SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

RELATÓRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

CONCESSÃO DE USO DO PARQUE ESTADUAL TURÍSTICO DO ALTO RIBEIRA (PETAR)

ETAPA: OITIVAS PÚBLICAS

1. Introdução

O Governo do Estado de São Paulo, numa parceria das Secretarias de Gestão, Infraestrutura e Meio Ambiente e Turismo e Viagens, com apoio de consultorias especializadas, desenvolveram os estudos para elaboração de modelagem técnico-operacional e econômico-financeira da concessão do Parque Estadual Turístico Alto Ribeira (PETAR).

Com uma área total de 35,7 mil hectares, foram incluídos na área de Concessão do PETAR 158,45 hectares, compreendendo três núcleos: Santana, Ouro Grosso e Caboclos.

O presente documento apresenta o Relatório Preliminar da Modelagem Econômico-Financeira do Projeto de Concessão do PETAR. Para a realização desta modelagem foi considerado um Cenário Base, referencial, elaborado para avaliação de viabilidade econômico-financeira do Projeto e que conta com a estimativa dos investimentos e encargos obrigatórios, assim definidos na documentação do Projeto, os quais deverão ser realizados ao longo da concessão.

As seções a seguir apresentam, inicialmente, as premissas operacionais de demanda, receitas, investimentos e custos de operação. Serão apresentadas as premissas econômico-financeiras da modelagem, incluindo a metodologia utilizada e, por fim, os resultados obtidos.

2. Premissas

2.1. Demanda

A seguir, são apresentados a fonte de dados utilizada, a metodologia aplicada e os resultados da projeção de demanda de visitantes do Parque Estadual Turístico Alto Ribeira.

2.1.1 Fonte de Dados

Em razão da situação imposta pela pandemia de COVID-19, houve reestruturação da pesquisa e plano de execução, passando da entrevista presencial com visitantes do PETAR para a metodologia de coleta de respostas via telefone. Para além das pesquisas realizadas de forma remota, foram incorporados também o levantamento do número de visitantes no PETAR no último período e a projeção do crescimento para o turismo no período pós-pandemia.

2.1.2 Projeção da Demanda

Nessa sessão é apresentado o levantamento de visitantes do PETAR no último período, o perfil dos visitantes, o resultado da pesquisa realizada de forma remota e a projeção futura de demanda para o PETAR.

Inicia-se a apresentação com o levantamento dos visitantes do PETAR no último período. Entre 2013 e 2019, o PETAR recebeu, em média, aproximadamente 42 mil visitantes ao ano, conforme exposto na Tabela 1 abaixo.

Tabela 1. Quantidade de Visitantes no PETAR (2013-2019).

Período	Visitação
2013	39.812
2014	36.340
2015	49.643
2016	43.310
2017	42.358
2018	41.057
2019	40.721
Média (2013-2019)	**41.892**
Variação anual média 2013 a 2019	**0,85%**

De maneira geral, o número de visitantes permanece na mesma frequência, com pouca variação ao longo dos anos. A maioria dos visitantes do Parque é formada por:

i. Estudantes que junto com escolas vão realizar atividades de estudo do meio;
ii. Famílias e grupos de amigos (classes C e D) que querem atividades de lazer junto à natureza; e
iii. Adultos em busca de observação de aves.

Segundo os registros da visitação entre 2015 e 2017 as principais motivações dos turistas são as cavernas (próximo a 77% do total de visitantes) e as trilhas (representando cerca de 23%). A importância e reconhecimento dos turistas que buscam o espeleoturismo fazem o PETAR ser

conhecido como referência de parque com cavernas do Estado de São Paulo e do Brasil. E, justamente neste sentido que este Projeto de Concessão visa atuar, promover um novo turismo e demanda ao Petar.

