutenção e combustível.....	30
4.2.3. Uniformes .....	31
4.2.4. Manutenção dos atrativos .....	31
4.2.5. Pesquisa anual da satisfação dos visitantes.....	31
4.3. Despesas .....	31
4.3.1. Mão de obra SPE .....	32
4.3.2. Projeção de despesa com energia elétrica.....	33
4.3.3. Parâmetro de mensuração do consumo de água e valores para coleta e tratamento de esgoto .....	33
4.3.4. Programa de Seguros e Garantias (PSG) .....	34
4.3.5. Seguros .....	35

4.3.6.	Outorga variável e Macrotemas.....	38
4.3.7.	Taxa de cartão de crédito.....	39
4.3.8.	Conservação das Estruturas .....	39
4.3.9.	Sistema de gestão .....	39
4.3.10.	Materiais de consumo.....	39
4.3.11.	Atualização do plano de monitoramento de impacto de visitação .....	39
4.3.12.	Ações de marketing.....	39
4.3.13.	Outras despesas .....	40
<b>5.</b>	<b>PREMISSAS – INVESTIMENTOS – CAPEX.....</b>	<b>40</b>
<b>6.</b>	<b>TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>49</b>
<b>7.</b>	<b>CAPITAL DE GIRO .....</b>	<b>51</b>
<b>8.</b>	<b>PREMISSAS MACROECONÔMICAS .....</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>CUSTO DE CAPITAL .....</b>	<b>52</b>
<b>9.1.</b>	<b>Custo de capital do acionista.....</b>	<b>54</b>
9.1.1.	CAPM Modificado:.....	55
<b>9.2.</b>	<b>Custo de Capital de Terceiros.....</b>	<b>56</b>
<b>9.3.</b>	<b>Composição de capital .....</b>	<b>56</b>
<b>9.4.</b>	<b>Alíquota tributária efetiva .....</b>	<b>56</b>
<b>10.</b>	<b>SISTEMA DE PAGAMENTO DE OUTORGAS E MACROTEMAS.....</b>	<b>57</b>
<b>11.</b>	<b>ESTRUTURA DE CAPITAL E FINANCIAMENTO .....</b>	<b>58</b>
<b>12.</b>	<b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....</b>	<b>61</b>
12.1.	Demonstração do Resultado do Exercício - DRE.....	61
12.2.	Balanço Patrimonial.....	65
12.3.	Fluxo de Caixa anual .....	68
➤	<b>APÊNDICE 1 - MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO .....</b>	<b>74</b>

LISTAGEM DE FIGURAS E FOTOGRAFIAS

<i>Figura 1 - Localização do PE RIO DOCE</i> .....	9
<i>Figura 2 – Macro Etapas da avaliação comercial e estudo de demanda</i> .....	10
<i>Figura 3 – Fluxo mensal de visitantes no PE RIO DOCE em 2019</i> .....	11
<i>Figura 4 – Sazonalidade da visitação do PE RIO DOCE</i> .....	11
<i>Figura 5 – Fluxo de Visitantes – PE RIO DOCE</i> .....	13
<i>Figura 6 – Eficiência da bilhetagem</i> .....	16
<i>Figura 7 – Representatividade receita/UGC</i> .....	26
<i>Figura 8 – CAPEX/ano</i> .....	49
<i>Figura 9 – Alíquotas Tarifárias</i> .....	50
<i>Figura 10 – Premissas de Capital de Giro (prazo de recebimento/ pagamentos em dias)</i> .....	52
<i>Figura 11 – ICSD</i> .....	60

LISTAGEM DE TABELAS

<i>Tabela 1 - Dados Principais</i> .....	8
<i>Tabela 2 - Principais Distâncias</i> .....	8
<i>Tabela 3 - Evolução do Fluxo de Visitantes do PE RIO DOCE</i> .....	10
<i>Tabela 4 – Proposta de Ticket PE RIO DOCE</i> .....	14
<i>Tabela 5 – Atrativos incorporados ao ticket de entrada</i> .....	15
<i>Tabela 6 – Faixas de arrendamento</i> .....	15
<i>Tabela 7 – Arrecadação Ticket de entrada (R\$ x 1.000)</i> .....	16
<i>Tabela 8 – Parâmetros para mensuração da receita de atrativos, A&amp;B e Hospedagem (Pousada e Lodge)</i> .....	18
<i>Tabela 9 – Receita de locação PE RIO DOCE</i> .....	19
<i>Tabela 10 – Receita de demanda cativa PE RIO DOCE (R\$ x 1.000)</i> .....	19
<i>Tabela 11 – Parâmetros para mensuração de receita de estacionamentos (ônibus de excursão - R\$ x 1.000)</i> .....	20
<i>Tabela 12 – Projeção arrecadação estacionamento (R\$ x 1.000)</i> .....	20
<i>Tabela 13 – Parâmetros de arrecadação de camping e hostels/albergues</i> .....	21
<i>Tabela 14 – Estruturas existentes para acomodação dos visitantes</i> .....	21
<i>Tabela 15 – Evolução da receita de hostels/albergues e camping (R\$ x 1.000)</i> .....	22
<i>Tabela 16 – parâmetros de mensuração de receita de atrativos</i> .....	22
<i>Tabela 17 – Evolução da arrecadação de atrativos ao longo do período de CONCESSÃO (R\$ x 1.000)</i> .....	23
<i>Tabela 18 – Evolução da receita da CONCESSÃO (R\$ x 1.000)</i> .....	24
<i>Tabela 19 – Atividades de aventura</i> .....	25
<i>Tabela 20 – Custos projetados para a CONCESSÃO (R\$ x1.000)</i> .....	27
<i>Tabela 21 – Quantidade profissionais operação</i> .....	28
<i>Tabela 22 – RAMP-UP mão de obra período de modernização do PE RIO DOCE</i> .....	29
<i>Tabela 23 – Encargos Sociais</i> .....	29
<i>Tabela 24 – Benefícios concedidos aos funcionários</i> .....	30
<i>Tabela 25 – Despesas (R\$ x1.000)</i> .....	31
<i>Tabela 26 – Mão de obra SPE</i> .....	32
<i>Tabela 27 – Energia Elétrica</i> .....	33
<i>Tabela 28 – Memória de cálculo para água e esgoto</i> .....	33
<i>Tabela 29 – Despesas gerais SPE</i> .....	40
<i>Tabela 30 – CAPEX</i> .....	41
<i>Tabela 31 – Investimentos obrigatórios PE RIO DOCE</i> .....	42
<i>Tabela 32 – CAPEX Infraestrutura não obrigatório</i> .....	47
<i>Tabela 33 - Indicadores Macroeconômicos</i> .....	52
<i>Tabela 34 – Premissas CAPM</i> .....	56

<i>Tabela 35 – WACC.....</i>	<i>57</i>
<i>Tabela 36 – Alavancagem Financeira.....</i>	<i>59</i>
<i>Tabela 37 – Alavancagem Financeira – Resumo Captações BNDES.....</i>	<i>59</i>
<i>Tabela 38 – DRE (R\$ x 1.000).....</i>	<i>61</i>
<i>Tabela 39 – DRE (R\$ x 1.000).....</i>	<i>62</i>
<i>Tabela 40 – DRE (R\$ x 1.000).....</i>	<i>63</i>
<i>Tabela 41 – BP (R\$ x 1.000).....</i>	<i>65</i>
<i>Tabela 42 – BP (R\$ x 1.000).....</i>	<i>66</i>
<i>Tabela 43 – BP (R\$ x 1.000).....</i>	<i>67</i>
<i>Tabela 44 – FC (R\$ x 1.000).....</i>	<i>68</i>
<i>Tabela 45 – FC (R\$ x 1.000).....</i>	<i>70</i>
<i>Tabela 46 – FC (R\$ x 1.000).....</i>	<i>72</i>

## 1. INTRODUÇÃO

O presente relatório foi concebido para atender à estruturação de projeto no âmbito do PROGRAMA DE CONCESSÃO DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DO BNDES visando à CONCESSÃO de uso de bem público em PARQUES, abrangendo o apoio à visitação, revitalização, modernização, operação e manutenção dos serviços turísticos e de educação ambiental, e prevendo ainda o custeio de ações de apoio à conservação, proteção e gestão do Parque Estadual do Rio Doce - PE RIO DOCE, buscando promover a ampliação e inovação no escopo de serviços e atrativos disponibilizados ao visitante, possibilitando assim a melhoria contínua na qualidade dos serviços oferecidos, o desenvolvimento socioeconômico das comunidades de entorno através do turismo sustentável, garantindo a preservação e conservação ambiental da unidade.

As informações constantes neste documento são referenciais e não criam obrigações ou direitos para a CONCESSIONÁRIA ou para o PODER CONCEDENTE.

Os proponentes deverão se embasar em estudos próprios para elaboração de sua proposta comercial, conforme as regras previstas no EDITAL e em seus ANEXOS.

As projeções, fluxo de caixa e resultados financeiros foram elaborados em termos reais, ou seja, sem a inclusão de projeções de inflação.

Os dados e informações que subsidiaram as projeções econômico-financeiras foram obtidos através de dados fornecidos pelo PODER CONCEDENTE, além de informações e indicadores de mercado.

O Plano de Negócios Referencial busca apresentar os principais elementos econômico-financeiros que compõem a CONCESSÃO no que se refere à sua implantação e operação.

A elaboração dos estudos compreendeu a avaliação e a aplicação das seguintes premissas em caráter geral:

- Projeções mercadológicas, impactadas pelos cenários macroeconômicos e setoriais da economia brasileira;
- Estudo de demanda e vocação do PARQUE;
- Melhorias orientadas pela vocação do PARQUE visando a ampliação do fluxo de turistas.

O presente documento tem o objetivo de apresentar as premissas utilizadas nos estudos para a CONCESSÃO do PARQUE. Os estudos foram realizados ao longo de 2021 a 2022, e para efeito de apresentação, considera o ano de 2024 como o ano de início da CONCESSÃO, com prazo de 30 anos de CONCESSÃO. Os inputs macroeconômicos foram atualizados em março de 2023.

O modelo estimou o valor de outorga fixa de R\$ 36.771,49 em favor do Estado, que, quando adicionado ao fluxo de caixa descontado, zera o VPL e iguala a taxa interna de retorno (TIR) ao custo de capital (WACC) em 12,06%. Sob o ponto de vista temporal, o *payback* do projeto é estimado em aproximadamente, 14 anos e 1,2 meses.

As subseções a seguir sintetizam os estudos referenciais que subsidiaram a elaboração do presente relatório.



## 1.1. Contextualização

O PE RIO DOCE foi criado no ano de 1944, através do Decreto 1.119/44. Possui uma área de 35.976 hectares, fazendo parte de uma área de proteção integral sob responsabilidade do Governo Estadual de Minas Gerais. Seu Plano de Manejo foi promulgado no ano de 2003<sup>1</sup>.

Tabela 1 - Dados Principais

<b>Nome</b>	Parque Estadual do Rio Doce
<b>Decreto/Ano de fundação</b>	1.119/44
<b>Localização</b>	Marliéria, Timóteo e Dionísio
<b>Área</b>	35.976 hectares
<b>Plano de Manejo</b>	2003

Fonte: <http://www.ief.mg.gov.br>

Sua área pertence a três municípios do Estado: Marliéria (83,3%), Timóteo (14,1%) e Dionísio (2,6%). Possui uma localização estratégica em termos urbanos, principalmente com a proximidade com o município de Ipatinga, ambientais e turísticos.

Tabela 2 - Principais Distâncias

<b>Ipatinga</b>	46km
<b>Governador Valadares</b>	150km
<b>Belo Horizonte</b>	200km
<b>Aeroporto de Confins</b>	240km
<b>Juiz de Fora</b>	325km
<b>São João del Rei</b>	346km

Fonte: <https://www.google.com/maps>

---

<sup>1</sup> Atualizado em 2021

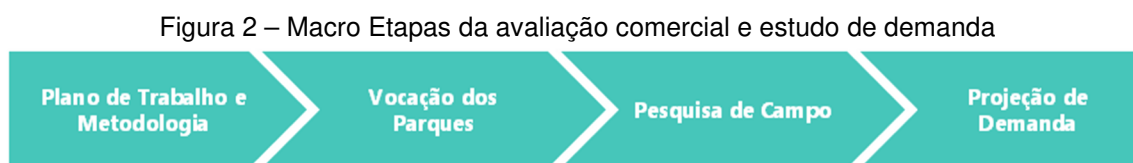


possível encontrar o jequitibá, a garapa, o vinhático e a sapucaia. Também abriga espécies raras e ameaçadas de extinção tanto da flora como da fauna.

As lagoas abrigam uma grande diversidade de peixes, que servem de instrumento para pesquisas sobre a fauna aquática nativa, com espécies como bagre, cará, lambari, cumbaca, manjuba, piabinha, traíra, entre outras.

## 2. ANÁLISE COMERCIAL E DE DEMANDA

Tendo como objetivo final a elaboração de uma projeção de demanda de visitantes, bem como de atividades e serviços a serem oferecidos e das respectivas receitas geradas, a Avaliação Comercial e Estudo de Demanda foi composta por 4 macro etapas que sintetizam todo o escopo, a saber:



Fonte: Elaborado pelo Consórcio

### 2.1. Histórico de visitação

O PE RIO DOCE recebeu mais de 11 mil visitantes no ano de 2019<sup>2</sup>, fluxo 28,3% superior na comparação com o ano anterior, porém com menos da metade dos visitantes presentes no ano de 2011. No ano de 2022, após o período mais crítico da Pandemia do COVID-19, o público foi de 20.404 visitantes.

Tabela 3 - Evolução do Fluxo de Visitantes do PE RIO DOCE

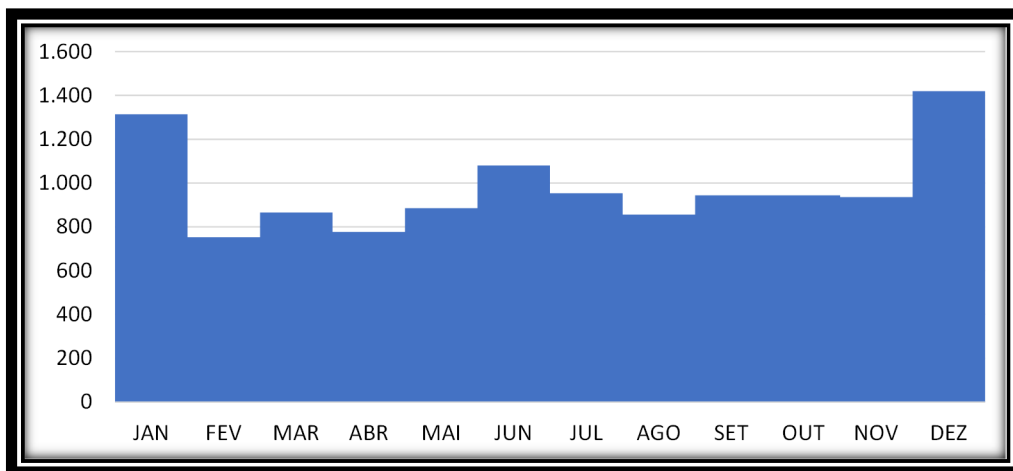
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
24.974	24.281	15.408	18.223	17.391	13.707	7.642	9.139	11.728

Fonte: [www.ief.mg.gov.br](http://www.ief.mg.gov.br)

<sup>2</sup> Apresenta-se como última referência estatística o ano de 2019, em virtude da Pandemia do Covid-19 que assolou o planeta a partir do ano de 2020, desvirtuando plenamente a dinâmica evolutiva do fluxo de visitantes.

Em 2019 o mês de maior visitação ao PARQUE foi dezembro, com 1.419 visitantes, ou 12,1% do total de visitantes do ano, seguido por janeiro com 11,2%.

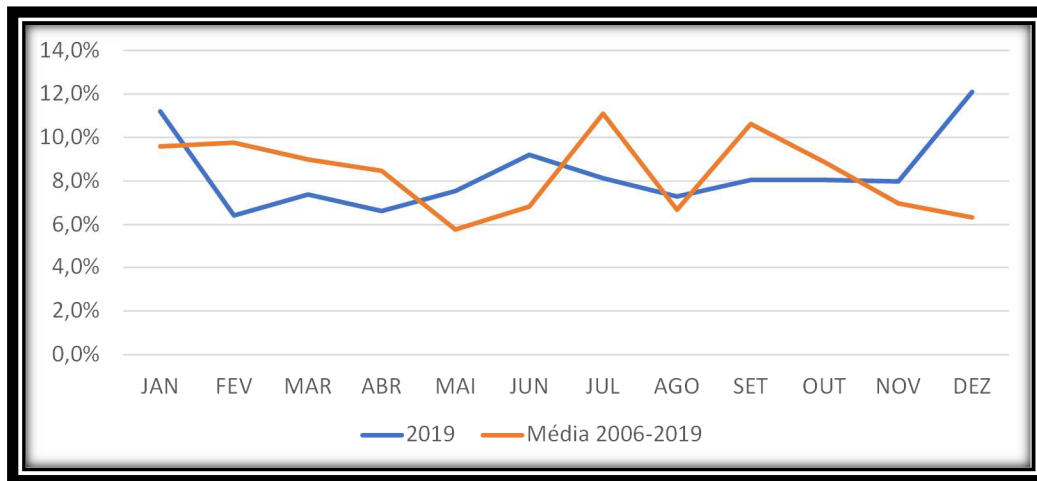
Figura 3 – Fluxo mensal de visitantes no PE RIO DOCE em 2019



Fonte: IEF, 2021

Embora com algum destaque para os meses de julho e setembro, há certo equilíbrio na visitação do PARQUE entre os demais meses, conforme pode ser observado no gráfico abaixo.

Figura 4 – Sazonalidade da visitação do PE RIO DOCE



Fonte: IEF, 2021

Embora não existam informações específicas referentes ao perfil atual de visitantes do PARQUE, segundo pesquisa realizada pela Secretaria de Estado de Turismo e Esportes em 2017 com visitantes da região de Ipatinga, 88% dos visitantes

eram provenientes do próprio estado de Minas Gerais. Destaca-se o fluxo de visitantes dos municípios vizinhos, tais como Timóteo, Marliéria e Dionísio.

De modo geral, o perfil dos visitantes é predominantemente de famílias e jovens que buscam o PARQUE como alternativa de lazer, utilizando-se da Lagoa do Bispo para tais atividades. Também se encontra no PARQUE, em menor proporção, turistas que realizam ecoturismo e estudantes e profissionais que realizam um turismo científico.

