

PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL

*Projeto de Concessão do Parque Estadual da Serra de
Caldas Novas (PESCaN)*

FIGURAS

FIGURA 1 - FÓRMULA DE APURAÇÃO DO CUSTO DA DÍVIDA DO FCO EMPRESARIAL.....	57
---	----

TABELAS

TABELA 1 - SITUAÇÃO DAS ATIVIDADES EXISTENTES.....	12
TABELA 2 - ATRIBUTOS INTERNOS DO ÍNDICE DE ATRATIVIDADE TURÍSTICA.....	16
TABELA 3 - ATRIBUTOS EXTERNOS DO ÍNDICE DE ATRATIVIDADE TURÍSTICA.....	17
TABELA 4 - RESULTADO IAT INTERNO PESCaN.....	17
TABELA 5 - RESULTADO IAT EXTERNO PESCaN.....	17
TABELA 6 - RESULTADO IAT FINAL PESCaN.....	18
TABELA 7 - INFRAESTRUTURA TURÍSTICA.....	23
TABELA 8 - ATRATIVOS CONCORRENTES.....	25
TABELA 9 - BENCHMARKS IDENTIFICADOS.....	28
TABELA 10 - MATRIZ FOFA.....	32
TABELA 11 - ATIVIDADES PROPOSTAS PESCaN.....	33
TABELA 12 - CENÁRIOS SIMULADOS NO MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....	38
TABELA 13 - PREMISSAS MACROECONÔMICAS.....	40
TABELA 14 - CAPEX (Cenário Referência).....	42
TABELA 15 - CAPEX (Cenário 03).....	45
TABELA 16 - UNIDADES GERADORAS DE CAIXA.....	50
TABELA 17 - RECEITA BRUTA POR ATIVIDADE PESCaN (R\$ MIL/ANO).....	51
TABELA 18 - DESPESAS COM MÃO DE OBRA.....	53
TABELA 19 - CUSTOS COM MÃO DE OBRA (ATIVIDADES).....	53
TABELA 20 - VALOR MÉDIO ANUAL DOS CUSTOS DAS ATIVIDADES.....	54
TABELA 21 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	55
TABELA 22 - PRAZO MÉDIO DE CAPITAL DE GIRO.....	56
TABELA 23 - COMPOSIÇÃO DO CUSTO DA DÍVIDA.....	57
TABELA 24 - FINANCIAMENTOS CONSIDERADOS NO MODELO.....	58
TABELA 25 - CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL.....	59
TABELA 26 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO.....	61
TABELA 27 - BALANÇO PATRIMONIAL.....	62
TABELA 28 - FLUXO DE CAIXA.....	63
TABELA 29- INDICADORES FINANCEIROS.....	64
TABELA 30 - RESULTADOS DA AVALIAÇÃO FINANCEIRA.....	72
TABELA 31 - SENSIBILIDADE TIR.....	72
TABELA 32 - EBITDA TOTAL POR ATIVIDADE.....	73

GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - DADOS HISTÓRICOS DE VISITAÇÃO DO PARQUE	14
GRÁFICO 2 - EVOLUÇÃO DO CAPEX ANUAL [R\$ MM]	46
GRÁFICO 3 - PROJEÇÃO DE VISITANTES DO PARQUE	48
GRÁFICO 4- PRINCIPAIS CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS	56
GRÁFICO 5 - FATURAMENTO LÍQUIDO POR ANO (R\$ MM)	65
GRÁFICO 6 - MARGEM LÍQUIDA	66
GRÁFICO 7 - EBITDA E MARGEM EBITDA	67
GRÁFICO 8 - ÍNDICE DE COBERTURA SOBRE A DÍVIDA	68
GRÁFICO 9 - EBITDA SOBRE DÍVIDA LÍQUIDA	70

SIGLAS

CAPEX	<i>Capital expenditures</i>
CAPM	<i>Capital asset pricing model</i>
CMPC	Custo médio ponderado de capital
Cofins	Contribuição para o financiamento da seguridade social
CPC	Comitê de Pronunciamentos Contábeis
CSLL	Contribuição social sobre lucro líquido
DRE	Demonstração de resultado do exercício
EVE	Estudo de viabilidade econômico-financeira
FCD	Fluxo de caixa descontado
IAT	Índice de atratividade turística
IRPJ	Imposto de renda sobre pessoa jurídica
ISS	Imposto sobre serviço de qualquer natureza
OPEX	<i>Operational expenditures</i>
PESCaN	Parque Estadual da Serra de Caldas Novas
PIS	Programa de integração social
SNUC	Sistema nacional de unidades de conservação
TIR	Taxa interna de retorno
UGC	Unidade geradora de caixa
VPL	Valor presente líquido
WACC	<i>Weighted average cost of capital</i>

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	7
2. ANÁLISE ESTRATÉGICA DA VOCAÇÃO DO PARQUE	8
2.1. Caracterização do parque atual.....	8
2.1.1. <i>Missão e Visão.....</i>	8
2.1.2. <i>Principais atrativos naturais</i>	10
2.1.3. <i>Elementos atuais de recreação e interação</i>	11
2.1.4. <i>Histórico de visitação.....</i>	14
2.1.5. <i>Limita�es gerais de uso</i>	15
2.1.6. <i>�ndice de Atratividade Turística.....</i>	16
2.2. Caracteriza�o do ambiente externo	18
2.2.1. <i>Principais demandas e anseios da comunidade do entorno</i>	18
2.2.2. <i>Infraestrutura urbana e de acesso.....</i>	19
2.2.3. <i>Infraestrutura turística</i>	22
2.2.4. <i>Principais concorrentes identificados</i>	23
2.3. Potencialidades.....	26
2.3.1. <i>Diferenciais do parque.....</i>	26
2.3.2. <i>Voca�o identificada</i>	27
2.3.3. <i>Benchmarks identificados</i>	27
2.3.4. <i>Conceito de Parque.....</i>	29
2.3.5. <i>Público potencial</i>	31
2.4. Análise FOFA.....	31
3. ANÁLISE COMERCIAL E DE DEMANDA.....	33
3.1. <i>Atividades atuais e propostas</i>	33
3.2. <i>Descri�o geral dos cenários</i>	37
4. PREMISSAS MACROECONÔMICAS	40
5. PREMISSAS ECONÔMICO-FINANCEIRAS.....	41
5.1. <i>Premissas – Investimentos</i>	42
5.1.1. <i>Amortiza�o.....</i>	46
5.2. <i>Premissas – Receitas</i>	47
5.2.1. <i>Demanda</i>	47
5.2.2. <i>Unidades geradoras de caixa</i>	49
5.3. <i>Premissas – Custos e despesas.....</i>	52

5.3.1. Capital de Giro.....	56
5.4. Premissas – Financeiras.....	57
5.4.1. Modelo de financiamento.....	57
5.4.2. Custo de capital.....	58
5.4.3. Demonstrações Financeiras	60
5.4.4. Tributação.....	71
5.4.5. Análise de retorno do investimento.....	71
6. ANÁLISE GERAL DE SENSIBILIDADE	72
6.1. Análise comparativa de cenários.....	73
7. MODELAGEM DE OUTORGA	74
8. SUBSÍDIOS OU CONTRAPRESTAÇÕES PÚBLICAS.....	75
9. CONCLUSÃO.....	76

1. INTRODUÇÃO

O Parque Estadual da Serra de Caldas Novas (PESCaN) é uma Unidade de Conservação (UC) localizada no estado de Goiás, ao sul da capital Goiânia, cuja área de 12.315,3580 hectares se estende sobre os municípios de Caldas Novas e Rio Quente.

Este documento apresenta o Plano de Negócios e o Modelo Econômico-Financeiro referenciais desenvolvidos com o objetivo de avaliar o potencial econômico da concessão do PESCaN. No presente estudo são sugeridas atividades com potencial de geração de caixa, acompanhadas dos respectivos custos e despesas para realização. São descritos também os custos de manutenção e investimentos necessários para adequação do parque ao modelo proposto, buscando maximizar o potencial de geração de benefícios econômicos, sociais e ambientais.

O Plano de Negócios utiliza dados apresentados nos relatórios de Avaliação Comercial e Estudo de Demanda, Diagnóstico Socioambiental e Estudo Preliminar de Engenharia ou Arquitetura e Transportes, elaborados na etapa de diagnóstico do presente estudo. Além dos estudos técnicos, este relatório também se baseou em pesquisas de mercado e consultas a bases de dados oficiais.

Compõem este relatório as seguintes seções:

- Análise estratégica da vocação do parque, onde é apresentado o conceito do negócio, caracterizando o estado atual do parque, o ambiente externo no qual está inserido e as suas potencialidades;
- Análise comercial e de demanda, apresentando as estimativas de demanda, as atividades atuais e propostas e o modelo de negócio;
- Premissas macroeconômicas que embasam as projeções do estudo;
- Premissas econômico-financeiras utilizadas para a projeção dos fluxos de caixa futuros e análise de viabilidade do modelo proposto;
- Análise de sensibilidade dos principais indicadores da viabilidade econômica, de acordo com a variação das premissas mais relevantes e sensíveis do modelo;

Conclusão com indicação do modelo de negócio proposto, que trará valor aos investidores, à comunidade local e aos usuários.

2. ANÁLISE ESTRATÉGICA DA VOCAÇÃO DO PARQUE

Neste capítulo são apresentadas a caracterização atual do parque, a caracterização do seu ambiente externo e suas potencialidades. Tal contextualização é fundamental, uma vez que o modelo de negócios proposto para a concessão do PESCaN, considera, entre outros aspectos, o perfil do parque e o seu potencial de atratividade para o público

Considerando as características do parque, delineadas pelo conjunto de estudos e diagnósticos que integram este projeto, identifica-se que a sua vocação está relacionada à prática de **contemplação, atividades de lazer ao ar livre e atividades de aventura, funcionando como uma opção de lazer para turistas ocasionais e servindo também como um importante equipamento de recreação, lazer e vivência na natureza para a população regional.**

Os estudos identificaram que entre as atividades com potencial para desenvolvimento no parque, em sintonia com a sua vocação, estão as caminhadas, banho, passeio de bicicleta, mountain bike, voo livre, escaladas, rapel, dentre outras. Ainda, tendo em vista sua formação geológica e o fato de ser berçário de águas termais, um dos grandes potenciais turísticos da região, o PESCaN tem potencial para pleitear reconhecimento enquanto Geoparque.

2.1. Caracterização do parque atual

A presente seção é dedicada à apresentação dos aspectos gerais do parque, identificando os principais atrativos, histórico de visitas e índice de atratividade turística.

2.1.1. Missão e Visão

O PESCaN possui Plano de Manejo datado de 1997, porém o documento está em revisão, junto com a elaboração de Plano de Uso Público, sob responsabilidade de Fundação contratada pelo Estado de Goiás, publicada em dezembro de 2021. O Plano de Manejo vigente apresenta o zoneamento ambiental

da UC e outras informações que estruturam a gestão da área, entretanto não explicita a missão e visão do parque.

Todavia, neste sentido cabe observar o que versa a Lei nº 9.985 de 2000, responsável pela instituição do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), em seu artigo 11: “O Parque Nacional (Estadual ou Municipal) tem como objetivo básico a **preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, possibilitando a realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, recreação e de turismo ecológico em contato com a natureza**”.

De modo geral, as Unidades de Conservação de Proteção Integral e Unidades de Conservação de Uso Sustentável, são áreas instituídas com três grandes objetivos:

- Preservar e conservar espaços de biodiversidades e belezas cênicas importantes;
- Estabelecer a proteção e a constante oferta de serviços e produtos ambientais essenciais à vida humana; e,
- Permitir o contato e a conexão da humanidade com a vida e os fenômenos naturais que os cercam no planeta.

Por fim, segundo a Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Goiás (SEMAD), o PESCaN tem como objetivo “preservar a fauna, a flora, os mananciais e seu entorno, protegendo sítios naturais de relevância ecológica e reconhecida importância turística, assegurando e proporcionando oportunidades controladas para uso pelo público, educação e pesquisa científica”.¹

¹ Fonte: Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do Estado de Goiás (<https://www.meioambiente.go.gov.br/component/content/article/118-meio-ambiente/unidades-de-conserva%C3%A7%C3%A3o/1295-parque-estadual-da-serra-de-caldas-novas-pescan.html?highlight=WyJwZXNjYW4iXQ==&Itemid=101>)

2.1.2. Principais atrativos naturais

O PESCaN compreende a Serra de Caldas, uma das mais importantes áreas de recargas dos aquíferos hidrotermais do país, resguardando um produto ambiental essencial para a atividade econômica turística de Caldas Novas e Rio Quente, além de ser remanescente de uma importante porção do bioma Cerrado e refúgio para diversas espécies de fauna.

Considerando a riqueza natural da área, em 1970 determinou-se a sua proteção na figura de Unidade de Conservação de categoria parque, denominando o local Parque Estadual da Serra de Caldas Novas, com vistas a proteger toda a serra de ação antrópica.

A rica paisagem do PESCaN é caracterizada por uma área elevada em meio a uma região plana, isolada por bordas e encostas, com a formação de um chapadão que favorece uma continuidade horizontal no topo da serra, mantendo uma composição significativa do bioma cerrado. Os principais atrativos existentes no parque consistem em áreas para banho, como cachoeiras e piscina natural, áreas para contemplação, como os mirantes, e percursos para trilhas e ciclismo. Entre os principais atrativos do parque destacam-se:

- Cachoeira Cânions;
- Cachoeira Cascatinha;
- Cachoeira Confusão;
- Cachoeira Paredão;
- Estrada Antiga;
- Estrada Minério/Rua de Pedra;
- Estrada Siriema;
- Mirante Cânions I e II;
- Mirante da Pousada;
- Mirante do Minério;
- Mirante do Urubu;
- Mirante IBGE;
- Mirante Paredão;
- Mirante Pedra do Amor;
- Piscina natural;

- Rua de Pedra;
- Trilha e Cachoeira México.

Cabe observar, ainda, alguns aspectos importantes relacionados aos atrativos do parque. Os atrativos mais procurados são a Cachoeira da Cascatinha, a Cachoeira da Confusão e a Cachoeira do Paredão, entretanto, em razão da dinâmica hídrica do parque, as cachoeiras ficam secas durante o período de sazonalidade de chuvas. Com relação ao setor Rua de Pedras, destaca-se que é um dos atrativos mais populares do PESCaN, porém a visitação da área atualmente é prejudicada pelas condições de acesso, uma vez que não há transporte adequado para facilitar o deslocamento até os atrativos e a caminhada pelas estradas são longas e cansativas.

2.1.3. Elementos atuais de recreação e interação

Atualmente, as atividades de recreação disponíveis no PESCaN consistem em caminhada, contemplação, educação ambiental, banho e atividades diversas de aventura, conforme brevemente descrito a seguir:

- **Caminhada nas trilhas:** caminhadas e passeios realizados pelos visitantes nas trilhas do parque abertas à visitação, especialmente no setor Caldas Novas. Ocorrem também em outras áreas do parque, porém de forma desorganizada e com sinalização precária;
- **Contemplação e pôr do sol:** ocorre principalmente nos mirantes, sendo os mais visitados atualmente o Mirante da Confusão, o Mirante do IBGE e o Mirante Pedra do Amor. Além disso todos os atrativos e trilhas permitem a contemplação em seu percurso;
- **Educação ambiental:** consiste em atividades voltadas para público diverso, que incluem atualmente ações no centro de visitantes, trilhas no setor Caldas Novas e a exposição de animais taxidermizados;
- **Banho de cachoeira:** atividade disponível para o público em geral, sendo um dos principais atrativos a Cachoeira da Cascatinha, no setor Caldas Novas;
- **Escalada e rapel:** atividades que tem ganhado força no parque, entretanto não é organizada. Os acessos, antes feitos de forma não oficial, passaram a ser

informados devido a um movimento de abertura do parque para escaladores locais;

- **Ciclismo e mountain bike:** consiste no percurso de estradas e trilhas com uso de bicicleta, especialmente na parte mais alta do PESCaN, que é plana. A atividade tem grande demanda popular, porém precisa ser organizada;
- **Corrida de aventura e travessias:** atividades de ecoturismo e aventura realizadas nas estradas do setor Platô;
- **Observação de aves:** atividade de observação de aves que acontece nas trilhas, centro de visitantes e atrativos de forma geral.

Na TABELA 1 são apresentadas de forma sintética as atividades, meios de execução, objetivo, breve descrição, demanda atual e potencial, e disponibilidade.

TABELA 1 - SITUAÇÃO DAS ATIVIDADES EXISTENTES

ATIVIDADE	MEIOS	OBJETIVO	DESCRIÇÃO	DEMANDA ATUAL	POTENCIAL DEMANDA	DISPONIBILIDADE
Caminhada nas trilhas	Trilhas	Caminhadas nas trilhas do setor Caldas Novas e alguns pontos como Rua de Pedras	Passeios realizados nas trilhas abertas à visitação, que ocorrem principalmente no setor Caldas Novas. Também acontecem em outras áreas, porém de forma precária.	Média	Alta	Durante funcionamento do parque.
Contemplação e pôr do sol	Mirante e cachoeiras	Visita aos mirantes do Parque e também nos atrativos	Ocorre principalmente nos mirantes da Confusão, do IBGE e da Pedra do Amor, mas também pode ser realizada nos demais atrativos e trilhas.	Média	Alta	Durante funcionamento do parque.
Educação ambiental	Centro de visitantes	Atividades de educação ambiental	Voltadas para público diverso, incluem ações no centro de visitantes, trilhas no setor Caldas Novas e exposição de animais taxidermizados.	Média	Alta	Em visitas agendadas, eventos e ações específicas, ou por redes sociais.
Banho de cachoeira	Cachoeiras do setor Caldas Novas	Banho nos poços das cachoeiras	Disponível para o público em geral, ocorre principalmente na Cachoeira da Cascatinha, no setor Caldas Novas.	Média	Alta	Durante funcionamento do parque.
Escalada e rapel	Trilhas e vias de escalada	Utilizar vias existentes e abrir novas vias.	Atividades que tem ganhado força, no entanto não são organizadas. Os acessos passaram a ser informados para escaladores locais.	Baixa	Alta	Em processo de organização.

ATIVIDADE	MEIOS	OBJETIVO	DESCRIÇÃO	DEMANDA ATUAL	POTENCIAL DEMANDA	DISPONIBILIDADE
Ciclismo e mountain bike	Estradas e trilhas	Passeios de bicicleta dentro do parque	O percurso de estradas e trilhas com bicicleta ocorre principalmente na parte mais alta do PESCaN. Tem demanda, mas requer organização.	Média	Alta	Durante funcionamento do parque.
Corrida de aventura e travessias	Estradas e trilhas	Atividades de ecoturismo e aventura	Atividades de ecoturismo e aventura nas estradas do setor Platô.	Baixa	Alta	Em eventos ou ações específicas.
Observação de aves	Estradas, trilhas, atrativos e CV	Observação de aves	A observação de aves ocorre nas trilhas, centro de visitantes e atrativos de forma geral.	Baixa	Alta	Ocorre de forma esporádica e sem organização.