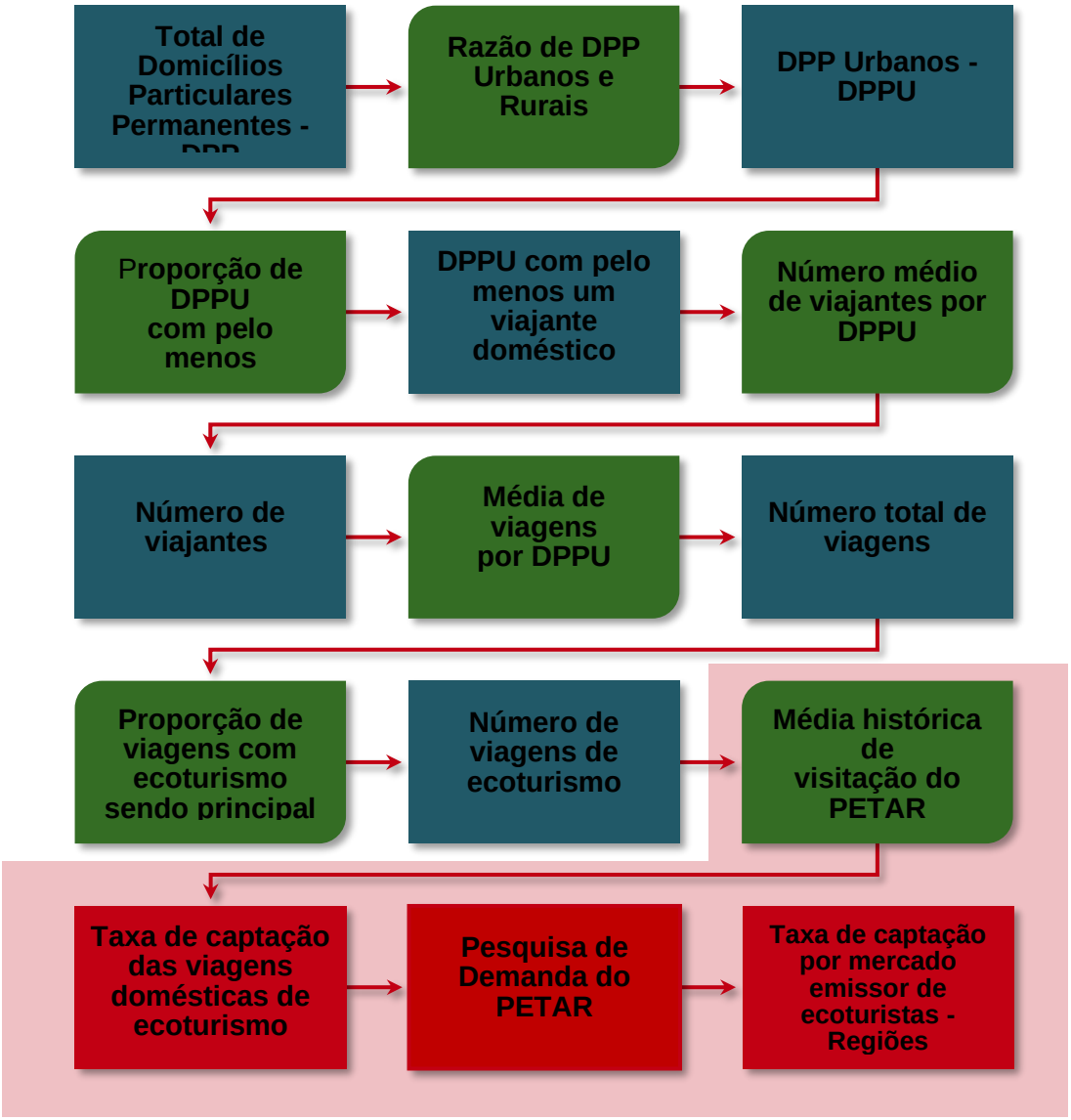
Essas informações da situação atual do PETAR, que mantém uma média de visitantes com poucas variações, podem, certamente, ser incrementadas com a inclusão de novos atrativos, denominado choque de oferta, impulsionando a visitação e os negócios, baseados em tours temáticos, desenvolvimento de novos serviços, infraestruturas, atividades e experiências aos turistas.

Para se dimensionar a projeção de demanda do PETAR, seguiu-se os passos abaixo:

a. No primeiro, calcula-se a **taxa de captação** do mercado de viagens domésticas pela Unidade de Conservação, por localidades emissoras;
b. No segundo, calcula-se a **projeção do mercado de turismo**;
c. A partir da captação atual e de ajustes na captação, por localidade, estimam-se **cenários de demandas para o PETAR** e seus resultados ao longo de 30 anos; e

Para se levantar a taxa de captação, foi aplicado pesquisa de demanda com os visitantes do PETAR, com intuito de extrair as taxas de captação pela Unidade de Conservação dos principais centros emissores de viagens doméstica, focando como principal motivação o ecoturismo, conforme fluxograma de dimensionamento de demanda, exposto na Figura 1.

Figura 1. Fluxograma do dimensionamento do mercado de ecoturismo para o PETAR.



Dessa forma, foi possível estimar as taxas de captação das seguintes regiões metropolitanas e localidades:

- Região Metropolitana de Campinas;
- Região Metropolitana de São Paulo;
- Região Metropolitana de Sorocaba;
- Outros municípios do Estado de São Paulo; e
- Demais visitantes do Brasil.

A **Tabela 2** expõe o número de viagens de ecoturismo (tamanho do mercado, ou *market size*) por essas localidades, calculado a partir de dimensionamento de demanda de acordo com o

fluxograma da Figura 1 e as taxas de captação desses mercados, via Pesquisa de Demanda do PETAR (participação no mercado, ou *market share*).

Tabela 2. Número de viagens de ecoturismo e taxa de captação do PETAR, por localidade.

	Número de viagens de ecoturismo (*Market size*)	**Taxa de captação do PETAR (*Market share*)**
Localidades/Ano	**2019**	**2019**
Região Metropolitana de Campinas	138.780	2,03%
Região Metropolitana de São Paulo	923.178	2,13%
Região Metropolitana de Sorocaba	77.932	3,61%
Subtotal (RMC+RMSP+RMS)	*1.140.156*	2,22%
Outros municípios do Estado de São Paulo	784.649	1,09%
Total do Estado de São Paulo	*1.905.411*	1,78%
Brasil(1)	5.927.285	0,129%

Nota: 1- Exceto Estado de São Paulo.

Para a projeção do mercado de ecoturismo, foram adotas as seguintes premissas:

- Para 2019, seguiu-se a metodologia FIPE (Ministério do Turismo, 2012);
- Para o setor de turismo:
    - Queda de 30% do mercado turístico em 2020, de acordo com *UNWTO News Release*, de março de 2020 (United Nations World Tourism Organization, 2020);
    - Pular o crescimento de 3,0% de 2020 para 2021, de acordo com o *World Tourism Barometer*, de janeiro de 2020 (World Tourism Barometer, 2020);
    - Crescimento anual de 2,6% de 2022 para 2029, acrescentando defasagem de um ano na análise da *Travel & Tourism Economic Impact – Brazil 2018* (Word Trade & Tourism Council, 2018);
- Para a economia em geral:
    - Crescimento anual de 2,5% de 2030 a 2041, de acordo com Relatório Focus (Relatório Focus/BCB, 2020); e
    - Crescimento anual de 1,7%, de 2042 até 2050, de acordo com a Carta de Conjuntura do IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2018).