## **2.2. Projeção de demanda**

O estudo da Avaliação Comercial e Estudo de Demanda, realizou uma projeção da demanda, com estimativa do fluxo de visitantes, oferta adequada de serviços e produtos de acordo com a vocação e conceito de negócio do PARQUE e aderentes ao público potencial, e respectivas receitas geradas por cada UGC (Unidade Geradora de Caixa) potencial.

A estimativa de visitantes foi calculada tendo como ponto de partida o fluxo atual de visitantes e seu histórico, impulsionado pelo crescimento orgânico potencial possibilitado pelos investimentos em infraestrutura, melhorias da operação e novas opções de serviços e produtos. Também podem ser relevantes outros aspectos mais exógenos, como melhorias de acesso e transporte ao PARQUE.

Essa estimativa foi mensurada através de regressões econométricas a partir de variáveis explicativas (massa de renda do trabalhador formal da área de influência, crescimento populacional da área de influência, série histórica do fluxo de visitantes e série histórica do fluxo de turistas em MG) que se relacionam e permitem estipular o crescimento do fluxo de visitantes no PARQUE ao longo dos anos.

Este “choque de oferta” positivo, ou seja, aumento da oferta, por sua vez, provoca um fenômeno conhecido no segmento como “efeito champanhe”, que proporciona um crescimento na curva de demanda pela maior atratividade do equipamento e interesse pela novidade. Este interesse pode ser mensurado através

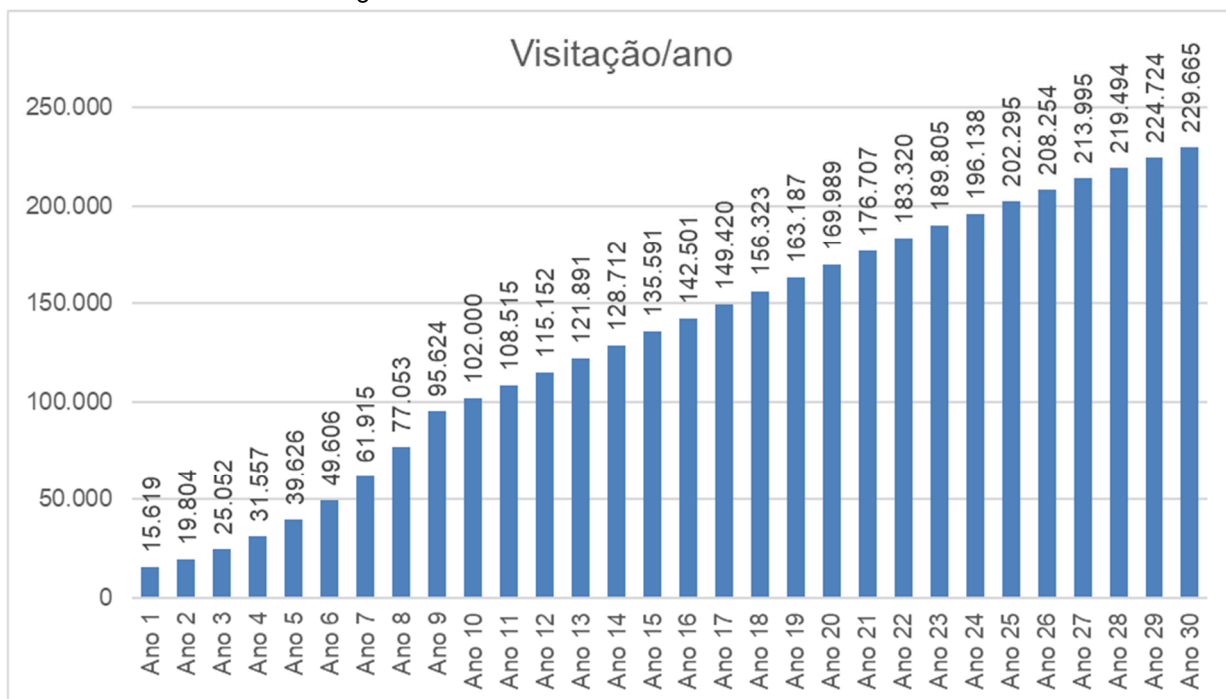
da intenção de visitação, captada pelas pesquisas quantitativas realizadas com público visitante e não visitante.

Também oriundo das pesquisas quantitativas, foi possível estimar possíveis valores de ticket de entrada no PARQUE que correspondem a diferentes curvas de demanda, em exercício denominado 'elasticidade de demanda frente ao valor de ticket, resultando em possibilidades distintas de cenários.

Outra externalidade capturada nas entrevistas foram os equipamentos, serviços e produtos com maior aderência ao público do PARQUE, bem como seus volumes de demanda - intenção de utilização ou aquisição - e respectivos tickets mais adequados, resultando também em curvas de receita para cada UGC.

A figura a seguir apresenta a demanda projetada para o PE RIO DOCE, considerando-se a proposta de ticket que será indicada oportunamente no presente estudo:

Figura 5 – Fluxo de Visitantes – PE RIO DOCE



Fonte: Consórcio, 2023

### 3. UNIDADES GERADORAS DE CAIXA (UGC'S)

Considerando o potencial vocacional do PARQUE, estabeleceram-se as Unidades Geradoras de Caixa (“UGC”) com maior aderência e que serão responsáveis pelo retorno econômico e financeiro para o projeto. As atividades e/ou equipamentos devem ser suficientes para suportar todos os custos operacionais, investimentos necessários e rentabilizar o retorno do capital investido.

A seguir são apresentadas as principais UGC's consideradas nos estudos bem como as receitas oriundas do ticket de entrada:

#### 3.1. Ticket de Entrada

O estudo considerou a progressão do ticket de entrada a seguir:

Tabela 4 – Proposta de Ticket PE RIO DOCE

<b>início</b>	<b>Fim</b>	<b>Valor</b>	<b>Aceitação</b>	<b>Valor adicional</b>	<b>Total</b>
Ano 1	Ano 2	R\$ 25,00	98,6%	R\$ -	R\$ 25,00
Ano 3	Ano 4	R\$ 25,00	98,6%	R\$ 10,00	R\$ 35,00
Ano 5	Ano 30	R\$ 25,00	98,6%	R\$ 15,00	R\$ 40,00

**Fonte:** Consórcio, 2023

Os valores do ticket de entrada apresentados na terceira coluna na Tabela 4 – Proposta de Ticket PE RIO DOCE, foram resultantes de pesquisa de mercado sobre qual valor os visitantes estariam dispostos a pagar simplesmente para entrar no PARQUE. Nesse valor do ticket não estariam embutidos atrativos que seriam pagos separadamente. Contudo, fizemos uma recomposição do ticket de entrada incorporando ao valor adicional atrativos que seriam cobrados de forma independente, mas, que serão gratuitos aos frequentadores que farão jus aos serviços indicados na tabela a seguir:

Tabela 5 – Atrativos incorporados ao ticket de entrada

Equipamento / Atividade	Grau Interesse	Aceita Pagar	Aceita Ticket	Valor Unitário	Incorporar ao ticket	Valor Incremental
Atividades de lazer em lagos	79,7%	91,8%	46,5%	R\$48,19	▶	R\$ 9,00
Pesca esportiva	8,4%	81,0%	48,9%	R\$50,34	▶	R\$ 2,00
Estacionamento - Carros			78,3%	R\$ 5,00	▶	R\$ 1,00

Fonte: Consórcio, 2023

Portanto, foram incorporados ao ticket de entrada os valores que inicialmente seriam cobrados separadamente para os visitantes interessados na utilização do serviço e que agora serão gratuitos a todos os frequentadores da UNIDADE DE CONSERVAÇÃO.

Os valores foram submetidos à tabela de arredondamento a seguir para que os valores fossem múltiplos de cinco:

Tabela 6 – Faixas de arrendamento

Valor inicial	Valor final	Valor considerado
R\$ 1,00	R\$ 5,00	R\$ 5,00
R\$ 6,00	R\$ 10,00	R\$ 10,00
R\$ 11,00	R\$ 15,00	R\$ 15,00
R\$ 16,00	R\$ 20,00	R\$ 20,00

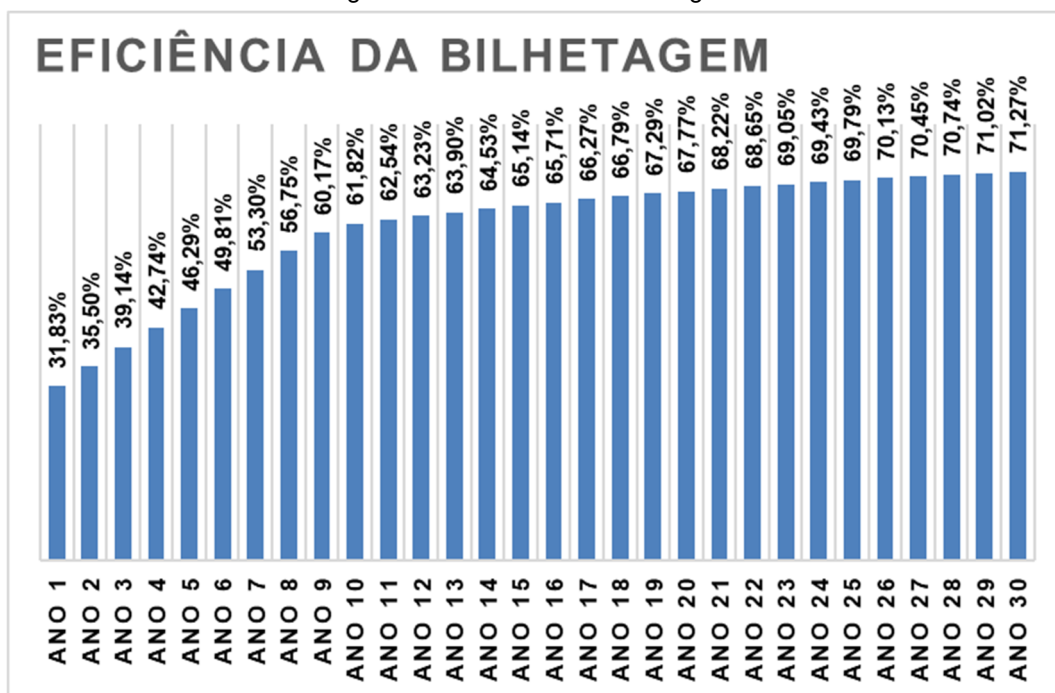
Fonte: Consórcio, 2023

Dessa forma seria agregado ao ticket inicial o valor incremental de R\$ 15,00, integralmente após o quinto ano da CONCESSÃO, que garantiria aos visitantes a gratuidade de serviços como o estacionamento gratuito para visitantes.

O estudo considerou a eficiência da bilhetagem conforme indicado na figura a seguir:



Figura 6 – Eficiência da bilhetagem<sup>3</sup>



Fonte: Consórcio, 2023

A tabela a seguir apresenta a projeção de arrecadação do ticket de entrada ao longo do período de CONCESSÃO:

Tabela 7 – Arrecadação Ticket de entrada (R\$ x 1.000)

Ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 5	Ano 10	Ano 20	Ano 30	Total
Ticket de entrada	124,3	175,8	343,2	733,7	2.522,3	4.607,8	6.547,2	104.416,8

Fonte: Consórcio, 2023

### 3.2. Locação de áreas para serviços e captura de faturamento de demanda cativa<sup>4</sup>

A receita advinda de Alimentos e Bebidas considerou um valor percentual sobre o faturamento do cessionário do espaço existente para realização dessa atividade.

<sup>3</sup> Valor médio do ticket de entrada levando-se em consideração a concessão de descontos e aplicação de gratuidades garantidas em lei.

<sup>4</sup> ADMINISTRAÇÃO DE SHOPPING CENTERS ESTRATÉGIAS DE LOCAÇÃO. Internacional Council of Shopping Centers, 2004. Publicação: Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

Essa característica de receita é realizada comumente na comercialização de bens e serviços atrelados ao consumo cativo.

Entende-se consumo cativo aquele decorrente da inexistência de concorrência livre de estabelecimentos e de demanda dispersa, ou seja, a demanda existente para consumo de alimentos e bebidas está diretamente atrelada aos visitantes do PARQUE em estudo.

Esse formato de receita consiste na celebração de um contrato de cessão de uso do espaço para comercialização de alimentos e bebidas, com as seguintes premissas:

1. Aluguel mínimo: estabelecido sobre um valor de locação de R\$/m<sup>2</sup> do espaço utilizado, essa característica é colocada sobre o contrato para garantir remuneração mínima em momentos que a demanda de visitantes não atinge as expectativas de comercialização de produtos, e garante ao concessionário do PARQUE a remuneração mínima daquele espaço.
2. Aluguel excedente ou variável<sup>5</sup>;: é estabelecido um percentual no Brasil comumente entre 7% e 15% sobre o faturamento do concessionário do espaço de comercialização de alimentos e bebidas, esses percentuais são comumente utilizados em equipamentos que geram demanda cativa, entre eles estações de trem, metrô, terminais de ônibus, museus, parques, aeroportos, shoppings, entre outros. No presente estudo referencial consideramos somente a participação do faturamento sem a incidência de uma margem fixa de locação nos serviços de alimentação.

Em relação aos serviços de hospedagem (pousada) e alimentação considerados no modelo bem como os atrativos que serão terceirizados, o Estudo de

---

<sup>5</sup> Aluguel excedente ou aluguel variável é pago pelos lojistas além da locação mínima garantida que é cobrada pela área alugada. O aluguel percentual representa um percentual do total de vendas do lojista. A faixa de aluguel pode variar, dependendo do tipo de lojista. Estabelecimentos com baixo volume de negócio pode pagar 2% das vendas, enquanto um centro de diversões e jogos com maior volume de negócios podem pagar até 15% do seu faturamento bruto: Recomendações: estratégias de locação, International Council of Shopping Centers.

Demanda, indicou o potencial de geração de receitas oriundos da exploração desse serviço parametrizando a arrecadação em relação à projeção de demanda conforme descrito na tabela a seguir:

Tabela 8 – Parâmetros para mensuração da receita de atrativos, A&B e Hospedagem (Pousada e Lodge)

Serviço	Grau Interesse	Aceita pagar	Aceita Ticket r	Gasto médio por visitante <sup>6</sup>
Safari noturno aquático	64,1%	92,7%	21,3%	R\$ 100,00
Safari noturno terrestre	80,8%	90,1%	18,9%	R\$ 100,00
Atividades de aventura <sup>7</sup>	75,4%	92,3%	43,2%	R\$ 48,59
Serviço	Grau Interesse	Unidade de Medida	Aceita	Gasto médio por visitante <sup>8</sup>
Hospedagem - Pousada (Cabanas suspensas e Cabanas flutuantes)	83,3%	2 Diárias	25,1%	R\$ 308,28
Hospedagem - Hotel (Lodge)	83,3%	2 Diárias	25,5%	R\$ 332,00
Alimentação - Restaurante	88,0%	1 refeição	38,0%	R\$ 66,04
Alimentação - Lanchonete	88,0%	1 refeição	39,3%	R\$ 47,08
Alimentação - Café / Bar	88,0%	1 refeição	22,8%	R\$ 39,21

Fonte: Consórcio, 2023

Os coeficientes indicados na tabela anterior são resultantes de pesquisa quantitativa realizada por este consórcio que subsidiaram a proposição de receitas consideradas no modelo.

A participação da receita considerada na modelagem em relação ao potencial de faturamento projetado para os serviços supracitados foi de 15%.

Em relação ao Safari noturno aquático o estudo considerou a captura de demanda cativa de prestadores de serviços de barcos que também poderão ser

<sup>6</sup> Os valores unitários foram obtidos no estudo de demanda e foram corrigidos pelo IPCA para até o mês de março de 2023.

<sup>7</sup> Circuito de atrativos suspensos: Arvorismo, Tirolesa, Canopy Cicle, Observatórios, Passarela Suspensa, Tree Climbing.

<sup>8</sup> Os valores unitários foram obtidos no estudo de demanda e foram corrigidos pelo IPCA para até o mês de março de 2023.

utilizados para a pesca esportiva diurna, complementarmente aos barcos que seriam adquiridos pela futura CONCESSIONÁRIA, segundo esse modelo referencial.

Em relação à Loja de Souvenirs e a locação de áreas para realização de eventos o projeto considerou os parâmetros da tabela a seguir:

Tabela 9 – Receita de locação PE RIO DOCE

Equipamento / Atividade	Info Complementar	Valor por evento/m²	Área Considerada	Valor anual projetado
Auditório <sup>9</sup>	1 evento por mês	R\$ 800,00	N/A	R\$ 9.600,00
Loja de Souvenir		R\$ 80,00	25,00 m²	R\$ 24.000,00

Fonte: Consórcio, 2023

A tabela a seguir consolida as receitas de participação de faturamento e locação de áreas projetadas durante o período de CONCESSÃO:

Tabela 10 – Receita de demanda cativa PE RIO DOCE (R\$ x 1.000)

Serviço/Ano	1	2	3	5	10	20	30	Total
Safari noturno aquático	29,65	37,60	47,56	75,23	193,64	322,72	436,01	7.505,70
Safari noturno terrestre	32,25	40,89	51,72	81,81	210,59	350,96	474,17	8.162,55
Atividades de aventura	0,00	0,00	0,00	86,84	223,53	372,52	503,30	8.462,28
Loja de Souvenir	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	720,00
Auditório	0,00	0,00	0,00	9,60	9,60	9,60	9,60	249,60
Hospedagem - Pousada (Cabanas suspensas e Cabanas flutuantes)	0,00	0,00	0,00	118,20	134,68	239,51	239,51	5.374,73
Hospedagem - Hotel (Lodge)	0,00	0,00	0,00	129,35	147,65	442,95	442,95	8.817,56
Alimentação - Restaurante	51,77	65,64	83,03	131,33	338,07	563,41	761,20	13.103,50
Alimentação - Lanchonete	38,12	48,33	61,14	96,71	248,94	414,88	560,53	9.649,13
Alimentação - Café / Bar	18,40	23,33	29,51	46,68	120,16	200,26	270,57	4.657,62
<b>Total</b>	<b>194,19</b>	<b>239,79</b>	<b>296,97</b>	<b>799,76</b>	<b>1.650,87</b>	<b>2.940,84</b>	<b>3.721,87</b>	<b>66.702,67</b>

Fonte: Consórcio, 2023

<sup>9</sup> A partir do 5º ano da Concessão.