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2021

Com relação às atividades realizadas, cabem algumas observações quanto aos aspectos relevantes para o seu desenvolvimento:

- Atividades como escalada, ciclismo e rapel, requerem uma melhor estruturação e regulamentação, principalmente em termos de qualidade e segurança;
- As três estradas do Setor Platô são muito utilizadas para atividades diversas, com destaque para o ciclismo, corrida de aventura, mountain bike e caminhadas contemplativas, porém são pouco sinalizadas e não estão preparadas para usos compartilhados entre bicicleta, pessoas a pé e, eventualmente, carros da unidade;
- A observação de aves é um tipo de atividade que ocorre em toda a área do parque, mas ainda de forma tímida e espontânea, não existindo trilhas especiais para observadores de aves, nem horários diferenciados. Também não há comedouros ou outras estruturas para observação, como esconderijos e abrigos, nem orientações sobre o uso correto do playback (prática de reproduzir canto das aves utilizando caixas de som, para atraí-las), atividade que demanda regulamentação, de acordo com a Instrução Normativa do ICMBIO nº14, de 2018, para não causar stress e perturbar a dinâmica das aves;

- Dentre as principais dificuldades associadas à visitação atual, a sinalização é uma das mais significativas, associada às dificuldades de comunicação e divulgação do parque.

2.1.4. Histórico de visitação

O PESCaN possui histórico de visitação para os anos de 2017, 2018 e 2019, conforme apresentado no GRÁFICO 1.



FONTE: ESTADO DE GOIÁS. ELABORAÇÃO DO CONSÓRCIO, 2021.

Assim, o total de visitação nos anos de 2017, 2018 e 2019 foi de 31.414, 30.529 e 21.713, respectivamente. É possível observar que o número de visitantes caiu entre 2017 e 2019, entretanto devem ser considerados os seguintes fatos:

- Em 2018 não há registro de dados para o mês de agosto;
- Em 2019, durante os meses de setembro, outubro e novembro, o parque precisou fechar diversas vezes por falta de água e energia, refletindo na redução do número de visitantes.

Ainda, conforme demonstra o estudo de demanda, a análise dos dados indica que o parque tem a visitação concentrada nos meses de férias escolares: dezembro, janeiro, junho e julho. Nos demais meses do ano, de modo geral, o primeiro semestre atrai mais visitantes.

O PESCaN é um atrativo diferenciado nos municípios de Caldas Novas e Rio Quente, uma vez que é uma das únicas atrações do local que oferece atividades em contato direto com o ambiente natural. A visitação atual no PESCaN ocorre, principalmente, pelo Setor Caldas Novas, pois não existe portaria em funcionamento nos demais setores. No entanto, todos os cinco setores do Parque recebem visitantes. Os visitantes atuais são em sua maioria moradores regionais e alguns visitantes que, durante sua estadia no destino, ficam sabendo do parque e decidem conhecê-lo.

2.1.5. Limitações gerais de uso

O horário de funcionamento ao público do PESCaN é das 6:00h às 18:00h, de terças-feiras aos domingos, porém o último horário de acesso à unidade permitido é às 16:30h. É cobrada uma taxa de visitação no valor de R\$ 10,00.

No parque é autorizada a prática de visitação de lazer e recreação, esportes e turismo de aventura, ecoturismo, visitas educacionais/técnicas e atividades artísticas. Já entre as proibições na área do PESCaN, estão:

- Tráfego de veículos particulares na área do parque, exceto nos estacionamentos construídos para os visitantes;
- Acesso de animais domésticos;
- Coleta de exemplares do meio biótico (animais, plantas etc.) e abiótico (rochas, solo etc.);
- Caça e pesca;
- Uso de fogo;
- Consumo de bebida alcoólica;
- Uso de imagem da unidade de conservação com finalidade comercial sem autorização.

Ainda, destaca-se o cuidado com a Zona Intangível do parque, onde as atividades humanas permitidas se limitam à fiscalização e à pesquisa com finalidade exclusivamente científica, devidamente autorizadas pela administração do Parque. Estas atividades não podem comprometer a integridade dos recursos naturais, e os deslocamentos só podem ser feitos a pé.

2.1.6. Índice de Atratividade Turística

O Índice de Atratividade Turística (IAT), desenvolvido por analistas ambientais e gestores de unidades de conservação do ICMBIO, possui como principal objetivo apontar, através do cruzamento de dados referentes aos ambientes interno e externo ao parque, uma classificação do estágio da oferta turística da unidade de conservação e seu real potencial de capitalizar um incremento de visitação.

A partir das informações dos atributos físicos, sociais e gerenciais do Rol de Oportunidades de Visitação em Unidades de Conservação (ROVUC), Castro et al. (2017)² desenvolveram uma proposta para avaliar o Índice de Atratividade Turística (IAT) das Unidades de Conservação brasileiras, incluindo variáveis dos ambientes internos (TABELA 2) e externos (TABELA 3), com o objetivo de estabelecer métricas para planejar e monitorar o progresso das oportunidades recreativas para todo o sistema de UC's.

De acordo com Castro et al. (2017) ¹ “um sistema de classificação de recursos baseado nos atributos ROVUC (físico, social e de manejo) foi desenvolvido para agrupar as unidades de conservação por vocação turística. Atributos internos e externos foram projetados para abordar as UC dentro de um destino turístico”.

TABELA 2 - ATRIBUTOS INTERNOS DO ÍNDICE DE ATRATIVIDADE TURÍSTICA

ATRIBUTOS BIOFÍSICOS		FONTE
Variedade natural / cultural	Número de diferentes tipos de atrativos naturais e culturais (montanhas, cachoeira, ruínas...)	Gestores
Atratividade cênica	Número de citações do nome da UC e atrativo mais importante em pesquisa no Google entre aspas	Busca no google
ATRIBUTOS SOCIAIS		FONTE
Diversidade de atividades	Número de atividades de recreação e esporte (caminhada, escalada, casamento...)	Gestores
Número de encontros	Área do parque (km ²) / (número de visitantes/ano)	ICMBio

² VIVEIROS DE CASTRO, E., SOUZA, T.V.S.B. & THAPA, B. Índice de Atratividade Turística das Unidades de Conservação Brasileiras, PAPP, Parcerias Ambientais Público-Privadas, ICMBIO, Brasília, 2017

ATRIBUTOS DE MANEJO		FONTE
Infraestrutura	Número de diferentes estruturas oferecidas (mirantes, estacionamento, CV...)	Gestores
Serviços	Número de diferentes serviços oferecidos (transporte, guias, alimentação...)	Gestores

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2021

TABELA 3 - ATRIBUTOS EXTERNOS DO ÍNDICE DE ATRATIVIDADE TURÍSTICA

ATRIBUTOS BIOFÍSICO		FONTE
Atrativos regionais	Número de atrações turísticas na região que a UC está inserida, medida através de número de opções "O que fazer" no site TripAdvisor no município de entrada da UC	TripAdvisor
Acesso	Tempo de viagem do aeroporto mais próximo	Google maps
ATRIBUTOS SOCIAIS		FONTE
Contexto Socioeconômico	Média do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) dos municípios incluídos num buffer de 100 km	IBGE
Densidade populacional	Número de pessoas vivendo nos municípios dentro de um buffer de 100 km em volta da UC	IBGE
ATRIBUTOS DE MANEJO		FONTE
Hospitalidade	Número de estabelecimentos de hospedagem e alimentação mencionadas no site TripAdvisor no município de entrada da UC	TripAdvisor

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2021

Nas tabelas a seguir são apresentados os IATs interno (TABELA 4) e externo (TABELA 5) para o PESCaN, bem como o resultado final (TABELA 6):

TABELA 4 - RESULTADO IAT INTERNO PESCaN

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO	ATRIBUTOS INTERNOS				IAT INTERNO
	BIOFÍSICO	SOCIOCULTURAL	MANEJO	MÉDIA	
PESCaN	4	3,5	3	3,5	Atratividade extensiva

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2021

TABELA 5 - RESULTADO IAT EXTERNO PESCaN

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO	ATRIBUTOS EXTERNOS				IAT EXTERNO
	BIOFÍSICO	SOCIOCULTURAL	MANEJO	MÉDIA	
PESCaN	4	4	4	4	Atratividade intensiva

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2021

TABELA 6 - RESULTADO IAT FINAL PESCaN

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO	MÉDIA GERAL	CLASSIFICAÇÃO IAT FINAL
PESCaN	Aprox. 4	Atratividade intensiva

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2021

As cidades de Caldas Novas e Rio Quente são destinos turísticos consolidados no cenário nacional com fluxo intenso de visitantes. Além disso, Caldas Novas é uma cidade em expansão urbana, em um processo de verticalização com significativo (proporcionalmente) incremento populacional. Essas características, somadas aos potenciais do PESCaN e sua atual capacidade de uso público, estabelece a classificação de atratividade como intensiva.

2.2. Caracterização do ambiente externo

A presente seção é dedicada à apresentação dos principais aspectos que permitem caracterizar o ambiente externo do PESCaN, tal como demandas e anseios da comunidade do entorno, infraestruturas urbana, de acesso e turística, e também os principais concorrentes identificados.

2.2.1. Principais demandas e anseios da comunidade do entorno

Em pesquisa realizada quanto à possibilidade de concessão do PESCaN, foi feito questionamento sobre a visão que os stakeholders tinham sobre a possibilidade de parcerias entre o parque e a iniciativa privada para concessão de serviços turísticos. A maioria dos respondentes, 80%, classificaram como positiva a concessão dos serviços turísticos, e os 20% restantes se dividiram entre as posições neutra e negativa.

De forma geral, a preocupação dos stakeholders que apontaram como negativa a associação do PESCaN com a iniciativa privada, envolve a transparência dos contratos, o processo de consulta pública com a comunidade local, o aumento do custo para ingresso no parque e o temor de um processo de exclusão do acesso da população local aos atrativos.

Ainda, quando questionados quanto às expectativas com relação à concessão do PESCaN, os stakeholders respondentes acreditam que a parceria com a iniciativa privada elevará a capacidade de atratividade do parque, frente a melhoria dos serviços, da maior oferta de atividades e da melhoria de infraestruturas, auxiliando no processo de desenvolvimento local que já é associado ao turismo.

Assim, dentre os pontos que requerem atenção, com potencial para geração de conflitos, estão o receio de exclusão dos moradores locais, o aumento do valor de entrada, a redução das pesquisas científicas, e a transparência dos contratos de concessão.

2.2.2. Infraestrutura urbana e de acesso

O PESCaN é uma unidade de conservação que está localizada, majoritariamente, no território de dois municípios, Caldas Novas e Rio Quente, sendo que o acesso ao parque ocorre por Caldas Novas. Já para acesso ao município há diferentes alternativas de infraestrutura, já existentes, conforme descrito a seguir:

- **Aeroporto:** Caldas Novas conta com o Aeroporto Nelson Rodrigues Guimarães, em funcionamento desde 2002 e administrado pela Prefeitura do município. Com capacidade anual para atender 100 mil passageiros, o aeroporto realiza voos comerciais, podendo receber ao mesmo tempo até 04 aeronaves de grande porte, com cerca de 170 passageiros em cada, sendo um dos principais aeroportos de Goiás. O aeroporto conta com um terminal de embarque e desembarque, uma pista de pouso e decolagem de 2.100 metros e diversos serviços, como alimentação, informações turísticas, lojas, bancos, estacionamento, dentre outros. Rio Quente também possui aeroporto, porém o mesmo não opera voos comerciais, estando aberto apenas para aviões particulares, e comportando o estacionamento de até 08 aeronaves. A distância entre o aeroporto de Caldas Novas e o PESCaN é de aproximadamente 10,3 quilômetros, percurso que pode ser percorrido em 15 minutos, de carro;

- **Sistema rodoviário:** Caldas Novas dista 165 km da capital Goiânia, com possibilidade de acesso pela estrada estadual GO-139 e depois pela BR-352, ou ainda por meio da GO-217 até a BR-153. O município de Rio Quente dista 176 km da capital e as principais vias de acesso são as mesmas. Entre os dois municípios a distância é de 30 km, trajeto que pode ser feito por carro, ônibus ou táxi. A distância de Brasília, importante polo emissor de visitantes para o destino turístico, é de cerca de 300 km, e o sistema viário que liga os destinos é formado pela GO-010 e a GO-139. Todas as vias citadas estão em condições razoáveis de pavimentação;
- **Transporte público coletivo:** os três municípios do entorno do PESCaN possuem Terminal Rodoviário, onde é possível ter acesso a serviços de alimentação, caixas bancários e lojas. O transporte público coletivo em Caldas Novas e Rio Quente está presente nos trechos intermunicipais e interestaduais, com algumas diferenças de quantidade de linhas e veículos;
- **Transporte público individual:** existe frota de táxi em Caldas Novas e Rio Quente que disponibiliza serviços de deslocamento intermunicipal. Alguns hotéis oferecem traslados para alguns destinos turísticos nas cidades. Observa-se também o uso de aplicativos de carona compartilhada, com viagens normalmente originadas de Goiânia, Brasília, cidades do Triângulo Mineiro e São Paulo;
- **Ciclovias e ciclofaixas:** o ciclismo é uma atividade ativa nos municípios de entorno do PESCaN. Embora seja uma das atividades mais praticadas no município de Caldas Novas, a cidade não possui ciclovias estruturadas, de modo que os ciclistas trafegam pelas rodovias. Em Rio Quente, no ano de 2015, houve a notícia de que seria construída a Ciclovía Esplanada do Rio Quente, porém não foi possível verificar em campo as condições da mesma.

Assim, de modo geral, tem-se que as infraestruturas disponíveis para acesso ao parque são satisfatórias na região, entretanto o modo ciclovitário requer melhor infraestrutura.

No que diz respeito à infraestrutura urbana dos municípios próximos ao parque, considerando os aspectos de serviços de telecomunicação, provimento de energia elétrica, sistema de abastecimento de água e saneamento básico e limpeza, o cenário pode ser considerado positivo, conforme explicitado a seguir:

- **Telecomunicações:** todas as principais operadoras de telecomunicação que atuam em território nacional (OI, TIM, CLARO e VIVO) oferecem cobertura para a região;
- **Sistema de distribuição de energia:** todos os municípios contemplados na análise, segundo dados da ANEEL, possuem acesso à rede de distribuição de energia elétrica. Caldas Novas e Rio Quente relatam poucos problemas derivados de interrompimento do serviço de energia, exceto em períodos de alta temporada, quando ocorrem sobrecargas. A distribuição é executada pela ENEL Distribuição Goiás e a empresa está investindo na ampliação e modernização dos serviços na região, na Subestação Serra de Caldas.
- **Sistema de abastecimento de água e saneamento básico:** o abastecimento de água e saneamento básico de Caldas Novas é realizado pelo Departamento Municipal de Água e Esgoto, que em 2018 duplicou a rede de captação de água da cidade. O município possui Plano Municipal de Saneamento Básico, porém dados de 2010 apontavam que apenas 59% dos domicílios urbanos estavam inseridos na Rede Geral de Esgoto ou Pluvial, e dos domicílios rurais, apenas 12%. A maioria dos domicílios em ambiente considerado rural tem sistema de fossa rudimentar (61%) ou fossa séptica (25%). Em Rio Quente, a prefeitura é a responsável pelo sistema local, porém o município não possui Política Municipal de Saneamento Básico ou Plano Municipal de Saneamento Básico.
- **Segurança pública:** em 2018 o município de Caldas Novas iniciou a construção do Plano Municipal Estratégico de Segurança Pública Primária. Nos últimos anos a cidade e demais municípios da região passaram a ser protagonistas nos debates de segurança pública e combate à violência em Goiás, dado o incremento nos índices de violência e criminalidade. Caldas Novas também está articulando a formação de Guardas Municipais, iniciativa que deve se estender para toda a região.
- **Limpeza:** durante observação de campo foi possível identificar um grau de limpeza urbana adequada nas duas cidades visitadas, ainda que a visitação tenha sido limitada, principalmente, pela situação de pandemia.

2.2.3. Infraestrutura turística

A oferta atual do destino turístico no qual se insere o PESCaN é voltada para o turismo de massa, caracterizado pela presença de grandes redes hoteleiras, com destaque para os resorts, e uma imagem consolidada de balneário com atrativos urbanos inseridos em grandes complexos recreativos que oferecem parques aquáticos, parques temáticos e lógicas de visitação day use, no qual o visitante paga um valor para ficar o dia inteiro dentro do equipamento turístico, com todos os tipos de serviços incluídos (desde alimentação, terapias, atividades lúdicas, eventos, até comércios diversos).

Assim, a oferta turística predominante na região foi desenhada para que os visitantes tenham pouco contato com o ambiente natural e usufruam de todas as facilidades e atividades que os complexos turísticos têm a oferecer. De modo sintetizado (TABELA 7), a infraestrutura turística identificada na região foi:

- **Hospedagem:** estudos identificaram 223 locais de hospedagem em Caldas Novas, totalizando 64.286 leitos, entretanto apenas 45 empreendimentos estão no CADASTUR. Destaca-se a existência de aproximadamente 10 grandes empreendimentos hoteleiros que funcionam como Complexo Turístico, que abrigam em seu interior diversos atrativos, tal como parques temáticos. A taxa média de ocupação hoteleira no município é de 57% ao ano. Rio Quente tinha em 2019 22 empreendimentos em funcionamento, estando 42% deles no CADASTUR. O número total de leitos é de 9.813, estando a maioria disponível no Complexo Rio Quente Resorts;
- **Bares e Restaurantes:** a oferta de meios de alimentação em Caldas Novas e Rio Quente é diversificada, com restaurantes turísticos e temáticos que também funcionam como bares noturnos, além de estabelecimentos gerais como padaria, sorveterias e bares, de vários tipos. Foi identificada a existência de 220 equipamentos de alimentação em Caldas Novas, no ano de 2013, e 12 equipamentos em Rio Quente.
- **Agências de turismo e operadoras:** foram identificadas 34 agências de turismo em Caldas Novas, e um Centro de Atendimento ao Turista que funciona como receptivo local. Em Rio Quente não consta a existência de agência local, mas existe um Centro de Atendimento ao Turista que funciona

como receptivo e possui o serviço de guia de turismo, rede Wi-Fi, banheiro, e outros equipamentos.

- **Agências bancárias e Caixas 24 horas:** a rede bancária em Caldas Novas é completa, com agências de todas as redes presentes no país e boa oferta de Caixas 24 horas. Em Rio Quente foi identificada uma agência do Banco Itaú e alguns Bancos 24 horas.
- **Rede hospitalar:** tanto Caldas Novas quanto Rio Quente possuem rede hospitalar. A rede é básica, composta por estabelecimentos padrão incluindo hospital, centro de saúde, farmácia popular, policlínica e consultórios e unidades de gestão especial.

TABELA 7 – INFRAESTRUTURA TURÍSTICA

INFRAESTRUTURA TURÍSTICA	
Municípios do entorno:	Caldas Novas e Rio Quente
Nº de estabelecimentos de hospedagem:	Caldas Novas: 223 locais de hospedagem, totalizando 64.286 leitos. Rio Quente: 22 locais de hospedagem, totalizando 9.813 leitos.
Nº de estabelecimento de alimentação:	Caldas Novas: 220; Rio Quente: 12.
Nº de agências de viagens ou estabelecimentos de turismo:	34 em Caldas Novas
Principais atrativos da região:	Resorts e parques aquáticos.

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2021

2.2.4. Principais concorrentes identificados

A região onde está inserido o PESCaN conta com uma série de atrativos turísticos, entretanto é fundamental observar que, de modo geral, não se trata de atividades que tem como foco, ou estimulam, o contato intensivo com a natureza.