A **Tabela 3** e a **Figura 2** apresentam os resultados desta projeção.

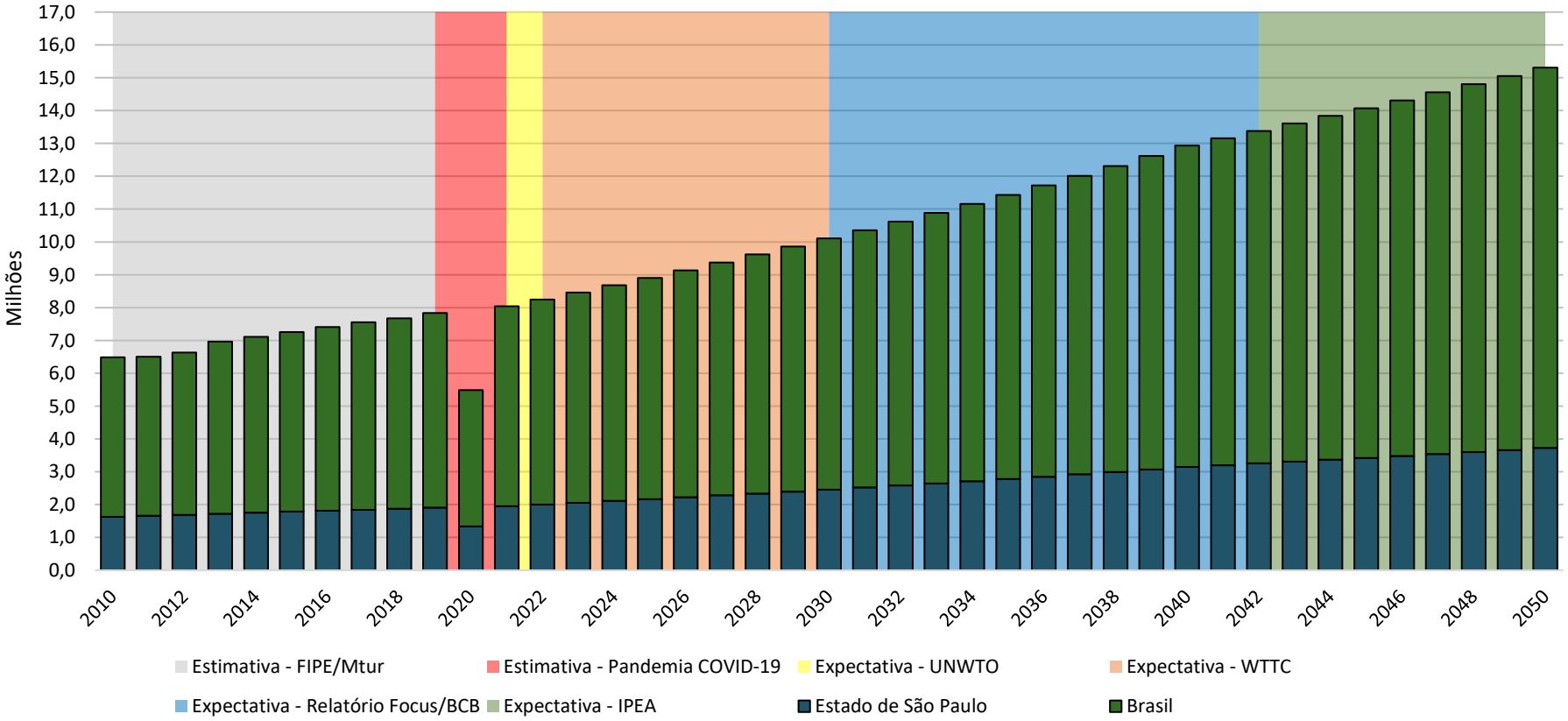
Tabela 3. Projeção do número de viagens de ecoturismo, por localidade, de 2019 a 2050.

Demanda de ecoturismo	Estimativa de 2019[1]	Projeção - taxas de crescimento					Saldo 2050-2019	Crescimento médio anual no período 2019/2050
		-30,0%[2]	3,0%[3]	2,6% a.a.[4]	2,5% a.a.[5]	1,7% a.a.[6]		
		2020	2021	até 2029	até 2041	até 2050		
Região Metropolitana de Campinas	138.780	97.146	142.388	174.674	233.084	271.269	132.490	2,19%
Região Metropolitana de São Paulo	923.178	646.225	947.181	1.161.952	1.550.500	1.804.514	881.336	
Região Metropolitana de Sorocaba	76.712	53.699	78.707	96.553	128.840	149.948	73.235	
Subtotal (RMC+RMSP+RMS)	*1.138.670*	*797.069*	*1.168.275*	*1.433.180*	*1.912.424*	*2.225.731*	*1.087.061*	
Outros municípios do Estado de São Paulo	784.121	548.885	804.508	986.929	1.316.950	1.532.703	748.582	
Total do Estado de São Paulo	*1.905.411*	*1.333.788*	*1.954.952*	*2.398.234*	*3.200.184*	*3.724.462*	*1.819.051*	
Brasil (eixo secundário - market size)	7.832.696	5.482.887	8.036.346	9.858.572	13.155.201	15.310.383	7.477.687	

Projeção do número de viagens de ecoturismo, por localidade, de 2019 a 2050

1- Dimensionamento de acordo com metodologia FIPE/MTur; 2- Estimativa de impacto da crise pandêmica da COVID-19, de acordo com UNWTO; 3- Expectativa da UNWTO; 4- Expectativa da WTTC; 5- Expectativa do Relatório Focus/BCB; 6- Expectativa segundo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2018.