Em relação aos serviços de alimentação, foi proposto o compartilhamento do espaço da infraestrutura existente no ano 1 para a exploração dos serviços de Restaurante, Lanchonete e Café/Bar. No ano 2 da Concessão foi proposta a construção, de forma opcional, de um restaurante flutuante, para contribuir com o compartilhamento de utilização desses espaços físicos. A ideia é que após a sua conclusão o restaurante também possa oferecer serviço equivalente ao de lanchonete e/ou bar, quando estiver fora do horário de almoço.

### 3.3. Exploração de estacionamento

Foram considerados os valores referenciais para a projeção de receita com estacionamentos, conforme destacado na tabela a seguir:

Tabela 11 – Parâmetros para mensuração de receita de estacionamentos (ônibus de excursão - R\$ x 1.000)

Serviço	Utilização o meio de transporte	Pessoas por Veículo	Valor Considerado
Estacionamento - Ônibus	10,51%	20	R\$ 53,36 <sup>10</sup>

**Fonte:** Consórcio, 2023

A arrecadação prevista para o período de CONCESSÃO é descrita na tabela a seguir:

Tabela 12 – Projeção arrecadação estacionamento (R\$ x 1.000)

Serviço/Ano	1	2	3	5	10	20	30	Total
Estacionamento - Ônibus	4,38	5,55	7,02	11,11	28,59	47,65	64,38	1.108,23
<b>Total</b>	<b>4,38</b>	<b>5,55</b>	<b>7,02</b>	<b>11,11</b>	<b>28,59</b>	<b>47,65</b>	<b>64,38</b>	<b>1.108,23</b>

**Fonte:** Consórcio, 2023

---

<sup>10</sup> Valor de referência do Estudo de DEMANDA, corrigido pelo IPCA.

### 3.4. Receita de camping e hospedagem (exceto locação de áreas)

A tabela a seguir apresenta os parâmetros de arrecadação de *camping* e *hostel/albergues/ alojamentos*:

Tabela 13 – Parâmetros de arrecadação de *camping* e *hostels/albergues*

Serviço	Grau Interesse	Número de diárias	Aceita Ticket	Valor Unitário (considerado) <sup>11</sup>
Hospedagem - Camping	83,33%	1 diária	12,30%	R\$ 59,28
Hospedagem - Hostel / Albergue / Alojamento <sup>12</sup>	83,33%	1 diária	8,61%	R\$ 130,00

Fonte: Consórcio, 2023

A tabela a seguir detalha as estruturas existentes destinadas à acomodação dos visitantes:

Tabela 14 – Estruturas para acomodação dos visitantes

Nome UGC	Nome da estrutura na tabela de CAPEX	Estruturas	Acomodações
<b>Estruturas Existentes</b>			
Hospedagem - Hostel / Albergue / Alojamento	Alojamento do Centro de Treinamento	16	60
Hospedagem - Hostel / Albergue / Alojamento	Casa de Tábua	1	10
Hospedagem - Hostel / Albergue / Alojamento	Residência Funcional - Casa do Macuco III	1	6
Camping	Camping	300	600
<b>Novas Intervenções</b>			
Hotel	LODGE	40 <sup>13</sup>	80
Hospedagem - Pousada	Cabanas suspensas	2	4

<sup>11</sup> Valores do estudo de demanda ajustados pelo IPCA.

<sup>12</sup> Alojamento Centro de Treinamento, Casa de tábua e Residência Funcional – Casa do Macuco III.

<sup>13</sup> Inicialmente disponibilizadas 20 unidades e ampliado para 40 ao longo do período de Concessão.

<b>Hospedagem - Pousada</b>	Cabanas Flutuantes	2	4
-----------------------------	--------------------	---	---

Fonte: Consórcio, 2023

Em relação aos serviços de hospedagem foi considerada a taxa de ocupação média de 61,8%.

A tabela a seguir apresenta a evolução da receita de camping e alojamentos:

Tabela 15 – Evolução da receita de *hostels*/albergues e *camping* (R\$ x 1.000)

Serviço/Ano	1	2	3	5	10	20	30	Total
Hospedagem - Camping	94,87	120,29	152,17	240,70	619,57	1.032,56	1.395,05	24.014,88
Hospedagem - Hostel / Albergue / Alojamento	89,95	114,05	144,28	228,21	587,43	979,00	1.322,68	22.769,11
<b>Total</b>	<b>184,82</b>	<b>234,34</b>	<b>294,45</b>	<b>468,91</b>	<b>1.207,00</b>	<b>2.011,56</b>	<b>2.717,73</b>	<b>46.783,99</b>

Fonte: Consórcio, 2023

### 3.5. Atrativos

A tabela a seguir apresenta a fórmula de mensuração do número de frequentadores que utilizam os atrativos dado o valor do ticket apresentado em relação ao número total de visitantes:

Tabela 16 – parâmetros de mensuração de receita de atrativos

Equipamento / Atividade	Obrigatoriedade	Grau Interesse	Aceita Pagar	Aceita Ticket	Resultante	Valor Unitário
Torre de observação de pássaros	Opcional	68,1%	77,7%	30,1%	<b>15,9%</b>	R\$ 35,99
Trilhas com pernoite na mata atlântica <sup>14</sup>	Opcional	67,4%	84,9%	8,9%	<b>5,1%</b>	R\$ 200,00
Balonismo	Opcional	66,3%	94,5%	39,3%	<b>24,6%</b>	R\$ 80,00
Casa de aluguel de equipamentos	Opcional	10,5%	81,0%	48,9%	<b>13,3%</b>	R\$ 50,34

Fonte: Consórcio, 2023

<sup>14</sup> Limitado a 1.200 visitantes por ano

Os coeficientes podem ser entendidos da seguinte forma: Considerando-se uma amostra de 100% de entrevistados, no caso da Torre de observação de pássaros no PE RIO DOCE:

- a) 68,1,8% dos entrevistados utilizariam o atrativo;
- b) 77,7% dos 68,1% aceitariam pagar pelo atrativo;
- c) Dado o Ticket proposto, 30,1% do resultante da operação entre as colunas anteriores da Tabela 16 – parâmetros de mensuração de receita de atrativos, aceitariam pagar o valor proposto. O valor resultante da operação seria 15,9%.

A tabela a seguir apresenta a projeção de arrecadação dos atrativos ao longo do período de CONCESSÃO:

Tabela 17 – Evolução da arrecadação de atrativos ao longo do período de CONCESSÃO (R\$ x 1.000)

UGC	1	2	3	5	10	20	30	Total
Torre de observação de pássaros	0,00	0,00	0,00	227,05	584,44	974,01	1.315,95	22.125,85
Trilhas com pernoite na mata atlântica	0,00	201,80	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	6.921,80
Balonismo	0,00	0,00	493,70	780,90	2.010,10	3.349,97	4.526,01	77.214,07
Casa de aluguel de equipamentos	0,00	132,94	168,17	265,99	684,69	1.141,08	1.541,66	26.433,81
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>334,73</b>	<b>901,86</b>	<b>1.513,95</b>	<b>3.519,23</b>	<b>5.705,06</b>	<b>7.623,62</b>	<b>132.695,53</b>

Fonte: Consórcio, 2023

### 3.6. Projeção de arrecadação

De acordo com as demandas projetadas, segundo o estudo de demanda, tanto do fluxo de visitantes quanto dos atrativos e serviços, e os valores de ticket sugeridos, é possível estimar as receitas potenciais para o PE RIO DOCE. Também se considerou como cenário base o cenário de demanda orgânica com ticket de entrada de R\$ 40,00 a partir do quinto ano da CONCESSÃO, conforme Tabela 7 – Arrecadação Ticket de entrada (R\$ x 1.000).



É importante ressaltar, no entanto, que as receitas dos atrativos e serviços não devem ser consideradas como uma somatória, ainda que o PARQUE venha a oferecer todas essas opções. Isso se deve ao fato de que os visitantes podem apresentar limitações para consumo de todos os atrativos e serviços, seja de cunho financeiro, seja por conta da falta de tempo para realizar todas as atividades desejadas.

Assim, também se considerou o gasto médio diário por pessoa no PARQUE. Aqui também cabe mais um comentário: o valor médio estimado consiste nos gastos estritamente relacionados ao PARQUE, ou seja, ticket de entrada, estacionamento, atividades de lazer realizadas na visita e alimentação, ficando de fora desta estimativa os gastos com transporte até o PARQUE e hospedagem.

Segundo a pesquisa quantitativa com visitantes do PE RIO DOCE, o gasto médio diário estimado por pessoa é de R\$ 152,03<sup>15</sup>, o modelo econômico-financeiro foi projetado de forma que o gasto médio diário por visitante não fosse ultrapassado.

A tabela a seguir consolida a arrecadação projetada do PARQUE durante o período de CONCESSÃO:

Tabela 18 – Evolução da receita da CONCESSÃO (R\$ x 1.000)

Intervenção	UGC	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 5	Ano 10	Ano 20	Ano 30	Total
Ticket de entrada	Ticket de entrada	124,3	175,8	343,2	733,7	2.522,3	4.607,8	6.547,2	104.416,8
Captura de demanda cativa	Safari noturno aquático	29,7	37,6	47,6	75,2	193,6	322,7	436,0	7.505,7
Captura de demanda cativa	Safari noturno terrestre	32,2	40,9	51,7	81,8	210,6	351,0	474,2	8.162,5
Captura de demanda cativa	Atividades de aventura	0,0	0,0	0,0	86,8	223,5	372,5	503,3	8.462,3
Captura de demanda cativa	Loja de Souvenir	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	720,0
Captura de demanda cativa	Auditório	0,0	0,0	0,0	9,6	9,6	9,6	9,6	249,6
Captura de demanda cativa	Hospedagem - Pousada (Cabanas suspensas e Cabanas flutuantes)	0,0	0,0	0,0	118,2	134,7	239,5	239,5	5.374,7

<sup>15</sup> Valor do estudo de demanda corrigido entre o período janeiro de 2021 a março de 2023

Intervenção	UGC	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 5	Ano 10	Ano 20	Ano 30	Total
Captura de demanda cativa	Hospedagem - Hotel (Lodge)	0,0	0,0	0,0	129,3	147,7	443,0	443,0	8.817,6
Captura de demanda cativa	Alimentação - Restaurante	51,8	65,6	83,0	131,3	338,1	563,4	761,2	13.103,5
Captura de demanda cativa	Alimentação - Lanchonete	38,1	48,3	61,1	96,7	248,9	414,9	560,5	9.649,1
Captura de demanda cativa	Alimentação - Café / Bar	18,4	23,3	29,5	46,7	120,2	200,3	270,6	4.657,6
Estacionamento	Estacionamento – Ônibus	4,4	5,6	7,0	11,1	28,6	47,7	64,4	1.108,2
Hospedagem Camping/Alojamento	Hospedagem - Camping	94,9	120,3	152,2	240,7	619,6	1.032,6	1.395,1	24.014,9
Hospedagem Camping/Alojamento	Hospedagem - Hostel / Albergue / Alojamento	90,0	114,1	144,3	228,2	587,4	979,0	1.322,7	22.769,1
Atrativos	Torre de observação de pássaros	0,0	0,0	0,0	227,1	584,4	974,0	1.315,9	22.125,9
Atrativos	Trilhas com pernoite na mata atlântica	0,0	201,8	240,0	240,0	240,0	240,0	240,0	6.921,8
Atrativos	Balonismo	0,0	0,0	493,7	780,9	2.010,1	3.350,0	4.526,0	77.214,1
Atrativos	Casa de aluguel de equipamentos	0,0	132,9	168,2	266,0	684,7	1.141,1	1.541,7	26.433,8
<b>Total</b>		<b>507,70</b>	<b>990,18</b>	<b>1.845,53</b>	<b>3.527,45</b>	<b>8.928,00</b>	<b>15.312,94</b>	<b>20.674,80</b>	<b>351.707,28</b>

Fonte: Consórcio, 2023

A tabela a seguir apresenta as atividades de aventura consideradas na modelagem. O valor foi concentrado na primeira atividade, mas ele engloba o total de atividades propostas para a UGC:

Tabela 19 – Atividades de aventura

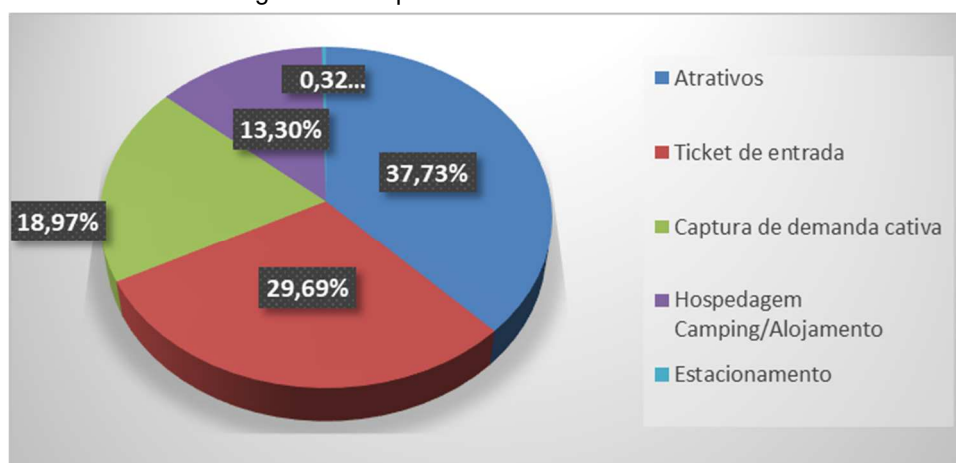
Objeto	Categoria	Responsabilidade	Unidade de medida	Valor atualizado pelo INCC
Circuito de Atrativos Suspensos: Arvorismo	Atrativos	Obrigatório	225 m <sup>2</sup>	1.801.206,46
Circuito de Atrativos Suspensos: Canopy Cicle	Atrativos	Opcional	-	-
Circuito de Atrativos Suspensos: Observatórios	Atrativos	Opcional	-	-

Circuito de Atrativos Suspensos: Passarelas Suspensas	Atrativos	Opcional	-	-
Circuito de Atrativos Suspensos: Tree Climbing	Atrativos	Opcional	-	-
Circuito de Atrativos Suspensos: Tirolesa	Atrativos	Opcional	-	-

Fonte: Consórcio, 2023

A figura a seguir apresenta a representatividade da UGC na arrecadação total:

Figura 7 – Representatividade receita/UGC



Fonte: Consórcio, 2023

Para estimular a visitação do PERD foram propostos roteiros turísticos destacados a seguir:

- Roteiro de Safari Noturno Embarcado
- Roteiro de Safari Terrestre
- Roteiro de Observação de Aves
- Roteiro Lacustre
- Roteiro da Travessia Transperdida

Com exceção do Roteiro de Safari Terrestre, que será acionado mediante a visitação guiada em trilhas, os demais roteiros serão estruturados por investimentos, que serão apresentados na seção dedicada à apresentação do CAPEX.

## 4. PREMISSAS – CUSTOS E DESPESAS - OPEX

### 4.1. Conceito

Os custos e despesas (OPEX - *Operational Expenditure*) dizem respeito aos desembolsos necessários para operação do projeto, mas que não são relacionados à aquisição de algum bem. Geralmente, são itens com comportamento recorrente. Alguns exemplos são: despesas com pessoal, custos de manutenção de equipamentos, contratação de serviços de terceiros, bem como os custos com insumos e materiais.

As seções a seguir são dedicadas ao detalhamento dos custos e despesas considerados no presente plano de negócios referencial:

### 4.2. Custos

O agrupamento dos itens de OPEX diretamente relacionados à operação e atividades do PARQUE e à geração de receitas são definidos como custos. A presente seção é dedicada à apresentação da projeção desses custos ao longo do período de operação, bem como ao detalhamento de suas premissas.