Os atrativos apresentados a seguir são relativamente próximos do parque, podendo possuir alguma relação de interferência com a unidade e/ou potencial de conexão futura com a UC, sendo importantes referências da oferta turística de Caldas Novas e Rio Quente:

- Parques aquáticos de Caldas Novas: a oferta de parques aquáticos é o carro chefe do município, sendo três grupos hoteleiros os principais e mais

procurados, com destaque para o Di Roma Acqua Park, localizado na porção central da cidade, com vários complexos temáticos diferentes. Destaque para os diferentes tipos de tobogãs e para a infraestrutura turística completa ofertada, incluindo hospedagem, alimentação, serviços e atividades noturnas. Destaca-se, ainda, o Náutico Praia Club, que fica um pouco mais afastado do centro da cidade de Caldas Novas, apresenta menor volume de visitantes e segue a mesma lógica de manter o turista dentro de seus limites, oferecendo todos os tipos de serviços turísticos.

- Balneário Municipal de Caldas Novas: primeira casa de banhos da cidade, construída em 1910, quando o turismo de águas termais e terapêuticos era o principal atrativo da região. O prédio histórico original foi demolido, dando lugar a uma construção da década de 30 que ainda funciona oferecendo banhos em suas estruturas.
- Lago da represa hidrelétrica de Corumbá I: localizado a 7 km da cidade de Caldas Novas, oferece uma série de atividades náuticas, como passeios de lancha, barcos, stand up paddle, caiaque, dentre outras atividades que vão desde a pesca esportiva, até mergulho.
- Jardim Japonês: atrativo muito visitado na cidade de Caldas Novas, consiste em um lugar para passeios tranquilos e contato com um clima nostálgico e intervenções relacionadas ao estilo japonês, como lago de carpas e ornamentações. No local também existe um museu-casa, uma construção que manteve conservado móveis e objetos de época.
- Praça do Ipê: localizada na parte central de Rio Quente é muito utilizada para caminhadas e área de contemplação e lazer com a família e amigos. O local também é utilizado para realização de eventos e shows ao ar livre.
- Bosque da Cidade de Rio Quente: espaço reservado pela prefeitura, com muitas árvores e jardinagem, como espaço de lazer para a população.
- Folia de Reis e Casa de Maria: atrativos relacionados ao patrimônio imaterial da cidade e associados à fé, religiosidade e cultura popular. A Casa de Maria é um santuário em zona rural, utilizado como espaço de peregrinação. A Folia de Reis é uma destas manifestações culturais, de cunho religioso da cultura popular, muito tradicional no interior do Brasil.

- Parque das Fontes: integra o complexo turístico do Rio Quente Resorts, e abriga 18 fontes termais. Trata-se de um espaço mais exclusivo, com características naturais, piscina de pedra e aquecimento natural, em meio à natureza. Esta é a parte do Resort mais próxima ao PESCaN, existindo, inclusive, trilha que liga o Parque das Fontes à uma ponte pênsil, dentro da unidade de conservação, todavia o acesso à trilha é proibido aos hóspedes.
- Eco Aventura Park: pertence ao Rio Quente Resort, possui espaço para hospedagem e atividades de lazer, aventura e esportes radicais. O local oferece várias atividades, como por exemplo, a Eco tirolesa de 20 metros e 100 metros, quadriciclos, rafting, pesca e Jipe Cross.
- Hot Park: pertence ao Rio Quente Resorts, com oferta voltada para o turismo de massa e espaços que lembram um clube recreativo. O parque possui mais de 15 atrações, como por exemplo, Half Pipe, Acqua Race, Clubinho da Criança, Escola de Surf, Passeio de Caiaque, a Praia do Cerrado, o Lazy River, AeroBike, Girolesa e Mega Tirolesa, Birdland e parque temático de terror.
- Esplanada Thermas Park: opção mais popular e econômica em Rio Quente, o parque possui 5.800 m² e oferece oportunidades de camping, bar, churrasqueira e banheiros com chuveiros.

TABELA 8 – ATRATIVOS CONCORRENTES

ATRATIVO	PRINCIPAIS DIFERENCIAIS	VALORES COBRADOS	DISTÂNCIA EM RELAÇÃO A UC
Parques aquáticos de Caldas Novas	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta de infraestrutura turística completa, incluindo hospedagem, alimentação, serviços e atividades noturnas. • Complexos temáticos. • Diferentes tipos de tobogãs 	Diárias de hospedagem variando de R\$100,00 a R\$850,00	16 km em média.
Balneário Municipal de Caldas Novas	<ul style="list-style-type: none"> • Local histórico. 	R\$ 20,00	12,7 km
Lago da represa hidrelétrica de Corumbá I	<ul style="list-style-type: none"> • Oferece diversas atividades náuticas. 	-	30,7 km
Jardim Japonês	<ul style="list-style-type: none"> • Local temático. • Museu. 	R\$ 5,00	15 km

ATRATIVO	PRINCIPAIS DIFERENCIAIS	VALORES COBRADOS	DISTÂNCIA EM RELAÇÃO A UC
Praça do Ipê	<ul style="list-style-type: none">Local gratuito para realização de atividades ao ar livre.	Gratuito	12,7 km
Bosque da Cidade de Rio Quente	<ul style="list-style-type: none">Local gratuito para realização de atividades ao ar livre.	Gratuito	12,7 km
Folia de Reis e Casa de Maria	<ul style="list-style-type: none">Atrativos relacionados à religiosidade e cultura popular.	-	15,8 km
Parque das Fontes	<ul style="list-style-type: none">18 fontes termais.Espaço exclusivo.	R\$ 79,00	20,5 km
Eco Aventura Park	<ul style="list-style-type: none">Oferece diversas atividades de aventura.	R\$ 35,00	20 km
Hot Park	<ul style="list-style-type: none">Oferece diversas atividades de aventura e aquáticas.	R\$ 79,00	19,3 km
Esplanada Thermas Park	<ul style="list-style-type: none">Opção mais popular e econômica em Rio Quente.Área para camping.	R\$ 30,00	17,2 km

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2021

2.3. Potencialidades

Esta seção tem por objetivo apresentar os aspectos que explicitam as potencialidades do PESCaN, apontando os diferenciais do parque, a sua vocação e conceito, os benchmarks identificados, e o público potencial.

2.3.1. Diferenciais do parque

O diferencial do parque consiste principalmente no fato de estar localizado em uma região muito procurada por turistas, mas figurar como um atrativo turístico diferente das demais opções da região, propiciando o desenvolvimento de atividades de contato intensivo com a natureza. Ainda entre os diferenciais, pode-se destacar:

- Riqueza natural:** o PESCaN é um importante refúgio para a biodiversidade da região, detentor de significativo remanescente do Bioma cerrado e de

muitas espécies da fauna e flora. A paisagem do PESCaN é caracterizada por ser uma área elevada em meio a uma região plana, isolada por bordas e encostas, com a formação de um chapadão que favorece uma continuidade horizontal no topo da serra, mantendo uma composição significativa do bioma cerrado.

- **Possibilidade de classificação como Geoparque:** a Serra de Caldas é uma estrutura geomorfológica que acarreta uma grande área de recarga aquífera com características geológicas que permite uma conjuntura perfeita para surgimento de águas termais. Tendo em vista sua formação geológica e o fato de ser berçário de águas termais, o PESCaN tem potencial para pleitear o reconhecimento enquanto Geoparque.
- **Desenvolvimento urbano das cidades próximas:** a região no entorno do PESCaN encontra-se em processo acelerado de expansão urbana, e assim o parque tem se consolidado cada vez mais como um importante espaço para contato com a natureza.

2.3.2. Vocação identificada

Considerando os principais atrativos do PESCaN, bem como as características da região onde está inserido, verifica-se que a sua voca o está relacionada   **prática de contempla o, atividades de lazer ao ar livre e atividades de aventura, funcionando como uma op o de lazer para turistas ocasionais, e servindo também como um importante equipamento de recrea o, lazer e vivência na natureza para a popula o regional.**

2.3.3. Benchmarks identificados

Para identifica o de benchmarks para o PESCaN, buscou-se por unidades de conserva o situadas em locais onde o turismo   um setor bem desenvolvido e uma das principais, ou a maior, atividade econômica. Ao mesmo tempo, estas unidades de conserva o são elementos ativos no roteiro turístico da região, representando alternativas interessantes para o turista, ou mesmo sendo a variável mais expressiva do processo da atividade na região em que se localizam. Tais critérios foram definidos acompanhando a ideia de “transbordamento”, ou seja,

a ideia de que os parques aqui apresentados, se beneficiam por estarem próximos a destinos turísticos desenvolvidos, incrementando a visitação nessas UCs.

Considerando este horizonte de características, foram pesquisados três parques do Brasil e da Argentina que têm produtos e atividades que podem servir de inspiração para o PESCaN. Como o parque goiano é uma referência em educação ambiental, alto valor geomorfológico e ideal para a contemplação da natureza por famílias, buscou-se por parques que tivessem pelo menos uma destas características, sendo eles:

- Parque Estadual do Ibitipoca (Minas Gerais);
- Parque Nacional Los Cardones (Argentina);
- Parque Estadual da Serra do Rola Moça (Minas Gerais).

O Parque Estadual do Ibitipoca tem uma grande experiência em promover atividades ao redor do tema água, com cascatas e lagos pelo seu território. O Parque Nacional Los Cardones, por sua vez, apresenta rica bagagem com atividades de trilhas num espaço geomorfológico único. O Parque Estadual da Serra do Rola Moça, por fim, é parte do Geopark Quadrilátero Ferrífero, em Minas Gerais, e se destaca por seus inúmeros pontos de atividades de contemplação da natureza, educação ambiental e esportes radicais.

TABELA 9 - BENCHMARKS IDENTIFICADOS

PARQUE "BENCHMARK"	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS	ELEMENTOS DO BENCHMARK APROPRIADOS NO PROJETO DO PARQUE
Parque Estadual do Ibitipoca (Brasil)	<ul style="list-style-type: none"> • Internacionalmente reconhecido pelas suas belezas naturais • Oferta de atividades fundamentadas na riqueza natural • Polo difusor de desenvolvimento econômico estabelecendo explicitamente a dinâmica econômica da localidade 	<ul style="list-style-type: none"> • Trilhas e circuitos bem-sinalizados e de fácil compreensão para os visitantes • Relação com entorno, que oferece infraestrutura turística • Roteirização de circuitos
Parque Nacional Los Cardones (Argentina)	<ul style="list-style-type: none"> • Parque que visa proteger as ecorregiões dos Altos Andes, Montes de Serras e Bolsões • Foco principal em trilhas • Ampla variedade de paisagens 	<ul style="list-style-type: none"> • Relação com entorno, que oferece infraestrutura turística • Criação, exploração e manutenção de trilhas e travessias
Parque Estadual da Serra do Rola Moça (Brasil)	<ul style="list-style-type: none"> • Localizado na região metropolitana de Belo Horizonte • Alta relevância de atividades de observação de natureza e trilhas • Referência para a prática de mountain bike • Faz parte do projeto do Geopark Quadrilátero Ferrífero 	<ul style="list-style-type: none"> • Trilhas autoguiadas • Oferta de atividades semelhantes • Reconhecimento como Geopark

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2021

2.3.4. Conceito de Parque

O conceito do PESCaN foi definido considerando as características da UC e a partir da compreensão da sua inserção no cenário local e regional. Por estar em um destino turístico consolidado do estado de Goiás, cujo atrativo principal são as águas termais e com uma infraestrutura baseada em grandes hotéis/resorts, o PESCaN é um importante atrativo para o desenvolvimento de atividades ligadas à educação ambiental, especialmente relacionada ao contexto geomorfológico da UC e suas nascentes, uma vez que o parque é o berçário das fontes termais da cidade. O PESCaN é também, um importante refúgio de contemplação da natureza e do entorno, por estar em um dos pontos mais altos da cidade, onde podem ser realizadas diversos tipos de atividades, desde caminhadas até a prática de esportes de aventura ao ar livre.

O parque tem potencial para lazer da população local, assim como o desenvolvimento e diversificação do turismo no município e região, abarcando um rol de diferentes grupos de interesses, desde famílias e pessoas que ficam hospedadas nos resorts da cidade, até um público interessado em atividades de aventura em função de seus diferentes atrativos ligados a esse tipo de atividades.

O conceito de negócio do PESCaN se estabelece sobre 4 princípios básicos, de modo que todas as atividades e produtos a serem oferecidos devem ser concebidos considerando ao menos um destes pilares:

- Educação ambiental, com foco especial no contexto geomorfológico;
- Contemplação da natureza e do entorno;
- Lazer ao ar livre para diferentes públicos, com especial atenção às famílias com crianças e os casais jovens; e,
- Esportes de aventura.
- Cabe elucidar como cada um desses pilares revela um conceito comercial e se traduz em atividades potenciais para o PESCaN:
- **Educação ambiental com foco no contexto geomorfológico:** como em todas as unidades de conservação, a educação ambiental é fundamental. Sem ela, as visitas às áreas protegidas são experiências vazias que não impactam de maneira positiva a vida do visitante nem a permanência no

parque. A educação ambiental, contudo, não se dá apenas a grupos de estudantes, mas a todos os visitantes e pode ser feita de diversas maneiras. Com esta ideia, entende-se que as atividades potenciais de treinamentos e cursos de escalada e rapel, observação de fauna e flora, atividades culturais e circuito geoparque seriam os principais fatores para o primeiro conceito de negócio da UC: **um espaço de educação ambiental especializado na sua geomorfologia e que possa atender a todos os perfis de visitantes valendo-se de diversas atividades.**

- **Contemplação da natureza e do entorno:** com a sua localização privilegiada numa região altamente desenvolvida turisticamente, o PESCaN é um produto turístico extremamente viável do ponto de vista da observação e experiências na natureza. A região de Caldas Novas é famosa pelo turismo de águas termais e as características do PESCaN fazem dele uma opção de lazer e turismo factível para as pessoas que visitam a região em busca de relaxamento e lazer e que desejam o contato direto com a natureza. Neste sentido, pode-se apresentar o segundo conceito comercial da UC: **um parque que disponibiliza diversas atividades de observação da flora, da fauna e das paisagens únicas da área protegida.**
- **Lazer ao ar livre para diferentes públicos:** o parque tem uma estrutura que permite seu uso para o lazer e para atividades mais calmas, seguras e sossegadas. Neste sentido, as caminhadas pelas trilhas, as atividades culturais, as observações de fauna e do céu, além da gastronomia. Há também potencial para atividades de aventura, tal como o highline, as escaladas e o mountain bike, por exemplo. Assim, pode-se entender que o terceiro conceito da UC é de **um parque com diversas atividades e produtos de turismo e lazer cujo amplo leque é capaz de atender a demandas de grupos diferentes, mas mantendo a coesão e a harmonia tanto entre visitantes como entre eles e a natureza.**
- **Atividades de aventura:** com atividades de aventura, o parque poderia se diferenciar dos hotéis e spas da cidade que focam em oferecer atividades relacionadas às águas termais. As atividades reconhecidas pelo projeto são o voo livre, mountain bike, escaladas e rapel, e trekking. Portanto, o quarto

conceito comercial da UC é **oferecer uma gama ampla de atividades de aventuras para suprir um nicho de mercado da região.**

2.3.5. Público potencial

O primeiro perfil de público potencial a ser apresentado, conforme verificado pelos estudos, é **o perfil do turista sazonal**. Este perfil identificado consiste, de forma genérica, em uma família residente em outros estados, que busca desfrutar das variadas atividades e oportunidades de lazer que a região oferece, e é atraída pelas atividades diferenciadas, em contato com a natureza, que o PESCaN é capaz de ofertar. Este público é atraído principalmente pelas atividades de ecoturismo, mas também têm o desejo de realizar atividades de turismo rural.

Há um segundo perfil de visitantes que atua como **estabilizador da sazonalidade** inerente a todos os produtos e serviços turísticos. Os destinos turísticos sempre devem buscar atrair um leque diverso de perfis de visitantes para que a sustentabilidade financeira do projeto ocorra. Assim, além de identificar um perfil de visitante como a família supracitada, que poderá aportar mais dinheiro aos atrativos durante a alta temporada, os estudos também verificaram um segundo perfil que, apesar de gastar menos e estar menos tempo, visita mais vezes e tem uma ligação afetiva mais forte com os parques.

O segundo perfil consiste em pessoas da região de Goiás que visitam o PESCaN durante os fins de semana e feriados para se distrair e descansar. Esse perfil de visitante é fundamental para a manutenção do parque, uma vez que, apesar de não ter gastos tão altos como os turistas de outros estados, ajuda a manter o parque em constante uso ao longo do ano e também cria um sentimento de pertencimento à unidade de conservação.

2.4. Análise FOFA

Na TABELA 10 é apresentada a análise FOFA do parque, apontando suas forças, oportunidades, fraquezas e ameaças. Uma “força” é um ponto forte referente a fatores internos, e, portanto, controláveis, enquanto uma “oportunidade” também é um ponto forte, porém é proveniente de fatores externos, incontroláveis.

Com relação aos pontos fracos, a “fraqueza” advém de fatores internos, controláveis, já a “ameaça” provém de fatores externos, incontroláveis.

TABELA 10 – MATRIZ FOFA

FORÇAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • Localização geográfica que permite contemplação de diferentes áreas • Grande diversidade de atividades potenciais • Potencial de reconhecimento como Geopark • Relação com associações esportivas (ciclistas e escaladores) • Potencial para acessibilidade 	<ul style="list-style-type: none"> • Área do entorno consolidada como atrativo turístico nacional (proximidade com a cidade de Caldas Novas) • Atração de turistas de temporada que não estão nos grandes hotéis da região • Facilidade de acesso a partir de diferentes polos emissores de turistas • Localização em área com boa rede de serviços de turismo (hotel, alimentação, agências de viagens, etc.) • Beleza natural e possibilidade de avistamento da área do entorno.
FRAQUEZAS	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Baixa estruturação das atividades propostas • Período de seca das cachoeiras • Dificuldade de acesso entre os setores (longas distâncias e pouca estrutura de transporte) 	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta turística na região muito voltada para um público específico (resort) • Baixa integração com a rede hoteleira existente • Loteamentos irregulares em áreas contíguas ao parque

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2021

Conceito do parque

Conforme detalhado no item 2.3.4, o conceito de negócio do PESCaN se estabelece sobre 4 princípios básicos, de modo que todas as atividades e produtos a serem oferecidos devem ser concebidos considerando ao menos um destes pilares:

- Educação ambiental, com foco especial no contexto geomorfológico;
- Contemplação da natureza e do entorno;
- Lazer ao ar livre para diferentes públicos, com especial atenção às famílias com crianças e os casais jovens; e,
- Esportes de aventura.

3. ANÁLISE COMERCIAL E DE DEMANDA

Este capítulo é dedicado à análise comercial e de demanda, realizada considerando as atividades comerciais atuais e propostas, e a descrição geral dos cenários previstos.