Figura 2. Projeção do número de viagens de ecoturismo, Estado de São Paulo e Brasil, de 2019 a 2050.



2.1.3. Cenário de demanda para o PETAR

Com as taxas de captação dos mercados emissores pelo PETAR e a projeção de demanda de turística até 2050 foi traçado o cenário base para a visitação na Unidade de Conservação.

- Cenário base, com aumento de 40% das taxas de captação por localidade para:
  - 2,84% da demanda dos municípios da Região Metropolitana de Campinas;
  - 2,99% da demanda dos municípios da Região Metropolitana de São Paulo;
  - 5,06% da demanda dos municípios da Região Metropolitana de Sorocaba;
  - 1,53% da demanda de outros municípios do Estado de São Paulo;
  - 0,18% da demanda de outros municípios do Brasil; e

O Quadro 1 resume as taxas de captação por cenário, com a variação dos pontos percentuais em valores absolutos. Também se estimou o atingimento das taxas de captação no período de 10 anos – até 2030.

Quadro 1. Taxas provisórias de captação das viagens de ecoturistas pelo PETAR, por localidade e cenário**.**

Localidades	Taxas provisórias de captação das viagens de ecoturistas pelo PETAR
	Cenário base
Região Metropolitana de Campinas	2,84%
Região Metropolitana de São Paulo	2,99%
Região Metropolitana de Sorocaba	5,06%
Outros municípios do Estado de São Paulo	1,53%
Brasil	0,18%

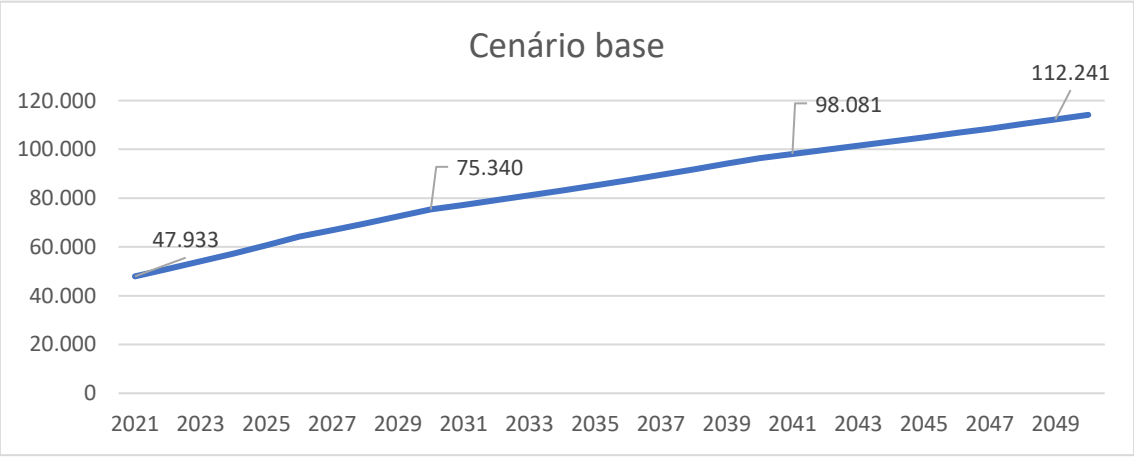
O Quadros 2 traz as projeções da demanda de visitação e uso público do PETAR até 2050, com a variação ano a ano, saldo final e variação média anual no final do período. A Figura 3 traz gráfico que representa o cenário ao longo do período.

Quadro 2. Projeção de demanda de visitação e uso público do PETAR até 2050.

Ano	Cenário base	
	Visitação	*Variação*
Visitação média	41.551	--
2021	47.933	*15,4%*
2022	50.936	*6,3%*
2023	54.062	*6,1%*
2024	57.317	*6,0%*
2025	60.704	*5,9%*
2026	64.229	*5,8%*
2027	66.897	*4,2%*
2028	69.661	*4,1%*
2029	72.452	*4,0%*
2030	75.340	*4,0%*
2031	77.224	*2,5%*
2032	79.154	*2,5%*
2033	81.133	*2,5%*
2034	83.161	*2,5%*
2035	85.240	*2,5%*
2036	87.371	*2,5%*
2037	89.556	*2,5%*
2038	91.795	*2,5%*
2039	94.089	*2,5%*
2040	96.442	*2,5%*

Ano	Cenário base	
	Visitação	*Variação*
2041	98.081	*1,7%*
2042	99.749	*1,7%*
2043	101.444	*1,7%*
2044	103.169	*1,7%*
2045	104.923	*1,7%*
2046	106.706	*1,7%*
2047	108.520	*1,7%*
2048	110.365	*1,7%*
2049	112.241	*1,7%*
2050	114.150	*1,7%*
Saldo e variação média anual	**72.599**	***3,43%***

Figura 3. Projeção de demanda do PETAR até 2050.



Por sua vez, as projeções de visitantes por núcleo, em taxa de participação e em número absoluto, são apresentadas a seguir nas tabelas 4 e 5.

Tabela 4 - Participação dos núcleos na demanda total do PETAR.