A tabela a seguir apresenta o resumo dos custos considerados no período da CONCESSÃO:

Tabela 20 – Custos projetados para a CONCESSÃO (R\$ x1.000)

Custos/ano	Ano 1	Ano 2	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 25	Ano 30
Salários	335,42	380,74	983,35	983,35	1.113,96	1.113,96	1.113,96
Encargos sociais	245,22	278,36	718,92	718,92	814,42	814,42	814,42
Benefícios	107,00	121,46	296,24	296,24	345,61	345,61	345,61
Veículos manutenção	8,27	8,27	8,27	8,27	8,27	8,27	8,27
Veículos combustível	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40
Uniformes	23,94	23,94	24,53	24,53	28,62	28,62	28,62

Custos/ano	Ano 1	Ano 2	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 25	Ano 30
Pesquisa anual de Satisfação dos Visitantes	0,00	36,88	36,88	36,88	36,88	36,88	36,88
OPEX Atrativos (exceto mão de obras)	71,24	79,34	110,56	165,64	195,30	254,21	278,38
Publicidade	7,62	14,85	52,91	133,92	183,97	273,08	310,12
<b>Total</b>	<b>808,11</b>	<b>953,25</b>	<b>2.241,05</b>	<b>2.377,14</b>	<b>2.736,43</b>	<b>2.884,44</b>	<b>2.945,66</b>

Fonte: Consórcio, 2023

#### 4.2.1. Salários, encargos sociais e benefícios (Equipe de operação)

A tabela a seguir apresenta o quantitativo de recursos humanos dedicados à operação do PE RIO DOCE bem como os salários dos profissionais considerados ao longo do período de CONCESSÃO:

Tabela 21 – Quantidade profissionais operação

Cargo	Salários	Ano 1	Ano 2	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 25	Ano 30
Atendente Comercial	R\$ 1.469,11	1	1	1	1	1	1	1
Gerente de Parque	R\$ 5.501,39	1	1	1	1	1	1	1
Limpeza e higienização	R\$ 1.397,74	4	4	4	4	6	6	6
Biólogo	R\$ 3.638,23	1	1	1	1	1	1	1
Vigilância Noturna	R\$ 2.069,88	2	2	2	2	2	2	2
Porteiro diurno/ bilheteiro	R\$ 1.640,40	8	8	8	8	8	8	8
Porteiro noturno	R\$ 1.968,48	8	8	8	8	8	8	8
Agente de manutenção (trilhas, espaços abertos, e fechados, pequenas obras e jardins)	R\$ 1.617,66	6	6	6	6	8	8	8
Condutor/ Monitor/ atendente de visitantes	R\$ 1.657,27	8	8	8	8	10	10	10
Camareira	R\$ 1.539,54	1	1	1	1	2	2	2
Piloto de Balão	R\$ 6.400,88	0	0	1	1	1	1	1
Guarda Vidas	R\$ 1.830,40	1	1	1	1	1	1	1
<b>Total</b>		<b>41</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

Fonte: Consórcio, 2023

A tabela a seguir apresenta o *ramp-up* de mão de obra de operação que foi considerado no período de modernização do PARQUE (4 anos iniciais) aplicado ao quantitativo de mão de obras detalhado na tabela anterior:

Tabela 22 – RAMP-UP mão de obra período de modernização do PE RIO DOCE

RAMP UP - Mão de obra operacional período de construção	
Ano 1	37,0%
Ano 2	42,0%
Ano 3	48,0%
Ano 4	55,0%

Fonte: Consórcio, 2023

A tabela a seguir apresenta os encargos sociais considerados nos estudos:

Tabela 23 – Encargos Sociais

ENCARGOS SOCIAIS SOBRE A MÃO DE OBRA		
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	MENSALISTA %
<b>GRUPO A</b>		
A1	INSS	20,00%
A2	SESI	1,50%
A3	SENAI	1,00%
A4	INCRA	0,20%
A5	SEBRAE	0,60%
A6	Salário Educação	2,50%
A7	Seguro Contra Acidentes de Trabalho	3,00%
A8	FGTS	8,00%
A9	SECONCI	1,20%
<b>A</b>	<b>Total</b>	<b>38,00%</b>
<b>GRUPO B</b>		
B1	Repouso Semanal Remunerado	Não incide
B2	Feridos	Não incide
B3	Auxílio – Enfermidade	0,69%
B4	13º Salário	8,33%
B5	Licença Paternidade	0,06%
B6	Faltas Justificadas	0,56%
B7	Dias de Chuvas	Não incide

ENCARGOS SOCIAIS SOBRE A MÃO DE OBRA		
CÓDIGO	DESCRIÇÃO	MENSALISTA %
B8	Auxílio Acidente de Trabalho	0,09%
B9	Férias Gozadas	8,12%
B10	Salário Maternidade	0,03%
<b>B</b>	<b>Total</b>	<b>17,88%</b>
GRUPO C		
C1	Aviso Prévio Indenizado	4,66%
C2	Aviso Prévio Trabalhado	0,11%
C3	Férias Indenizadas	2,09%
C4	Depósito Rescisão Sem Justa Causa	2,78%
C5	Indenização Adicional	0,39%
<b>C</b>	<b>Total</b>	<b>10,03%</b>
GRUPO D		
D1	Reincidência de Grupo A sobre Grupo B	6,79%
	Reincidência de Grupo A sobre Aviso Prévio Trabalhado e Reincidência do FGTS sobre Aviso	
D2	Prévio Indenizado	0,41%
<b>D</b>	<b>Total</b>	<b>7,20%</b>
<b>TOTAL(A+B+C+D)</b>		<b>73,11%</b>

Fonte: SINAPI-MG

A tabela a seguir apresenta a composição dos benefícios considerados para os profissionais de operação:

Tabela 24 – Benefícios concedidos aos funcionários

Descrição	Valores
Alimentação	R\$ 340,39
EPI	R\$ 18,65
Ex. ocupacional	R\$ 3,66
Assistência Médica	R\$ 219,10
Seguro de vida	R\$ 5,98
<b>Total</b>	<b>R\$ 587,78</b>

Fonte: DNIT

#### 4.2.2. Veículos, manutenção e combustível

Os veículos considerados são aqueles dedicados à operação do PARQUE. São dedicados à ronda e segurança. O fluxo crescente da visitação projetado para o

modelo está relacionado ao crescimento do valor considerado uma vez que a percepção de segurança é um dos fatores que impactam na ampliação da visitação.

#### 4.2.3. Uniformes

O custo de uniforme foi estimado em função do número de funcionários da operação. O custo foi estimado em R\$ 584,00 por ano por funcionário da operação.

#### 4.2.4. Manutenção dos atrativos

Em relação ao faturamento dos atrativos, foi considerado o provisionamento de 2% em relação à sua arrecadação para a conservação direta e melhorias ao longo do período de CONCESSÃO. A mão de obra essencial ao funcionamento desses atrativos foi indicada na subseção 4.2.1 Salários, encargos sociais e benefícios (Equipe de operação) e não consome margem do percentual aqui informado. Dependendo do roteiro a mão de obra poderá ser terceirizada e a receita do atrativo/serviço será compartilhada no percentual de 15%, conforme descrito na seção 3.2 Locação de áreas para serviços e captura de faturamento de demanda cativa.

#### 4.2.5. Pesquisa anual da satisfação dos visitantes

Foram consideradas duas pesquisas por ano ao custo unitário de R\$ 18.437,76 por pesquisa.

### 4.3. Despesas

A tabela a seguir apresenta o resumo das despesas, aqui entendidas como gastos relacionados à administração do negócio, que foram consideradas para o período da CONCESSÃO:

Tabela 25 – Despesas (R\$ x1.000)

Despesas/ano	Ano 1	Ano 2	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 25	Ano 30
Salários	89,48	101,57	241,83	241,83	241,83	241,83	241,83



Despesas/ano	Ano 1	Ano 2	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 25	Ano 30
Encargos sociais	65,42	74,26	176,80	176,80	176,80	176,80	176,80
Benefícios	10,44	11,85	28,21	28,21	28,21	28,21	28,21
Energia Elétrica	18,88	20,51	28,21	52,46	65,52	91,45	102,09
Água	3,69	4,67	9,35	24,07	32,00	47,74	54,20
Material de consumo	30,84	33,49	46,08	85,68	107,01	149,37	166,75
Outorga Variável	0,00	0,00	83,65	291,95	407,76	617,82	707,97
Macrotemas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxa de cartão de crédito	7,62	14,85	52,91	133,92	183,97	273,08	310,12
Conservação Estruturas	12,18	49,81	187,65	187,65	210,84	215,93	234,02
Telefonia e Internet	9,73	10,01	11,32	15,43	17,65	22,05	23,86
sistema de gestão	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00
Serviços	29,83	31,56	59,64	98,35	119,19	160,59	177,57
Atualização do plano de monitoramento de impacto de visitação	0,00	0,00	0,00	0,00	35,74	0,00	35,74
Seguros e garantias	226,38	208,79	79,46	79,46	79,46	79,46	79,46
<b>Total</b>	<b>584,46</b>	<b>641,37</b>	<b>1.085,11</b>	<b>1.495,82</b>	<b>1.785,98</b>	<b>2.184,33</b>	<b>2.418,63</b>

Fonte: Consórcio, 2023

#### 4.3.1. Mão de obra SPE

A tabela a seguir apresenta os valores estimados de mão de obra considerada para manutenção da SPE:

Tabela 26 – Mão de obra SPE

Cargo / Função	Salário	Encargos Sociais	Benefício	Custo salarial	Quant.	Custo Total Anual	Salários (ano)	Encargos sociais (ano)	Benefícios (ano)
Diretor Geral	12.021	8.788	588	21.397	1	256.766	144.251	105.462	7.053
Assistente Administrativo (Contábil/Financeiro)	2.683	1.961	588	5.232	1	62.785	32.195	23.538	7.053
Técnico Segurança do Trabalho	3.954	2.891	588	7.433	1	89.194	47.450	34.691	7.053
Telefonista (HelpDesk)	1.494	1.092	588	3.174	1	38.093	17.930	13.109	7.053
<b>Valor total</b>	<b>26.934</b>	<b>19.692</b>	<b>3.527</b>	<b>50.152</b>	<b>4</b>	<b>446.838</b>	<b>241.826</b>	<b>176.799</b>	<b>28.213</b>

Fonte: Consórcio, 2023

#### 4.3.2. Projeção de despesa com energia elétrica

A tabela a seguir apresenta o resumo a composição da despesa de energia elétrica ao longo do período de CONCESSÃO:

Tabela 27 – Energia Elétrica

ENERGIA ELÉTRICA	Valor Unitário	Detalhamento	Ref:
ALÍQUOTA PIS+COFINS NORMAL:	0,0925	CEMIG ENERGIA: TARIFA (R\$/kWh):	<a href="https://www.cemig.com.br/atendimento/valores-de-tarifas-e-servicos/">https://www.cemig.com.br/atendimento/valores-de-tarifas-e-servicos/</a>
REDUÇÃO DE ALÍQUOTA ADOTADA:	0,44		
ALÍQUOTA PIS+COFINS ADOTADA:	0,0407		
ALÍQUOTA ICMS:	18%		
TOTAL DE TRIBUTOS S/VLR FATURA:	0,2207		
RURAL BANDEIRA Amarela	0,64383		
<b>TARIFA COM TRIBUTOS (R\$/kWh):</b>	<b>R\$0,82616</b>		

Fonte: Consórcio, 2023

O custo de energia elétrica estimado durante o período de CONCESSÃO foi de R\$ 1.921.105,58 composta por um percentual fixo anual e um valor variável de acordo com a representatividade da visitação nos respectivos anos da CONCESSÃO.

#### 4.3.3. Parâmetro de mensuração do consumo de água e valores para coleta e tratamento de esgoto

A tabela a seguir apresenta a memória de cálculo para mensuração da despesa com água e esgoto:

Tabela 28 – Memória de cálculo para água e esgoto

OPEX Água e Esgoto	Valor Unitário
Valor do m³ água + 80% ref Tratamento de esgoto	6,941
% Esgotamento sanitário	70%
Considerar Coleta e tratamento de esgoto	Sim
Consumo por visitante	20 Litros
Custo da água por visitante	R\$ 0,24

Fonte: Consórcio, 2023

A seguir são descritos os parâmetros considerados para o programa de seguros e garantias:

#### **4.3.4. Programa de Seguros e Garantias (PSG)**

Para a seleção das garantias e dos seguros a serem contratados, foram analisadas as coberturas mínimas relevantes para atendimento das necessidades da CONCESSÃO, de forma a mitigar os riscos da operação.

Considerando que o projeto envolve atividades distintas, como construção, adequação e remodelagem e operação dos ativos existentes, as garantias e seguros devem possuir coberturas que englobem todas essas atividades.

O programa de seguros e das garantias (PSG) contempla dois macros períodos do CONTRATO, o período de construção – em que deverá ser contemplado o risco de engenharia e de responsabilidade civil – e o período de operação e manutenção.

##### **➤ Garantia da Proposta:**

As condições referentes à modalidade de seguro-garantia foram baseadas nas seguintes condições:

- Garantia: 1% do valor estimado do CONTRATO;
- Taxa estimada: 0,5% sobre o valor da garantia.

##### **➤ Garantia de Execução do CONTRATO:**

Visando o atendimento das exigências estabelecidas no CONTRATO, foi considerada a modalidade de seguro-garantia nas seguintes condições:

- Durante o 1º ano e 2º ano de CONCESSÃO:
  - Garantia: 5% do valor do CONTRATO;
  - Taxa estimada: 0,50% sobre o valor da garantia.

- No 3º ao 4º ano de ano de CONCESSÃO:
  - Garantia: 3% do valor do CONTRATO;
  - Taxa estimada: 0,50% sobre o valor da garantia.
- Durante o 5º ano ao 30º ano de CONCESSÃO:
  - Garantia: 2% do valor do CONTRATO;
  - Taxa estimada: 0,50% sobre o valor da Garantia.

#### **4.3.5. Seguros**

##### **4.3.5.1. Seguros Período de Modernização:**

➤ Seguro de Riscos de Engenharia:

O Seguro de Riscos de Engenharia visa a indenização dos prejuízos decorrentes de danos à infraestrutura do PARQUE, ocasionados por acidentes súbitos e imprevistos, **durante o período de construção**, considerando-se os serviços de instalação, montagem e testes, exceto o funcionamento operacional.

As principais coberturas a serem contratadas serão:

- Cobertura básica com importância segurada pelo valor total dos serviços da empreitada. Sendo a montagem feita por etapas, o seguro poderá ser contratado pela importância segurada da maior etapa de todo o período;
- Erro de projeto e riscos do fabricante com a mesma Importância segurada da cobertura básica;
- Desentulho, tumultos e greves, despesas extraordinárias;

A taxa estimada do referido seguro corresponde à incidência de 0,40% ao valor do CAPEX do período de modernização.

➤ Seguro de Responsabilidade Civil – Modernização:

O Seguro de Responsabilidade Civil, **durante o período de modernização**, visa o reembolso das indenizações decorrentes de danos materiais e corporais, causados a terceiros durante a execução dos serviços, inclusive com cobertura para ações civis provenientes de acidentes que causarem morte ou invalidez permanente de funcionários.

As principais coberturas a serem contratadas serão:

- Responsabilidade Civil – Instalações, com cobertura de danos causados por erro de projeto, Responsabilidade Civil Cruzada e movimentação de veículos com Içamento e Descida;
- Responsabilidade Civil Empregador;
- Danos morais.

A taxa estimada do referido seguro corresponde à incidência de 0,70% sobre o valor da importância segurada.

#### 4.3.5.2. Seguros Período de Operação:

Os seguros contratados durante o período de operação visam a proteção do patrimônio. Foram considerados nos estudos os seguintes seguros:

- Seguro de Riscos Nomeados (*Named Risks*) / Multiriscos:

O seguro de Riscos Nomeados<sup>16</sup>, com vigência de um ano, visa amparar os prejuízos causados por danos materiais à infraestrutura do PARQUE, decorrentes de acidentes súbitos e imprevistos.

---

<sup>16</sup> A contratação de um seguro *Named Risks*, eventualmente poderá ser substituída pela contratação de seguro de Riscos Operacionais com cobertura para eventos de acidentes de origem súbita e imprevistos que gerem prejuízos e danos materiais como de quebra de máquinas, e com atendimento a demandas de pequenas obras de engenharia já que muitos eventos mencionados na descrição dos *Named Risks* são de difícil ocorrência e os bens segurados são de baixo custo, não teria efeito nas indenizações de catástrofes.

As principais coberturas a serem contratadas serão:

- Cobertura Básica de Incêndio, Raio e Explosão com importância segurada igual ao valor total do patrimônio, prédios, instalações, móveis, utensílios, estoques e equipamentos;
- Danos elétricos;
- Despesas extraordinárias;
- Alagamento;
- Vendaval até fumaça;
- Derramamento de sprinklers;
- Equipamentos móveis e estacionários;
- Tumultos;
- Equipamentos eletrônicos.

A taxa estimada do referido seguro corresponde à incidência de 0,40% ao valor do CONTRATO proporcional a um ano.

➤ Seguro de Responsabilidade Civil – Operação:

Durante o período de operação, o Seguro de Responsabilidade Civil visa o reembolso das indenizações decorrentes de danos materiais e corporais causados a terceiros, como danos aos visitantes resultante de acidentes na prática de atividades de aventura, inclusive funcionários terceirizados ou próprios, devido ao uso, operação e da infraestrutura do PARQUE. As principais coberturas a serem contratadas serão:

- Responsabilidade Civil para o Município;
- Responsabilidade Civil Empregador/CONCESSIONÁRIA;
- Danos morais.

A taxa estimada do referido seguro corresponde à incidência de 0,70% sobre o valor da importância segurada.

#### 4.3.6. Outorga variável e Macrotemas

O percentual de outorga variável considerado sobre a Receita Operacional Bruta foi de 3,5%, o percentual poderá chegar a 7% sobre a ROB a depender do desempenho aferido pela CONCESSIONÁRIA, o pagamento da outorga variável será observado a partir do 25º mês da DATA DE EFICÁCIA. O cálculo do valor das parcelas da OUTORGA VARIÁVEL deverá cumprir as disposições previstas no ANEXO C – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO e considerar a receita bruta da CONCESSIONÁRIA apurada no ano fiscal anterior. Para a elaboração do plano de negócios referencial foi considerada a máxima eficiência no desempenho da CONCESSIONÁRIA. Dessa forma, caso não sejam atendidos os critérios de desempenho, o futuro parceiro estará sujeito ao aumento do percentual de outorga variável devido, tanto ao desempenho quanto a incorporação de recursos para macrotemas, mediante notificação do Poder Concedente, conforme determina o item 12.5. da minuta de CONTRATO.

Não foi provisionado o percentual de recursos em relação à receita operacional bruta para a manutenção de ações de Macrotemas<sup>17</sup>, que somente ocorrerá mediante notificação expressa do Poder Concedente, nos termos da Cláusula 12 da minuta de CONTRATO.

---

<sup>17</sup> Nos termos do contrato: *“Constitui ENCARGOS ACESSÓRIOS da CONCESSIONÁRIA, somente após notificação expressa do PODER CONCEDENTE nesse sentido, custear ações nos macrotemas abaixo identificados, cuja obrigação de realização já não tenha sido atribuída à CONCESSIONÁRIA por meio da previsão de outros ENCARGOS ACESSÓRIOS descritos no CONTRATO e seus ANEXOS, conforme ANEXO B – Caderno de Encargos da CONCESSIONÁRIA:*

*a) apoio e promoção de ações de educação, comunicação e interpretação ambiental: projetos de educação socioambiental, podendo envolver públicos da educação formal e não formal, bem como o desenvolvimento e implementação do programa de interpretação ambiental e projetos de formação e educação continuada de mão-de-obra do IEF e da cadeia produtiva do turismo do entorno;”*

#### **4.3.7. Taxa de cartão de crédito**

O percentual de 1,5% em relação à ROB foi provisionado a título de pagamento de despesas decorrentes do recebimento por intermédio de cartões de crédito.

#### **4.3.8. Conservação das Estruturas**

O percentual de 1,0% em relação ao CAPEX foi provisionado anualmente para a conservação e manutenção das estruturas.

#### **4.3.9. Sistema de gestão**

Foi considerado o valor anual de R\$ 80.000 para a disponibilização e manutenção de Sistema de Gestão.

#### **4.3.10. Materiais de consumo**

Foi previsto o valor de R\$ 3.137.914,20 durante o período de CONCESSÃO referente ao suprimento de materiais de consumo. O montante anual é composto por um percentual fixo e o restante da despesa é proporcional à visitação nos respectivos anos.

#### **4.3.11. Atualização do plano de monitoramento de impacto de visitação**

A cada 24 meses, foi considerada a atualização do plano de impacto de visitação o valor por atualização corresponde ao montante de R\$ 35.736,00.

#### **4.3.12. Ações de marketing**

Foi considerado uma provisão sobre o faturamento de 1,5% a título de ações de marketing.