3.1. Atividades atuais e propostas

TABELA 11 – ATIVIDADES PROPOSTAS PESCaN

	SETOR	DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES	TIPO (OBRIGATÓRIO E ACESSÓRIO)	PÚBLICO RELACIONADO	REGULARIDADE FUNDIÁRIA	UGCs VINCULADAS
ATIVIDADES ATUAIS	Caldas Novas	Caminhada	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Caldas Novas	Banho de cacheira	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Caldas Novas	Contemplação da paisagem	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Caldas Novas	Observação de aves	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Caldas Novas	Educação ambiental	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Caldas Novas	Exposição de Animais Taxidermizados	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedra	Caminhada	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedra	Contemplação da paisagem	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedra	Observação de aves	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedra	Banho de cachoeira	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Platô	Ciclismo	n/a	Todos	Regularizada	Não

	SETOR	DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES	TIPO (OBRIGATÓRIO E ACESSÓRIO)	PÚBLICO RELACIONADO	REGULARIDADE FUNDIÁRIA	UGCs VINCULADAS
	Platô	Mountain bike	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Platô	Travessia Rio Quente – Caldas Novas ³	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Platô	Contemplanção da paisagem	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Platô	Caminhada	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Platô	Corrida de aventura	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rio Quente	Contemplanção da paisagem	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rio Quente	Escalada	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rio Quente	Rapel	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rio Quente	Mountain Bike	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rio Quente	Corrida de aventura	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rio Quente	Caminhada	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rio Quente	Ciclismo	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rio Quente	Banho de Cachoeira	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rio Quente	Contemplanção do Pôr do Sol	n/a	Todos	Regularizada	Não
ATIVIDADES PROPOSTAS	Caldas Novas	Atividade de Aventura	Acessório	Todos	Regularizada	Sim

³ A pé, por trilhas.

	SETOR	DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES	TIPO (OBRIGATÓRIO E ACESSÓRIO)	PÚBLICO RELACIONADO	REGULARIDADE FUNDIÁRIA	UGCs VINCULADAS
	Caldas Novas	Contemplanção da paisagem	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Caldas Novas	Transporte no parque	n/a	Todos	Regularizada	Sim
	Caldas Novas	Interpretação ambiental	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Caldas Novas	Atividades culturais	n/a	Todos	Regularizada	-Não
	Rua de Pedras	Caminhada	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedras	Observação de aves	Acessório	Todos	Regularizada	Sim
	Rua de Pedras	Contemplanção de paisagem	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedras	Banho de cachoeira	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedras	Interpretação ambiental	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedras	Rapel e Escalada	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedras	Voo Livre	Acessório	Todos	Regularizada	Sim
	Rua de Pedras	Trekking	n/a	Todos	Regularizada	Não-
	Rua de Pedras	Observação de aves	Acessório	Todos	Regularizada	Sim-
	Rua de Pedras	Observação de céu noturno - Darksky	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedras	Pernoite Bivaque	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rua de Pedras	Voo de balão	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Platô	Contemplanção da paisagem	n/a	Todos	Regularizada	Não

	SETOR	DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES	TIPO (OBRIGATÓRIO E ACESSÓRIO)	PÚBLICO RELACIONADO	REGULARIDADE FUNDIÁRIA	UGCs VINCULADAS
	Platô	Ciclismo	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Platô	Mountain Bike	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Platô	Transporte no parque	Acessório	Todos	Regularizada	Não
	Platô	Interpretação ambiental	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Rio Quente	Contemplação da paisagem	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Quebra Canela	Rapel e escalada	Acessório	Todos	Regularizada	Não
	Quebra Canela	Banho de cachoeira	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Quebra Canela	Contemplação da paisagem	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Quebra Canela	Caminhada	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Quebra Canela	Observação de aves	Acessório	Todos	Regularizada	Sim
	Quebra Canela	Interpretação ambiental	n/a	Todos	Regularizada	Não
	Quebra Canela	Observação da Bioluminescência	n/a	Todos	Regularizada	Não

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

Importante ressaltar que além das atividades, também há investimentos que estão relacionados ao funcionamento básico do parque, como equipamentos de manutenção, veículos e infraestrutura básica (portarias, bancos, mobilidade, etc.). No item 4.1 há o detalhamento dos investimentos aplicados ao parque.

3.2. Descrição geral dos cenários

Para a modelagem econômico-financeira da concessão do parque foram compostos três cenários distintos para fins de simulação. Os cenários diferem entre si quanto à composição de atividades geradoras de receita previstas para operação no parque.

Os cenários compostos para simulação foram (TABELA 12):

- **Cenário 1 (básico):** pode ser entendido com um cenário básico, pois estão previstas as atividades essenciais ao parque para operação e suporte aos visitantes e a operação da lanchonete e estacionamento do Setor Caldas Novas. Assim, no modelo econômico-financeiro, foi considerada apenas a infraestrutura básica de funcionamento do parque e apenas a lanchonete como unidade geradora de caixa.
- **Cenário 2 (intermediário):** este cenário se configura como uma situação intermediária, uma vez que vai além da infraestrutura básica, apresentando atividades turísticas adicionais, entretanto não explora o potencial total do parque identificado nos estudos realizados. Através desta composição de atividades busca-se a viabilidade econômico-financeira do parque considerando o aumento de atratividade aos visitantes. Deste modo, no modelo econômico-financeiro, são consideradas as seguintes atividades para este cenário:
 - **Setor Caldas Novas:** aluguel de bicicleta, passeio guiado, rapel e escalada, arvorismo, restaurante, teleférico, loja de lembranças e traslado;
 - **Setor Rua de Pedra:** passeio guiado e voo livre;
 - **Setor Platô:** passeio guiado e observação de aves;
 - **Setor Rio Quente:** passeio guiado, teleférico e rapel e escalada;

- **Setor Quebra Canela:** observação de aves, passeio guiado.
- **Cenário 3 (completo):** nesta configuração são consideradas na modelagem todas as atividades potenciais identificadas para o parque nos estudos realizados pelo Consórcio. Este cenário apresenta grande potencial de atração de visitantes e, conseqüentemente, geração de receita, entretanto requer do Concessionário maiores investimentos. Objetivamente, a diferença entre o cenário 2 e 3 está na adição de investimentos na melhoria de estradas no Setor Platô, bem como a atividade “observação de pássaros”. Nesse cenário, o parque passa a oferecer, além das atividades previstas nos Cenários 1 e 2 as seguintes atividades:
 - **Setor Caldas Novas:** observação de aves;
 - **Setor Rua de Pedra:** observação de aves;
 - **Setor Platô:** transporte no parque;
 - **Setor Rio Quente:** observação de aves.

TABELA 12 – CENÁRIOS SIMULADOS NO MODELO ECONÔMICO-FINANCEIRO

CENÁRIO	ATIVIDADES COMERCIAIS	INÍCIO DA OPERAÇÃO	TIPO DE PÚBLICO
Cenário 1 (básico)	Alimentação (Lanchonete)	jul/22	Todos
	Estacionamento	ago/22	
Cenário 2 (intermediário)	Aluguel de bicicleta	set/22	Todos
	Passeio guiado (Caldas Novas)	jul/22	
	Rapel e escalada (Caldas Novas)	abr/23	
	Arvorismo	set/22	
	Alimentação (Restaurante)	jul/23	
	Loja de lembranças	out/22	
	Traslado	jul/22	
	Passeio guiado (Rua de Pedras)	jul/22	
	Voo livre	out/23	
	Observação de aves (Platô)	jan/23	
	Passeio guiado (Platô)	jul/22	
	Passeio guiado (Rio Quente)	jul/22	
	Rapel e escalada (Rio Quente)	jan/23	
	Observação de aves (Quebra Canela)	jan/23	
	Passeio guiado (Quebra Canela)	jul/22	
	Teleférico (Caldas Novas)	fev/23	
Teleférico (Rio Quente)	nov/22		

CENÁRIO	ATIVIDADES COMERCIAIS	INÍCIO DA OPERAÇÃO	TIPO DE PÚBLICO
Cenário 3 (completo)	Observação de aves (Caldas Novas)	jan/23	Todos
	Observação de aves (Rua de Pedras)	jan/23	
	Transporte no Parque	abr/23	
	Observação de aves (Rio Quente)	dez/22	

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

Neste plano de negócios é detalhada a execução do Cenário 2, uma vez que este tem grande potencial para atratividade de público e requer um investimento intermediário pelo concessionário, se comparado ao Cenário 3 que considera todas as atividades potenciais identificadas pelos estudos. Assim, nas próximas seções são detalhados os dados relativos ao modelo econômico-financeiro do cenário.

4. PREMISSAS MACROECONÔMICAS

As premissas macroeconômicas consideradas nas projeções do modelo estão explicitadas na tabela abaixo, bem como a fonte utilizada.

TABELA 13 - PREMISSAS MACROECONÔMICAS

ITENS	REFERÊNCIAS
Taxa livre de risco:	Média <i>yields</i> mensais do título do tesouro americano de 10 anos - <i>T-Bond 10 years</i> em janela de 10 anos (abril/2021 até maio/2011). Fonte: <i>Federal Reserve Bank of St. Louis</i> .
Risco país:	Média dos dados mensais do EMBI+ (<i>Emerging Markets Bond Index Plus</i>) + BR (abril/2021 até maio/2011). Fonte: Banco JP Morgan.
Beta:	Beta desalavancado do setor de lazer (<i>recreation</i>) dos Estados Unidos. Fonte: Damodaran.
D/E:	Considerou-se a estrutura de capital no momento de estruturação da dívida, e ao longo da projeção considerou-se constante a razão D/E.
Prêmio pelo risco de mercado:	Diferença entre a média anualizada dos retornos mensais do índice S&P 500 e a média dos <i>yields</i> mensais do T-Bond 10yrs. Fonte: Capital IQ.
Inflação:	Taxa de inflação norte americana: inflação implícita, a partir da rentabilidade da <i>Treasury</i> nominal de 10 anos (UST10Y) e da <i>Treasury</i> real de 10 anos (<i>Treasury Inflation-Protected Securities - TIPS</i>) Fonte: Federal Reserve Bank of St. Louis Taxa de inflação Brasileira: meta COPON Fonte Banco Central do Brasil (BACEN) ⁴ .

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

⁴ <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/metainflacao>

5. PREMISSAS ECONÔMICO-FINANCEIRAS

Considerando os dados e informações provenientes da Avaliação Comercial e Estudo de Demanda, do Diagnóstico Socioambiental e do Estudo Preliminar de Engenharia ou Arquitetura e Transportes, e, ainda, os alinhamentos realizados com os principais agentes envolvidos na estruturação da concessão do parque, foi elaborado um modelo de negócio que se apresenta viável e comercialmente atraente, tanto para o poder público concedente quanto para os potenciais parceiros privados interessados na concessão. Este Plano de Negócios apresenta os principais aspectos relativos à sustentabilidade econômica e financeira por meio da exploração de atividades atuais e potenciais, expondo as premissas e resultados do estudo de viabilidade econômico-financeira.

O estudo apresenta um modelo de parque referencial no qual são considerados além dos investimentos obrigatórios, como infraestrutura básica de funcionamento, investimentos acessórios que irão permitir ao concessionário potencial geração de caixa incremental. No modelo estão previstos também todos os custos e despesas necessárias para a operação do parque. A projeção econômico-financeira inicia-se a partir de julho de 2022 tendo fim no mês de junho de 2052, totalizando 30 anos de operação.

Por fim, o modelo apresenta os resultados, do cenário referencial, para o retorno sobre o capital investido pelo agente concessionário, além dos repasses realizados à Administração Estadual, por meio do instrumento de outorga fixa e variável.

Os principais indicadores utilizados para avaliação do retorno do capital investido foram: Valor Presente Líquido (VPL), Payback Descontado e Taxa Interna de Retorno (TIR). Estes indicadores foram obtidos utilizando-se a metodologia de valoração do Fluxo de Caixa Descontado, método consagrado para avaliação econômico-financeira. Observa-se ainda que o modelo é apresentado em moeda constante, desconsiderando os efeitos da inflação, com data base em julho de 2022.

5.1. Premissas – Investimentos

Para a definição dos investimentos do concessionário utilizou-se como base o Estudo Preliminar de Engenharia ou Arquitetura e Transporte que estabelece os ativos imobiliários a serem construídos, reformados ou atualizados bem como as obras de infraestrutura a serem implementadas no parque. Ou seja, aqui estão analisados os gastos de capital, também conhecido como CAPEX (Capital Expenditures).

Os investimentos foram classificados de acordo com as atividades e cenários definidos no item 3.2 deste relatório, obedecendo assim os critérios de implementação. Quanto ao prazo de implementação, a algumas atividades, equipamento e veículos foram atribuídos prazos de carência para início das obras ou aquisição, que estão ligado à importância destes para funcionamento e fruição do parque. Esses prazos, contudo, foram balizados por critérios econômico-financeiros, de forma a não gerarem problemas de liquidez e sustentabilidade para a concessão.

A TABELA 14 apresenta um resumo de todos os investimentos levantados. Na tabela ainda estão descritos os gastos com elaboração dos projetos de engenharia e arquitetura, equivalentes a 8% do valor estimado para as obras, ocorrendo no primeiro ano de concessão. Há que se ressaltar, contudo, que a tabela não considera os gastos com reinvestimento, necessário para manter o bom funcionamento destes ativos ao longo do período de concessão, que corresponde a um gasto anual de 1% do estoque de investimentos do ano imediatamente anterior.

TABELA 14 - CAPEX (Cenário Referência)

SETOR	DESCRIÇÃO	OBRIGATORIEDADE	INÍCIO DAS OBRAS	VALOR TOTAL
SETOR CALDAS NOVAS	Projetos	Sim	jul/22	R\$ 514.069,20
SETOR CALDAS NOVAS	Projetos	Não	jul/22	R\$ 301.600,00
SETOR CALDAS NOVAS	Portal (Reforma básica)	Sim	jan/24	R\$ 60.500,00
SETOR CALDAS NOVAS	Portaria (Reforma básica)	Sim	out/22	R\$ 283.500,00
SETOR CALDAS NOVAS	Centro de Visitantes (Reforma básica)	Sim	jul/22	R\$ 496.125,00
SETOR CALDAS NOVAS	Fonte de Água (Requalificar)	Sim	jan/23	R\$ 12.500,00

SETOR	DESCRIÇÃO	OBRIGATORIEDADE	INÍCIO DAS OBRAS	VALOR TOTAL
SETOR CALDAS NOVAS	Alojamento Visitantes / Pesquisador (Reforma básica)	Sim	jul/24	R\$ 302.500,00
SETOR CALDAS NOVAS	Casa do Pesquisador (Reforma básica)	Sim	jul/24	R\$ 243.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Reservatório de água (Reforma básica)	Sim	jul/23	R\$ 10.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Estacionamento de Visitantes (Demarcação com pintura própria)	Sim	jul/22	R\$ 64.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Estacionamento de Ônibus de Visitantes (Demarcação com pintura própria)	Sim	jul/22	R\$ 67.500,00
SETOR CALDAS NOVAS	Casa Antiga (Readequação de uso e reforma)	Sim	jul/27	R\$ 330.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Trilha Cachoeira da Cascatinha (Readequação)	Sim	jul/28	R\$ 288.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Trilha Cachoeira Confusão (Readequação)	Sim	jul/28	R\$ 332.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Trilha Cachoeira e Mirante do Paredão (Readequação)	Sim	jan/23	R\$ 126.500,00
SETOR CALDAS NOVAS	Trilha Mirante do Paredão até Centro de Visitantes (Readequação)	Sim	jul/28	R\$ 280.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Trilha Casa Antiga - Área de Cerrado (Readequação)	Sim	jan/23	R\$ 100.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Barragem Cachoeira da Cascatinha (Manutenção)	Sim	jan/23	R\$ 15.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Restaurante (Construção)	Sim	jul/24	R\$ 2.400.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Bicicletário (Construção bicicletário urbano)	Não	set/22	R\$ 50.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Mountain Bike (Compra de bicicletas)	Não	set/22	R\$ 236.880,00
SETOR CALDAS NOVAS	Estacionamento para Frota do Parque (Construção de galpão)	Sim	jul/22	R\$ 160.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Estação Meteorológica (Construção torre)	Sim	jan/23	R\$ 80.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Paredão de Escalada (Contenção de concreto)	Não	jan/23	R\$ 80.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Arvorismo - Cachoeira Cascatinha (Construção de trilha)	Não	jan/23	R\$ 40.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Teleférico (Implantação)	Não	fev/23	R\$ 3.600.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Praça Sensitiva (Construção)	Sim	jul/26	R\$ 490.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Trilha Acessível Centro de Visitantes - Cachoeira da Cascatinha (Construção)	Sim	jul/22	R\$ 350.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Sinalização Turística (Implantação)	Sim	jul/22	R\$ 250.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Ponte de acesso Cachoeira Cascatinha (Construção)	Sim	jul/22	R\$ 2.240,00
SETOR CALDAS NOVAS	Mirante Paredão (Manutenção)	Sim	jul/22	R\$ 12.500,00
SETOR CALDAS NOVAS	Frota para traslado (frota e sua renovação a cada 10 anos)	Sim	jul/22	R\$ 1.224.000,00
SETOR CALDAS NOVAS	Renovação da Frota (renovação de toda a frota)	Sim	jul/22	R\$ 1.694.787,00

SETOR	DESCRIÇÃO	OBRIGATORIEDADE	INÍCIO DAS OBRAS	VALOR TOTAL
SETOR RUA DE PEDRA	Projetos	Sim	jul/22	R\$ 31.200,00
SETOR RUA DE PEDRA	Projetos	Não	jul/22	R\$ 6.400,00
SETOR RUA DE PEDRA	Trilha Mirante do Minério (Readequação)	Sim	jul/28	R\$ 240.000,00
SETOR RUA DE PEDRA	Rampa de Voo Livre (Construção)	Não	jul/23	R\$ 80.000,00
SETOR RUA DE PEDRA	Base de Apoio ao Visitante (Construção)	Sim	jul/22	R\$ 150.000,00
SETOR RUA DE PEDRA	Estação Meteorológica (Construção)	Sim	jan/23	R\$ 30.000,00
SETOR RUA DE PEDRA	Sinalização Turística (Implantação)	Sim	jul/22	R\$ 250.000,00
SETOR PLATÔ	Projetos	Sim	jul/22	R\$ 12.000,00
SETOR PLATÔ	Projetos	Não	jul/22	R\$ 2.400,00
SETOR PLATÔ	Base de Apoio ao visitante	Sim	jul/22	R\$ 150.000,00
SETOR PLATÔ	Estação Metereológica	Sim	jan/23	R\$ 30.000,00
SETOR PLATÔ	Torre de Observação e Monitoramento de Incêndio H=15m (Construção)	Não	out/22	R\$ 30.000,00
SETOR PLATÔ	Sinalização Turística (Implantação)	Sim	jul/22	R\$ 250.000,00
SETOR RIO QUENTE	Projetos	Sim	jul/22	R\$ 484.800,00
SETOR RIO QUENTE	Projetos	Não	jul/22	R\$ 41.984,00
SETOR RIO QUENTE	Trilha Mirante da Pousada (Reestruturação)	Sim	jul/22	R\$ 30.000,00
SETOR RIO QUENTE	Trilha Cachoeira México (Readequação)	Não	jul/28	R\$ 320.000,00
SETOR RIO QUENTE	Ponte Pênsil (Reforma)	Não	jul/22	R\$ 4.800,00
SETOR RIO QUENTE	Portaria Rio Quente (Construção)	Sim	jul/24	R\$ 800.000,00
SETOR RIO QUENTE	Portal Rio Quente (Construção)	Sim	jan/23	R\$ 360.000,00
SETOR RIO QUENTE	Base de Apoio ao Visitante (Construção)	Sim	jul/22	R\$ 150.000,00
SETOR RIO QUENTE	Estação meteorológica (Construção)	Sim	jan/23	R\$ 30.000,00
SETOR RIO QUENTE	Via Ferrata (Construção)	Não	jan/23	R\$ 140.000,00
SETOR RIO QUENTE	Ancoragem Rapel Fixa	Não	jan/23	R\$ 30.000,00
SETOR RIO QUENTE	Vias de Escalada (Estruturação)	Não	jan/23	R\$ 30.000,00
SETOR RIO QUENTE	Teleférico (Implantação)	Sim	ago/22	R\$ 4.720.000,00
SETOR RIO QUENTE	Sinalização Turística (Implantação)	Sim	jul/22	R\$ 250.000,00
SETOR QUEBRA CANELA	Projetos	Sim	jul/22	R\$ 12.000,00