Núcleos do PETAR	Atual	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10 ao 30
Santana	**70,4%**	**70,1%**	**69,2 %**	**66,3 %**	**64,9%**	**63,6%**	**62,2%**	**61,6%**	**60,9%**	**60,2%**	**59,5%**
Ouro Grosso	**25,9%**	**25,9%**	**25,4 %**	**24,4 %**	**23,9%**	**23,4%**	**22,9%**	**22,6%**	**22,4%**	**22,1%**	**21,9%**
Caboclos	**3,7%**	**4,0%**	**5,2%**	**9,3%**	**11,2%**	**13,0%**	**14,9%**	**15,8%**	**16,7%**	**17,7%**	**18,6%**
Total	**100%**	**100%**	**100 %**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Tabela 5. Projeção de Demanda Anual do Cenário Base do PETAR por núcleo

Núcleo	Ano 1	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 30
Santana	33.643	38.599	44.839	50.732	57.398	67.937
Ouro Grosso	12.392	14.217	16.516	18.686	21.142	25.023
Caboclos	1.898	7.888	13.986	15.823	17.902	21.189
Total	**47.933**	**60.704**	**75.341**	**85.241**	**96.442**	**114.149**

3. Receitas

Essa seção apresenta as receitas estimadas por Unidade Geradora de Caixa (UGC). As UGCs são atividades e ou equipamentos que podem ser exercidas/implantadas pelo futuro concessionário com o objetivo de gerar receita, a partir da estimação de demanda e de ticket médio de cada atividade.

Neste momento, as Unidades de Negócios do PETAR desenvolvidas na modelagem se referem à exploração dos três núcleos que compõe a concessão:

1) Unidade de Negócio – Santana;
2) Unidade de Negócio – Ouro Grosso;
3) Unidade de Negócio – Caboclos;

As UGCs consideradas no modelo podem ser agrupadas em atividades, as quais são apresentadas a seguir:

a. Bilheteria
    i. Bilheteria - Núcleo Santana;
    ii. Bilheteria - Núcleo Ouro Grosso;
    iii. Bilheteria – Núcleo Caboclos;
b. Alimentação e Bebida (A&B)
    i. Lanchonete – Santana;
    ii. Restaurante – Caboclos;
    iii. Vila de Ecoentretenimento – Ouro Grosso;
c. Loja
    i. Loja – Núcleo Santana;
    ii. Vila de Ecoentretenimento – Ouro Grosso;
d. Hospedagem
    i. Glamping – Caboclos
    ii. Camping – Caboclos;
e. Atividades e Serviços
    i. Aqua-ride/boia-cross;
    ii. Rapel e escalada;
    iii. Trilhas de longo percurso.
    iv. Trilha de Bioluminescência
    v. Visita ao Mirante Casa de Pedra
f. Estacionamento;
g. Patrocínios, Imagens, Eventos;
h. Eventos – Caverna Morro Preto.

Deve-se frisar que as UGCs “Trilha de Bioluminescência”, “Rapel e Escalada”, “Aqua-ride/Boia-cross” e “Trilha de longo percurso” são operadas de forma indireta. Portanto, o fluxo de caixa dessas UGCs tem como projeção de fluxo de caixa um aluguel de 15% da receita bruta. Ou seja, é projetado uma demanda, um ticket médio e calcula-se um aluguel da operação de 15%.

A tabela 6 apresenta as receitas brutas por UGCs para o ano 1, 10, 30 e o total.

Tabela 6. Receita por UGC (em R$ 1.000,00).

ANO	1	10	30	TOTAL
Receita	**1.402,78**	**4.417,40**	**5.853,24**	**139.385,49**
Bilheteria - Unidade I - Santana	764,81	1.362,00	2.063,60	46.250,55
A&B - Lanchonete Núcleo Santana	82,42	229,80	-	7.409,86
Restaurante Caboclos - A&B	-	626,09	885,43	18.438,65
Lojas no Núcleo Santana	-	112,10	169,84	3.678,58
Glamping Caboclos	-	439,46	439,46	11.425,96
Camping - Caboclos	-	76,65	76,65	2.159,89
Vila de Ecoentretenimento	87,60	175,20	175,20	5.168,40
Trilha de Bioluminescência	-	22,60	34,24	732,84
Rapel e Escalada	30,54	58,17	88,13	1.926,19
Aqua-ride/Boia-cross	12,87	21,69	32,86	725,27
Trilhas de longo percurso	13,48	33,90	51,37	1.127,96
Estacionamento	115,87	191,77	290,55	6.446,86
Patrocínios	-	48,00	48,00	1.308,00
Imagens	6,00	12,00	12,00	330,00
Eventos	4,00	24,00	24,00	668,00
Eventos - Caverna Morro Preto	14,04	56,16	56,16	1.614,60
Bilheteria - Ouro Grosso	209,11	418,06	633,41	14.124,90
Visita ao Mirante Casa de Pedra	-	37,76	57,21	1.174,53
Bilheteria - Caboclos	32,04	471,99	715,12	14.674,45

As bilheterias representam a maior fonte de receitas do PETAR, compondo na modelagem realizada um percentual de 82,5% da receita total. A Bilheteria Santana é a que apresenta o maior percentual de receita, projetado em 55% da receita total, seguida pela Bilheteria Ouro Grosso, com projeção de 14% da receita total, e por fim a Bilheteria Caboclos, com projeção de 12,9% da receita total.

Tabela 7. Valor dos Tickets por Bilheteria

Valor dos Tickets por Bilheteria do PETAR (R$)					
Ano	1	2	3	4	5 a 30
Bilheteria Santana	35,00	35,00	45,00	45,00	45,00
Bilheteria Ouro Grosso	25,00	25,00	37,50	37,50	37,50
Bilheteria Caboclos	25,00	25,00	25,00	50,00	50,00

Por sua vez, considerou-se que o perfil dos visitantes do PETAR será de 55% pagantes de entrada inteira, 25% pagantes de meia entrada e 20% de visitantes isentos, configurando uma taxa de penetração 67,5% do valor dos tickets, como exposto na Tabela 8.

Tabela 8. Perfil dos Visitantes

Perfil de visitantes	
Pagam valor do ticket inteiro	55,0%
Pagantes de meia entrada	25,0%
Isentos	20,0%
Taxa de Penetração	67,50%

Analisando separadamente cada bilheteria, projetada para o período de 30 anos, tendo como base a projeção de demanda para cada núcleo, o valor do ticket médio e a taxa de penetração, chega-se aos seguintes valores para receita bruta, expressos nas tabelas 9,10 e 11.

Tabela 9. Receita Projetada Para a Bilheteria Santana.

Ano	Visitantes do PETAR	Taxa de captação do núcleo	Visitantes do Núcleo Santana	Taxa de Penetração	Ticket médio (R$)	Receita Bruta
Ano 1	47.933	70,19%	33.643	67,50%	R$ 23,62	R$ 794.810
Ano 2	50.936	69,22%	35.259	67,50%	R$ 23,62	R$ 832.987
Ano 3	54.062	66,30%	35.843	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.088.723

Ano	Visitantes do PETAR	Taxa de captação do núcleo	Visitantes do Núcleo Santana	Taxa de Penetração	Ticket médio (R$)	Receita Bruta
Ano 4	57.317	64,94%	37.223	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.130.646
Ano 5	60.704	63,59%	38.599	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.172.450
Ano 6	64.229	62,23%	39.969	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.214.060
Ano 7	66.897	61,55%	41.176	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.250.716
Ano 8	69.661	60,87%	42.404	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.288.036
Ano 9	72.452	60,19%	43.612	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.324.724
Ano 10	75.340	59,52%	44.839	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.361.999
Ano 11	77.224	59,52%	45.960	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.396.049
Ano 12	79.154	59,52%	47.109	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.430.951
Ano 13	81.133	59,52%	48.287	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.466.724
Ano 14	83.161	59,52%	49.494	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.503.392
Ano 15	85.240	59,52%	50.732	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.540.977
Ano 16	87.371	59,52%	52.000	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.579.502
Ano 17	89.556	59,52%	53.300	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.618.989
Ano 18	91.795	59,52%	54.633	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.659.464
Ano 19	94.089	59,52%	55.998	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.700.951
Ano 20	96.442	59,52%	57.398	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.743.474
Ano 21	98.081	59,52%	58.374	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.773.113
Ano 22	99.749	59,52%	59.366	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.803.256
Ano 23	101.444	59,52%	60.376	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.833.912
Ano 24	103.169	59,52%	61.402	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.865.088
Ano 25	104.923	59,52%	62.446	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.896.795
Ano 26	106.706	59,52%	63.507	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.929.040
Ano 27	108.520	59,52%	64.587	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.961.834

Ano	Visitantes do PETAR	Taxa de captação do núcleo	Visitantes do Núcleo Santana	Taxa de Penetração	Ticket médio (R$)	Receita Bruta
Ano 28	110.365	59,52%	65.685	67,50%	R$ 30,37	R$ 1.995.185
Ano 29	112.241	59,52%	66.802	67,50%	R$ 30,37	R$ 2.029.103
Ano 30	114.150	59,52%	67.937	67,50%	R$ 30,37	R$ 2.063.598
					Total	**R$ 46.250.550**

Tabela 10. Receita Projetada Para a Bilheteria Ouro Grosso

Ano	Visitantes do PETAR	Taxa de captação do núcleo	Visitantes do Núcleo Ouro Grosso	Taxa de Penetração	Ticket médio (R$)	Receita Bruta
Ano 1	47.933	25,85%	12.392	67,50%	R$ 16,88	R$ 209.110
Ano 2	50.936	25,50%	12.987	67,50%	R$ 16,88	R$ 219.154
Ano 3	54.062	24,42%	13.202	67,50%	R$ 25,31	R$ 334.176
Ano 4	57.317	23,92%	13.710	67,50%	R$ 25,31	R$ 347.044
Ano 5	60.704	23,42%	14.217	67,50%	R$ 25,31	R$ 359.875
Ano 6	64.229	22,92%	14.722	67,50%	R$ 25,31	R$ 372.647
Ano 7	66.897	22,67%	15.166	67,50%	R$ 25,31	R$ 383.898
Ano 8	69.661	22,42%	15.619	67,50%	R$ 25,31	R$ 395.353
Ano 9	72.452	22,17%	16.064	67,50%	R$ 25,31	R$ 406.615
Ano 10	75.340	21,92%	16.516	67,50%	R$ 25,31	R$ 418.056
Ano 11	77.224	21,92%	16.929	67,50%	R$ 25,31	R$ 428.507
Ano 12	79.154	21,92%	17.352	67,50%	R$ 25,31	R$ 439.220
Ano 13	81.133	21,92%	17.786	67,50%	R$ 25,31	R$ 450.201
Ano 14	83.161	21,92%	18.230	67,50%	R$ 25,31	R$ 461.456
Ano 15	85.240	21,92%	18.686	67,50%	R$ 25,31	R$ 472.992
Ano 16	87.371	21,92%	19.153	67,50%	R$ 25,31	R$ 484.817

Ano	Visitantes do PETAR	Taxa de captação do núcleo	Visitantes do Núcleo Ouro Grosso	Taxa de Penetração	Ticket médio (R$)	Receita Bruta
Ano 17	89.556	21,92%	19.632	67,50%	R$ 25,31	R$ 496.937
Ano 18	91.795	21,92%	20.123	67,50%	R$ 25,31	R$ 509.361
Ano 19	94.089	21,92%	20.626	67,50%	R$ 25,31	R$ 522.095
Ano 20	96.442	21,92%	21.142	67,50%	R$ 25,31	R$ 535.147
Ano 21	98.081	21,92%	21.501	67,50%	R$ 25,31	R$ 544.245
Ano 22	99.749	21,92%	21.867	67,50%	R$ 25,31	R$ 553.497
Ano 23	101.444	21,92%	22.238	67,50%	R$ 25,31	R$ 562.906
Ano 24	103.169	21,92%	22.616	67,50%	R$ 25,31	R$ 572.476
Ano 25	104.923	21,92%	23.001	67,50%	R$ 25,31	R$ 582.208
Ano 26	106.706	21,92%	23.392	67,50%	R$ 25,31	R$ 592.105
Ano 27	108.520	21,92%	23.789	67,50%	R$ 25,31	R$ 602.171
Ano 28	110.365	21,92%	24.194	67,50%	R$ 25,31	R$ 612.408
Ano 29	112.241	21,92%	24.605	67,50%	R$ 25,31	R$ 622.819
Ano 30	114.150	21,92%	25.023	67,50%	R$ 25,31	R$ 633.407
					Total	**R$ 14.124.901**

Tabela 11. Receita Projetada Para a Bilheteria Caboclos.

Ano	Visitantes do PETAR	Taxa de captação do núcleo	Visitantes do Núcleo Caboclos	Taxa de Penetração	Ticket médio (R$)	Receita Bruta
Ano 1	47.933	4,0%	1.899	67,50%	R$ 16,88	R$ 32.051
Ano 2	50.936	5,3%	2.690	67,50%	R$ 16,88	R$ 45.413
Ano 3	54.062	9,3%	5.018	67,50%	R$ 33,75	R$ 84.696
Ano 4	57.317	11,1%	6.384	67,50%	R$ 33,75	R$ 215.446
Ano 5	60.704	13,0%	7.888	67,50%	R$ 33,75	R$ 266.207

Ano	Visitantes do PETAR	Taxa de captação do núcleo	Visitantes do Núcleo Caboclos	Taxa de Penetração	Ticket médio (R$)	Receita Bruta
Ano 6	64.229	14,8%	9.538	67,50%	R$ 33,75	R$ 321.903
Ano 7	66.897	15,8%	10.555	67,50%	R$ 33,75	R$ 356.229
Ano 8	69.661	16,7%	11.638	67,50%	R$ 33,75	R$ 392.768
Ano 9	72.452	17,6%	12.776	67,50%	R$ 33,75	R$ 431.199
Ano 10	75.340	18,6%	13.985	67,50%	R$ 33,75	R$ 471.986
Ano 11	77.224	18,6%	14.334	67,50%	R$ 33,75	R$ 483.789
Ano 12	79.154	18,6%	14.693	67,50%	R$ 33,75	R$ 495.880
Ano 13	81.133	18,6%	15.060	67,50%	R$ 33,75	R$ 508.278
Ano 14	83.161	18,6%	15.437	67,50%	R$ 33,75	R$ 520.983
Ano 15	85.240	18,6%	15.822	67,50%	R$ 33,75	R$ 534.007
Ano 16	87.371	18,6%	16.218	67,50%	R$ 33,75	R$ 547.357
Ano 17	89.556	18,6%	16.624	67,50%	R$ 33,75	R$ 561.046
Ano 18	91.795	18,6%	17.039	67,50%	R$ 33,75	R$ 575.073
Ano 19	94.089	18,6%	17.465	67,50%	R$ 33,75	R$ 589.444
Ano 20	96.442	18,6%	17.902	67,50%	R$ 33,75	R$ 604.185
Ano 21	98.081	18,6%	18.206	67,50%	R$ 33,75	R$ 614.453
Ano 22	99.749	18,6%	18.516	67,50%	R$ 33,75	R$ 624.902
Ano 23	101.444	18,6%	18.830	67,50%	R$ 33,75	R$ 635.521
Ano 24	103.169	18,6%	19.150	67,50%	R$ 33,75	R$ 646.328
Ano 25	104.923	18,6%	19.467	67,50%	R$ 33,75	R$ 657.316
Ano 26	106.706	18,6%	19.807	67,50%	R$ 33,75	R$ 668.486
Ano 27	108.520	18,6%	20.144	67,50%	R$ 33,75	R$ 679.851
Ano 28	110.365	18,6%	20.486	67,50%	R$ 33,75	R$ 691.409
Ano 29	112.241	18,6%	20.834	67,50%	R$ 33,75	R$ 703.162

Ano	Visitantes do PETAR	Taxa de captação do núcleo	Visitantes do Núcleo Caboclos	Taxa de Penetração	Ticket médio (R$)	Receita Bruta
Ano 30	114.150	18,6%	21.189	67,50%	R$ 33,75	R$ 715.121
					Total	**R$ 14.674.488**

4. Investimentos (CAPEX)

Esta seção apresenta a estimativa do valor dos Investimentos Previstos no Cenário Base considerando Edificações necessárias e as novas intervenções.

Assim, os investimentos previstos são investimentos em encargos e/ou UGCs. Na tabela 12, estão descritos, para cada UGC e encargo, os CAPEX entre o ano 1 e 5 da concessão, o valor de reinvestimento e o total do CAPEX para o período total da concessão. De acordo com o projetado, a maior parte dos investimentos se concentram nos quatro primeiros anos, no valor aproximado de R$5.9 milhões de reais, chegando no total do período de trinta anos em um valor aproximado de 10.6 milhões de reais.

Tabela 12. CAPEX por UGC e Encargos (Em R$ 1.000,00).

ANO	1	2	3	4	5	Total
Capex	**1.123,96**	**1.466,51**	**803,63**	**2.530,15**	**580,51**	**10.605,98**
Bilheteria - Santana	116,05	42,11	–	–	–	254,76
A&B - Lanchonete Núcleo Santana	32,97	–	–	–	–	125,29
Restaurante Caboclos - A & B	–	–	555,75	–	–	965,50
Lojas – Núcleo Santana	–	140,32	–	–	–	376,65
Glamping Caboclos	–	–	1.803,30	–	–	2.885,29
Camping - Caboclos	–	590,00	–	–	–	944,00
Vila de Ecoentretenimento	–	–	303,69	–	–	771,90

ANO	1	2	3	4	5	Total
Trilha da Bioluminescência	–	9,09	–	–	–	9,33
Aqua-ride/Boia-cross	26,72	–	–	–	–	42,75
Trilhas de longo percurso	–	10,84	10,85	5,43	–	95,58
Estacionamento	8,90	–	49,40	–	41,72	130,03
Bilheteria - Ouro Grosso	46,81	49,40	–	–	–	159,12
Visita Mirante Casa de Pedra	–	106,26	62,25	–	–	266,03
Bilheteria - Caboclos	–	106,86	57,26	–	–	294,18
Administrativo	57,90	208,43	–	–	–	455,51
Casa do Pesquisador	–	62,53	62,53	–	–	263,58
Segurança	27,72	–	–	–	–	58,43
Sistema de Gestão de Segurança	31,99	–	–	–	–	31,99
Energia	485,00	–	–	–	–	485,00
Telecomunicação	41,47	–	–	–	–	66,35
Esgoto	25,63	12,81	–	25,63	–	83,28
Monitoria	–	24,94	–	–	–	39,90
Água	30,41	–	30,41	30,41	–	145,97
Estruturas de Apoio à Visitação	192,39	102,93	62,53	109,63	538,79	1.440,42

ANO	1	2	3	4	5	Total
Mirantes	–	–	164,71	–	–	214,12

5. CUSTOS OPERACIONAIS (OPEX)

Nessa sessão são apresentados os custos operacionais estimados para a concessão ao longo dos 30 anos para cada UGC e encargo. O valor total estimado do custo operacional R$ 81 milhões de reais para todo o período. São destacados na tabela 13 os custos operacionais previstos para o ano 1, 10 e 30, além do valor total.

Tabela 13. OPEX por UGC e Encargos (Em R$ 1.000,00).

ANO	1	10	30	TOTAL
Opex	**1.520,82**	**2.773,55**	**2.873,00**	**80.980,24**
Bilheteria - Santana	92,44	110,90	145,84	3.660,45
A&B - Lanchonete Núcleo Santana	71,34	162,82	94,71	5.058,34
Restaurante - Caboclos A & B	–	443,41	520,27	11.914,44
Loja – Núcleo Santana	–	55,35	71,02	1.703,62
Glamping - Caboclos	–	183,42	183,42	4.767,63
Camping - Caboclos	–	8,47	8,47	240,10
Vila de Ecoentretenimento	63,51	127,98	127,98	3.772,31
Casa do Pesquisador	–	–	–	22,40
Trilhas de longo percurso	–	23,32	23,32	654,18

ANO	1	10	30	TOTAL
Estacionamento	19,23	31,82	48,22	1.069,86
Bilheteria - Ouro Grosso	66,94	80,47	91,80	2.497,02
Visita Mirante Casa de Pedra	–	0,56	1,20	22,17
Bilheteria - Caboclos	30,01	80,68	92,40	2.376,75
Administrativo	428,73	394,96	394,96	11.913,29
Limpeza	180,32	225,40	225,40	6.671,79
Segurança	256,16	256,16	256,16	7.684,94
Pesquisa e monitoramento	18,36	36,72	36,72	1.083,25
Sistema de Gestão de Segurança	18,36	36,72	36,72	1.083,25
Seguros	–	66,45	66,45	1.893,23
Jardinagem	10,40	10,40	10,40	312,00
Energia	15,26	15,26	15,26	457,68
Estradas internas	9,70	24,10	24,10	694,25
Esgoto	2,69	2,69	2,69	80,78
Monitoria	195,32	255,63	255,63	7.487,94
Manutenção	42,05	139,85	139,85	3.929,89

6. Resultados

Esta seção apresenta os resultados obtidos pela modelagem. Para isso, faz-se necessário apresentar as premissas econômico-financeiras adotadas para a elaboração do Cenário Base.

6.1. Premissas Econômico-Financeiras

As seguintes premissas são adotadas na modelagem econômico-financeira do Cenário Base do Projeto:

- **Moeda:** constante com data base de outubro de 2020;
- **Premissas tributárias:** Regime de lucro real
  - Tributos sobre receita: PIS e Cofins com alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, e ISS, com alíquota de 2,00% para bilheteria e 5,00% para demais UGCs que tenham a obrigação em recolher ISS; e
  - Tributos sobre a renda: Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL).

6.2. Resultados:

A síntese dos resultados econômicos e financeiros é apresentada nos pontos a seguir.

- **Prazo: 30 anos;**
- **WACC: 8,31% ao ano;**
- **TIR: 8,31% ao ano;**
- **Outorga fixa mínima: R$ 359,2 mil;**
- **Ônus de Fiscalização: 0,5% da receita;**
- **Outorga variável: a partir do segundo ano no percentual de 1,15% (podendo variar entre 1,00% e 2,15% da receita conforme desempenho);**
- **OPEX total em 30 anos: R$ 80,9 milhões;**
- **CAPEX total em 4 anos: R$ 5,9 milhões;**
- **CAPEX total em 30 anos: R$ 10,6 milhões.**