### 4.3.13. Outras despesas

Foram consideradas as despesas anuais relativas à manutenção do escritório da SPE:

Tabela 29 – Despesas gerais SPE

Descrição	Unidade Referência	DIMENSIONAMENTO MENSAL			CUSTO ANUAL
		Qtd.	Unitário	Custo Mensal	
<b>DESPESAS GERAIS - SPE</b>				<b>R\$ 9.735,96</b>	<b>R\$ 116.831,48</b>
Assessoria Contábil	mês	1,00	R\$ 3.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00
Assessoria Jurídica	mês	1,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
<b>LOCAÇÃO DE VEÍCULOS</b>				<b>R\$ 2.693,00</b>	<b>R\$ 32.316,00</b>
Custo Veículo SEDAN 71 a 115 CV	mês	1,00	R\$ 4.035,96	R\$ 4.035,96	R\$ 48.431,48
<b>LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SISTEMAS</b>				<b>R\$ 700,00</b>	
Softwares	mês	1,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00	R\$ 2.400,00
Outras despesas	mês	1,00	R\$ 500,00	R\$ 500,00	R\$ 6.000,00

**Fonte:** Consórcio, 2023

Essas despesas foram fracionadas em uma parte fixa e foram progredindo à medida em que a frequência da visitação apresentava evolução.

## 5. PREMISSAS – INVESTIMENTOS – CAPEX

O CAPEX (*Capital Expenditures*) refere-se aos desembolsos necessários à aquisição ou arrendamento financeiro de algum bem de capital, que proporcionem retorno ao longo do CONTRATO ou para o cumprimento de obrigações contratuais.

O CAPEX total projetado para os quatro primeiros anos da CONCESSÃO foi de R\$ 18.765.075,75.

Os investimentos foram categorizados conforme disposto a seguir:

- Serviços ao usuário;
- Estacionamento & Transportes;

- Atrativos;
- Alimentação;
- Operacional;
- Portarias;
- Mobiliários;
- Projetos e licenças;
- Outorga Fixa;
- Despesas pré-operacionais e;
- TI, WI-FI, CFTV, Automação.

A tabela a seguir consolida os investimentos considerados nos estudos:

Tabela 30 – CAPEX

Macro Categoria CAPEX	Categoria CAPEX	TOTAL
Infraestrutura	Alimentação	R\$ 707.751,02
Infraestrutura	Apoio ao usuário	R\$ 675.990,74
Infraestrutura	Atrativos	R\$ 3.912.980,05
Infraestrutura	Equipamentos	R\$ 1.842.384,33
Infraestrutura	Estacionamento & Transportes	R\$ 697.119,43
Infraestrutura	Hospedagem	R\$ 4.941.444,24
Infraestrutura	Mobiliários	R\$ 380.292,30
Infraestrutura	Operacional	R\$ 400.007,26
Infraestrutura	Portaria	R\$ 136.254,36
Infraestrutura	Projetos, licenças e outros	R\$ 2.441.322,70
Infraestrutura	Veículos	R\$ 1.323.040,18
Outorga Fixa	Outorga Fixa	R\$ 36.771,49
Despesas pré-operacionais	Despesas pré-operacionais	R\$ 1.269.717,65
	<b>Total</b>	<b>R\$ 18.765.075,75</b>

Fonte: Consórcio, 2023

Ainda estão previstos investimentos em ampliações e reinvestimentos que chegam a R\$ 4.637.171,39 e R\$ R\$ 4.915.550,97, respectivamente.

A categoria de CAPEX Projetos, licenças e outros que totaliza R\$ 2.441.332,70 engloba além do BDI e de correção de 24,31% pelo INCC as rubricas para elaboração

dos projetos das obras propostas para o PERD, das licenças a serem obtidas e dos custos de mobilização e desmobilização do canteiro de obras.

A tabela a seguir apresenta o detalhamento dos INVESTIMENTOS OBRIGATÓRIOS considerados para o PE RIO DOCE:

Tabela 31 – Investimentos obrigatórios PE RIO DOCE

Ano	Objeto	Categoria	Orçamento <sup>18</sup>
ano 1	Despesas pré-operacionais	Despesas pré-operacionais	R\$ 1.269.717,65
ano 1	Outorga fixa	Outorga Fixa	R\$ 36.771,49
ano 1	Circuito Lagoa do Bispo: Pesca Esportiva (Roteiro Lacustre)	Atrativos	R\$ 3.699,38
ano 1	Circuito Lagoa do Bispo: Passeios de barco (Roteiro Lacustre)	Atrativos	R\$ 0,00
ano 1	Circuito Lagoa do Bispo: Safári Noturno (Roteiro Lacustre)	Atrativos	R\$ 0,00
ano 1	Prainha (Quiosques Lagoa do Bispo, Píer Lagoa do Bispo, Paisagismo, Playground Rústico e Redário)	Atrativos	R\$ 502.936,27
ano 1	P1 Portaria	Portaria	R\$ 3.079,53
ano 1	Posto de Controle Salão Dourado (início)	Portaria	R\$ 28.588,96
ano 1	Loja de Souvenir	Apoio ao usuário	R\$ 8.319,58
ano 1	TI, WI-FI, CFTV, Automação	Equipamentos	R\$ 624.601,76
ano 1	Sinalização	Mobiliário	R\$ 61.678,27
ano 1	Mídia digital	Equipamentos	R\$ 27.960,82

<sup>18</sup> Valores igual a zero são relativos a itens que foram subdivididos a partir de um CAPEX Central

CONCORRÊNCIA Nº [●]/202[●]  
ANEXO VI - PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

Ano	Objeto	Categoria	Orçamento <sup>18</sup>
ano 1	Bancos	Mobiliário	R\$ 37.418,15
ano 1	Lixeiras	Mobiliário	R\$ 42.763,60
ano 1	Mesas Piquenique	Mobiliário	R\$ 74.013,93
ano 1	Projeto	Projetos, licenças e outros	R\$ 762.913,34
ano 1	Extintores	Mobiliário	R\$ 24.721,16
ano 1	Custos Indiretos - A1	Projetos, licenças e outros	R\$ 457.748,01
ano 1 Total			R\$ 3.966.931,90
ano 2	Alojamento do Centro de Treinamento	Hospedagem	R\$ 444.021,86
ano 2	Auditório Borun do Watu	Apoio ao usuário	R\$ 10.025,80
ano 2	Área de Camping: Camping	Hospedagem	R\$ 299.498,19
ano 2	Área de Camping: Centro de Convivência	Atrativos	R\$ 0,00
ano 2	Área de Camping: Lava Louças	Apoio ao usuário	R\$ 0,00
ano 2	Área de Camping: Sanitários/Vestiários	Apoio ao usuário	R\$ 0,00
ano 2	Casa de Apoio ao Barqueiro	Apoio ao usuário	R\$ 9.983,87
ano 2	Estacionamento Alojamento - Centro de Treinamento	Estacionamento & Transportes	R\$ 13.617,42
ano 2	Casa de Tábua	Hospedagem	R\$ 46.775,67

Ano	Objeto	Categoria	Orçamento <sup>18</sup>
ano 2	Estacionamento Centro de Treinamento	Estacionamento & Transportes	R\$ 34.497,45
ano 2	Estacionamento Centro de Visitantes Lagoa do Bispo	Estacionamento & Transportes	R\$ 13.617,42
ano 2	Estacionamento Restaurante	Estacionamento & Transportes	R\$ 18.156,56
ano 2	Estrutura de apoio Guarda Camping	Operacional	R\$ 45.153,10
ano 2	Centro de Treinamento	Apoio ao usuário	R\$ 10.737,76
ano 2	Centro de Visitantes Lagoa do Bispo	Apoio ao usuário	R\$ 63.208,80
ano 2	Posto de controle da Ponte Queimada	Portaria	R\$ 104.585,87
ano 2	Travessia - Transperdida (Roteiro da Travessia Transperdida)	Atrativos	R\$ 128.095,45
ano 2	Restaurante	Alimentação	R\$ 30.565,70
ano 2	Cafébar	Alimentação	R\$ 0,00
ano 2	Trilha das Crianças	Atrativos	R\$ 216.474,22
ano 2	Trilha da Campolina	Atrativos	R\$ 38.652,86
ano 2	Trilha do Angico Vermelho	Atrativos	R\$ 58.801,68
ano 2	Trilha do Pescador	Atrativos	R\$ 29.195,24
ano 2	Trilha do Vinhático	Atrativos	R\$ 31.363,29
ano 2	Infraestrutura de Iluminação Pública	Equipamentos	R\$ 166.165,71

CONCORRÊNCIA Nº [●]/202[●]  
ANEXO VI - PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

Ano	Objeto	Categoria	Orçamento <sup>18</sup>
ano 2	Sistema de abastecimento de águas	Equipamentos	R\$ 346.301,42
ano 2	Sistema de coleta de esgoto	Equipamentos	R\$ 677.354,62
ano 2	Licenças	Projetos, licenças e outros	R\$ 305.165,34
ano 2	Custos Indiretos - A2	Projetos, licenças e outros	R\$ 457.748,01
ano 2	Outros mobiliários - P1	Mobiliário	R\$ 46.565,73
ano 2 Total			R\$ 3.646.329,04
ano 3	Estacionamento Salão Dourado	Estacionamento & Transportes	R\$ 18.156,56
ano 3	Residência Funcional – Centro de Treinamento	Operacional	R\$ 45.336,77
ano 3	Estrada Acesso Centro de Treinamento	Estacionamento & Transportes	R\$ 12.558,94
ano 3	Estrada interna CV Macuco	Estacionamento & Transportes	R\$ 63.344,00
ano 3	Pier Casa de Tábua	Apoio ao usuário	R\$ 100.096,99
ano 3	Centro de Visitantes Macuco	Apoio ao usuário	R\$ 33.833,52
ano 3	Secretaria de Turismo	Apoio ao usuário	R\$ 13.789,91
ano 3	Vestiário Lagoa do Bispo	Apoio ao usuário	R\$ 37.830,48
ano 3	Estacionamento Centro de Visitantes Macuco	Estacionamento & Transportes	R\$ 108.939,33
ano 3	Custos Indiretos - A3	Projetos, licenças e outros	R\$ 457.748,01

Ano	Objeto	Categoria	Orçamento <sup>18</sup>
ano 3	Outros mobiliários - P2	Mobiliário	R\$ 46.565,73
ano 3 Total			R\$ 938.200,23
ano 4	Residência Funcional - Casa do Macuco III	Hospedagem	R\$ 67.792,52
ano 4	Lavanderia Centro de Treinamento	Apoio ao usuário	R\$ 242.298,57
ano 4	Circuito de Atrativos Suspensos: Arvorismo	Atrativos	R\$ 1.801.206,46
ano 4	Almoxarifado Flutuante	Operacional	R\$ 164.816,51
ano 4	Estacionamento Camping	Estacionamento & Transportes	R\$ 274.800,65
ano 4	Estacionamento Ponte Perdida	Estacionamento & Transportes	R\$ 51.746,18
ano 4	Trilha Lagoa Carioca	Atrativos	R\$ 40.054,08
ano 4	Outros mobiliários - P3	Mobiliário	R\$ 46.565,73
ano 4 Total			R\$ 2.689.280,69
Total Geral			R\$ 11.240.741,86

**Fonte:** Consórcio, 2023

A tabela a seguir apresenta o detalhamento do CAPEX não obrigatório:

Tabela 32 – CAPEX Infraestrutura não obrigatório

Ano	Objeto	Categoria	Orçamento <sup>19</sup>
ano 1	Casa de aluguel de equipamentos	Apoio ao usuário	R\$ 102.863,27
ano 1	Esportes Aquáticos de Lazer	Atrativos	R\$ 132.292,52
ano 1	Caminhonete	Veículos	R\$ 151.496,64
ano 1	Carro 4x4	Veículos	R\$ 251.630,91
ano 1	Barco	Veículos	R\$ 328.950,79
ano 1	Barco - Roteiro de Safari Noturno Embarcado	Veículos	R\$ 328.950,79
ano 1 Total			R\$ 1.296.184,92
ano 2	Balonismo ancorado	Atrativos	R\$ 376.784,17
ano 2	Restaurante Flutuante	Alimentação	R\$ 677.185,32
ano 2 Total			R\$ 1.053.969,49
ano 3	Cabanas Suspensas/Observatório de Aves 01 a 02	Hospedagem	R\$ 351.351,77
ano 3	Trilha Acesso ao Lodge	Estacionamento & Transportes	R\$ 87.684,94
ano 3	Trilha 01	Atrativos	R\$ 70.238,20
ano 3	Trilha 02	Atrativos	R\$ 257.376,35
ano 3	Viveiro de Mudas	Atrativos	R\$ 22.834,97

<sup>19</sup> Valores igual a zero são relativos a itens que foram subdivididos a partir de um CAPEX Central



CONCORRÊNCIA Nº [●]/202[●]  
ANEXO VI - PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

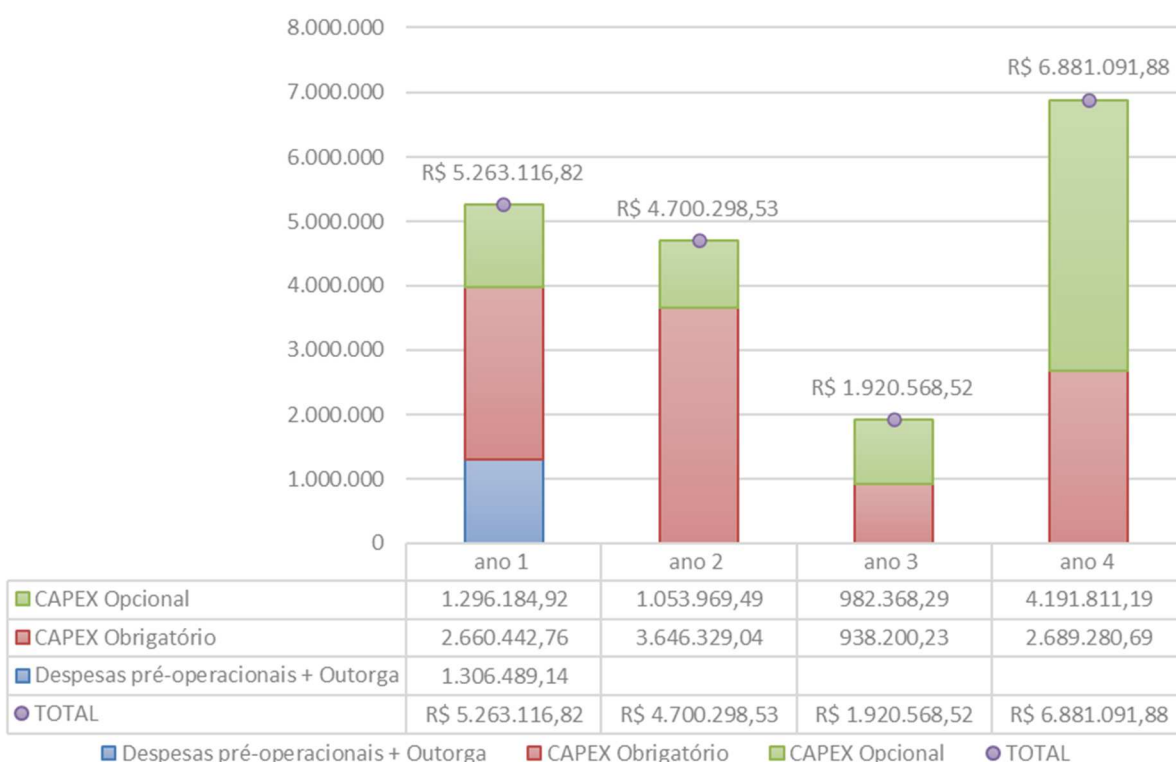
Ano	Objeto	Categoria	Orçamento <sup>19</sup>
ano 3	Carrinho de Golfe 6 lugares	Veículos	R\$ 192.882,05
ano 3 Total			R\$ 982.368,29
ano 4	Cabanas Flutuantes 01 a 02	Hospedagem	R\$ 302.768,53
ano 4	Residência Funcional - Casa do Macuco II	Apoio ao usuário	R\$ 43.002,19
ano 4	Circuito de Atrativos Suspensos: Canopy Cicle	Atrativos	R\$ 0,00
ano 4	Circuito de Atrativos Suspensos: Observatórios	Atrativos	R\$ 0,00
ano 4	Circuito de Atrativos Suspensos: Passarelas Suspensas	Atrativos	R\$ 0,00
ano 4	Circuito de Atrativos Suspensos: Tree Climbing	Atrativos	R\$ 0,00
ano 4	Circuito de Atrativos Suspensos: Tirolesa	Atrativos	R\$ 0,00
ano 4	Lodge	Hospedagem	R\$ 3.429.235,69
ano 4	Área de Manutenção da Concessionária	Operacional	R\$ 144.700,87
ano 4	Trilha da Cachoeira da Ponte Perdida	Atrativos	R\$ 25.336,24
ano 4	Trilha da Lagoa Marobá	Atrativos	R\$ 177.638,65
ano 4	Moto	Veículos	R\$ 18.421,24
ano 4	Quadriciclo	Veículos	R\$ 50.707,76
ano 4 Total			R\$ 4.191.811,19

Ano	Objeto	Categoria	Orçamento <sup>19</sup>
Total Geral			R\$ 7.524.333,89

Fonte: Consórcio, 2023

A figura a seguir apresenta o cronograma de implementação do CAPEX nos quatro primeiros anos do projeto:

Figura 8 – CAPEX/ano



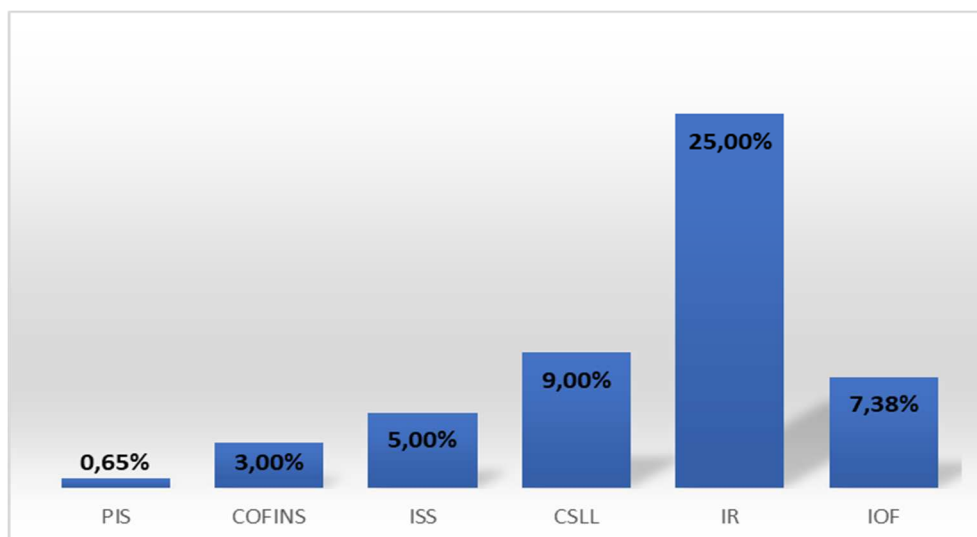
Fonte: Consórcio, 2023

## 6. TRIBUTAÇÃO

Considerou-se a tributação de Imposto de Renda e CSLL com base no lucro presumido. A opção pelo Lucro presumido se deu pelo fato de o projeto demonstrar maior VPL quando comparado com o regime de Lucro real. As despesas com mão de obra são muito relevantes no modelo tal fato inviabilizou um aproveitamento de crédito

de PIS/COFINS que justificasse a opção pelo regime. As alíquotas consideradas na modelagem serão apresentadas a seguir:

Figura 9 – Alíquotas Tarifárias<sup>20</sup>



Fonte: Consórcio 2023

Foram adotadas premissas tributárias em estrita aderência à legislação brasileira atual. Os impostos e alíquotas tributárias consideradas estão apresentadas a seguir:

- ✓ **IR (Imposto de Renda)** – Imposto Federal que incide sobre o lucro da pessoa jurídica, cuja alíquota corresponde a 15%. Somado a essa alíquota, quando a parcela do lucro exceder ao valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, a pessoa jurídica sujeita-se à incidência de adicional de imposto à alíquota de 10% (dez por cento). As projeções financeiras apuradas no modelo econômico-financeiro consideraram a opção pelo Lucro Presumido no qual a base de cálculo para Imposto de Renda e Contribuição Social corresponde a 32% do faturamento bruto.