SETOR	DESCRIÇÃO	OBRIGATORIEDADE	INÍCIO DAS OBRAS	VALOR TOTAL
SETOR QUEBRA CANELA	Projetos	Não	jul/22	R\$ 2.400,00
SETOR QUEBRA CANELA	Base de Apoio ao Visitante (Readequação)	Sim	jul/22	R\$ 150.000,00
SETOR QUEBRA CANELA	Estação Meteorológica (Construção)	Sim	jan/23	R\$ 30.000,00
SETOR QUEBRA CANELA	Torre de Observação e Monitoramento de Incêndio H=15m (Construção)	Não	out/22	R\$ 30.000,00
SETOR QUEBRA CANELA	Sinalização Turística (Implantação)	Sim	jul/22	R\$ 250.000,00
TOTAL				R\$ 23.625.185,20
TOTAL OBRIGATÓRIO				R\$ 18.598.721,20

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

TABELA 15 - CAPEX (Cenário 03)

SETOR	DESCRIÇÃO	OBRIGATÓRIO	INÍCIO DAS OBRAS	VALOR TOTAL
SETOR CALDAS NOVAS	Estrada para acesso a Casa Antiga (ramificação da Estrada Velha) (Readequação)	Sim	jul/25	R\$ 1.200.000,00
SETOR RUA DE PEDRA	Observação de Aves Pescan	Não	out/22	R\$ 50.000,00
SETOR RUA DE PEDRA	Estrada para acesso a Rua de Pedra (ramificação da Estrada do Minério) (Requalificação)	Sim	jul/25	R\$ 800.000,00
SETOR PLATÔ	Estrada Circundante (Construção)	Não	abr/23	R\$ 10.000.000,00
SETOR PLATÔ	Quadríciclos (3, compra)	Não	abr/23	R\$ 97.590,00
SETOR PLATÔ	Veículos 4x4 para passeio (compra)	Não	abr/23	R\$ 119.351,00
SETOR PLATÔ	Estrada da Siriema (Requalificação)	Não	abr/23	R\$ 7.360.000,00
SETOR PLATÔ	Estrada do Minério (Requalificação)	Não	abr/23	R\$ 4.480.000,00
SETOR PLATÔ	Estrada Velha (Requalificação)	Não	abr/23	R\$ 3.320.000,00
SETOR PLATÔ	Estrada da Travessia (Requalificação)	Não	abr/23	R\$ 3.696.000,00
SETOR PLATÔ	Estrada que liga perpendicularmente a Estrada da Seriema e Estrada da Travessia (Requalificação)	Sim	jul/26	R\$ 3.080.000,00
SETOR RIO QUENTE	Observação de Aves Pescan (Mirante da Pousada)	Não	out/22	R\$ 40.000,00
SETOR RIO QUENTE	Observação de Aves Pescan (Mirante do México)	Não	out/22	R\$ 8.000,00
SETOR RIO QUENTE	Estrada para acesso ao Mirante da Pousada (ramificação da Estrada da Seriema) (Requalificação)	Sim	jul/26	R\$ 1.920.000,00
SETOR QUEBRA CANELA	Estrada para acesso à Casa de apoio para a torre de telefonia (ramificação da Estrada da Seriema) (Requalificação)	Sim	jul/26	R\$ 2.800.000,00
TOTAL				R\$ 38.970.941,00

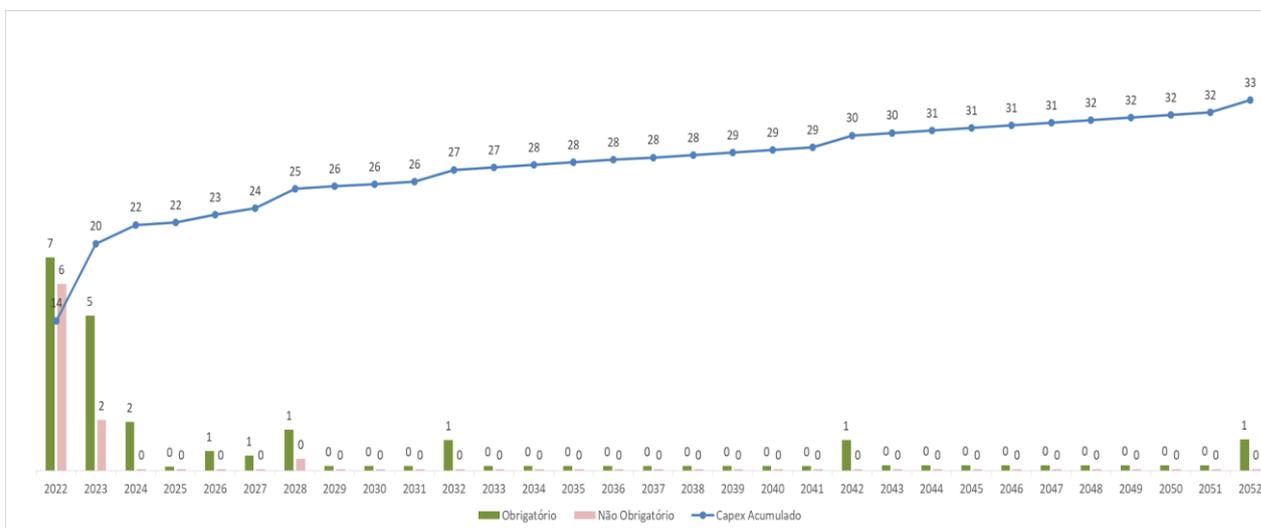
FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

De modo sintetizado, considerando os valores de todos os investimentos definidos para o PESCaN, porém não considerando a outorga fixa e remuneração contratual, temos a seguinte divisão:

- Investimento mapeado: R\$ 23.625.185,20
 - Investimento obrigatório: R\$ 18.598.721,20 (79% do investimento mapeado)
- Reinvestimentos mapeados: R\$ 6.314.529,55
 - Reinvestimento obrigatórios: R\$ 4.862.286,16
- Investimento total R\$ 29.939.714,75

O gráfico abaixo, por sua vez, traz a evolução anual dos dispêndios com CAPEX, considerando todos os valores, ou seja, além do montante de CAPEX de investimento, os montantes com reinvestimento e projetos, divididos entre obrigatórios e não obrigatórios.

GRÁFICO 2 - EVOLUÇÃO DO CAPEX ANUAL [R\$ MM]



FONTE E ELABORAÇÃO PRÓPRIAS DOS AUTORES.

5.1.1. Amortização

Seguindo as normas e interpretações contábeis do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que cabem aos contratos de concessões, os investimentos e despesas pré-operacionais foram registrados como ativo

intangível. A partir disso, sua amortização se dá conforme a curva de demanda durante os 30 anos de concessão.

Além disso, dado que o modelo é projetado em moeda constante foram necessários ajustes na amortização para que fossem capturados os efeitos do valor ao longo do tempo. Assim, foi necessário deflacionar a amortização para que ela não esteja superestimada. Portanto, a amortização foi projetada nominalmente para então ser deflacionada para julho de 2022.

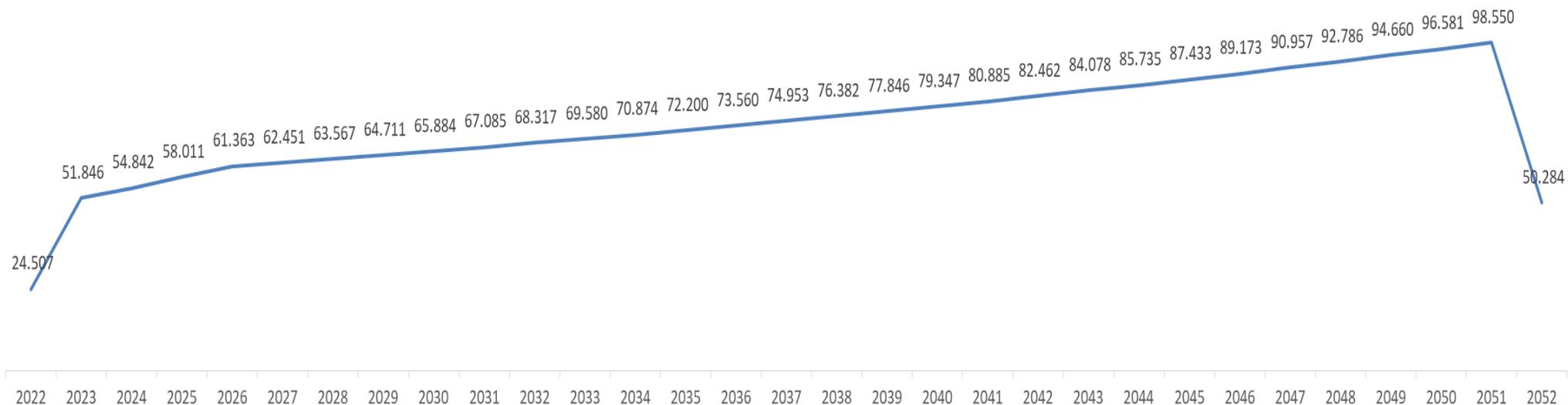
5.2. Premissas – Receitas

Nesta seção são apresentadas as premissas utilizadas para estimativa das receitas do modelo econômico.

5.2.1. Demanda

Considerando o histórico de visitação do parque, e por meio do estudo de demanda, foram realizadas as projeções de visitação ao parque, estando tais valores apresentados de forma consolidada no GRÁFICO 3. É importante salientar que a demanda apresentada já reflete a sensibilidade ao valor da tarifa de entrada, que nesse documento é de R\$ 10,00.

GRÁFICO 3 - PROJEÇÃO DE VISITANTES DO PARQUE



FONTE E ELABORAÇÃO PRÓPRIAS DOS AUTORES.

O estudo de demanda identificou que, a partir das projeções apresentadas, há um potencial real de aumento de visitação no PESCaN, tanto através da maior atração da população da região (demanda orgânica) quanto pelo potencial de turistas de outras cidades (demanda induzida).

5.2.2. Unidades geradoras de caixa

As unidades geradoras de caixa (UGC's) do PESCaN foram definidas tendo em vista as potencialidades do parque, considerando, em especial, os resultados da Avaliação Comercial e do Estudo de Demanda. Vale destacar que é previsto a utilização do estacionamento no Setor Caldas Novas sem cobrança de taxas. Dessa forma, apesar do estacionamento estar incluído no CAPEX, esta é uma atividade não geradora de receita. Assim as UGC's modeladas no cenário apresentado neste documento são:

- Aluguel de bicicleta;
- Passeio guiado (em todos os setores);
- Observação de aves (setores Platô e Quebra Canela);
- Rapel e escalada (setores Caldas Novas e Rio Quente);
- Arvorismo;
- Restaurante;
- Lanchonete;
- Loja de lembranças;
- Teleférico;
- Traslado;
- Voo livre.

A modelagem econômico-financeira permitiu inferir que as atividades com maior potencial comercial, conforme será apresentado neste Plano de Negócios, são as atividades relacionadas à alimentação. Isto ocorre em função, principalmente, do número de visitantes interessados em tais atividades e do ticket médio que estão dispostos a desembolsar nelas.

Ainda, destaca-se o papel da bilheteria para entrada no parque, fixada no valor de R\$ 10,00 por pessoa, valor vigente antes da pandemia, grande geradora de receita. Para o ingresso foi considerada uma média de gratuidade igual a 25% da demanda de visitantes, considerando as políticas de meia entrada e gratuidades aplicadas na UC.

Considerando uma operação conservadora das UGS para algumas delas, foi proposta uma limitação de uso durante o período de concessão.

Na TABELA 16 é apresentado o ticket médio da UGC, a receita anual média e a limitação de usuários por ano, quando for o caso.

TABELA 16 – UNIDADES GERADORAS DE CAIXA

Atividade	Tipo de receita	Preço médio (r\$ / visitante)	Receita anual média (r\$ mil)	Limite de uso (usuários/ano)	Proporção atendida da atividade em relação à demanda potencial
Entrada	Ticket de entrada	R\$ 10,00	R\$ 549	-	100%
Aluguel de bicicleta	Ticket de uso	R\$ 10,00	R\$ 474	-	100%
Passeio guiado (Setor Caldas Novas)	Ticket de uso	R\$ 15,00	R\$ 126	-	100%
Teleférico (Setor Caldas Novas)	Ticket de uso	R\$ 20	R\$ 346	-	50%
Rapel e escalada (Setor Caldas Novas)	Ticket de uso	R\$ 35,00	R\$ 254	5.375	56%
Arvorismo	Ticket de uso	R\$ 50,00	R\$ 2.119	-	100%
Restaurante	Gasto médio por visitante	R\$ 50,18	R\$ 4.479	60.000	81%
Loja de lembranças	Gasto médio por visitante (grupo de 3 visitantes)	R\$ 69,21	R\$ 1.402	13.700 ¹	33%
Lancheonete	Gasto médio por visitante	R\$ 50,00	R\$ 1.848	38.400	54%
Traslado	Ticket de uso	R\$ 5,00	R\$ 272	-	100%
Passeio guiado (Setor Rua de Pedra)	Ticket de uso	R\$ 15,00	R\$ 126	-	100,00%
Voo Livre (Setor Rua de Pedra)	Ticket de uso (para o parque) ²	R\$ 50,00	R\$ 168	-	100,00%
Passeio guiado (Setor Platô)	Ticket de uso	R\$ 15,00	R\$ 126	-	100,00%
Observação de aves (Setor Platô)	Ticket de uso	R\$ 10,00	R\$ 171	-	100,00%
Passeio guiado (Setor Rio Quente)	Ticket de uso	R\$ 15,00	R\$ 126	-	100,00%
Teleférico (Setor Rio Quente)	Ticket de Uso	R\$ 20	R\$ 348	-	50%
Rapel e escalada (Setor Rio Quente)	Ticket de uso	R\$ 35,00	R\$ 256	5.375	100,00%
Observação de aves (Setor Quebra-Canela)	Ticket de uso	R\$ 10,00	R\$ 171	-	100,00%
Passeio guiado (Setor Quebra Canela)	Ticket de uso	R\$ 15,00	R\$ 126	-	100,00%

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

¹ Considerando que o ticket é pago por um grupo de 3 pessoas.

² Para essa atividade está sendo considerado que a contratação do instrutor será feita diretamente pelo usuário

A TABELA 17 apresenta de forma resumida a evolução das receitas ao longo dos anos por atividade.

TABELA 17 - RECEITA BRUTA POR ATIVIDADE PESCaN (R\$ MIL/ANO)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2051	2052	Receita Total	% Participação
Entrada	184	389	411	435	460	468	477	485	494	595	724	739	377	17.032	4%
Setor Caldas Novas	1.913	7.856	9.853	10.444	11.071	11.275	11.485	11.688	11.866	12.841	14.090	14.233	7.190	367.728	85%
Aluguel de bicicleta Pescan	106	336	356	376	398	405	412	420	427	515	627	639	326	14.680	3%
Passeio guiado	42	90	95	100	106	108	110	112	114	137	167	170	87	3.921	1%
Teleférico	-	227	262	277	293	299	304	309	315	379	462	471	240	10.718	2%
Rapel e escalada Pescan	-	202	269	269	269	269	269	269	269	269	269	269	134	7.861	2%
Arvorismo Pescan	474	1.505	1.592	1.684	1.781	1.813	1.845	1.878	1.912	2.303	2.803	2.860	1.459	65.675	15%
Restaurante Pescan	-	1.991	3.849	4.169	4.511	4.623	4.739	4.829	4.895	4.895	4.895	4.895	2.448	138.858	32%
Loja de lembranças Pescan	236	998	1.055	1.116	1.181	1.202	1.223	1.245	1.268	1.527	1.859	1.896	968	43.463	10%
Lanchonete Pescan	963	1.927	1.761	1.803	1.844	1.857	1.870	1.901	1.927	1.927	1.927	1.927	963	57.284	13%
Translado	91	192	203	215	227	232	236	240	244	294	358	365	186	8.419	2%
Setor Rua de Pedra	42	120	224	237	251	255	260	265	270	325	395	403	206	9.141	2%
Passeio guiado	42	90	95	100	106	108	110	112	114	137	167	170	87	3.921	1%
Voo livre	-	31	130	137	145	148	150	153	156	188	228	233	119	5.219	1%
Setor Platô	42	212	224	237	251	256	260	265	270	325	395	403	206	9.236	2%
Passeio guiado	42	90	95	100	106	108	110	112	114	137	167	170	87	3.921	1%
Observação de aves Pescan	-	123	130	137	145	148	150	153	156	188	228	233	119	5.315	1%
Setor Rio Quente	81	606	626	646	668	675	682	690	697	785	897	910	462	22.628	5%
Passeio guiado	42	90	95	100	106	108	110	112	114	137	167	170	87	3.921	1%
Teleférico	39	248	262	277	293	299	304	309	315	379	462	471	240	10.778	2%
Rapel e escalada Pescan	-	269	269	269	269	269	269	269	269	269	269	269	134	7.928	2%
Setor Quebra Canela	42	212	224	237	251	256	260	265	270	325	395	403	206	9.236	2%
Observação de aves Pescan	-	123	130	137	145	148	150	153	156	188	228	233	119	5.315	1%
Passeio guiado	42	90	95	100	106	108	110	112	114	137	167	170	87	3.921	1%
TOTAL	2.305	9.396	11.563	12.238	12.953	13.186	13.424	13.658	13.866	15.196	16.898	17.092	8.646	435.000	100%

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

5.3. Premissas – Custos e despesas

Nesta seção está descrito o OPEX (Operational Expenditure) do parque, o qual refere-se aos custos e despesas necessários para operação do empreendimento, mas que não estão relacionados à aquisição ou implementação de algum ativo imobilizado (imóveis, máquinas, equipamentos, veículos). Em sua maioria, esses custos normalmente são recorrentes e necessários para a operação de um projeto. Alguns exemplos são: folha salarial, custos de manutenção de equipamentos, contratação de serviços de terceiros e custos com insumos e materiais. Para o parque PESCaN foram considerados os seguintes itens:

- Mão de obra;
- Serviços terceirizados;
- Insumos/Materiais;
- Utilities (energia elétrica);
- Frota veicular (manutenção e combustíveis);
- Seguros e garantias.

Ainda, o OPEX foi dividido entre custos e despesas, sendo os **custos** aqueles ligados diretamente à exploração de alguma atividade geradora de caixa, e as **despesas** aquelas decorrentes do funcionamento geral do parque e administração de atividades específicas.

O principal item do OPEX é a mão de obra e seus encargos. Dada sua relevância, as despesas com mão de obra foram subdivididas em dois grupos: administrativas e operacionais. As **despesas administrativas** são referentes aos funcionários ligados à administração e gestão do parque (diretor, gerentes, técnicos e administrativos) e à gestão de algumas atividades específicas. Por sua vez, as **despesas operacionais** estão relacionadas aos funcionários que atuam na manutenção e operação do funcionamento geral do parque (limpeza, conservação, manutenção e segurança).

Para as atividades geradoras de caixa administradas diretamente pelo parque (custos) e para as atividades administrativas (despesas administrativas), utiliza-se mão de obra própria. Já para as atividades operacionais (despesas operacionais) optou-se por mão de obra terceirizada.

Em relação à mão de obra não ligada diretamente à operação de atividades em específico, mas sim ligada ao funcionamento geral do parque ou à administração de atividades, a TABELA 18 apresenta o resumo de despesas.

TABELA 18 - DESPESAS COM MÃO DE OBRA

TIPO	OCUPAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR ANUAL
Operacional	Manutenção	2	R\$ 64.812,23
Operacional	Limpeza	2	R\$ 66.688,22
Operacional	Jardinagem	2	R\$ 82.778,25
Operacional	Segurança	2	R\$ 217.226,16
Operacional	Segurança Noturno	2	R\$ 252.146,40
Operacional	Gestão administrativa	1	R\$ 86.197,32
Operacional	Recepção e caixa	3	R\$ 106.373,55
Operacional	Brigadista	4	R\$ 221.397,02
Operacional	Serviços gerais	2	R\$ 73.969,01
TOTAL		20	R\$ 1.171.588,16
Administrativo	Diretor	1	R\$ 174.565,00
Administrativo	Secretária	1	R\$ 38.865,00
Administrativo	Técnico Administrativo	2	R\$ 127.255,00
Administrativo	Técnico de manutenção	1	R\$ 66.288,00
Administrativo	Analista Ambiental	1	R\$ 60.389,00
TOTAL		6	R\$ 467.362,00

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

Na TABELA 19 está apresentada a alocação de mão de obra específica para cada atividade comercial desenvolvida pelo concessionário no parque:

TABELA 19 - CUSTOS COM MÃO DE OBRA (ATIVIDADES)

Setor	Estrutura de atividades	Detalhe OPEX	Quantidade/ Tipo	Total anual
SETOR CALDAS NOVAS	Aluguel de bicicleta	Atendente	1	43.340,55
SETOR CALDAS NOVAS	Teleférico	Atendente	2	86.681,10
SETOR CALDAS NOVAS	Rapel e escalada	Instrutor sênior	1	67.739,85
SETOR CALDAS NOVAS	Rapel e escalada	Instrutor júnior	1	41.540,67
SETOR CALDAS NOVAS	Passeio Guiado	Guia turístico	1	53.278,62
SETOR CALDAS NOVAS	Arvorismo	Instrutor júnior	2	83.081,34
SETOR CALDAS NOVAS	Restaurante	Caixa	1	35.457,85
SETOR CALDAS NOVAS	Restaurante	Cozinheiro	2	101.040,18
SETOR CALDAS NOVAS	Restaurante	Auxiliar de cozinha	5	171.055,79
SETOR CALDAS NOVAS	Restaurante	Garçom	3	83.704,76
SETOR CALDAS NOVAS	Restaurante	Limpeza	2	76.018,80
SETOR CALDAS NOVAS	Lanchonete	Caixa	2	70.915,70
SETOR CALDAS NOVAS	Lanchonete	Auxiliar de cozinha	1	34.211,16
SETOR CALDAS NOVAS	Lanchonete	Limpeza	1	38.009,40

Setor	Estrutura de atividades	Detalhe OPEX	Quantidade/ Tipo	Total anual
SETOR CALDAS NOVAS	Translado	Motorista	2	116.257,83
SETOR CALDAS NOVAS	Loja de lembranças	Atendente	2	86.681,10
SETOR PLATÔ	Observação de aves	Recepcionista 6h	1	32.500,34
SETOR PLATÔ	Passeio Guiado	Guia turístico	1	53.278,62
SETOR QUEBRA CANELA	Observação de aves	Recepcionista 6h	1	32.500,34
SETOR QUEBRA CANELA	Passeio Guiado	Guia turístico	1	53.278,62
SETOR RIO QUENTE	Teleférico	Atendente	2	86.681,10
SETOR RIO QUENTE	Rapel e escalada	Instrutor sênior	1	67.739,85
SETOR RIO QUENTE	Rapel e escalada	Instrutor júnior	1	41.540,67
SETOR RIO QUENTE	Passeio Guiado	Guia turístico	1	53.278,62
SETOR RUA DE PEDRA	Passeio Guiado	Guia turístico	1	53.278,62
TOTAL			39	R\$ 1.663.091,45

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

É importante destacar que para os funcionários que trabalham em atividades específicas, os resultados incluem valores necessários para contratação de folguistas. No caso dos seguranças, o valor considera o posto, em regimes de 12x36.

Assim, separando a mão de obra por alocação, temos a seguinte distribuição:

- 6 funcionários administrativos (despesas administrativas), totalizando R\$ 467.362,00 por ano;
- 20 funcionários operacionais (despesas operacionais), totalizando R\$ 1.171.588,16 por ano;
- 39 funcionários para operar atividades específicas (custos), totalizando R\$ 1.663.091,45 por ano.

Em relação aos demais itens de OPEX, para as atividades geradoras de caixa desempenhadas pela concessionária, há custos adicionais com serviços terceirizados, energia elétrica e materiais para as atividades descritas na TABELA 20.

TABELA 20 - VALOR MÉDIO ANUAL DOS CUSTOS DAS ATIVIDADES

SETOR	ESTRUTURA DE ATIVIDADES	DETALHE OPEX	TIPO	OBS	TOTAL MÉDIO ANUAL ¹
SETOR CALDAS NOVAS	Aluguel de bicicleta	Manutenção	Serviços	-	R\$ 42.623,72
SETOR CALDAS NOVAS	Teleférico	Manutenção	Serviços	% CAPEX	465.960,00

SETOR	ESTRUTURA DE ATIVIDADES	DETALHE OPEX	TIPO	OBS	TOTAL MÉDIO ANUAL ¹
SETOR CALDAS NOVAS	Teleférico	Energia Elétrica	Metragem		190.254,42
SETOR CALDAS NOVAS	Rapel e escalada	Manutenção	Serviços		R\$ 1.950,00
SETOR CALDAS NOVAS	Restaurante	Material	Materiais	% receita	R\$ 1.055.312,78
SETOR CALDAS NOVAS	Restaurante	Energia elétrica	Metragem	-	R\$ 2.509,92
SETOR CALDAS NOVAS	Lanchonete	Material	Materiais	% receita	R\$ 498.245,58
SETOR CALDAS NOVAS	Lanchonete	Energia elétrica	Metragem	-	R\$ 628,18
SETOR CALDAS NOVAS	Traslado	Combustível	Materiais		R\$ 16.258,06
SETOR CALDAS NOVAS	Traslado	Manutenção	Serviços	-	R\$ 35.535,48
SETOR CALDAS NOVAS	Loja de Lembrança	Material	Materiais	% receita	R\$ 481.471,33
SETOR CALDAS NOVAS	Loja de Lembrança	Energia elétrica	Metragem	-	R\$ 1.373,59
SETOR RIO QUENTE	Teleférico	Energia Elétrica	Metragem		R\$ 185.681,92
SETOR RIO QUENTE	Teleférico	Manutenção	Serviços	% CAPEX	R\$ 596.242,58
SETOR RIO QUENTE	Rapel e escalada	Manutenção	Serviços	-	R\$ 1.966,67

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

Notas¹: “Valor médio anual” se deve ao fato que os custos variam com o aumento da demanda.

Da mesma forma que para as atividades geradoras de caixa, para o funcionamento geral do parque há outras despesas operacionais administrativas existentes, detalhadas na TABELA 21:

TABELA 21 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS

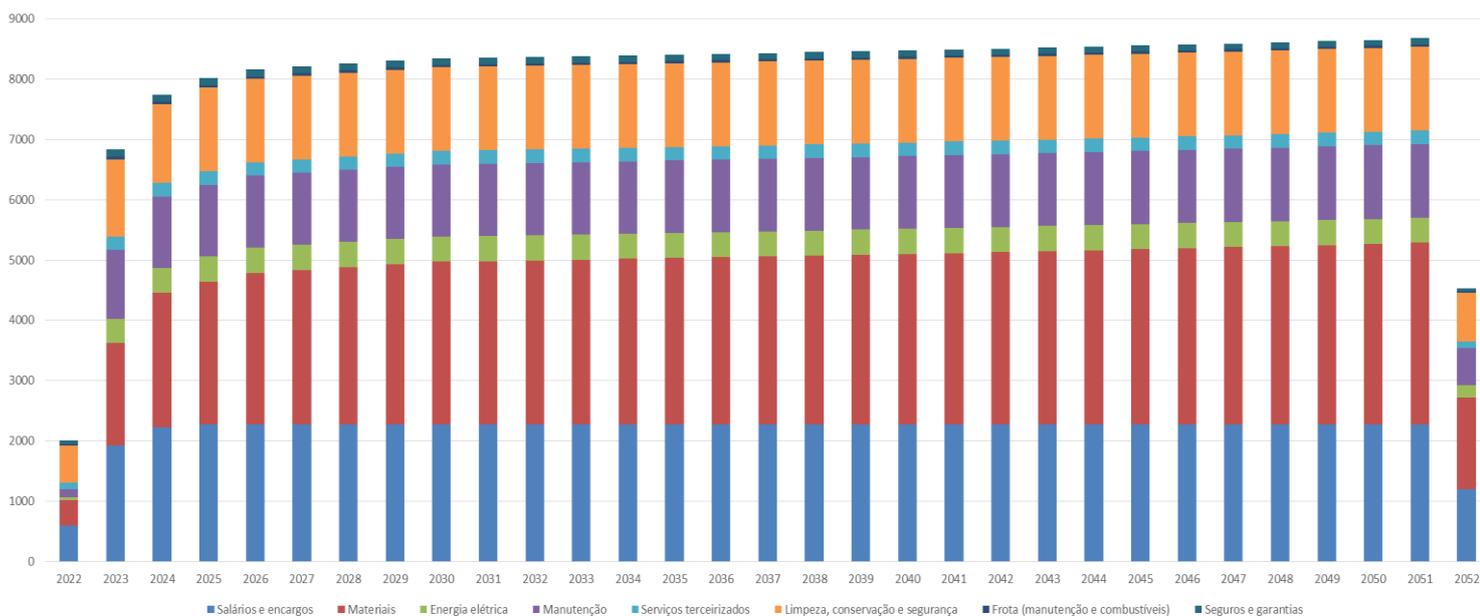
CATEGORIA	ITEM	VALOR ANUAL (R\$)
Serviços terceirizados	Contabilidade	55.360,68
Serviços terceirizados	Marketing	39.765,60
Serviços terceirizados	Internet	6.000,00
Serviços terceirizados	Assessoria jurídica	72.655,92
Serviços terceirizados	Serviços gráficos	20.000,00
Serviços terceirizados	Licença de softwares	30.000,00
Serviços terceirizados	Pesquisa de satisfação	38.800,00
TOTAL		262.582,20
Materiais	Ferramentas	5.000,00
Materiais	Uniformes e EPIs	2.000,00
TOTAL		7.000
Utilities	Energia Elétrica	23.484,97
TOTAL		23.484,97
Frota veicular	Combustível	17.594,58
Frota veicular	Manutenção	23.113,71

TOTAL	40.708,29
--------------	------------------

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

Por último, o GRÁFICO 4 apresenta a evolução do OPEX, dividido por itens.

GRÁFICO 4- PRINCIPAIS CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS



FONTE E ELABORAÇÃO PRÓPRIAS DOS AUTORES.

5.3.1. Capital de Giro

Para a estimativa do valor, da variação e da necessidade de capital de giro, foram adotados diferentes prazos nos fluxos financeiros de recebimento e pagamento, visando refletir a devida apuração para os regimes de caixa e competência. A TABELA 22 apresenta as premissas adotadas:

TABELA 22 - PRAZO MÉDIO DE CAPITAL DE GIRO

ITEM	DIAS
Contas a receber	15
Estoque	15
Impostos recuperáveis (curto prazo)	30
Impostos recuperáveis (longo prazo)	30
Outros ativos	0
Fornecedores	30
Salários e encargos	30

Obrigações tributárias	30
Antecipação de clientes	0

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

5.4. Premissas – Financeiras

Nesta seção são apresentadas as premissas de financiamento e custo de capital e as principais informações financeiras do modelo econômico.

5.4.1. Modelo de financiamento

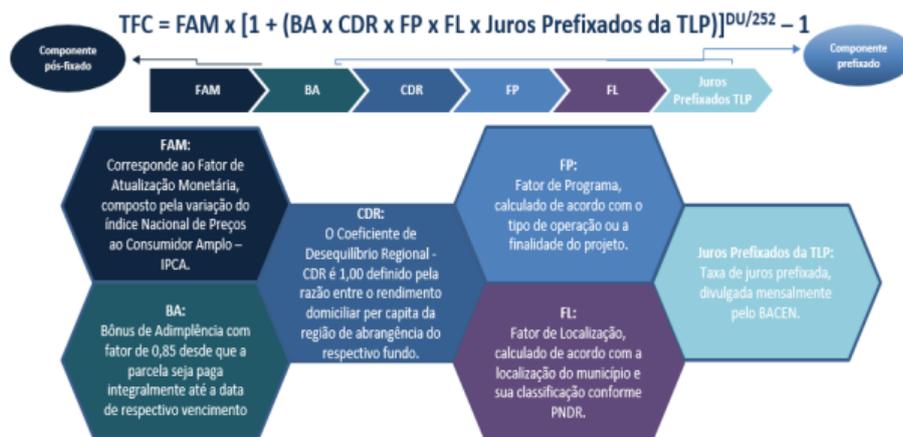
O modelo prevê que 50% dos investimentos planejados nos dois primeiros anos da concessão serão financiados, assumindo um limite máximo de R\$ 20.000.000 financiáveis. Custos da dívida, bem como prazos e carências, foram estimados com informações disponíveis no mercado e nas linhas de financiamento do Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste. Procurou-se um modelo de financiamento que permitisse ao modelo econômico permanecer com um Índice de Cobertura de Dívida acima de 1,3. A TABELA 23 apresenta as premissas relativas às fontes de financiamento.

TABELA 23 - COMPOSIÇÃO DO CUSTO DA DÍVIDA

COMPONENTE PRÉ-FIXADO	IPCA ANUAL (LONGO PRAZO)	IPCA MENSAL (LONGO PRAZO)	FAM	CUSTO NOMINAL DA DÍVIDA (AO ANO)
0,055876	3,25%	0,27%	1,01	4,19%

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

FIGURA 1 - FÓRMULA DE APURAÇÃO DO CUSTO DA DÍVIDA DO FCO EMPRESARIAL



➤ Cálculo da FAM:

$$FAM_m = (1 + \pi_{m-2})^{ndup/ndmp} * (1 + \pi_{m-1})^{ndus/ndms}$$

FONTE: RESOLUÇÃO Nº 4.672/2018 DO CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL

TABELA 24 - FINANCIAMENTOS CONSIDERADOS NO MODELO

FINANCIAMENTO	% CAPEX	TAXA DE JUROS REAL (a.a.)	PRAZO (ANOS)	CARÊNCIA (ANOS)
Fundo FCO	50%	3%	10	2

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

5.4.2. Custo de capital

O Custo Médio Ponderado de Capital (CMPC), ou *Weighted Average Cost of Capital* (WACC), é uma metodologia utilizada para obter a taxa de desconto mais adequada para a avaliação de investimentos em projetos ou empreendimentos. O CMPC é composto pelos custos de capital próprio e de terceiros, tomando como base o percentual de cada um na estrutura de capital.

A análise econômico-financeira utilizou o modelo *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) para cálculo do custo de capital próprio, pois atualmente este é o modelo mais utilizado e reconhecido pela literatura de finanças. O CAPM aponta o retorno mínimo que um investidor tende a exigir para investir em um determinado projeto, considerando os diversos riscos correlatos, outras opções de investimento e a racionalidade dos agentes econômicos.

Dada a ainda baixa existência de parques que são comercialmente explorados da forma como este modelo propõe, esta metodologia apresenta algumas limitações para o cálculo do custo de capital, dentre elas destacam-se:

a instabilidade socioeconômica dos últimos meses provocada pela pandemia de COVID-19; incertezas sobre a demanda e o ambiente regulatório; a maturidade do mercado brasileiro e a ausência de concessões e concessionários comparáveis. Porém, ainda assim, esta metodologia se mostra a mais adequada por seguir modelos atuais e em voga para análises de viabilidade econômica, estar em linha com as metodologias aplicadas nas demais concessões do Brasil e do Mundo, e as premissas foram adequadas ao risco do presente estudo.

A TABELA 25 apresenta as premissas utilizadas para cálculo do custo do capital próprio, bem como o custo médio ponderado de capital que foi utilizado no modelo econômico-financeiro.

TABELA 25 - CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL

CÁLCULO DO CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL		OBSERVAÇÃO
Taxa Livre de Risco Nominal (EUA) (US\$)	2,10%	Média dos <i>yields</i> mensais T-Bond 10yrs (mai/2011 - abr/2021)
+ Prêmio pelo Risco País (US\$)	2,69%	Média dos dados mensais EMBI Brasil (JP Morgan) (mai/2011 - abr/2021)
= Taxa Livre de Risco País (Nominal US\$)	4,80%	
Beta Desalavancado	0,74	Beta médio setor de <i>recreation</i> dos EUA (DAMODARAN)
Dívida / capital próprio	D/E 0,94	
Beta Alavancado	1,19	Beta desalavancado, realavancado pela estrutura de capital
x Prêmio pelo Risco de Mercado	10,80%	Diferença entre a média anualizada dos retornos mensais do S&P 500 e a média dos <i>yields</i> mensais T-Bond 10yrs (mai/2011 - abr/2021)
+ Prêmio por tamanho/liquidez	0,00%	Ajuste subjetivo pelo risco/tamanho/liquidez do negócio
= Prêmio pelo Risco da empresa (Nominal US\$)	12,85%	
= Custo do Capital Próprio (Nominal US\$)	17,65%	
÷ Inflação americana de longo prazo	1,92%	Média do diferencial de inflação mensal (T-Bond 10yrs nominal/T-bond 10yrs Real) (mai/2011 - abr/2021)
x Inflação brasileira de longo prazo	3,25%	Meta para 2023 - Bacen em abr/2021
= Custo de Capital Próprio Nominal (R\$)	Ke 19,18%	
= Custo de Capital Próprio Real (R\$ e US\$)	15,43%	
Custo Nominal da Dívida antes de Imps (R\$)	6,35%	Custo estimado dívida (apoio direto BNDES)
x Alíquota de Impostos	34,0%	
= Custo Nominal da Dívida após Imps (R\$)	Kd 4,19%	
Estrutura <i>target</i> para dívida	D 48,4%	
Estrutura <i>target</i> para capital próprio	E 51,6%	
Dívida / capital próprio	D/E 93,84%	
= WACC Nominal (R\$)	11,92%	
= WACC Moeda Constante (R\$ e US\$)	8,40%	

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

Metodologia:

- [1] US Treasury: Médiana diária do T-Bond 10 anos dos últimos 20 anos
- [2] EMBI Brasil (JP Morgan): Mediana diária dos últimos 20 anos
- [3] Beta desalavancado média mercados de concessão nos EUA. Fonte: Damodaran
- [4] Média histórica da correlação de SP500 vs T-Bond americano de 10 anos

Custo de Capital Proprio Nominal = $[(1 + \text{US Cost of Equity}) / (1 + \text{US Inflation}) \times (1 + \text{Local Inflation}) - 1]$

[6] Custo Nominal da Dívida após Impostos = $[(\text{Custo Nominal da Dívida antes de Impostos}) \times (\text{IR})]$

5.4.3. Demonstrações Financeiras

Abaixo são apresentadas as demonstrações financeiras, em reais mil e em moeda constante, e os principais indicadores financeiros do cenário considerado.