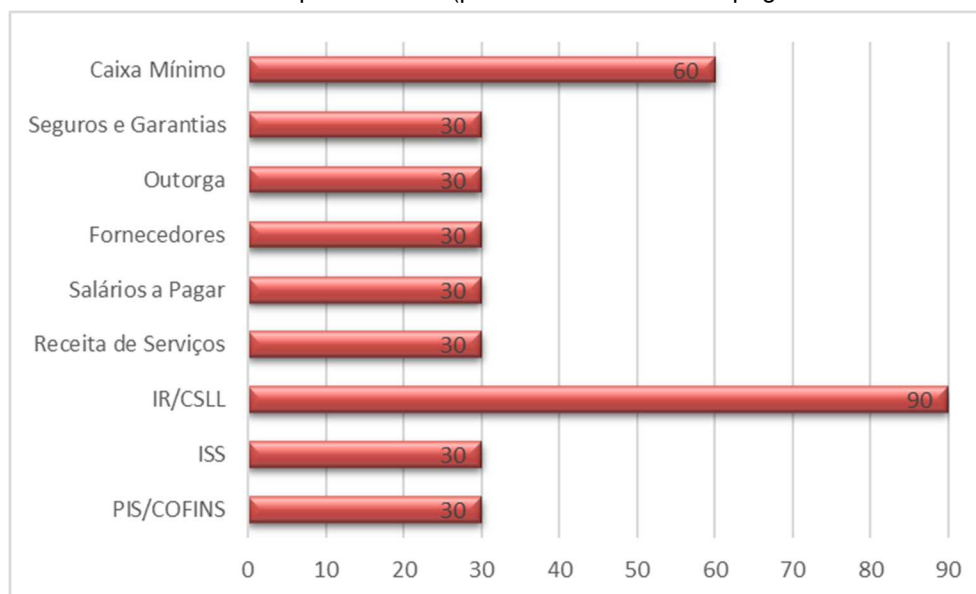
<sup>20</sup> IOF – Incidente sobre operações financeiras e contratação de seguros

- ✓ **CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido)** – contribuição tributária federal cujo objetivo é financiar a seguridade social. Sua incidência sobre o LAIR (Lucro antes do Imposto de Renda) com alíquota de 9%;
- ✓ **PIS (Programa de Integração Social)** – contribuição tributária federal de caráter social, que tem por objetivo financiar o pagamento do seguro-desemprego, abono e participação na receita dos órgãos e entidades, tanto para os trabalhadores de empresas públicas, como privadas. O Tributo Federal incide sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo dada a opção pelo Regime de Lucro Presumido, cuja alíquota é de 0,65%;
- ✓ **COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social)** – contribuição tributária federal de caráter social cujo objetivo é financiar a seguridade social contemplando áreas fundamentais como Previdência Social, Assistência Social e Saúde Pública. A incidência ocorre sobre o faturamento bruto, no regime cumulativo dada a opção pelo Regime de Lucro Presumido, com alíquota de 3,00%;
- ✓ **ISS (Imposto sobre Serviços)** – o Modelo Econômico-Financeiro considerou a incidência da alíquota de 5% referente à contribuição tributária municipal sobre a atividade;
- ✓ **IOF (imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários)**, incidente sobre os prêmios de seguros com alíquota de 7,38%.

## 7. CAPITAL DE GIRO

A figura a seguir apresenta as premissas de capital de giro consideradas na modelagem:

Figura 10 – Premissas de Capital de Giro (prazo de recebimento/ pagamentos em dias)



Fonte: Consórcio, 2023

## 8. PREMISSAS MACROECONÔMICAS

As projeções dos indicadores macroeconômicos utilizados nos cálculos econômico-financeiros estão representadas na tabela a seguir:

Tabela 33 - Indicadores Macroeconômicos

Indicadores	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 30
IPCA	6,01%	4,18%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
IGP-M	3,50%	4,18%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
SELIC	12,50%	10,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
CDI	12,50%	10,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
TLP*	7,07%	6,45%	6,45%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%	5,60%

Fonte: Relatório Focus – 03/2024 – Publicado em 14/04/2023<sup>21</sup>

## 9. CUSTO DE CAPITAL

O custo de capital representa a taxa de retorno exigida para o empreendimento, indica a remuneração mínima para alocação de capital próprio e de terceiros como

<sup>21</sup> <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>

\* TLP: <https://www.economiaemdia.com.br/SiteEconomiaEmDia/Projecoes/Longo-Prazo>

compensação pela aplicação de capital no empreendimento. O custo de capital corresponde à taxa de desconto utilizada para calcular o valor presente dos fluxos de caixa futuros.

O custo de capital incorpora o prêmio de risco requerido por um agente para justificar os riscos assumidos na aplicação de seus recursos financeiros em um determinado projeto. Apesar da existência de formas híbridas de financiamento, como debêntures conversíveis, warrants, entre outros, os principais provedores de capital são os acionistas e os credores.

Os acionistas fazem jus somente ao fluxo de caixa que exceder o fluxo já comprometido com amortizações de dívida e pagamento de juros aos credores. Essa relação garante aos credores um fluxo de caixa mais estável e menos volátil, o que acaba implicando também em prêmio de risco menor e, portanto, em um custo de capital mais baixo. Considerando que os credores possuem prioridade no recebimento do fluxo de caixa do projeto em relação aos acionistas, o custo de capital da dívida ( $K_d$ ) é sempre inferior ao custo de capital do acionista ( $K_e$ ).

O custo de capital de um projeto de investimento, considerando-se o capital dos acionistas e dos credores, representa a média ponderada do custo de capital dos provedores de recursos. Essa média ponderada é denominada de Custo Médio Ponderado do Capital (WACC, do inglês). O WACC refere-se a uma combinação ponderada entre a proporção do capital próprio e de terceiros e o custo desses capitais, sumarizado na equação a seguir:

$$WACC = K_e \cdot \frac{E}{D + E} + K_d \cdot \frac{D}{D + E} \cdot (1 - T)$$

Onde:

- WACC: custo médio ponderado de capital;
- $K_e$ : custo do capital próprio;
- $K_d$ : custo do capital de terceiros;

- $D/(D+E)$ : proporção da dívida da firma (valor de mercado);
- $E/(D+E)$ : proporção do equity no capital da firma (valor de mercado);
- T: alíquota tributária marginal efetiva.

A taxa resultante da aplicação da equação acima, representa a taxa de desconto considerada no modelo na avaliação do fluxo de caixa do projeto.

### 9.1. Custo de capital do acionista

O custo de capital do acionista, representado por  $K_e$ , corresponde à expectativa de retorno almejada pelos acionistas no processo decisório de aplicação do capital próprio. O modelo mais utilizado pela literatura financeira para se estimar o Custo de Capital do Acionista é o *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), que norteará a construção da parte do risco referente à participação do capital próprio no risco total existente na CONCESSÃO do PARQUE. As seções a seguir são dedicadas à apresentação detalhada do CAPM bem como as premissas utilizadas na mensuração de seu resultado.

O método CAPM para calcular o  $K_e$  faz uso da relação básica de sua teoria em que o retorno esperado de uma ação é a soma da taxa livre de risco e de um prêmio por suportar o risco do mercado de ações. Amplamente adotado e bem aceito pela comunidade financeira mundial, o CAPM padrão é expresso pela fórmula:

$$K_e = R_f + \beta l. (E(R_m) - R_f)$$

Onde:

- $K_e$ : custo do capital próprio. Representa o retorno necessário para remunerar adequadamente o acionista em função do risco assumido;
- $R_f$ : Retorno obtido com ativos livres de risco;
- $\beta l$ : beta alavancado: coeficiente que representa o risco sistemático do negócio. O beta alavancado incorpora o risco de endividamento da empresa, mas não considera o risco de solvência;

- $E(R_m)$ : retorno esperado sobre o índice de mercado;

### 9.1.1. CAPM Modificado:

A literatura de finanças apresenta variações do modelo CAPM básico. Esta classe de modelos, em geral, recebe o nome de *Modified CAPM*, *Augmented CAPM* ou *Build-up Models* e comumente são utilizados para a avaliação de empresas fora do contexto de bolsa de valores.

Em virtude de fatores inerentes ao contexto brasileiro de investimentos foram assumidos alguns ajustes ao modelo do CAPM básico para incorporar o fato de que a CONCESSÃO será operada no Brasil (prêmio risco país).

O custo de capital próprio é aferido pela seguinte fórmula:

$$K_e = R_f + \beta l \cdot (E(R_m) - R_f) + PRA$$

Onde:

- $K_e$ : custo do capital próprio. Representa o retorno necessário para remunerar adequadamente o acionista em função do risco assumido;
- $R_f$ : Retorno obtido com ativos livres de risco;
- $\beta l$ : beta alavancado: coeficiente que representa o risco sistemático do negócio. O beta alavancado incorpora o risco de endividamento da empresa, mas não considera o risco de solvência;
- PRA: prêmio de risco adicional que mensura o risco específico da empresa não aferido pelo Beta. Corresponde ao prêmio de risco Brasil.

A tabela a seguir apresenta as premissas consideradas na composição do CAPM:



Tabela 34 – Premissas CAPM

Composição CAPM	
Taxa livre de Risco	Média de retorno dos títulos americanos de 10 anos ( <i>US treasury bonds</i> ) entre o período de 04/2013 até 03/2023.
Beta	Beta desalavancado americano calculado por <i>Aswath Damodaran</i> para o setor de <i>recreation</i> .
Retorno de mercado	Média mensal dos retornos do S&P 500 entre o período de 04/2013 até 03/2023.
Risco País	Média mensal do EMBI+ entre o período de 04/2013 até 03/2023.
Inflação Americana	A taxa de inflação americana é utilizada pois o resultado obtido para o CAPM está em valores nominais. Assim, torna-se necessário deflacionar o custo pela inflação americana para se obter o valor real do custo de capital próprio. Assumiu-se a média mensal entre o período de 04/2013 até 03/2023 da inflação implícita calculada através da rentabilidade nominal ( <i>10-Year Treasury Constant Maturity Rate</i> ) dos títulos americanos de 10 anos ( <i>US treasury bonds</i> ) frente à rentabilidade real ( <i>10-Year Treasury Inflation-Indexed Security</i> ) no mesmo período.

Fonte: Consórcio, 2023

## 9.2. Custo de Capital de Terceiros

Para financiamento de longo prazo, estima-se conseguir obter um *funding* com condições baseada na linha de financiamento BNDES Fundo Clima (50% do CAPEX Financiável), os outros 50% do financiamento serão complementados por linha do BNDES relacionada à TLP ou outra taxa de referência acrescida de 0,9 Remuneração do Banco e de spread de risco até 3,6%.

## 9.3. Composição de capital

A composição de capital foi estimada em 75,07% de recursos próprios e 24,93% de capital de terceiros.

## 9.4. Alíquota tributária efetiva

Considerando-se a opção pelo regime de Lucro Presumido, não consideramos redução na alíquota tributária efetiva.

A tabela a seguir consolida o WACC apurado para o modelo:

Tabela 35 – WACC

<b>Cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital</b>			
	Taxa Livre de Risco Nominal (EUA) (US\$)		2,22%
+	Prêmio pelo Risco País (US\$)		2,90%
=	<b>Taxa Livre de Risco País (Nominal US\$)</b>		<b>5,12%</b>
	Beta Desalavancado		1,02
	Dívida / capital próprio	D/E	0,33
	Beta Alavancado		1,36
x	Prêmio pelo Risco de Mercado		9,01%
+	Prêmio por tamanho/liquidez		
=	<b>Prêmio pelo Risco da empresa (Nominal US\$)</b>		<b>12,24%</b>
=	<b>Custo do Capital Próprio (Nominal US\$)</b>		<b>17,36%</b>
÷	Inflação americana de longo prazo		1,96%
x	Inflação brasileira de longo prazo		4,00%
=	<b>Custo de Capital Próprio Nominal (R\$)</b>	<b>Ke</b>	<b>19,71%</b>
=	<b>Custo de Capital Próprio Real (R\$ e US\$)</b>		<b>15,10%</b>
	Custo Nominal da Dívida antes de Imps (R\$)		7,00%
x	Alíquota de Impostos		0,0%
=	<b>Custo Nominal da Dívida após Imps (R\$)</b>	<b>Kd</b>	<b>7,00%</b>
	Dívida	D	24,93%
	Capital próprio	E	75,07%
	Dívida / capital próprio	D/E	33,21%
=	<b>WACC Nominal (R\$)</b>		<b>16,54%</b>
=	<b>WACC Moeda Constante (R\$ e US\$)</b>		<b>12,06%</b>

Fonte: Consórcio, 2023

## 10. SISTEMA DE PAGAMENTO DE OUTORGAS E MACROTEMAS

Para o projeto, prevê-se o pagamento de dois tipos de outorga:

- OUTORGA FIXA – Pagamento de, no mínimo, R\$ 36.771,49 (data-base março de 2023)
- OUTORGA VARIÁVEL - O percentual de outorga variável considerado sobre a Receita Operacional Bruta foi de 3,5%, o percentual poderá chegar a 7% sobre a ROB a depender do desempenho aferido pela CONCESSIONÁRIA, o pagamento da outorga variável será observado a partir do 25º mês da DATA DE EFICÁCIA. O cálculo do valor das parcelas da OUTORGA VARIÁVEL deverá cumprir as disposições previstas no ANEXO C – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO e considerar a receita bruta da CONCESSIONÁRIA apurada no ano fiscal anterior.
- Não foram previstas despesas com MACROTEMAS, salvo nas condições especificadas na seção 4.3.6 Outorga variável e Macrotemas.

## 11. ESTRUTURA DE CAPITAL E FINANCIAMENTO

O estudo considerou uma primeira tranche a captação de empréstimo ponte referente a parte do CAPEX projetado para o primeiro ano da CONCESSÃO ao custo financeiro de CDI + 6,5% e um prazo de carência do pagamento do principal de 13 meses, equivalente ao seu prazo. O montante de valor referente a essa captação foi de R\$ 4.210.493,46.

As condições de financiamento das demais captações foram baseadas nas linhas de financiamento do BNDES para o Fundo Clima (50% do CAPEX financiável no período de reestruturação da UNIDADE DE CONSERVAÇÃO), os outros 50% do financiamento serão complementados por linha do BNDES relacionada à TLP ou outra taxa de referência acrescida de 0,9 de remuneração do Banco e de *spread* de risco até 3,6%.

Do total de investimentos previstos para os seis primeiros anos da CONCESSÃO, considerou-se como elegível para realização de financiamento o percentual de 80% deste valor. Desse montante elegível, considerou-se que 100%

seriam resultantes de captação de duas linhas de financiamentos do BNDES anteriormente apresentadas, representando aproximadamente R\$ 15,01 milhões.