TABELA 26 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Projeto Parques Estaduais do Estado de Goiás DF's	[unid.]	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2051	2052
1.0 DRE														
Faturamento Bruto	[R\$ mil]	2.305	9.396	11.563	12.238	12.953	13.186	13.424	13.658	13.866	15.196	16.898	17.092	8.646
Impostos sobre Vendas	[R\$ mil]	(338)	(1.338)	(1.663)	(1.761)	(1.865)	(1.899)	(1.934)	(1.968)	(1.998)	(2.176)	(2.403)	(2.429)	(1.228)
Pis	[R\$ mil]	(36)	(141)	(175)	(185)	(195)	(199)	(203)	(206)	(209)	(229)	(254)	(257)	(130)
Cofins	[R\$ mil]	(167)	(651)	(804)	(851)	(900)	(916)	(933)	(949)	(964)	(1.054)	(1.169)	(1.182)	(598)
ICMS	[R\$ mil]	(108)	(444)	(572)	(608)	(646)	(658)	(671)	(683)	(693)	(737)	(794)	(800)	(403)
ISS	[R\$ mil]	(28)	(102)	(112)	(118)	(124)	(126)	(128)	(130)	(132)	(156)	(187)	(191)	(97)
Deduções	[R\$ mil]	-	324	379	392	406	411	415	420	424	437	453	455	229
Repasso Tarifa Município	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repasso Tarifa Estado	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito Pis/Cofins	[R\$ mil]	-	324	379	392	406	411	415	420	424	437	453	455	229
Faturamento Líquido	[R\$ mil]	1.966	8.382	10.280	10.869	11.494	11.697	11.906	12.110	12.292	13.457	14.948	15.118	7.646
Total Custos Produtos Vendidos/Total Custos Serviço	[R\$ mil]	(926)	(4.604)	(5.469)	(5.610)	(5.761)	(5.810)	(5.860)	(5.908)	(5.948)	(6.090)	(6.270)	(6.291)	(3.156)
Salários e Encargos	[R\$ mil]	(341)	(1.395)	(1.663)	(1.663)	(1.663)	(1.663)	(1.663)	(1.663)	(1.663)	(1.663)	(1.663)	(1.663)	(832)
Materiais	[R\$ mil]	(415)	(1.691)	(2.227)	(2.366)	(2.514)	(2.562)	(2.611)	(2.658)	(2.697)	(2.827)	(2.993)	(3.012)	(1.516)
Energia Elétrica	[R\$ mil]	(33)	(375)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(393)	(196)
Manutenção	[R\$ mil]	(137)	(1.143)	(1.186)	(1.188)	(1.192)	(1.193)	(1.193)	(1.194)	(1.195)	(1.207)	(1.221)	(1.224)	(612)
Serviços	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Despesas Gerais e Administrativas	[R\$ mil]	(1.086)	(2.676)	(2.625)	(3.120)	(3.140)	(3.146)	(3.602)	(3.158)	(3.163)	(3.192)	(3.237)	(3.253)	(1.982)
Salários e Encargos	[R\$ mil]	(255)	(532)	(556)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(370)
Materiais	[R\$ mil]	(4)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(4)
Água e esgoto	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energia Elétrica	[R\$ mil]	(12)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(23)	(12)
Serviços	[R\$ mil]	(112)	(224)	(224)	(224)	(224)	(224)	(224)	(224)	(224)	(224)	(224)	(224)	(112)
Limpeza, conservação, manutenção e segurança	[R\$ mil]	(613)	(1.280)	(1.307)	(1.389)	(1.389)	(1.389)	(1.389)	(1.389)	(1.389)	(1.389)	(1.389)	(1.389)	(803)
Frota (Manutenção e Combustíveis)	[R\$ mil]	(20)	(41)	(41)	(41)	(41)	(41)	(41)	(41)	(41)	(41)	(41)	(41)	(20)
Planos, estudos e encargos	[R\$ mil]	-	(450)	-	-	-	-	(450)	-	-	-	-	-	-
Auditoria	[R\$ mil]	-	-	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)	(200)
Verificador Independente	[R\$ mil]	-	-	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)
Estudo Macrotema	[R\$ mil]	-	-	-	(367)	(389)	(396)	(403)	(410)	(416)	(456)	(507)	(513)	(259)
Outorga Variável	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seguros e Garantias	[R\$ mil]	(70)	(118)	(117)	(115)	(114)	(113)	(112)	(111)	(110)	(99)	(93)	(103)	(53)
IPU	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização Total	[R\$ mil]	-	(562)	(585)	(584)	(683)	(711)	(949)	(768)	(794)	(1.127)	(1.577)	(1.628)	(1.821)
Equipamento	[R\$ mil]	-	(52)	(47)	(51)	(56)	(58)	(59)	(62)	(64)	(105)	(164)	(172)	(408)
Civil	[R\$ mil]	-	(416)	(454)	(444)	(534)	(558)	(793)	(608)	(629)	(902)	(1.266)	(1.306)	(1.337)
Serviços	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materiais	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneração Contratual	[R\$ mil]	-	(53)	(47)	(50)	(53)	(53)	(54)	(55)	(56)	(68)	(83)	(84)	(43)
Outorga Fixa	[R\$ mil]	-	(41)	(36)	(39)	(41)	(42)	(42)	(43)	(44)	(53)	(64)	(66)	(33)
EBIT	[R\$ mil]	(45)	539	1.601	1.555	1.909	2.030	1.494	2.276	2.387	3.047	3.864	3.946	687
Resultado Não-operacional	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas e Despesas Financeiras	[R\$ mil]	-	(192)	(307)	(307)	(286)	(256)	(225)	(194)	(164)	-	148	176	205
Valor não dedutível (valor contábil)	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alíquota de IR e CSLL	[R\$ mil]	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
IR e CSLL	[R\$ mil]	-	(82)	(425)	(415)	(550)	(608)	(443)	(726)	(782)	(1.146)	(1.581)	(1.630)	(412)
Lucro Líquido	[R\$ mil]	(45)	266	870	833	1.073	1.166	827	1.355	1.441	1.901	2.432	2.492	480

TABELA 27 - BALANÇO PATRIMONIAL

Projeto	Parques Estaduais do Estado de Goiás DF's	[unid.]	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2051	2052
4,0	Balanço Patrimonial														
Caixa	[R\$ mil]		525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.515	9.905	10.629
Ativo Circulante	[R\$ mil]		163	695	848	890	935	950	965	979	992	1.068	1.166	1.177	593
Contas a Receber	[R\$ mil]		96	392	482	510	540	549	559	569	578	633	704	712	360
Estoque	[R\$ mil]		39	192	228	234	240	242	244	246	248	254	261	262	130
Impostos Recuperáveis - Curto Prazo	[R\$ mil]		28	112	139	147	155	158	161	164	166	181	200	202	102
Impostos Recuperáveis - Longo Prazo	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros Ativos	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ativo Intangível	[R\$ mil]		13.505	20.449	22.143	22.334	23.057	23.607	25.377	25.590	25.802	28.870	32.035	32.269	33.371
Terrenos	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamento	[R\$ mil]		1.674	1.894	1.920	1.945	1.974	1.996	2.015	2.038	2.060	2.616	3.213	3.245	3.580
Civil	[R\$ mil]		8.400	15.123	16.791	16.957	17.652	18.179	19.930	20.121	20.311	22.823	25.391	25.593	26.359
Serviços	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materiais	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneração Contratual	[R\$ mil]		1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931	1.931
Outorga Fixa	[R\$ mil]		1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Amortização Acumulada	[R\$ mil]		-	(562)	(1.147)	(1.731)	(2.414)	(3.125)	(4.074)	(4.842)	(5.636)	(15.647)	(29.922)	(31.550)	(33.371)
Equipamento	[R\$ mil]		-	(52)	(99)	(151)	(207)	(264)	(324)	(386)	(450)	(1.418)	(3.001)	(3.173)	(3.580)
Civil	[R\$ mil]		-	(416)	(870)	(1.314)	(1.848)	(2.407)	(3.200)	(3.807)	(4.436)	(12.369)	(23.717)	(25.023)	(26.359)
Serviços	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materiais	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneração Contratual	[R\$ mil]		-	(53)	(100)	(150)	(202)	(256)	(310)	(365)	(422)	(1.047)	(1.804)	(1.888)	(1.931)
Outorga Fixa	[R\$ mil]		-	(41)	(78)	(116)	(157)	(199)	(241)	(284)	(328)	(813)	(1.401)	(1.467)	(1.500)
Ativo Não Circulante	[R\$ mil]		13.505	19.886	20.996	20.603	20.643	20.482	21.303	20.748	20.167	13.223	2.113	719	-
Total Ativos	[R\$ mil]		14.193	20.581	21.844	21.493	21.578	21.432	22.268	21.727	21.159	14.291	11.794	11.800	11.221
Passivo Circulante	[R\$ mil]		290	873	1.038	1.141	1.165	1.173	1.181	1.189	1.196	1.227	1.269	1.275	696
Fornecedores	[R\$ mil]		169	572	678	731	745	750	754	759	763	777	795	799	427
Salários e Encargos	[R\$ mil]		92	189	222	263	265	265	266	266	267	269	273	274	167
Obrigações Tributárias	[R\$ mil]		28	112	139	147	155	158	161	164	166	181	200	202	102
Antecipação de Clientes	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Empréstimo CP	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Passivo Não Circulante	[R\$ mil]		6.753	10.224	10.224	9.549	8.527	7.504	6.482	5.459	4.437	-	-	-	-
IR/CSLL Diferido	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PIS/Cofins Diferidos	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferimentos	[R\$ mil]		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dívidas de Longo Prazo	[R\$ mil]		6.753	10.224	10.224	9.549	8.527	7.504	6.482	5.459	4.437	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	[R\$ mil]		7.151	9.484	10.581	10.803	11.886	12.754	14.605	15.078	15.526	13.064	10.525	10.525	10.525
Capital Social	[R\$ mil]		7.196	9.264	9.492	9.492	9.501	9.501	10.525	10.525	10.525	10.525	10.525	10.525	10.525
Lucros/Prejuízos Acumulados	[R\$ mil]		(45)	220	1.090	1.312	2.385	3.253	4.079	4.553	5.001	2.539	(0)	(0)	(0)
Total Passivo	[R\$ mil]		14.193	20.581	21.844	21.493	21.578	21.432	22.268	21.727	21.159	14.291	11.794	11.800	11.221

TABELA 28 - FLUXO DE CAIXA

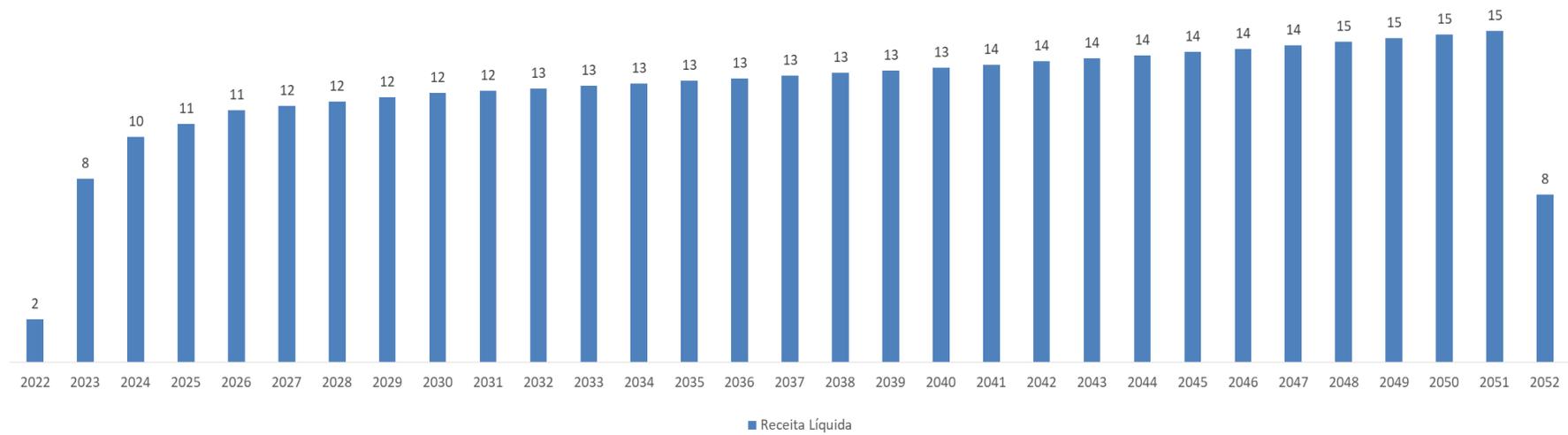
Projeto Parques Estaduais do Estado de Goiás DF's	[unid.]	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2051	2052
3,0 Fluxo de Caixa														
EBITDA	[R\$ mil]	(45)	1.102	2.186	2.139	2.592	2.741	2.444	3.044	3.180	4.174	5.441	5.574	2.508
(+) Variação Capital de Giro	[R\$ mil]	127	51	12	60	(20)	(7)	(7)	(7)	(6)	(5)	(6)	(5)	5
(+) Variação de Outros Ativos e Passivos	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Imposto de Renda	[R\$ mil]	-	(82)	(425)	(415)	(550)	(608)	(443)	(726)	(782)	(1.146)	(1.581)	(1.630)	(412)
Fluxo de Caixa Operacional	[R\$ mil]	81	1.071	1.773	1.784	2.023	2.126	1.994	2.311	2.393	3.024	3.854	3.939	2.101
(-) Capex	[R\$ mil]	(10.074)	(6.943)	(1.694)	(191)	(724)	(550)	(1.770)	(213)	(213)	(222)	(231)	(234)	(1.102)
(-) Outorga Fixa	[R\$ mil]	(1.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Remuneração Contratual	[R\$ mil]	(1.931)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa de Investimentos	[R\$ mil]	(13.505)	(6.943)	(1.694)	(191)	(724)	(550)	(1.770)	(213)	(213)	(222)	(231)	(234)	(1.102)
Fluxo de Caixa do Projeto	[R\$ mil]	(13.424)	(5.872)	79	1.593	1.299	1.577	224	2.098	2.180	2.802	3.623	3.705	999
(+) Financiamento Capex	[R\$ mil]	6.753	3.472	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Nova Dívida	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Amort. Financ. Capex.	[R\$ mil]	-	-	-	(675)	(1.022)	(1.022)	(1.022)	(1.022)	(1.022)	-	-	-	-
(-) Amort. Nova Dívida	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Despesas Financeiras	[R\$ mil]	-	(203)	(307)	(307)	(286)	(256)	(225)	(194)	(164)	-	-	-	-
(+) Receitas Financeira	[R\$ mil]	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-	148	176	205
Fluxo de Caixa de Financiamento	[R\$ mil]	6.753	3.280	(307)	(982)	(1.309)	(1.278)	(1.248)	(1.217)	(1.186)	-	148	176	205
Fluxo de Caixa Livre do Acionista	[R\$ mil]	(6.671)	(2.593)	(228)	611	(10)	299	(1.024)	881	994	2.802	3.772	3.881	1.204
(+) Aporte de Capital	[R\$ mil]	7.196	2.068	228	-	10	-	1.024	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Aporte	[R\$ mil]	7.196	2.068	228	-	10	-	1.024	-	-	-	-	-	-

TABELA 29- INDICADORES FINANCEIROS

Indicadores de Endividamento		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040	2050	2051	2052
ICSD	[x]	0,0	5,3	5,8	1,8	1,5	1,7	1,6	1,9	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PL/Dívida	[x]	1,1	0,9	1,0	1,1	1,4	1,7	2,3	2,8	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0
EBITDA/Dívida	[x]	0,0	0,1	0,2	0,2	0,3	0,4	0,4	0,6	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Margem EBITDA	[%]	-2,3%	13,1%	21,3%	19,7%	22,6%	23,4%	20,5%	25,1%	25,9%	31,0%	36,4%	36,9%	32,8%
Margem Líquida	[%]	-2,0%	2,8%	7,5%	6,8%	8,3%	8,8%	6,2%	9,9%	10,4%	12,5%	14,4%	14,6%	5,6%

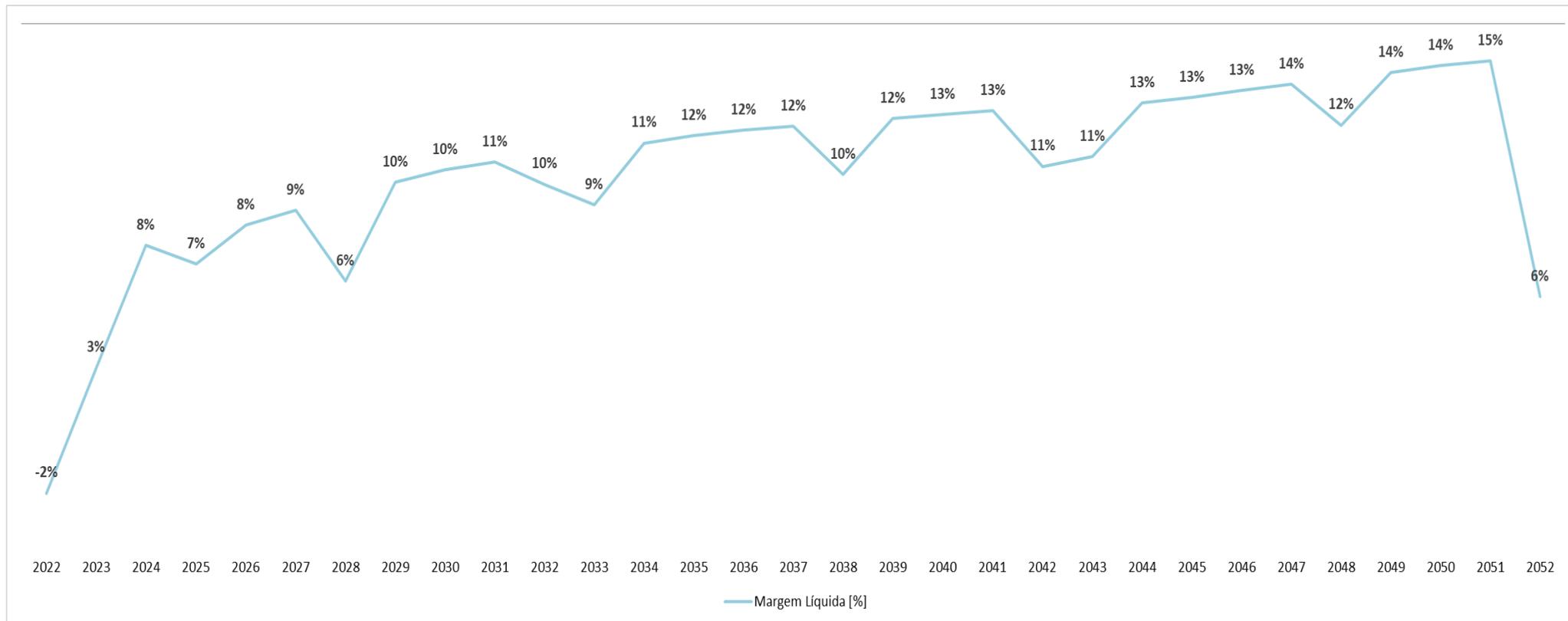
FONTE E ELABORAÇÃO PRÓPRIAS DOS AUTORES.

GRÁFICO 5 - FATURAMENTO LÍQUIDO POR ANO (R\$ MM)



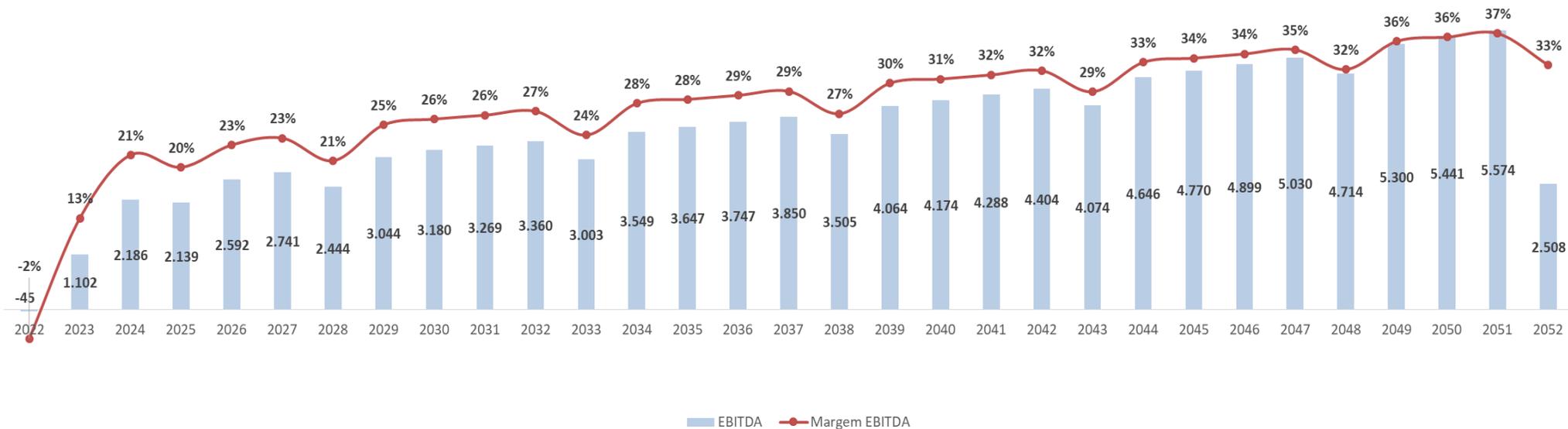
Fonte e elaboração próprias dos autores.

GRÁFICO 6 - MARGEM LÍQUIDA



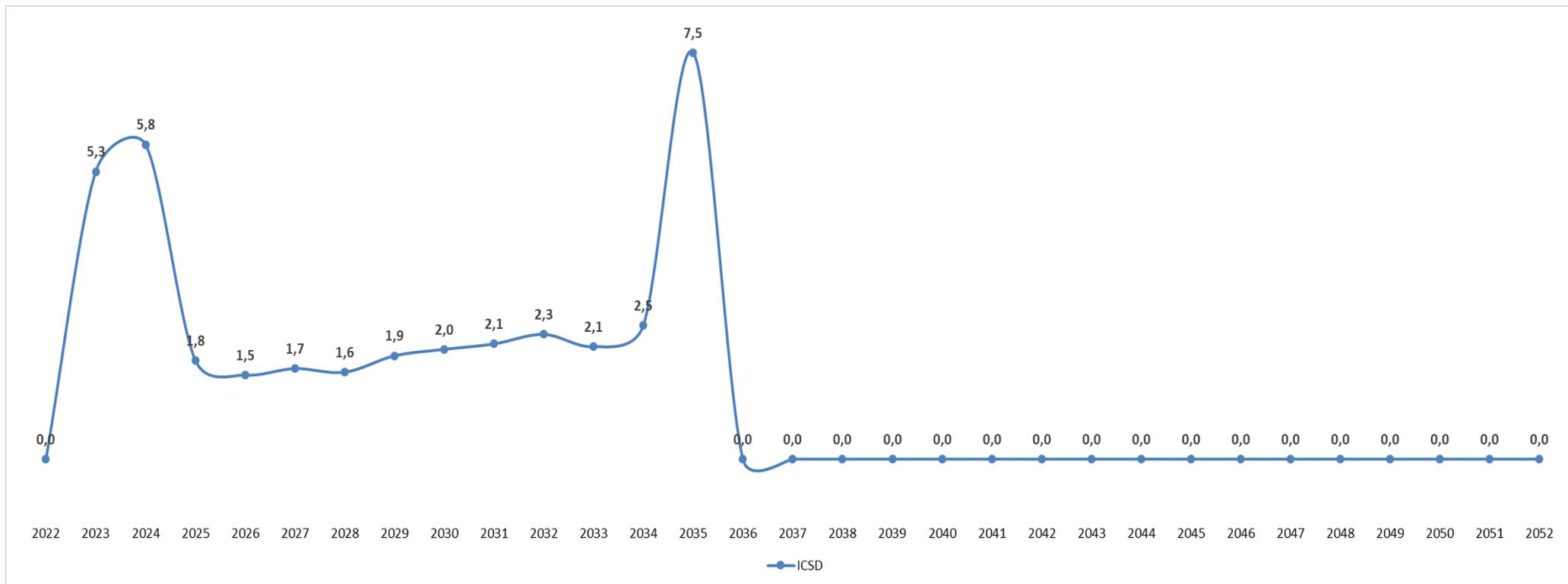
FONTE E ELABORAÇÃO PRÓPRIAS DOS AUTORES.

GRÁFICO 7 - EBITDA E MARGEM EBITDA



FONTE E ELABORAÇÃO PRÓPRIAS DOS AUTORES.

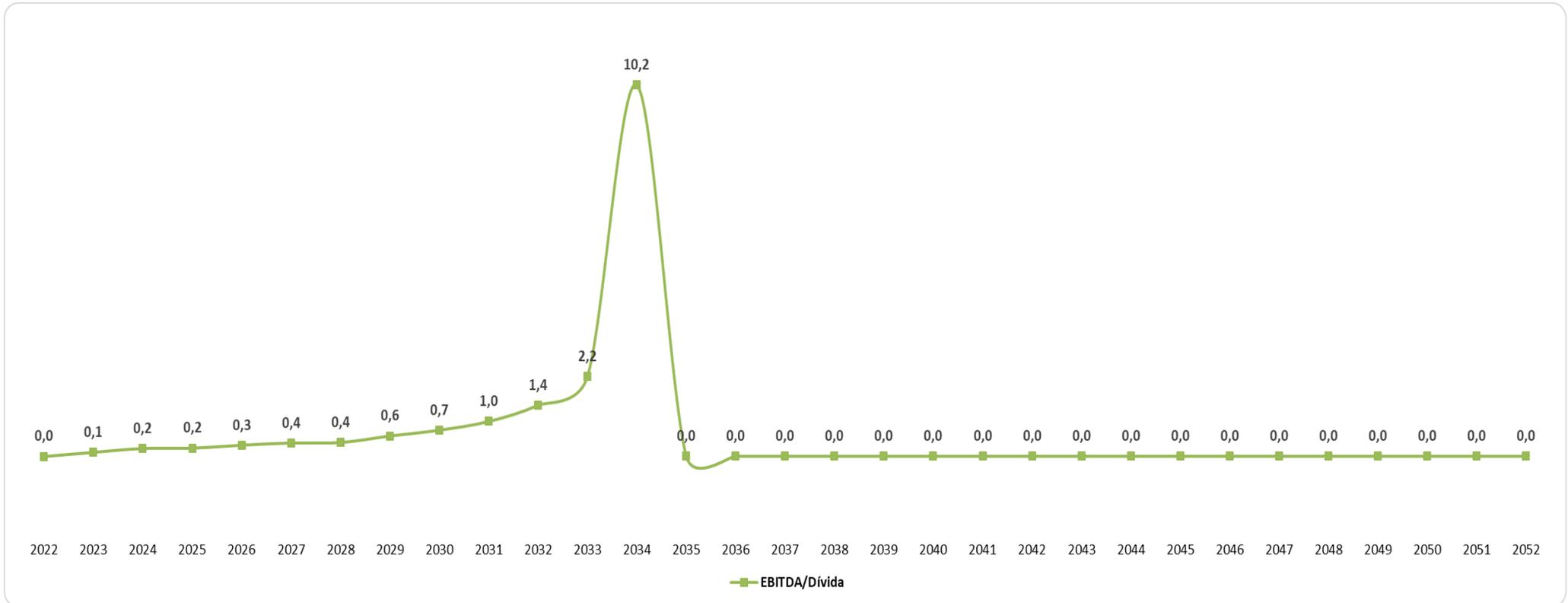
GRÁFICO 8 - ÍNDICE DE COBERTURA SOBRE A DÍVIDA



FUNTE E ELABORAÇÃO PRÓPRIAS DOS AUTORES.

O índice de cobertura sobre a dívida se demonstra satisfatório tanto em uma análise a curto-prazo como a longo-prazo. Observa-se nos primeiros dois anos de operação do parque uma alta geração de receita proveniente, principalmente, das ferramentas de financiamento. A partir de 2025, quando se atinge o período de carência do financiamento, há uma redução do ICSD devido ao pagamento das dívidas, permanecendo-se satisfatório até o ano 2035, quando finalmente a dívida se extingue. O gráfico abaixo apresenta o indicador de EBITDA/Dívida Líquida.

GRÁFICO 9 - EBITDA SOBRE DÍVIDA LÍQUIDA



FONTE E ELABORAÇÃO PRÓPRIAS DOS AUTORES.

5.4.4. Tributação

Dado o perfil de faturamento e lucratividade da concessão, optou-se pelo regime de Lucro Real. Como o parque basicamente oferta serviços, quase todas as suas atividades estão sujeitas ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza do município de Caldas Novas, à exceção das vendas de mercadorias nas lojas, que estão sujeitas ao Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços de Goiás. Sendo assim, seguem os tributos pagos e suas alíquotas:

- Programa de Integração Social (PIS): 1,65% sobre o faturamento;
- Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins): 7,60% sobre o faturamento;
- Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN): 2,5% sobre os serviços prestados;
- Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS): 17% sobre as mercadorias vendidas (considerado apenas para a Loja de Lembranças);
- Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS): 7% sobre as mercadorias vendidas (considerado apenas para restaurante e lanchonete);
- Imposto de Renda Sobre Pessoa Jurídica (IRPJ): 15% sobre o lucro, com adicional de 10% sobre o lucro anual acima de 240 mil reais;
- Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL): 9% sobre o lucro.

5.4.5. Análise de retorno do investimento

Na TABELA 30 são apresentados os principais resultados da análise de retorno do modelo econômico-financeiro: o valor presente líquido (VPL), a taxa interna de retorno (TIR), o tempo de payback do projeto, e a taxa de desconto. São apresentados os resultados para o cenário 2, conforme caracterizado na seção 3.2.

TABELA 30 - RESULTADOS DA AVALIAÇÃO FINANCEIRA

		Sem Outorga		Com Outorga	
		Projeto	Acionista	Projeto	Acionista
VPL pós outorga fixa	[R\$ MM]	1,5	4,2	0	4,3
TIR	[%]	9%	11%	8%	10%
Payback	[anos]	25	19	30	22

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

6. ANÁLISE GERAL DE SENSIBILIDADE

Com relação à sensibilidade do modelo, destacam-se quatro variáveis principais: demanda, receita, OPEX e CAPEX. A TABELA 31 apresenta de forma resumida os impactos na TIR, em pontos percentuais, de variações percentuais em cada uma dessas variáveis. A coluna da esquerda indica a variação percentual de 10%, positiva e negativa, para cada uma das quatro variáveis, e as quatro colunas seguintes demonstram o impacto, em pontos percentuais, na TIR decorrente da variação percentual indicada na primeira coluna.

TABELA 31 - SENSIBILIDADE TIR

VARIAÇÃO PERCENTUAL	DEMANDA	RECEITA	OPEX	CAPEX
+ 10%	1,57	4,00	-3,31	-0,79
- 10%	-1,80	-4,42	3,05	0,89

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

A Receita é a variável que apresenta maior sensibilidade para variações de $\pm 10\%$ no seu nível. Observa-se que uma redução de 10% dessa variável causaria um impacto negativo na TIR maior do que se houvesse um incremento de 10%. Dessa forma, manter ou somar as unidades geradoras de receita é uma estratégia de incremento para uma atratividade na TIR.

De forma semelhante ocorre na OPEX. Um incremento dos custos associados à atividade causaria um maior impacto negativo na TIR em comparação com o impacto positivo decorrente da redução de seu custo. Dessa forma, recomenda-se a opção por manter ou reduzir a OPEX.

Por fim, as variáveis CAPEX e Demanda apresentam pouca sensibilidade, sendo o CAPEX a variável mais recomendada para possíveis ajustes no modelo do parque.

6.1. Análise comparativa de cenários

Conforme demonstrado no presente documento, os parques possuem uma série de atividades passíveis de exploração comercial. Os cenários, conforme apresentado no item 3.2, diferem entre si pelas atividades geradoras de receita consideradas, de modo que o cenário 2 (intermediário) apresenta atividades adicionais às previstas no cenário 1 (básico), e o cenário 3 (completo), seguindo a mesma lógica, acrescenta atividades ao cenário 2.

Na TABELA 32 são apresentados os EBITDA Totais no período da concessão de todas as atividades geradoras de caixa consideradas nos três cenários.

TABELA 32 - EBITDA TOTAL POR ATIVIDADE

SETOR	ATIVIDADE	EBTIDA TOTAL (R\$ MM)	EBTIDA TOTAL Descontado (R\$ MM)
Caldas Novas	Aluguel de bicicleta	9,76	3,05
Caldas Novas	Passeio guiado	1,86	0,53
Caldas Novas	Teleférico	-12,78	-5,69
Caldas Novas	Rapel e escalada	3,68	1,28
Caldas Novas	Arvorismo	55,48	17,59
Caldas Novas	Restaurante	61,91	20,48
Caldas Novas	Loja de lembranças	8,38	2,56
Caldas Novas	Lanchonete	26,85	9,61
Caldas Novas	Traslado	2,34	0,54
Setor Rua de Pedra	Passeio guiado	1,86	0,53
Setor Rua de Pedra	Voo livre	4,61	1,40
Setor Platô	Passeio guiado	1,86	0,53
Setor Platô	Observação de aves	3,73	1,14
Setor Rio Quente	Passeio guiado	1,86	0,53
Setor Rio Quente	Teleférico	-17,30	-6,51
Setor Rio Quente	Rapel e escalada	3,71	1,31
Setor Quebra Canela	Observação de aves	3,73	1,14
Setor Quebra Canela	Passeio guiado	1,86	0,53

FONTE: CONSÓRCIO PARQUES DO NORTE E CENTRO-OESTE, 2022

Deste modo observa-se que algumas atividades concentram a geração de caixa, enquanto outras são pouco expressivas, entretanto, o arranjo de atividades forneceu para o projeto sustentabilidade financeira.

7. MODELAGEM DE OUTORGA

O valor de outorga é definido após a conclusão da modelagem econômico-financeira, devendo tal valor zerar o VPL do projeto, assim, o poder concedente oferece uma remuneração ao investidor condizente com o risco que ele irá assumir. Outra alternativa para zerar o VPL do projeto seria ajustar o preço de ingresso do parque, entretanto tal valor foi definido considerando o resultado da Avaliação Comercial e Estudo de Demanda, que permitiu identificar qual tarifa maximizaria os ganhos no parque, considerando o número de visitantes e o ticket médio que estes estariam dispostos a gastar nas diversas atividades ofertadas. Assim, resta ajustar o valor da outorga para que o valor da concessão reflita o risco assumido pelo concessionário.

Definida a necessidade de ajuste da outorga, cabe a análise da sua divisão, ou não, entre outorga fixa e variável, as quais consistem, de modo geral, em barreira de entrada na concorrência e em compartilhamento de risco, respectivamente. A outorga fixa serve como uma barreira financeira à entrada de concorrentes, pois para ter direito à exploração da concessão o futuro concessionário precisará desembolsar um valor no ato da assinatura do contrato, o que por si só já é um indicativo de capacidade financeira, além de criar um custo de saída da concessão e, desta forma, um compromisso por parte do vencedor do leilão com a execução do projeto.

Outorgas variáveis, por sua vez, funcionam como um compartilhamento de risco de demanda entre concedente e concessionário. Ao invés de se apropriar por meio de uma outorga fixa de todo o valor excedente que o projeto gera, o poder concedente recebe parcela da receita bruta gerada pela exploração e dessa forma, caso o projeto performe abaixo do previsto, o poder concedente automaticamente arca com parte desse resultado.

Ainda, para os projetos em questão, a outorga variável é um mecanismo interessante, uma vez que há diversas opções para geração de

receita no parque, todas acessórias, e assim esse tipo de outorga capta possíveis incrementos que a receita bruta venha a ter. O cenário detalhado neste Plano de Negócios simula uma proposta de exploração comercial, mas dada a multiplicidade de ativos que compõem a concessão e as diferentes formas possíveis de explorá-la, não é possível prever todas as formas com que potenciais concessionários pensam em explorar a concessão. Dessa forma, a outorga variável permite ao poder público acessar parte destas receitas não projetadas e que podem vir a se tornar relevantes em termos quantitativos, principalmente considerando as diversas mudanças que o setor pode sofrer ao longo dos 30 anos de contrato.

Destaca-se também que foram feitos ajustes nas outorgas para que estas não comprometam a liquidez e a capacidade de pagamento das obrigações financeiras por parte do concessionário.

Considerando o exposto, no caso específico, dados os resultados da modelagem econômico-financeira, buscou-se uma outorga variável que atenda aos preceitos de compartilhamento de risco e uma outorga fixa que gera compromisso do investidor com a execução do contrato. Assim, em resumo:

- Outorga fixa: R\$ 1.500.000,00, que será pago integralmente na assinatura do contrato.
- Outorga variável: Não há outorga variável.
- Macrotemas: 3,0% da receita operacional bruta, que começam a ser pagos no terceiro ano da concessão.

8. SUBSÍDIOS OU CONTRAPRESTAÇÕES PÚBLICAS

O parque não possui TACs nem compensações ambientais que gerem receitas, nem há previsão de subsídios ou contraprestações públicas.

9. CONCLUSÃO

O presente plano de negócios foi elaborado a partir das informações contidas na Avaliação Comercial e Estudo de Demanda, no Diagnóstico Socioambiental, e no Estudo Preliminar de Engenharia ou Arquitetura e Transportes, com o objetivo de apresentar as premissas utilizadas no estudo de viabilidade econômica do modelo de parque proposto. Este modelo visa avaliar a viabilidade econômica do PESCaN no qual o agente privado será responsável pelos investimentos, operação, manutenção e gestão dos ativos, durante um período de 30 anos.

O modelo alcançou viabilidade considerando uma importante fonte de receita, que é a bilheteria, e considerando a exploração comercial de atividades como alimentação, atividades de aventura e loja de lembranças.

A partir da análise de viabilidade foi possível concluir que a modelagem para o parque aqui detalhada apresenta potencial atratividade para o setor privado, tendo taxas de retorno maior que o custo médio ponderado de capital, já considerando um repasse de outorga fixa e variável para o agente estadual e o ressarcimento dos estudos de viabilidade realizados. Como exposto nas seções anteriores, o valor presente líquido do acionista, considerando a outorga, atinge o valor de R\$ 2,8 milhões, com um Payback de 22 anos.

Portanto, este plano de negócios confirma o potencial comercial que PESCaN possui para o estado.