Esse valor foi agregado à estrutura de capital do modelo via captação de recurso do Fundo Clima e de linha auxiliar do BNDES nas condições apresentadas na tabela a seguir:

Tabela 36 – Alavancagem Financeira

Empréstimo Linha Fundo Clima (BNDES e linha Auxiliar)	Fundo Clima			BNDES Linha auxiliar
Valor Captado	R\$ 7.506.030			R\$7.506.030
% Alavancagem	50,0%			50,00%
Período de Captação	Jan/24	Dez/27	Jan/24	Dez/27
Início do Financiamento	Jan/24			Jan/24
Prazo do Financiamento (meses)	240			240
Carência Principal (meses)	96			24
Periodicidade de Amortização (meses)	1			1
Carência de Juros	0			0
Taxa Base 1	100%	TLP	100%	TLP
Spread	3,00%			3,60%
Inflação	IPCA			IPCA
Sistema de Amortização	SAC			SAC
Fee de Liberação + Remuneração do Banco de Financiamento	1,50%			0,50%
Prazo de Liberação do Fee	Upfront			Upfront
Taxa Efetiva da Dívida	5,94%			6,69%

Fonte: Consórcio, 2023

A tabela a seguir apresenta o resumo do cálculo para a obtenção do resultado indicado na tabela anterior:

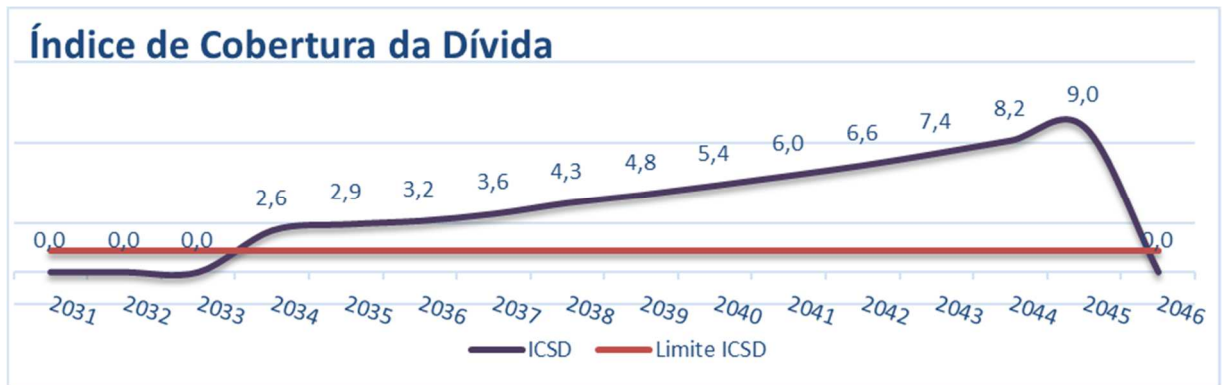
Tabela 37 – Alavancagem Financeira – Resumo Captações BNDES

	CAPEX até o ano 4	80% CAPEX	100% CAPEX Elegível
CAPEX Período de Construção	18.765.076	15.012.061	15.012.061

Fonte: Consórcio, 2023

A figura a seguir apresenta o índice de cobertura do serviço da dívida - ICSD ao longo do período de CONCESSÃO:

Figura 11 – ICSD



Fonte: Consórcio, 2023

## 12. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 12.1. Demonstração do Resultado do Exercício - DRE

A tabela a seguir apresenta a DRE e o Fluxo de Caixa do primeiro ao décimo ano da CONCESSÃO:

Tabela 38 – DRE (R\$ x 1.000)

Demonstrações Financeiras	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ x 1.000)</b>										
<b>Receita Bruta</b>	<b>508</b>	<b>990</b>	<b>1.846</b>	<b>2.390</b>	<b>3.527</b>	<b>4.389</b>	<b>5.427</b>	<b>6.724</b>	<b>8.341</b>	<b>8.928</b>
Receita de Serviços	508	990	1.846	2.390	3.527	4.389	5.427	6.724	8.341	8.928
(-) Impostos sobre Receitas	-44	-86	-160	-207	-305	-380	-469	-582	-722	-772
<b>Lucro Bruto</b>	<b>464</b>	<b>905</b>	<b>1.686</b>	<b>2.183</b>	<b>3.222</b>	<b>4.010</b>	<b>4.957</b>	<b>6.142</b>	<b>7.620</b>	<b>8.156</b>
<b>Custos e despesas operacionais</b>	<b>-1.393</b>	<b>-1.595</b>	<b>-1.907</b>	<b>-2.220</b>	<b>-3.326</b>	<b>-3.456</b>	<b>-3.516</b>	<b>-3.634</b>	<b>-3.816</b>	<b>-3.873</b>
(-) Custos operacionais	-1.036	-1.200	-1.496	-1.678	-2.825	-2.926	-2.951	-3.026	-3.155	-3.193
(-) Despesas operacionais	-131	-186	-237	-368	-422	-451	-486	-529	-582	-601
(-) Seguros e garantias	-226	-209	-174	-174	-79	-79	-79	-79	-79	-79
<b>Lucro Operacional Antes da amortização - EBITDA</b>	<b>-929</b>	<b>-690</b>	<b>-221</b>	<b>-36</b>	<b>-104</b>	<b>554</b>	<b>1.441</b>	<b>2.508</b>	<b>3.803</b>	<b>4.283</b>
Margem EBITDA %	-200%	-76%	-13%	-2%	-3%	14%	29%	41%	50%	53%
Despesa com Amortização	-82	-255	-377	-534	-676	-676	-677	-677	-688	-701
<b>Lucro Operacional - EBIT</b>	<b>-1.011</b>	<b>-945</b>	<b>-598</b>	<b>-570</b>	<b>-780</b>	<b>-123</b>	<b>764</b>	<b>1.831</b>	<b>3.116</b>	<b>3.582</b>
Margem EBITDA %	-218%	-104%	-35%	-26%	-24%	-3%	15%	30%	41%	44%
(-) Despesas financeiras	-414	-437	-225	-654	-729	-707	-686	-665	-644	-609
<b>(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL (EBT)</b>	<b>-1.425</b>	<b>-1.382</b>	<b>-823</b>	<b>-1.224</b>	<b>-1.508</b>	<b>-830</b>	<b>78</b>	<b>1.166</b>	<b>2.471</b>	<b>2.973</b>
IRPJ e CSSL	-53	-105	-194	-255	-373	-465	-575	-714	-887	-950

Demonstrações Financeiras	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>-1.479</b>	<b>-1.486</b>	<b>-1.017</b>	<b>-1.479</b>	<b>-1.881</b>	<b>-1.295</b>	<b>-498</b>	<b>452</b>	<b>1.584</b>	<b>2.024</b>
Margem Líquida	-319%	-164%	-60%	-68%	-58%	-32%	-10%	7%	21%	25%
<b>Fluxo de Caixa Livre do PROJETO (FCFF)</b>	<b>-6.156</b>	<b>-5.501</b>	<b>-2.352</b>	<b>-7.173</b>	<b>-442</b>	<b>32</b>	<b>819</b>	<b>1.740</b>	<b>2.343</b>	<b>3.309</b>
(=) Ebit	-1.011	-945	-598	-570	-780	-123	764	1.831	3.116	3.582
(-) IRPJ e CSSL	-53	-105	-194	-255	-373	-465	-575	-714	-887	-950
(+) Depreciação/Amortização	82	255	377	534	676	676	677	677	688	701
(-) CAPEX	-5.263	-4.700	-1.921	-6.881	0	-25	0	0	-508	0
(-) Variação Capital de Giro	89	-6	-17	-0	35	-32	-46	-54	-65	-24

Fonte: Consórcio 2023

A tabela a seguir apresenta a DRE e o Fluxo de Caixa do décimo primeiro ao vigésimo ano da CONCESSÃO:

Tabela 39 – DRE (R\$ x 1.000)

Demonstrações Financeiras	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ x 1.000)</b>										
<b>Receita Bruta</b>	<b>9.494</b>	<b>10.073</b>	<b>10.662</b>	<b>11.650</b>	<b>12.265</b>	<b>12.874</b>	<b>13.486</b>	<b>14.098</b>	<b>14.707</b>	<b>15.313</b>
Receita de Serviços	9.494	10.073	10.662	11.650	12.265	12.874	13.486	14.098	14.707	15.313
(-) Impostos sobre Receitas	-821	-871	-922	-1.008	-1.061	-1.114	-1.167	-1.219	-1.272	-1.325
<b>Lucro Bruto</b>	<b>8.673</b>	<b>9.201</b>	<b>9.740</b>	<b>10.643</b>	<b>11.204</b>	<b>11.761</b>	<b>12.319</b>	<b>12.878</b>	<b>13.435</b>	<b>13.988</b>
<b>Custos e despesas operacionais</b>	<b>-3.930</b>	<b>-4.305</b>	<b>-4.327</b>	<b>-4.414</b>	<b>-4.522</b>	<b>-4.546</b>	<b>-4.605</b>	<b>-4.700</b>	<b>-4.724</b>	<b>-4.782</b>
(-) Custos operacionais	-3.230	-3.582	-3.584	-3.628	-3.716	-3.720	-3.759	-3.834	-3.837	-3.876
(-) Despesas operacionais	-621	-644	-663	-707	-727	-747	-767	-787	-807	-827
(-) Seguros e garantias	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79
<b>Lucro Operacional Antes da amortização - EBITDA</b>	<b>4.743</b>	<b>4.896</b>	<b>5.413</b>	<b>6.228</b>	<b>6.682</b>	<b>7.215</b>	<b>7.714</b>	<b>8.178</b>	<b>8.712</b>	<b>9.206</b>
Margem EBITDA %	55%	53%	56%	59%	60%	61%	63%	64%	65%	66%
Despesa com Amortização	-732	-786	-809	-866	-926	-926	-926	-946	-969	-969

Demonstrações Financeiras	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>Lucro Operacional – EBIT</b>	<b>4.011</b>	<b>4.111</b>	<b>4.604</b>	<b>5.363</b>	<b>5.755</b>	<b>6.289</b>	<b>6.788</b>	<b>7.232</b>	<b>7.742</b>	<b>8.237</b>
Margem EBITDA %	46%	45%	47%	50%	51%	53%	55%	56%	58%	59%
(-) Despesas financeiras	-556	-503	-450	-398	-345	-292	-239	-187	-134	-81
<b>(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL (EBT)</b>	<b>3.455</b>	<b>3.607</b>	<b>4.153</b>	<b>4.965</b>	<b>5.411</b>	<b>5.996</b>	<b>6.549</b>	<b>7.046</b>	<b>7.608</b>	<b>8.155</b>
IRPJ e CSSL	-1.013	-1.075	-1.138	-1.247	-1.311	-1.376	-1.442	-1.509	-1.574	-1.639
<b>(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>2.442</b>	<b>2.532</b>	<b>3.015</b>	<b>3.718</b>	<b>4.100</b>	<b>4.620</b>	<b>5.106</b>	<b>5.537</b>	<b>6.035</b>	<b>6.517</b>
Margem Líquida	28%	28%	31%	35%	37%	39%	41%	43%	45%	47%
<b>Fluxo de Caixa Livre do PROJETO (FCFF)</b>	<b>2.370</b>	<b>3.187</b>	<b>4.055</b>	<b>3.131</b>	<b>5.349</b>	<b>5.810</b>	<b>6.247</b>	<b>6.114</b>	<b>7.110</b>	<b>7.542</b>
(=) Ebit	4.011	4.111	4.604	5.363	5.755	6.289	6.788	7.232	7.742	8.237
(-) IRPJ e CSSL	-1.013	-1.075	-1.138	-1.247	-1.311	-1.376	-1.442	-1.509	-1.574	-1.639
(+) Depreciação/Amortização	732	786	809	866	926	926	926	946	969	969
(-) CAPEX	-1.337	-637	-193	-1.810	0	0	0	-533	0	0
(-) Variação Capital de Giro	-23	3	-27	-41	-22	-28	-25	-22	-28	-25

Fonte: Consórcio 2023

A tabela a seguir apresenta a DRE do vigésimo primeiro ao trigésimo ano da CONCESSÃO:

Tabela 40 – DRE (R\$ x 1.000)

Demonstrações Financeiras	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>Demonstração do Resultado do Exercício (R\$ x 1.000)</b>										
<b>Receita Bruta</b>	<b>15.912</b>	<b>16.503</b>	<b>17.084</b>	<b>17.652</b>	<b>18.205</b>	<b>18.742</b>	<b>19.259</b>	<b>19.755</b>	<b>20.228</b>	<b>20.675</b>
Receita de Serviços	15.912	16.503	17.084	17.652	18.205	18.742	19.259	19.755	20.228	20.675
(-) Impostos sobre Receitas	-1.376	-1.428	-1.478	-1.527	-1.575	-1.621	-1.666	-1.709	-1.750	-1.788
<b>Lucro Bruto</b>	<b>14.536</b>	<b>15.076</b>	<b>15.606</b>	<b>16.125</b>	<b>16.630</b>	<b>17.120</b>	<b>17.593</b>	<b>18.046</b>	<b>18.478</b>	<b>18.886</b>



CONCORRÊNCIA Nº [●]/202[●]  
ANEXO VI - PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

Demonstrações Financeiras	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>Custos e despesas operacionais</b>	<b>-4.876</b>	<b>-4.899</b>	<b>-4.956</b>	<b>-5.051</b>	<b>-5.069</b>	<b>-5.121</b>	<b>-5.207</b>	<b>-5.238</b>	<b>-5.285</b>	<b>-5.364</b>
(-) Custos operacionais	-3.951	-3.953	-3.991	-4.063	-4.063	-4.098	-4.168	-4.165	-4.196	-4.261
(-) Despesas operacionais	-846	-867	-886	-908	-926	-943	-960	-994	-1.009	-1.024
(-) Seguros e garantias	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79
<b>Lucro Operacional Antes da amortização - EBITDA</b>	<b>9.659</b>	<b>10.176</b>	<b>10.650</b>	<b>11.075</b>	<b>11.562</b>	<b>11.999</b>	<b>12.386</b>	<b>12.808</b>	<b>13.193</b>	<b>13.522</b>
Margem EBITDA %	66%	68%	68%	69%	70%	70%	70%	71%	71%	72%
Despesa com Amortização	-969	-1.041	-1.129	-1.174	-1.229	-1.249	-1.339	-1.752	-2.199	-2.040
<b>Lucro Operacional - EBIT</b>	<b>8.690</b>	<b>9.136</b>	<b>9.521</b>	<b>9.901</b>	<b>10.333</b>	<b>10.751</b>	<b>11.046</b>	<b>11.056</b>	<b>10.995</b>	<b>11.482</b>
Margem EBITDA %	60%	61%	61%	61%	62%	63%	63%	61%	60%	61%
(-) Despesas financeiras	-29	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL (EBT)</b>	<b>8.662</b>	<b>9.136</b>	<b>9.521</b>	<b>9.901</b>	<b>10.333</b>	<b>10.751</b>	<b>11.046</b>	<b>11.056</b>	<b>10.995</b>	<b>11.482</b>
IRPJ e CSSL	-1.703	-1.768	-1.828	-1.889	-1.946	-2.002	-2.056	-2.109	-2.154	-2.197
<b>(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período</b>	<b>6.959</b>	<b>7.368</b>	<b>7.694</b>	<b>8.012</b>	<b>8.387</b>	<b>8.749</b>	<b>8.990</b>	<b>8.946</b>	<b>8.841</b>	<b>9.285</b>
Margem Líquida	48%	49%	49%	50%	50%	51%	51%	50%	48%	49%
<b>Fluxo de Caixa Livre do PROJETO (FCFF)</b>	<b>7.935</b>	<b>7.044</b>	<b>8.798</b>	<b>8.529</b>	<b>9.589</b>	<b>9.782</b>	<b>9.802</b>	<b>8.867</b>	<b>11.019</b>	<b>11.862</b>
(=) Ebit	8.690	9.136	9.521	9.901	10.333	10.751	11.046	11.056	10.995	11.482
(-) IRPJ e CSSL	-1.703	-1.768	-1.828	-1.889	-1.946	-2.002	-2.056	-2.109	-2.154	-2.197
(+) Depreciação/Amortização	969	1.041	1.129	1.174	1.229	1.249	1.339	1.752	2.199	2.040
(-) CAPEX	0	-1.337	0	-637	0	-193	-508	-1.810	0	-25
(-) Variação Capital de Giro	-22	-27	-25	-20	-26	-22	-19	-22	-21	561

Fonte: Consórcio 2023

## 12.2. Balanço Patrimonial

A tabela a seguir apresenta o BP do primeiro ao décimo ano da CONCESSÃO:

Tabela 41 – BP (R\$ x 1.000)

Balanço Patrimonial (R\$ x 1.000)	ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04	ANO 05	ANO 06	ANO 07	ANO 08	ANO 09	ANO 10
<b>Ativo</b>										
<b>Ativo Circulante</b>	<b>9.382</b>	<b>13.242</b>	<b>17.477</b>	<b>29.426</b>	<b>32.004</b>	<b>36.210</b>	<b>40.128</b>	<b>43.617</b>	<b>46.654</b>	<b>48.905</b>
Caixa	3.013	289	341	2.356	614	573	602	808	997	1.145
Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contas a Receber - Governo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contas a Receber - a FATURAR - OPERAÇÃO & CAPEX	6.326	12.870	16.983	26.871	31.096	35.272	39.074	42.249	44.962	47.016
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>5.181</b>	<b>9.627</b>	<b>11.170</b>	<b>17.518</b>	<b>16.842</b>	<b>16.190</b>	<b>15.513</b>	<b>14.836</b>	<b>14.657</b>	<b>13.956</b>
Ativo Intangível	5.181	9.627	11.170	17.518	16.842	16.190	15.513	14.836	14.657	13.956
<b>Ativo Total</b>	<b>14.563</b>	<b>22.868</b>	<b>28.648</b>	<b>46.944</b>	<b>48.846</b>	<b>52.400</b>	<b>55.641</b>	<b>58.454</b>	<b>61.311</b>	<b>62.861</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>5.645</b>	<b>5.979</b>	<b>7.382</b>	<b>18.686</b>	<b>19.000</b>	<b>19.218</b>	<b>19.385</b>	<b>19.476</b>	<b>19.520</b>	<b>18.798</b>
Salários a Pagar	73	83	100	114	206	206	206	206	206	206
Fornecedores	24	33	45	56	65	76	81	90	106	110
Obrigações Tributárias - Indiretos	4	7	13	17	25	32	39	48	60	64
Obrigações Tributárias - Diretos	13	26	48	64	93	116	144	179	222	238
Tributos Diferidos PIS/COFINS	231	470	620	981	1.135	1.287	1.426	1.542	1.641	1.716
Tributos Diferidos IR/CSLL	666	1.357	1.788	2.844	3.291	3.734	4.138	4.477	4.769	4.990
Seguros e Garantias	17	17	14	14	7	7	7	7	7	7
Dívida	4.616	3.985	4.754	14.595	14.178	13.761	13.344	12.927	12.510	11.468
Revolving	0	0	0	0	0	-0	0	0	0	0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>8.918</b>	<b>16.890</b>	<b>21.266</b>	<b>28.257</b>	<b>29.846</b>	<b>33.182</b>	<b>36.256</b>	<b>38.977</b>	<b>41.791</b>	<b>44.063</b>
Capital Social	4.967	8.811	10.673	10.673	10.673	11.724	12.065	12.171	12.171	12.171
Reservas	198	404	530	879	966	1.081	1.219	1.377	1.573	1.762
Resultados Acumulados	3.753	7.675	10.064	16.705	18.207	20.378	22.972	25.429	28.047	30.131
<b>Passivo Total</b>	<b>14.563</b>	<b>22.868</b>	<b>28.648</b>	<b>46.944</b>	<b>48.846</b>	<b>52.400</b>	<b>55.641</b>	<b>58.454</b>	<b>61.311</b>	<b>62.861</b>

Fonte: Consórcio 2023

A tabela a seguir apresenta o BP do décimo primeiro ao vigésimo ano da CONCESSÃO:

Tabela 42 – BP (R\$ x 1.000)

Balanco Patrimonial (R\$ x 1.000)	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20
<b>Ativo</b>										
<b>Ativo Circulante</b>	<b>52.106</b>	<b>55.213</b>	<b>57.819</b>	<b>61.191</b>	<b>63.288</b>	<b>64.741</b>	<b>65.723</b>	<b>66.677</b>	<b>66.818</b>	<b>66.265</b>
Caixa	1.007	1.193	1.481	1.348	1.886	2.156	2.358	2.391	2.669	2.871
Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contas a Receber - Governo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contas a Receber - a FATURAR - OPERACÃO & CAPEX	50.307	53.181	55.450	58.872	60.380	61.512	62.241	63.111	62.924	62.117
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>14.562</b>	<b>14.413</b>	<b>13.796</b>	<b>14.740</b>	<b>13.814</b>	<b>12.888</b>	<b>11.962</b>	<b>11.549</b>	<b>10.580</b>	<b>9.611</b>
Ativo Intangível	14.562	14.413	13.796	14.740	13.814	12.888	11.962	11.549	10.580	9.611
<b>Ativo Total</b>	<b>66.667</b>	<b>69.626</b>	<b>71.616</b>	<b>75.931</b>	<b>77.102</b>	<b>77.629</b>	<b>77.685</b>	<b>78.227</b>	<b>77.399</b>	<b>75.876</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>18.255</b>	<b>17.678</b>	<b>16.985</b>	<b>16.478</b>	<b>15.683</b>	<b>14.828</b>	<b>13.919</b>	<b>13.032</b>	<b>11.988</b>	<b>10.857</b>
Salários a Pagar	206	229	229	229	229	229	229	229	229	229
Fornecedores	115	123	125	132	141	143	148	156	158	163
Obrigações Tributárias - Indiretos	68	73	77	84	88	93	97	102	106	110
Obrigações Tributárias - Diretos	253	269	285	312	328	344	361	377	393	410
Tributos Diferidos PIS/COFINS	1.836	1.941	2.024	2.149	2.204	2.245	2.272	2.304	2.297	2.267
Tributos Diferidos IR/CSLL	5.344	5.654	5.899	6.268	6.431	6.555	6.635	6.731	6.713	6.629
Seguros e Garantias	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Dívida	10.425	9.383	8.340	7.298	6.255	5.213	4.170	3.128	2.085	1.043
Revolving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>48.413</b>	<b>51.948</b>	<b>54.631</b>	<b>59.453</b>	<b>61.418</b>	<b>62.801</b>	<b>63.766</b>	<b>65.194</b>	<b>65.411</b>	<b>65.019</b>
Capital Social	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171
Reservas	2.025	2.274	2.434	2.434	2.434	2.434	2.434	2.434	2.434	2.434
Resultados Acumulados	34.217	37.503	40.026	44.848	46.813	48.196	49.161	50.589	50.806	50.414
<b>Passivo Total</b>	<b>66.667</b>	<b>69.626</b>	<b>71.616</b>	<b>75.931</b>	<b>77.102</b>	<b>77.629</b>	<b>77.685</b>	<b>78.227</b>	<b>77.399</b>	<b>75.876</b>

Fonte: Consórcio 2023

A tabela a seguir apresenta o BP do vigésimo primeiro ao trigésimo ano da CONCESSÃO:

Tabela 43 – BP (R\$ x 1.000)

Balanco Patrimonial (R\$ x 1.000)	ANO 21	ANO 22	ANO 23	ANO 24	ANO 25	ANO 26	ANO 27	ANO 28	ANO 29	ANO 30
<b>Ativo</b>										
<b>Ativo Circulante</b>	<b>64.994</b>	<b>64.228</b>	<b>61.687</b>	<b>58.384</b>	<b>53.478</b>	<b>47.221</b>	<b>39.667</b>	<b>31.463</b>	<b>20.212</b>	<b>0</b>
Caixa	3.036	3.130	3.603	3.657	3.942	4.072	4.113	3.896	4.389	0
Conta Reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contas a Receber - Governo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Contas a Receber - a FATURAR - OPERACÃO & CAPEX	60.632	59.723	56.660	53.256	48.019	41.588	33.948	25.920	14.137	0
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>8.642</b>	<b>8.939</b>	<b>7.809</b>	<b>7.273</b>	<b>6.043</b>	<b>4.988</b>	<b>4.157</b>	<b>4.214</b>	<b>2.015</b>	<b>0</b>
Ativo Intangível	8.642	8.939	7.809	7.273	6.043	4.988	4.157	4.214	2.015	0
<b>Ativo Total</b>	<b>73.636</b>	<b>73.166</b>	<b>69.496</b>	<b>65.656</b>	<b>59.522</b>	<b>52.209</b>	<b>43.823</b>	<b>35.676</b>	<b>22.227</b>	<b>0</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>9.631</b>	<b>9.526</b>	<b>9.111</b>	<b>8.652</b>	<b>7.922</b>	<b>7.022</b>	<b>5.952</b>	<b>4.821</b>	<b>3.150</b>	<b>0</b>
Salários a Pagar	229	229	229	229	229	229	229	229	229	0
Fornecedores	171	173	177	185	187	191	198	201	205	0
Obrigações Tributárias - Indiretos	115	119	123	127	131	135	139	142	146	0
Obrigações Tributárias - Diretos	426	442	457	472	486	500	514	527	538	0
Tributos Diferidos PIS/COFINS	2.213	2.180	2.068	1.944	1.753	1.518	1.239	946	516	0
Tributos Diferidos IR/CSLL	6.472	6.376	6.050	5.688	5.129	4.442	3.626	2.768	1.510	0
Seguros e Garantias	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0
Dívida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Revolving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>64.005</b>	<b>63.641</b>	<b>60.385</b>	<b>57.004</b>	<b>51.600</b>	<b>45.187</b>	<b>37.872</b>	<b>30.856</b>	<b>19.077</b>	<b>0</b>
Capital Social	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	12.171	0
Reservas	2.434	2.434	2.434	2.434	2.434	2.434	2.434	2.434	2.434	0
Resultados Acumulados	49.400	49.036	45.780	42.399	36.995	30.582	23.267	16.251	4.472	0
<b>Passivo Total</b>	<b>73.636</b>	<b>73.166</b>	<b>69.496</b>	<b>65.656</b>	<b>59.522</b>	<b>52.209</b>	<b>43.823</b>	<b>35.676</b>	<b>22.227</b>	<b>0</b>

Fonte: Consórcio 2023

### 12.3. Fluxo de Caixa anual

A tabela a seguir apresenta o fluxo de caixa anual do primeiro ao décimo ano da CONCESSÃO:

Tabela 44 – FC (R\$ x 1.000)

Fluxo de Caixa Anual	ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04	ANO 05	ANO 06	ANO 07	ANO 08	ANO 09	ANO 10
RECEITA DE SERVIÇOS	465	950	1.774	2.345	3.433	4.317	5.340	6.616	8.207	8.879
ENTRADAS DE CAIXA	465	950	1.774	2.345	3.433	4.317	5.340	6.616	8.207	8.879
<b>TRIBUTOS S/FATURAMENTO</b>	<b>40</b>	<b>82</b>	<b>153</b>	<b>203</b>	<b>297</b>	<b>373</b>	<b>462</b>	<b>572</b>	<b>710</b>	<b>768</b>
RECEITA LÍQUIDA	425	868	1.621	2.142	3.136	3.944	4.878	6.044	7.497	8.111
<b>OPEX E DESPESAS</b>	<b>1.069</b>	<b>1.368</b>	<b>1.704</b>	<b>2.020</b>	<b>3.147</b>	<b>3.366</b>	<b>3.432</b>	<b>3.545</b>	<b>3.722</b>	<b>3.789</b>
MÃO DE OBRA	804	983	1.181	1.355	2.378	2.470	2.470	2.470	2.470	2.470
VEÍCULOS	16	18	18	18	18	18	18	18	18	18
ENERGIA ELÉTRICA, ÁGUA E ESGOTO E MATERIAL DE CONSUMO	49	58	65	73	83	95	110	129	152	162
PESQUISA ANUAL DE SATISFAÇÃO DOS VISITANTES, SISTEMA DE GESTÃO E ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE IMPACTO DE VISITAÇÃO	73	114	150	120	117	150	120	117	150	120
PUBLICIDADE	7	14	27	35	51	65	80	99	123	133
OUTORGA VARIÁVEL E MACROTEMAS	0	0	32	62	82	120	151	187	232	287
TRANSLADO DE PASSAGEIROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPEX ATRATIVOS (EXCETO MÃO DE OBRAS)	65	79	92	97	109	119	129	142	159	165
CONSERVAÇÃO ESTRUTURAS	11	47	71	178	188	188	188	188	188	188
TAXA DE CARTÃO DE CRÉDITO	7	14	27	35	51	65	80	99	123	133
OUTROS	36	41	44	47	69	77	86	96	108	113
<b>SEGUROS E GARANTIAS</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>177</b>	<b>174</b>	<b>87</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>

Fluxo de Caixa Anual	ANO 01	ANO 02	ANO 03	ANO 04	ANO 05	ANO 06	ANO 07	ANO 08	ANO 09	ANO 10
CAPEX	5.263	4.700	1.921	6.881	0	25	0	0	508	0
ALIMENTAÇÃO	0	708	0	0	0	0	0	0	0	0
APOIO AO USUÁRIO	111	94	186	285	0	0	0	0	0	0
ATRATIVOS	639	879	350	2.044	0	0	0	0	0	0
EQUIPAMENTOS	653	1.190	0	0	0	0	0	0	0	0
ESTACIONAMENTO & TRANSPORTES	0	80	291	327	0	0	0	0	0	0
HOSPEDAGEM	0	790	351	3.800	0	0	0	0	0	0
MOBILIÁRIO	241	47	47	47	0	0	0	0	0	0
OPERACIONAL	0	45	45	310	0	0	0	0	0	0
PORTARIA	32	105	0	0	0	0	0	0	0	0
VEÍCULOS	1.061	0	193	69	0	0	0	0	0	0
REINVESTIMENTO E AMPLIAÇÕES	0	0	0	0	0	25	0	0	508	0
PROJETOS, LICENÇAS E OUTROS	1.221	763	458	0	0	0	0	0	0	0
OUTORGA FIXA	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS	1.270	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRIBUTOS S/LUCRO	40	92	172	240	344	442	548	679	844	934
SAÍDAS DE CAIXA	6.621	6.451	4.127	9.517	3.875	4.285	4.521	4.876	5.863	5.570
FLUXO DE CAIXA	-6.156	-5.501	-2.352	-7.173	-442	32	819	1.740	2.343	3.309
FLUXO DE CAIXA ACUMULADO	-6.156	-11.657	-14.009	-21.182	-21.624	-21.591	-20.772	-19.032	-16.689	-13.380

Fonte: Consórcio 2023

A tabela a seguir apresenta o fluxo de caixa anual do décimo primeiro ao vigésimo ano da CONCESSÃO:

Tabela 45 – FC (R\$ x 1.000)

Fluxo de Caixa Anual	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20
RECEITA DE SERVIÇOS	9.447	10.024	10.613	11.568	12.214	12.824	13.435	14.047	14.657	15.262
ENTRADAS DE CAIXA	9.447	10.024	10.613	11.568	12.214	12.824	13.435	14.047	14.657	15.262
<b>TRIBUTOS S/FATURAMENTO</b>	<b>817</b>	<b>867</b>	<b>918</b>	<b>1.001</b>	<b>1.056</b>	<b>1.109</b>	<b>1.162</b>	<b>1.215</b>	<b>1.268</b>	<b>1.320</b>
RECEITA LÍQUIDA	8.630	9.157	9.695	10.567	11.157	11.714	12.273	12.832	13.389	13.942
<b>OPEX E DESPESAS</b>	<b>3.846</b>	<b>4.195</b>	<b>4.245</b>	<b>4.327</b>	<b>4.434</b>	<b>4.465</b>	<b>4.521</b>	<b>4.613</b>	<b>4.642</b>	<b>4.698</b>
MÃO DE OBRA	2.470	2.726	2.749	2.749	2.749	2.749	2.749	2.749	2.749	2.749
VEÍCULOS	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
ENERGIA ELÉTRICA, ÁGUA E ESGOTO E MATERIAL DE CONSUMO	170	178	187	195	204	213	221	230	239	247
PESQUISA ANUAL DE SATISFAÇÃO DOS VISITANTES, SISTEMA DE GESTÃO E ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE IMPACTO DE VISITAÇÃO	117	150	120	117	150	120	117	150	120	117
PUBLICIDADE	142	150	159	174	183	192	202	211	220	229
OUTORGA VARIÁVEL E MACROTEMAS	311	331	351	371	405	427	449	470	492	513
TRANSLADO DE PASSAGEIROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPEX ATRATIVOS (EXCETO MÃO DE OBRAS)	171	177	183	189	195	201	207	213	219	225
CONSERVAÇÃO ESTRUTURAS	189	192	193	209	211	211	211	211	211	211
TAXA DE CARTÃO DE CRÉDITO	142	150	159	174	183	192	202	211	220	229
OUTROS	118	122	127	132	136	141	146	151	155	160
<b>SEGUROS E GARANTIAS</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>
<b>CAPEX</b>	<b>1.337</b>	<b>637</b>	<b>193</b>	<b>1.810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ALIMENTAÇÃO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>APOIO AO USUÁRIO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fluxo de Caixa Anual	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20
ATRATIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EQUIPAMENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ESTACIONAMENTO & TRANSPORTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HOSPEDAGEM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILIÁRIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPERACIONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PORTARIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEÍCULOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
REINVESTIMENTO E AMPLIAÇÕES	1.337	637	193	1.810	0	0	0	533	0	0
PROJETOS, LICENÇAS E OUTROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OUTORGA FIXA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRIBUTOS S/LUCRO	997	1.059	1.122	1.220	1.295	1.360	1.426	1.492	1.558	1.622
<b>SAÍDAS DE CAIXA</b>	<b>7.077</b>	<b>6.837</b>	<b>6.558</b>	<b>8.437</b>	<b>6.865</b>	<b>7.013</b>	<b>7.188</b>	<b>7.933</b>	<b>7.547</b>	<b>7.720</b>
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>2.370</b>	<b>3.187</b>	<b>4.055</b>	<b>3.131</b>	<b>5.349</b>	<b>5.810</b>	<b>6.247</b>	<b>6.114</b>	<b>7.110</b>	<b>7.542</b>
<b>FLUXO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>-11.010</b>	<b>-7.823</b>	<b>-3.769</b>	<b>-637</b>	<b>4.712</b>	<b>10.522</b>	<b>16.769</b>	<b>22.882</b>	<b>29.992</b>	<b>37.534</b>

Fonte: Consórcio 2023

A tabela a seguir apresenta o fluxo de caixa anual do vigésimo primeiro ao trigésimo ano da CONCESSÃO:



Tabela 46 – FC (R\$ x 1.000)

Fluxo de Caixa Anual	ANO 21	ANO 22	ANO 23	ANO 24	ANO 25	ANO 26	ANO 27	ANO 28	ANO 29	ANO 30
RECEITA DE SERVIÇOS	15.862	16.454	17.036	17.605	18.159	18.697	19.216	19.714	20.188	22.360
ENTRADAS DE CAIXA	15.862	16.454	17.036	17.605	18.159	18.697	19.216	19.714	20.188	22.360
<b>TRIBUTOS S/FATURAMENTO</b>	<b>1.372</b>	<b>1.423</b>	<b>1.474</b>	<b>1.523</b>	<b>1.571</b>	<b>1.617</b>	<b>1.662</b>	<b>1.705</b>	<b>1.746</b>	<b>1.934</b>
RECEITA LÍQUIDA	14.490	15.031	15.562	16.082	16.588	17.080	17.554	18.009	18.442	20.426
<b>OPEX E DESPESAS</b>	<b>4.789</b>	<b>4.818</b>	<b>4.872</b>	<b>4.963</b>	<b>4.988</b>	<b>5.037</b>	<b>5.121</b>	<b>5.156</b>	<b>5.201</b>	<b>5.719</b>
MÃO DE OBRA	2.749	2.749	2.749	2.749	2.749	2.749	2.749	2.749	2.749	2.979
VEÍCULOS	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
ENERGIA ELÉTRICA, ÁGUA E ESGOTO E MATERIAL DE CONSUMO	256	264	272	280	288	295	303	310	316	349
PESQUISA ANUAL DE SATISFAÇÃO DOS VISITANTES, SISTEMA DE GESTÃO E ATUALIZAÇÃO DO PLANO DE IMPACTO DE VISITAÇÃO	150	120	117	150	120	117	150	120	117	162
PUBLICIDADE	238	247	256	264	272	280	288	296	303	335
OUTORGA VARIÁVEL E MACROTEMAS	534	555	576	596	616	636	654	673	690	766
TRANSLADO DE PASSAGEIROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPEX ATRATIVOS (EXCETO MÃO DE OBRAS)	231	237	243	248	254	259	264	269	274	301
CONSERVAÇÃO ESTRUTURAS	211	212	212	216	216	216	216	233	234	254
TAXA DE CARTÃO DE CRÉDITO	238	247	256	264	272	280	288	296	303	335
OUTROS	165	169	174	178	182	186	190	194	198	218
<b>SEGUROS E GARANTIAS</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>86</b>
<b>CAPEX</b>	<b>0</b>	<b>1.337</b>	<b>0</b>	<b>637</b>	<b>0</b>	<b>193</b>	<b>508</b>	<b>1.810</b>	<b>0</b>	<b>25</b>
<b>ALIMENTAÇÃO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>APOIO AO USUÁRIO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fluxo de Caixa Anual	ANO 21	ANO 22	ANO 23	ANO 24	ANO 25	ANO 26	ANO 27	ANO 28	ANO 29	ANO 30
ATRATIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EQUIPAMENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ESTACIONAMENTO & TRANSPORTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HOSPEDAGEM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILIÁRIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPERACIONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PORTARIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEÍCULOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
REINVESTIMENTO E AMPLIAÇÕES	0	1.337	0	637	0	193	508	1.810	0	25
PROJETOS, LICENÇAS E OUTROS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OUTORGA FIXA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRIBUTOS S/LUCRO	1.687	1.751	1.813	1.874	1.932	1.988	2.043	2.096	2.143	2.735
SAÍDAS DE CAIXA	7.927	9.410	8.237	9.076	8.570	8.915	9.414	10.847	9.170	10.498
FLUXO DE CAIXA	7.935	7.044	8.798	8.529	9.589	9.782	9.802	8.867	11.019	11.862
FLUXO DE CAIXA ACUMULADO	45.469	52.514	61.312	69.841	79.430	89.212	99.014	107.882	118.900	130.762

Fonte: Consórcio 2023

➤ **APÊNDICE 1 - MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO**