



INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE



Diretoria de Criação e Manejo de Unidades de Conservação

Coordenação Geral de Uso público e Negócios

Coordenação de Concessões e Negócios

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [●]

Processo Administrativo nº [●]

EDITAL DE CONCESSÃO DE SERVIÇOS DE APOIO À VISITAÇÃO DO PARQUE NACIONAL DO ITATIAIA

ANEXO II-2

PROJETO BÁSICO DO LOTE 2

Concessão de Serviços de Apoio à Visitação do Parque Nacional do Itatiaia

ÍNDICE

ÍNDICE.....	1
1. Anexos	4
2. Introdução.....	4
3. Justificativa.....	4
4. Contextualização	5
5. Concessão	6
5.1 Objetivo da concessão	6
5.2 Atividades da Concessão	7
5.3 Áreas da Concessão.....	8
5.4 Atividades e Intervenções Obrigatórias	9
5.4.1 Aluguel de Temporada	10
5.4.1.1 Casa do Pinheiral	11
5.4.1.2 Sítio Santa Rita	11
5.4.1.3 Abrigo 4	12
5.4.1.4 Casa 12	12
5.4.1.5 Recanto do Guerreiro.....	13
5.4.2 Casa dos Estudantes.....	13
5.4.2.1 Abrigo 3	13
5.4.3 Camping.....	14
5.4.3.1 Sítio Walhalla.....	14
5.4.4 Eventos	15
5.4.4.1 Centro de Vivência	15
5.4.5 Chalé Alpino	16
5.5 Encargos de Operação e Gestão	17
5.5.1 Encargos Operacionais, Administrativos e de Atendimento ao Usuário	18
5.5.2 Encargos de Manutenção.....	19
5.5.3 Encargos de Limpeza	21
5.5.4 Encargos de Coleta e Descarte de Resíduos Sólidos e Rejeitos	22
5.5.5 Encargos de Prevenção e Combate de Incêndio	23
5.5.6 Encargos de Segurança Patrimonial	23
6. outros imóveis disponíveis para parcerias.....	24
7. atividades não obrigatórias	25

8. Área para a Sede Administrativa da Concessionária	25
9. Da Identificação Visual	25
10. Cronograma das obras e investimentos	28
11. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira	28
11.1 Modelo de Negócio	29
11.2 Demanda	30
11.2.1 Sazonalidade	31
11.2.2 Projeção de demanda	33
11.3 Receitas	35
(* preço de locação do imóvel)	36
11.4 Custos e Despesas	36
11.4.1 Pessoal.....	36
11.4.2 Custos Fixos.....	37
11.4.3 Custos Variáveis	37
11.4.4 Manutenção	37
11.4.5 Despesas tributárias	38
11.5 Investimentos.....	39
11.6 Outorga	39
11.6.1 Outorga variável.....	40
11.6.2 Taxa interna de retorno (TIR) e Custo Médio Ponderado de Capital (CMPC).....	40
11.6.2.1 Premissas do Custo Médio Ponderado de Capital (CMPC)	41
11.6.2.2 Parâmetros do CAPM	42
11.6.2.2.1 Parâmetros do CAPM	43
11.6.2.2.2 Retorno de Mercado	43
11.6.2.2.3 Prêmio de Risco Brasil	43
11.6.2.2.4 Período das séries	44
11.6.2.2.5 Estrutura de capital	44
11.6.2.2.6 Beta: risco não diversificável.....	44
11.6.2.2.7 Alíquota tributária.....	45
11.6.2.2.8 Resumo das premissas do CMPC.....	45
11.6.3 Outorga fixa.....	47
11.7 Indicadores	47
11.8 Demonstração financeira	48
Anexo I.....	49

Anexo II.....	50
---------------	----

1. ANEXOS

Anexo I	Áreas Concessionadas
Anexo II	Projetos Referenciais

2. INTRODUÇÃO

Este Projeto Básico foi elaborado tendo em vista o desenvolvimento de atividades de hospedagem na Parte Baixa do Parque Nacional do Itatiaia, a partir da utilização de edificações existentes no interior do parque e disponíveis para parcerias.

A implantação deste tipo de atividade é vista como uma alternativa sustentável de uso da Unidade de Conservação, à medida que dá uso a infraestruturas existentes e atualmente subutilizadas e fomenta o uso público dos parques nacionais, atividade esta prevista no Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC).

Objeto licitado: Concessão de serviços de apoio à visitação de imóveis disponíveis para parcerias, conforme detalhados nos próximos itens deste Projeto Básico, para a prestação de serviços de hospedagem.

Modalidade da Licitação: Concorrência Pública.

Tipo: Maior oferta, considerando o valor da outorga.

Prazo da concessão: 20 (vinte) anos.

Valor estimado do investimento: R\$ 1.576.827,00 (um milhão, quinhentos e setenta e seis mil, oitocentos e vinte e sete reais).

3. JUSTIFICATIVA

A criação de Unidades de Conservação é uma das principais estratégias da Política Nacional do Meio Ambiente para a conservação da biodiversidade e dos serviços ambientais no país. Além das motivações de preservação da natureza, essas áreas também são criadas com

finalidades econômicas e sociais, como observado em um dos objetivos do SNUC: *“favorecer condições e promover a educação e a interpretação ambiental, a recreação em contato com a natureza e a o turismo ecológico”* (Art. 4º do Cap. II da Lei nº 9.985/2000 que trata do SNUC).

A concessão de serviços de apoio à visitação sendo o serviço de hospedagem na Parte Baixa do Parque Nacional do Itatiaia prevê a renovação e a melhoria da infraestrutura existente na Unidade de Conservação, buscando potencializar seu uso público por meio do fornecimento de melhores serviços para os usuários.

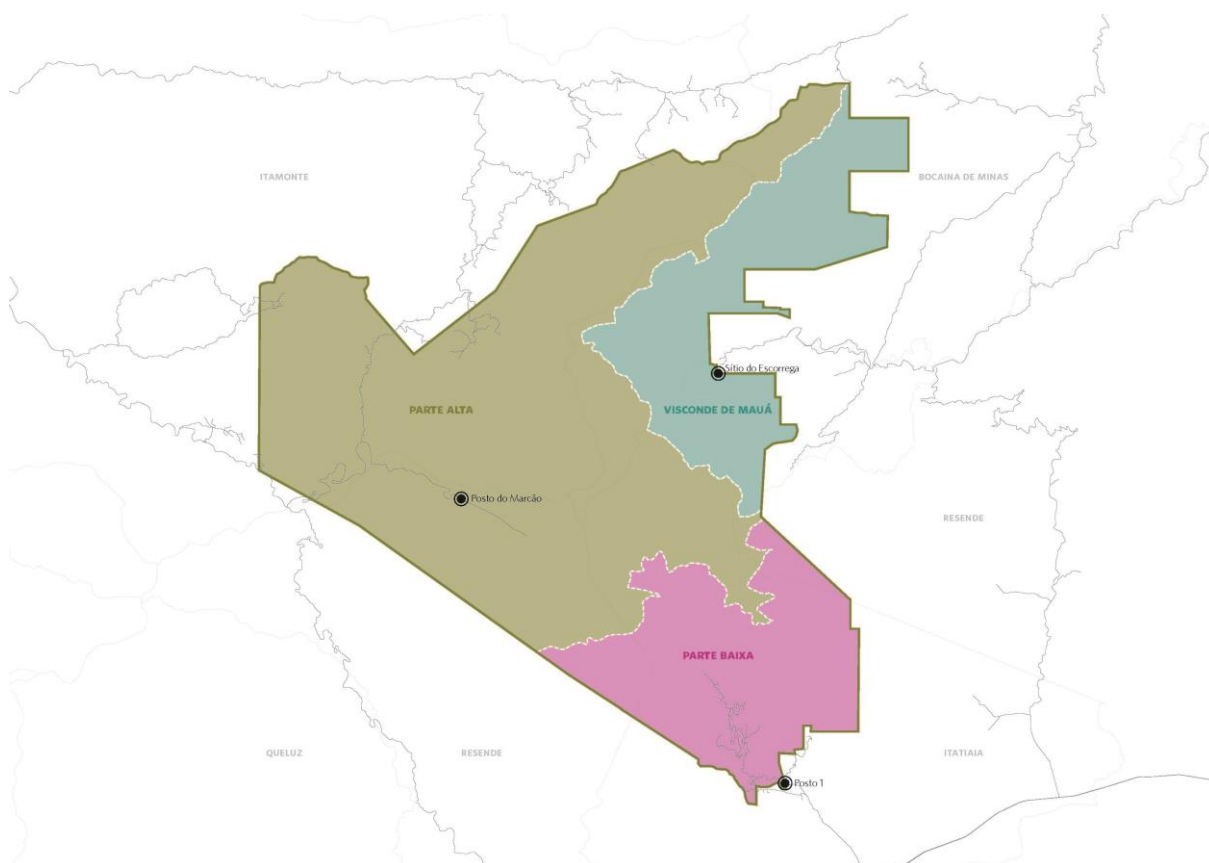
4. CONTEXTUALIZAÇÃO

De acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, instituído pela Lei Federal n.º 9.985/00, em seu Art. 11, *“os Parques Nacionais têm 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, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico”*.

Os Parques Nacionais são porções do território nacional que, em virtude de seus elevados atributos naturais ou histórico-culturais, estão postas sob cuidado do Governo Federal por meio do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBio, garantindo, assim, seu caráter perene para o bem-estar da humanidade, a conservação da biodiversidade e o provimento de serviços ambientais. Estas Unidades de Conservação comportam a visitação pública com fins recreativos e educacionais, regulamentada pelo Plano de Manejo da Unidade de Conservação, de acordo com as normas estabelecidas pelo ICMBio.

O Itatiaia foi o primeiro Parque Nacional criado no país, em junho de 1937, pelo então Presidente Getúlio Vargas. Possui grande importância ambiental e histórica, além de estar localizado em uma região estratégica, próximo das principais capitais do país – São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte. Em 2017, o PNI recebeu mais de 139 mil visitantes, estando entre os 10 Parques Nacionais mais visitados do Brasil.

O PNI possui cerca de 28.000 hectares e tem seu território dividido em três setores, com características, acessos, atrativos e perfil de público bem distintos entre si: a Parte Baixa, a Parte Alta e Visconde de Mauá.



O Projeto Básico, que deverá ser utilizado como referência, tem como objetivo o desenvolvimento de um turismo de qualidade no parque, além de dar uso e melhorar as infraestruturas existentes.

5. CONCESSÃO

5.1 Objetivo da concessão

A presente proposta de concessão de serviços de apoio à visitação destina-se a implantação de serviços de hospedagem nos imóveis disponíveis para parcerias na Parte Baixa do Parque Nacional do Itatiaia, oferecendo aos visitantes serviços de qualidade e compatíveis com os objetivos do PNI.

A proximidade de parte dos imóveis deste setor favorece o modelo de concessão unificado, com uma mesma CONCESSIONÁRIA encarregada da operação.

5.2 Atividades da Concessão

Os serviços de hospedagem contemplam as seguintes atividades listadas abaixo:

- Recepcionar, orientar e informar os visitantes a respeito do parque e da estrutura onde está se hospedando;
- Oferecer uma experiência de hospedagem distinta da existente na região, de forma a acrescentar serviços, atrair diferentes perfis de visitantes e aumentar seu tempo de permanência no parque;
- Realizar o cadastramento dos hóspedes;
- Oferecer uma hospedagem em um ambiente natural que esteja cuidadosamente preservado;
- Oferecer serviços adicionais aos seus hóspedes, como o de alimentação, comércio e outras atividades que possam melhorar a experiência de visitação no PNI, desde que relacionados a alguma infraestrutura de hospedagem;
- Proporcionar aos hóspedes proximidade ao ambiente natural do parque.

As receitas de exploração a serem auferidas pela CONCESSIONÁRIA poderão incluir, sem a elas se limitar:

- A cobranç a de valores, dos visitantes, por meio de diárias de hospedagem no camping;
- A cobranç a de valores, dos visitantes, por meio de diárias de hospedagem nas casas de aluguel por temporada; e
- A cobranç a de valores, dos visitantes, de outras atividades inerentes às atividades de hospedagem, como por exemplo atividades de alimentação e comércio.

A CONCESSIONÁRIA não poderá, em nenhuma hipótese, fazer qualquer espécie de cobrança dos visitantes para acesso ao PNI ou à qualquer área do parque fora de sua gestão.

É de competência da CONCESSIONÁRIA a definição dos valores e condições de exploração das atividades objeto deste Projeto Básico, bem como eventuais reajustes, respeitadas as demais condições previstas no CONTRATO e na legislação aplicável.

5.3 Áreas da Concessão

O Lote 2 trata da concessão de serviços de apoio à visitação dos imóveis listados abaixo, de propriedade do ICMBio e que estão localizados no interior da Parte Baixa do PNI.

Além dos imóveis cujas intervenções e implantação de atividades são obrigatórias, a CONCESSIONÁRIA terá, à sua disposição, outros imóveis disponíveis nos quais poderá intervir e explorar serviços de hospedagem, caso seja de seu interesse. Estes imóveis estão identificados na tabela abaixo como “intervenção não obrigatória”.

Tabela 1: Imóveis da Concessão

LOCALIZAÇÃO (Núcleo) / IMÓVEIS	ÁREA (m ²)	INTERVENÇÃO
Estrada do Hotel Donati		
Casa do Pinheiral	89,79	Obrigatória
Casa 17	72,48	Não obrigatória
Sítio Santa Rita – Imóvel 81 e 82	270,00	Obrigatória
Lote 128 – Imóvel 101 e 102	-	Obrigatória a partir de 2022
Administração		
Centro de Vivência	262,18	Obrigatória
Abrigo 3	76,06	Obrigatória, após reforma condicionada ao ICMBio
Lago Azul		
Abrigo 4	135,00	Obrigatória
Casa 12	104,52	Obrigatória
Estrada do Hotel Simon		
Recanto do Guerreiro	59,50	Obrigatória
Sítio das Acácias	182,12	Não obrigatória
Sítio Walhalla	Casa 1: 97 m ² Casa 2: 120m ² Casa 3: 148m ² Casa 4: 18,34m ²	Obrigatória
Chalé Alpino		
Chalé Alpino	439,01	Obrigatória

A implantação de atividades e as intervenções obrigatórias nesses imóveis e regiões deverão seguir as especificações e diretrizes detalhadas ao longo deste documento e nos Projetos Referenciais que integram o presente Projeto Básico como Anexo II.

A CONCESSIONÁRIA poderá ampliar as atividades escopo de seu CONTRATO a outros imóveis que venham a ser disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE na Parte Baixa do PNI, ao longo da CONCESSÃO de serviços de apoio à visitação. O PODER CONCEDENTE facultará à CONCESSIONÁRIA a decisão de inclusão de serviços de hospedagem nestes imóveis, devendo a CONCESSIONÁRIA se manifestar a respeito de seu interesse dentro de um prazo de até trinta (30) dias. Caso a CONCESSIONÁRIA opte por não desenvolver atividades de hospedagem nos imóveis disponibilizados, o ICMBio poderá dar outro destino ao imóvel, assim como realizar nova licitação para serviços de hospedagem ou outros, a seu exclusivo critério. A implantação das atividades concedidas em novos imóveis só poderá ser efetivada com a autorização do PODER CONCEDENTE e os investimentos para o seu desenvolvimento e exploração deverão ser contabilizados em separado e não serão considerados para fins de equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO e pagamento de eventuais indenizações nos casos de extinção do CONTRATO.

5.4 Atividades e Intervenções Obrigatórias

A CONCESSIONÁRIA deverá implementar obrigatoriamente as atividades e intervenções listadas e detalhadas a seguir, que visam o fornecimento de serviços de hospedagem na Parte Baixa do PNI.

Tabela 2: Atividades e Intervenções de implantação obrigatória

ATIVIDADE / INTERVENÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	ÁREA (m ²)
Aluguel de Temporada		
Casa do Pinheiral	Reforma	89,79
Sítio Santa Rita	Reforma	270,00
Abrigo 4	Reforma	135,00
Casa 12	Reforma	104,52
Recanto do Guerreiro	Reforma	59,50
Eventos		
Centro de Vivência	Reforma	262,18
Casa dos Estudantes		
Abrigo 3	Operação	76,06
Camping		

Sítio Walhalla	Reforma e implantação da atividade	Casa 1: 97 m ² Casa 2: 120m ² Casa 3: 148m ² Casa 4: 18,34m ²
Contrapartida		
Casa 21	Reforma para implantação de Casa dos Voluntários	89,05
Chalé Alpino	Reforma e manutenção do imóvel	439,01

A CONCESSIONÁRIA deverá:

- Reformar e adequar todas as edificações acima listadas para a implantação das atividades obrigatórias, dando uso a cada uma delas conforme a indicação da atividade detalhada neste Projeto Básico.
- Prover aos funcionários todos os equipamentos de proteção necessários para preservar a integridade dos funcionários e a dos usuários do serviço, de acordo com a legislação vigente relacionada às atividades, bem como propiciar as condições necessárias para o perfeito desenvolvimento dos serviços, fornecendo uniformes, equipamentos de proteção individual adequados às tarefas que executam e às condições climáticas, equipamentos e materiais de intercomunicação e lanternas, de acordo com a necessidade específica de cada atividade.
- Manter os imóveis, mobiliário e demais equipamentos, ferramentas, maquinário e outros materiais necessários à operação em perfeito estado de funcionamento e, quando necessário, efetuar a troca do equipamento ou material, para não prejudicar e interferir na visita do PNI, bem como para propiciar segurança aos usuários.

A CONCESSIONÁRIA poderá implementar serviços complementares à hospedagem, além dos aqui apresentados, para atendimento aos clientes. A implantação destas atividades está sujeita à aprovação prévia do PODER CONCEDENTE e deverá observar o conceito da sustentabilidade, o Plano de Manejo do PNI e não apresentar conflito ou concorrência com outras atividades concessionadas do PNI.

5.4.1 Aluguel de Temporada

A atividade de aluguel de temporada destina-se à locação para temporada dos imóveis disponíveis e listados na tabela *Atividades e Intervenções de implantação obrigatória*, destinados à residência temporária do locatário apenas com fins de turismo, lazer, ou participação em eventos, sendo que o prazo de hospedagem nunca poderá ser superior a 30 (trinta) dias. Todas as locações realizadas deverão observar a legislação aplicável.

A CONCESSIONÁRIA deverá:

- Reformar os imóveis destinados a esta atividade, provendo as infraestruturas necessárias para realização das atividades a elas vinculadas, oferecendo serviços de qualidade aos usuários.
- Equipar esses imóveis com mobiliário e equipamentos duráveis e resistentes, visando o conforto dos visitantes durante sua estadia. Estas infraestruturas deverão ser mantidas em bom estado de conservação e em pleno funcionamento, devendo ser substituídas quando apresentarem defeitos e forem quebradas.
- Contemplar a utilização de materiais sustentáveis e de baixo impacto ambiental nos projetos de reforma e reestruturação das edificações.

5.4.1.1 Casa do Pinheiral

A CONCESSIONÁRIA deverá reformar e adequar a casa para que ela possa ser destinada como casa de aluguel de temporada, observando as relações do edifício com o entorno em meio à natureza.

Síntese da intervenção:	Reforma de imóvel existente para adequação à atividade e instalação de mobiliário e equipamentos para dar suporte à visitação com qualidade e conforto.
Tipo de intervenção:	Reforma
Localização:	Estrada para o Hotel Donati – Parte Baixa
Abrangência da ação:	89,79 m ²
Programa de usos:	Aluguel de Temporada
Faseamento:	Implementação / Construção a partir do ano 1

5.4.1.2 Sítio Santa Rita

A CONCESSIONÁRIA deverá reformar e adequar o sítio, que possui 3 imóveis, para que ele possa ser destinado à locação de temporada.

Síntese da intervenção:	Reforma de imóvel existente para adequação à atividade e instalação de mobiliário e equipamentos para dar suporte à visitaç�o com qualidade e conforto.
Tipo de intervenç�o:	Reforma
Localizaç�o:	Hotel Donati – Parte Baixa
Abrang�ncia da a�o:	270,00 m ² (somat�ria dos tr�s imóveis)
Programa de usos:	Aluguel de Temporada
Faseamento:	Implementa�o / Constru�o a partir do ano 1

5.4.1.3 Abrigo 4

A CONCESSIONÁRIA deverá reformar e adequar a casa para que ela possa ser destinada como casa de aluguel de temporada, observando as rela es do edifício com o entorno em meio   natureza.

S�ntese da interven�o:	Reforma de im�vel existente para adequa�o � atividade e instala�o de mobili�rio e equipamentos para dar suporte � visita�o com qualidade e conforto.
Tipo de interven�o:	Reforma
Localiza�o:	Lago Azul – Parte Baixa
Abrang�ncia da a�o:	135,00 m ²
Programa de usos:	Aluguel de Temporada
Faseamento:	Implementa�o / Constru�o a partir do ano 1

5.4.1.4 Casa 12

A CONCESSIONÁRIA deverá reformar e adequar a casa para que ela possa ser destinada como casa de aluguel de temporada, observando as rela es do edifício com o entorno em meio   natureza.

S�ntese da interven�o:	Reforma de im�vel existente para adequa�o � atividade e instala�o de mobili�rio e equipamentos para dar suporte � visita�o com qualidade e conforto.
Tipo de interven�o:	Reforma
Localiza�o:	Lago Azul – Parte Baixa
Abrang�ncia da a�o:	104,52 m ²
Programa de usos:	Aluguel de Temporada
Faseamento:	Implementa�o / Constru�o a partir do ano 1

5.4.1.5 Recanto do Guerreiro

A CONCESSIONÁRIA deverá reformar e adequar a casa para que ela possa ser destinada como casa de aluguel de temporada, observando as relações do edifício com o entorno em meio à natureza.

Síntese da intervenção:	Reforma de imóvel existente para adequação à atividade e instalação de mobiliário e equipamentos para dar suporte à visitação com qualidade e conforto.
Tipo de intervenção:	Reforma
Localização:	Estrada Hotel Simon – Parte Baixa
Abrangência da ação:	59,5 m ²
Programa de usos:	Aluguel de Temporada
Faseamento:	Implementação / Construção a partir do ano 1

5.4.2 Casa dos Estudantes

Estrutura destinada preferencialmente à hospedagem de grupos, especialmente estudantes e universitários de instituições públicas e privadas.

A reforma e adequação do imóvel, denominado Abrigo 3, localizado próximo à administração do PNI, será de responsabilidade do PODER CONCEDENTE. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela operação da estrutura, envolvendo tanto a exploração econômica da atividade quanto a execução dos serviços operacionais de manutenção e limpeza.

A CONCESSIONÁRIA poderá cobrar taxa de pernoite para utilização do espaço dos estudantes e universitários de instituições privadas. Os estudantes do ensino fundamental e médio de escolas públicas terão isenção na cobrança da taxa de hospedagem.

A taxa de pernoite deverá ser acordada junto com o PODER CONCEDENTE, estando dentro dos parâmetros de cobrança praticados pelo ICMBio. A CONCESSIONÁRIA disponibilizará até 10% (dez por cento) dos pernoites em dias de semana e baixa temporada para utilização do PODER CONCEDENTE.

5.4.2.1 Abrigo 3

A reforma do Abrigo 3 será feita por meio de recursos próprios do ICMBio, mas a gestão e operação ficará a cargo da CONCESSIONÁRIA.

Síntese da intervenção:	Serviços operacionais e exploração econômica da atividade.
Tipo de intervenção:	Sem intervenção
Localização:	Administração – Parte Baixa
Abrangência da ação:	76,6 m ²
Programa de usos:	Casa dos Estudantes
Faseamento:	Implementação da atividade depende de reforma do imóvel, a cargo do Poder Concedente.

5.4.3 Camping

A CONCESSIONÁRIA deverá:

- Implementar área de camping no Sítio Walhalla, observando as diretrizes apresentadas no Projeto Referencial da estrutura. O imóvel possui quatro casas, as Casas 3 e 4 deverão ser demolidas pois não estão em bom estado de conservação e as Casas 1 e 2 deverão ser reformadas para servirem de apoio às atividades do camping. A Casa 2 possui três quartos que poderão ser utilizados para hospedagem.
- Estruturar a nova área de camping nas áreas abertas e de clareira, próximo às casas que serão demolidas. Deverá dotar o espaço com ponto de energia e lotes para barracas, cuja quantidade poderá variar conforme a demanda de visitantes estimada nos estudos.
- Construir um módulo de sanitários e vestiários como estrutura de apoio. A nova construção dos sanitários e vestiários deverá seguir as diretrizes gerais de implantação, utilizando materiais, técnicas e soluções resistentes e duráveis que sigam os princípios do ecodesign, priorizando práticas sustentáveis a fim de promover eficiência energética e economia de água, de materiais e de outros recursos naturais, além de permitir conforto funcional e a mínima manutenção.

A CONCESSIONÁRIA poderá implantar pequenos chalés tipo glamping para hospedagem no Sítio Walhalla, caso seja de seu interesse, como atividade complementar ao camping.

5.4.3.1 Sítio Walhalla

O CONCESSIONÁRIO deverá reformar e adequar as Casas 1 e 2 e demolir as Casas 3 e 4 do Sítio Walhalla, conforme apresentado no Projeto Referencial da intervenção, bem como construir uma nova edificação com sanitários e vestiários.

Síntese da intervenção:	Implantação de camping no Sítio Walhalla, com demolição de duas casas e reforma das demais. Construção de módulo de apoio com sanitários e vestiários
Tipo de intervenção:	Reforma
Localização:	Estrada do Hotel Simon – Parte Baixa
Abrangência da ação:	Casa 1: 97 m ² (reforma) Casa 2: 120m ² (reforma) Casa 3: 148m ² (demolição) Casa 4: 18,34m ² (demolição)
Programa de usos:	Camping
Faseamento:	Implementação / Construção a partir do ano 1

5.4.4Eventos

De modo a complementar as atividades de hospedagem, a CONCESSIONÁRIA poderá utilizar o imóvel Centro de Vivência, localizado próximo à Administração do PNI, para a realização de eventos sociais, educativos, corporativos, familiares, entre outros.

A agenda do Centro de Vivências deverá ser compartilhada, sendo que 20% (vinte por cento) de todo o tempo disponível deverá ser reservado ao ICMBio de forma consensuada com a CONCESSIONÁRIA.

5.4.4.1 Centro de Vivência

A CONCESSIONÁRIA deverá reformar e adequar o Centro de Vivências para a realização de eventos. O imóvel deverá estar equipado com equipamentos duráveis e resistentes, visando a melhor qualidade do espaço para eventos. Estas infraestruturas deverão ser mantidas em bom estado de conservação e em pleno funcionamento, devendo ser substituídas quando apresentarem defeitos ou forem quebradas.

Os projetos de reforma e reestruturação da edificação deverão contemplar a utilização de materiais sustentáveis e de baixo impacto ambiental.

Síntese da intervenção:	Reforma do imóvel existente para adequação à atividade e instalação de mobiliário e equipamentos para dar suporte à
--------------------------------	---

	atividade com qualidade e conforto.
Tipo de intervenção:	Reforma
Localização:	Administração – Parte Baixa
Abrangência da ação:	262,18 m ²
Programa de usos:	Eventos
Faseamento:	Implementação / Construção a partir do ano 1

5.4.5 Chalé Alpino

A CONCESSIONÁRIA deverá reformar a infraestrutura do imóvel Chalé Alpino, com especial atenção à estrutura do telhado, calhas, estrutura da varanda e drenagem da varanda. O entorno do imóvel deverá ser adequado de modo a permitir a visita da estrutura.

O projeto de reforma e reestruturação da edificação deverá manter a arquitetura diferenciada do imóvel, além de contemplar a utilização de materiais sustentáveis e de baixo impacto ambiental. Deverá ser priorizada a instalação de equipamentos que promovam a eficiência energética e economia de água.

A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção predial e pela segurança do imóvel durante todo o tempo da CONCESSÃO de serviços de apoio à visita, mantendo-a em bom estado de conservação.

Caso seja de seu interesse e mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA poderá implantar serviço de hospedagem ou outra atividade para ser realizada na área de concessão do Chalé Alpino, desde que não restrinja o acesso do público ao local. Para tanto, deverá se responsabilizar pela estruturação e manutenção do acesso ao imóvel, bem como implantar as infraestruturas necessárias para o bom funcionamento e conforto da atividade.

Síntese da intervenção:	Reforma da parte externa do imóvel, com atenção à estrutura do telhado, calhas, estrutura da varanda e drenagem da varanda.
Tipo de intervenção:	Reforma
Localização:	Chalé Alpino, com acesso pelo Complexo Maromba – Parte Baixa
Abrangência da ação:	375,11 m ²
Programa de usos:	-

5.5 Encargos de Operação e Gestão

Este item do Projeto Básico descreve as obrigações operacionais a serem cumpridas pela CONCESSIONÁRIA, sendo seu cumprimento obrigatório na execução do objeto do CONTRATO.

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar todas as atividades descritas abaixo, exceto quando expressamente excepcionadas e, nos casos omissos, deverá seguir orientação do PODER CONCEDENTE.

Os encargos e obrigações da CONCESSIONÁRIA ligadas à operação e à gestão detalhadas neste Projeto Básico estão divididos em áreas temáticas que, em seu conjunto, perfazem todas as dimensões do objeto da CONCESSÃO, a saber:

- Encargos Operacionais, Administrativos e de Atendimento ao Usuário;
- Encargos de Manutenção;
- Encargos de Limpeza;
- Encargos de Gestão de Resíduos Sólidos;
- Encargos de Prevenção e Combate de Incêndio;
- Encargos de Segurança Patrimonial.

Os encargos e obrigações acima listados se relacionam com todas as áreas e infraestruturas objeto da CONCESSÃO. É por meio dessas atividades que a CONCESSIONÁRIA manterá o padrão de qualidade dos serviços oferecidos aos usuários.

A CONCESSIONÁRIA deverá arcar com todos os encargos e obrigações aqui apresentados, inclusive os encargos legais decorrentes da contratação de seus funcionários para a realização desses serviços.

Caberá também à CONCESSIONÁRIA instrumentalizar e dispor de infraestrutura adequada para que o funcionário contratado possa realizar os serviços, disponibilizando todos os equipamentos, uniformes, vestiário e outras estruturas e materiais necessários para tanto.

Os serviços prestados deverão atender o padrão técnico recomendado pelas normas vigentes aplicáveis e possuir responsabilidade técnica de profissional de nível superior em áreas correlatas ao objeto contratado.

5.5.1 Encargos Operacionais, Administrativos e de Atendimento ao Usuário

A CONCESSIONÁRIA deverá:

- Estabelecer um quadro de colaboradores próprios e terceiros contratados ao longo de todo o período de CONCESSÃO.
- Ser responsável pela contratação e gestão de todos os seus colaboradores próprios integrantes do seu quadro funcional, respeitando a legislação trabalhista e os termos socioambientais do PNI, bem como de subcontratados que vierem a executar ATIVIDADES NÃO OBRIGATÓRIAS, conforme definidas no CONTRATO.
- Contratar colaboradores capacitados para a execução das atividades descritas neste Projeto Básico, desenvolvendo as melhores práticas no mercado privado, com o objetivo de atingir a máxima eficácia nos serviços que serão prestados no PNI.
- Manter seus funcionários próprios e subcontratados devidamente uniformizados de acordo com as atividades a serem desenvolvidas.
- Nos termos da legislação vigente e das normas de segurança aplicáveis, munir todos os funcionários com EPIs e demais equipamentos necessários para a execução das respectivas funções com segurança.
- Contratar e manter, ao menos, uma pessoa para a realização de atividades administrativas, buscando garantir a implantação e execução dos processos de gestão, organização, administrativos e de atendimento aos usuários na totalidade das áreas que prestará serviços no PNI.

- Criar um site para divulgar suas atividades no PNI, contendo mapa da área, informações sobre as estruturas físicas da área de CONCESSÃO, reserva de diárias e envio de dúvidas, críticas e sugestões.

5.5.2 Encargos de Manutenção

No contexto da execução deste Projeto Básico, manutenção é um conjunto de atividades e serviços que visam assegurar as condições de segurança e conservação dos imóveis da CONCESSÃO, em conformidade com as disposições previstas nos projetos de reforma e construção.

A CONCESSIONÁRIA é responsável pela manutenção de todos os elementos construtivos, dos elementos de paisagismo, do mobiliário, dos utensílios, dos equipamentos, das infraestruturas, dos sistemas internos de tratamento de esgoto, e de quaisquer outros itens cuja manutenção seja necessária para o correto desempenho dos serviços da CONCESSÃO durante toda a execução do CONTRATO.

A CONCESSIONÁRIA deverá otimizar a utilização dos equipamentos e infraestruturas da área concessionada, mantendo-os sempre em boas condições de uso e conservação, bem como realizar a adequada manutenção das infraestruturas e equipamentos, visando prolongar a sua vida útil.

Finalizadas as obras de implantação e de reforma, a CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver um manual de operação, uso e manutenção das edificações, que deverá reunir apropriadamente todas as informações necessárias para orientar as atividades de operação, uso e manutenção da edificação.

As atividades relacionadas com a manutenção deverão seguir os seguintes parâmetros:

- **Manutenção Preditiva:** analisar o sistema em uso, com o intuito de apontar eventuais anomalias, além de direcionar e programar os procedimentos de prevenção. Identificar os sinais de falha iminentes para evitar que outros problemas sejam ocasionados, tendo uma ação de controle preventivo.

- **Manutenção Preventiva:** atuar de forma antecipada para que não ocorra reparação. Realizar atividades programadas em datas pré-estabelecidas, obedecendo critérios técnicos ou do próprio histórico da manutenção realizada, que visa evitar problemas nas instalações. A ação preventiva depende diretamente de informações a respeito da edificação, sendo alimentados por dados dos fabricantes, históricos de manutenção e avaliações das instalações através de rotinas periódicas e de vistorias de inspeção predial. Estas informações estabelecem uma rotina de manutenção, com atuação preventiva, que aplicada de maneira correta aumenta a vida útil das partes do edifício, das suas instalações e equipamentos, além de diminuir os custos da manutenção.
- **Manutenção Corretiva:** caracterizada por serviços planejados ou não, deverá ser realizada sempre que necessário, logo após a manifestação do problema, com o intuito de corrigi-lo com a maior brevidade possível. A sua ação implica na paralisação de um sistema, com intervenção de curto a longo prazo. O seu custo é elevado em relação aos outros tipos de manutenção e, portanto, a CONCESSIONÁRIA deverá sempre realizar de forma correta todas as atividades de manutenção preventiva e preditiva.
- **Manutenção Detectiva:** analisar as causas de falhas e problemas para auxiliar os planos de manutenção. Esta manutenção tem o intuito de estudar a causa, o porquê da ocorrência do defeito e da falha, sendo a maneira de eliminar a sua causa. Tem uma ação efetiva na gênese do problema para que este não ocorra, antecedendo a própria manutenção preditiva. É conhecida como manutenção proativa ou engenharia de manutenção, e de forma resumida, o seu objetivo é determinar as causas das falhas para fornecer um “*feedback*” ao projeto e à própria manutenção, no intuito de aprimorá-la.

As infraestruturas deverão ser mantidas adequadamente de forma preventiva e corretiva assim como os elementos estruturais, paredes, mobiliário e paisagismo.

Os serviços de manutenção deverão dar atenção especial a limpeza e manutenção dos sistemas de tratamento de esgoto, para que tenham um bom funcionamento e não prejudiquem o meio ambiente e a saúde pública.

As infraestruturas internas dos imóveis deverão ser mantidas de modo a evitar incidentes e acidentes devido ao mal estado de drenagem e conservação.

A CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer vistorias programadas para todas as edificações e infraestruturas da CONCESSÃO, a fim de levantar possíveis itens que necessitem de atenção e cuidado, tomando medidas preventivas antes do colapso da infraestrutura existente.

Deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE laudos das vistorias e dos reparos realizados pela CONCESSIONÁRIA, a fim de garantir a qualidade da atividade para os usuários.

5.5.3 Encargos de Limpeza

A CONCESSIONÁRIA será responsável pelos serviços de limpeza e conservação das áreas sob sua responsabilidade, que visam estabelecer ambientes limpos, organizados e conservados, oferecendo uma condição saudável para os usuários.

A CONCESSIONÁRIA deverá:

- Sempre que possível, realizar uma limpeza ecológica, que consiste em utilizar produtos e métodos de limpeza que não sejam nocivos ou que possam reduzir impactos ao meio ambiente. Estes produtos e métodos são elaborados com ativos e ingredientes que não contribuem para a degradação da qualidade do meio ambiente, e que não sejam nocivos à saúde humana.
- Executar os serviços de limpeza das áreas internas dos imóveis, mantendo-as salubres e higienizadas para otimizar sua conservação, bem como promover a destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados nessas áreas, de acordo com a legislação ambiental e sanitária aplicável.

- Fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução dos serviços limpeza e conservação dos imóveis, deixando estes devidamente abastecidos para o bem estar dos usuários.
- Atender, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas a partir da ciência do fato, reclamações de usuários quanto a necessidade de limpeza urgente das áreas sob sua responsabilidade.

5.5.4 Encargos de Coleta e Descarte de Resíduos Sólidos e Rejeitos

A CONCESSIONÁRIA deverá se responsabilizar por todo resíduo e rejeito gerado nas áreas sob sua responsabilidade, atentando-se para a manutenção de uma política de mínimo impacto, nos termos da Lei Federal nº 12.305/10 (que estabelece a Política Nacional de Resíduos Sólidos), da Lei Federal nº 11.445/07 (que estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico), ou outras que venham a substituí-las.

A CONCESSIONÁRIA deverá obrigatoriamente adotar as seguintes medidas:

- Adotar as melhores práticas em relação à gestão de resíduos sólidos, tais como o incentivo à não geração, à redução, à reutilização, à coleta seletiva, à reciclagem, à logística reversa, ao tratamento preliminar dos resíduos sólidos, à destinação final ambientalmente adequada dos resíduos e à disposição dos rejeitos.
- Realizar constantemente atividades de sensibilização interna junto aos seus colaboradores, no sentido de disseminar as boas práticas no cotidiano da equipe de trabalho.
- Realizar coleta seletiva de resíduos sólidos, conforme a resolução CONAMA nº 275, de 25 de abril de 2001, ou aquela que venha substituí-la, e garantir a sua destinação e/ou disposição ambientalmente adequada conforme legislação aplicável.
- Retirar e garantir a destinação e/ou disposição adequada de todos e quaisquer resíduos sólidos (i.e. entulho, óleos, lâmpadas, etc.) encontrados na área sob sua responsabilidade.

A coleta dos resíduos orgânicos será realizada com frequência necessária para evitar o transbordamento das lixeiras, bem como a proliferação de insetos e pragas ou atração de animais nos imóveis de hospedagem.

Os resíduos coletados serão encaminhados aos locais indicados pelo PODER CONCEDENTE e pela Prefeitura de Itatiaia.

5.5.5 Encargos de Prevenção e Combate de Incêndio

Os Encargos de Prevenção e Combate de Incêndio tem por objetivo garantir a segurança das edificações e de todas as pessoas dentro do PNI.

A CONCESSIONÁRIA deverá:

- Desenvolver ações de educação ambiental, prevenção e combate a incêndio nas áreas concessionadas.
- Manter as edificações devidamente sinalizadas e com extintores sempre disponíveis.
- Implantar e manter equipamentos contra incêndio nas áreas concessionadas em boas condições de uso e efetuar testes e recargas periódicos conforme legislação aplicável.

5.5.6 Encargos de Segurança Patrimonial

A CONCESSIONÁRIA deverá:

- Ser responsável pela segurança patrimonial dos locais concessionados visando proteger e garantir a integridade dos bens patrimoniais e dos visitantes no PNI, por meio da realização de atividades de segurança e de controle de visitantes nos imóveis sob sua responsabilidade.
- Ser responsável pela segurança patrimonial das edificações relacionadas aos serviços concedidos, desenvolvendo estratégias que garantam a integridade dos bens, podendo utilizar, para tanto, quaisquer recursos tecnológicos para evitar qualquer dano ao patrimônio.

- Comunicar ao PODER CONCEDENTE, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, a ocorrência de casos de danos ao patrimônio do PNI.

Todo o material e equipamento destinado à proteção e segurança das áreas sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, tais como equipamentos de proteção, câmeras de segurança, travas, sinalização, informativos, equipamentos de intercomunicação e kit de primeiros socorros, deverão estar em perfeito estado de funcionamento.

6. OUTROS IMÓVEIS DISPONÍVEIS PARA PARCERIAS

Além dos imóveis acima apresentados, o PNI possui outras edificações disponíveis para parcerias, que são listadas abaixo:

IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA (m ²)	DISPONIBILIDADE
Casa 17	Estrada do Hotel Donati	Regular	72,48	Disponível
Sítio das Acácias	Estrada do Hotel Simon	Regular	182,12	Disponível
Lote 128 - Imóvel 101 e 102	Estrada do Hotel Donati	Bom	-	Disponível a partir de 2022

A CONCESSIONÁRIA poderá utilizar estes imóveis para atividades de hospedagem ou para seu uso administrativo, conforme seu interesse.

A CONCESSIONÁRIA deverá, em um prazo de até 36 (trinta e seis) meses, ativar o uso dos imóveis Casa 17 e Sítio das Acácias ou, caso contrário, deverá demoli-los, informando ao PODER CONCEDENTE sobre a sua decisão.

A demolição do imóvel deverá seguir as diretrizes apresentadas no Termo de Referência.

O PODER CONCEDENTE deverá autorizar a intervenção no imóvel. Caso o PODER CONCEDENTE não autorize a demolição do imóvel, este será reintegrado à gestão do PODER CONCEDENTE.

7. ATIVIDADES NÃO OBRIGATÓRIAS

A CONCESSIONÁRIA, por sua exclusiva responsabilidade, poderá explorar fontes alternativas e complementares de receita relacionadas à área concedida por meio da realização de ATIVIDADES NÃO OBRIGATÓRIAS, desde que estas atividades não comprometam a segurança e os padrões de qualidade das atividades objeto deste Projeto Básico, conforme previsto nas normas e procedimentos integrantes do CONTRATO, não firam os demais contratos de concessão relacionados aos serviços e à área da CONCESSÃO, e sejam previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE.

Dentre as possíveis atividades que poderão ser realizadas pela CONCESSIONÁRIA, destacam-se, dentre outras: serviços de alimentação, roteiros turísticos, serviços de bem-estar, aluguel de equipamentos e eventos familiares e corporativos.

A prestação das ATIVIDADES NÃO OBRIGATÓRIAS será de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA e envolverá todas as etapas do processo de operacionalização, como a disponibilização de equipe devidamente qualificada para o bom e seguro funcionamento do serviço, o acompanhamento e fiscalização dos visitantes durante a atividade e a cobrança do serviço.

8. ÁREA PARA A SEDE ADMINISTRATIVA DA CONCESSIONÁRIA

Fica a critério da CONCESSIONÁRIA decidir o local para a instalação da sede administrativa de operação da concessão de serviços de apoio à visitação do PNI, podendo utilizar um dos imóveis disponíveis para parcerias do ICMBio, com a devida aprovação pelo PODER CONCEDENTE.

9. DA IDENTIFICAÇÃO VISUAL

A CONCESSIONÁRIA deverá:

10. PLANO DE COMUNICAÇÃO E IDENTIDADE VISUAL

A CONCESSIONÁRIA deverá:

- Adotar, para toda e qualquer identificação visual relacionada à operação da CONCESSÃO, as logomarcas do Parque Nacional do Itatiaia e do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, tendo como base o projeto de identidade visual da unidade na comunicação com os visitantes, nos produtos vendidos e utilizados pelo concessionário.
- Responsabilizar-se pelo desenvolvimento de um plano de comunicação e identidade visual para o Parque Nacional do Itatiaia, que aborde seus aspectos de paisagem, flora e fauna. Deverá ser elaborado em conformidade com as orientações do Manual de Sinalização – UCs Federais do ICMBio e do Manual de Sinalização de Trilhas do ICMBio, disponíveis respectivamente em:
http://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/comunicacao/publicacoes/publicacoes-diversas/manual_de_sinalizacao_unidades_de_conservacao_federais_do_brasil_2018.pdf e
http://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/comunicacao/publicacoes/publicacoes-diversas/manual_de_sinalizacao_de_trilhas_ICMBio_2018.pdf
- Apresentar projeto ao PODER CONCEDENTE para aprovação, em até 90 (noventa) dias da assinatura do contrato.
- Utilizar na sinalização materiais duráveis, resistentes ao vandalismo, de fácil manutenção e reposição. Incentiva-se o uso de materiais sustentáveis e que gerem o mínimo impacto à paisagem do PNI.
- Adotar logomarca em todas as suas operações dentro do Parque Nacional do Itatiaia – incluindo veículos, uniformes, roupas de cama, entre outros – que o identifique como prestador de serviço do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio.
- Seguir o padrão e o conceito da identidade visual desenvolvida para os uniformes a serem utilizados pelos funcionários, contendo o logotipo do Parque Nacional do

Itatiaia, do ICMBio e da CONCESSIONÁRIA, sendo este último na proporção de um terço dos anteriores.

- Apresentar modelo de uniforme dos funcionários ao PODER CONCEDENTE em até 90 dias após a assinatura do CONTRATO.
 - a. O PODER CONCEDENTE deverá avaliar e aprovar o modelo de uniforme.
 - b. O uniforme deverá conter a identificação do nome da empresa e a informação facilmente legível: Concessionária a serviço do Parque Nacional do Itatiaia e do ICMBio.
 - c. A CONCESSIONÁRIA não poderá comercializar nenhuma vestimenta semelhante ao uniforme utilizado pelos seus funcionários.

O Plano de Comunicação e Identidade Visual deverá contemplar Projeto de Comunicação, prevendo pelo menos:

- A elaboração de folhetos de divulgação.
- A produção de materiais de comunicação complementares em no mínimo 02 línguas estrangeiras (inglês e espanhol).
- O desenvolvimento e/ou aprimoramento de sítio eletrônico da UC.

O concessionário deverá desenvolver sítio eletrônico na internet e páginas em redes sociais contendo todas as informações a respeito do PN do Itatiaia e sobre os serviços oferecidos, com link de acesso ao Portal do ICMBio.

Os sítios eletrônicos devem:

- Ser atualizados, no mínimo, semestralmente, de modo a garantir a adequação das informações.
- Ser atrativos, com a utilização de imagens e vídeos de fácil navegação, especialmente no que se refere à oferta de serviços e equipamentos.

- Ter integração com website para compra de bilhete on-line.

11. CRONOGRAMA DAS OBRAS E INVESTIMENTOS

A CONCESSIONÁRIA está obrigada a executar as intervenções, com as especificações e diretrizes previstas no item *Atividades e Intervenções Obrigatórias* deste Projeto Básico e nos Projetos Referenciais, obedecendo os seguintes termos:

- Os Projetos Executivos das intervenções, bem como o Cronograma das Obras, e o Plano de Mitigação dos impactos ambientais provocados pelas obras, considerando a adoção obrigatória de sistema construtivo ambientalmente sustentável, deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE para aprovação em um prazo máximo de **6 (seis) meses** após a assinatura do CONTRATO.
- O PODER CONCEDENTE deverá expedir um documento de não objeção aos projetos desenvolvidos em um prazo máximo de **1 (um) mês** contado do recebimento dos projetos, para que a CONCESSIONÁRIA inicie as obras.
- A execução das obras deverá iniciar no prazo máximo de **1 (um) mês** após aprovação dos projetos pelo PODER CONCEDENTE e obtenção das devidas licenças.
- O prazo máximo de conclusão das obras de reforma será de **20 (vinte) meses** após a assinatura do CONTRATO e obtenção das devidas licenças, podendo referido prazo ser ajustado mediante justificativas apresentadas e submetidas a aprovação do PODER CONCEDENTE.
- O pedido de prorrogação, devidamente justificado, deverá vir acompanhado de um novo cronograma, bem como com a comprovação quanto à impossibilidade de execução das obras.
- A CONCESSIONÁRIA poderá antecipar os investimentos, a seu exclusivo critério, assumindo integralmente os riscos e os ônus de tal antecipação.

12. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O estudo de viabilidade econômica (EVE) apresenta as premissas que impactam na sustentabilidade e retorno do capital previsto para o projeto. O EVE integra o conjunto dos estudos multidisciplinares desenvolvidos para o atendimento ao projeto de Parcerias Ambientais Público-Privadas (PAPP) para o Parque Nacional de Itatiaia (PNI).

O estudo evidencia os investimentos obrigatórios a serem realizados pelo concessionário na infraestrutura turística de hospedagem da Parte Baixa do PNI, o potencial de geração de caixa das atividades e a transferência de recursos para a administração pública, por meio do pagamento de outorga ao poder concedente. Não foram consideradas as atividades não obrigatórias nos fluxos projetados.

As informações apresentadas foram obtidas por meio de: (i) visitas técnicas no PNI entre os meses de dezembro de 2017 a março de 2018; (ii) reuniões com administração do PNI e direção do ICMBio; (iii) apresentações do diagnóstico do projeto aos atores locais, no mês de fevereiro de 2018; (iv) avaliação de *benchmarks* e contato com players de mercado atuantes no segmento de hospedagem; e (v) análise de dados secundários, principalmente dos documentos de controle interno da administração do parque.

Os fluxos monetários são avaliados principalmente pelos indicadores de **Taxa Interna de Retorno (TIR)**, **Valor Presente Líquido (VPL)** e *Payback*. Os valores apresentados são **constantes** (sem efeitos da inflação), com data-base de janeiro de 2018.

Para fins de projeção de demanda, considerou-se 2019 o primeiro ano da concessão e 2038 o último ano, totalizando 20 anos de contrato de concessão.

Os valores apresentados são projeções que envolvem a assunção de premissas subjetivas sujeitas às consequências de fatores que estão além da constatação e verificação no momento de sua realização, pois dependem de eventos futuros e incertos. O EVE não deve a única fonte de informação para a tomada de decisões pertinentes ao projeto apresentado.

12.1 Modelo de Negócio

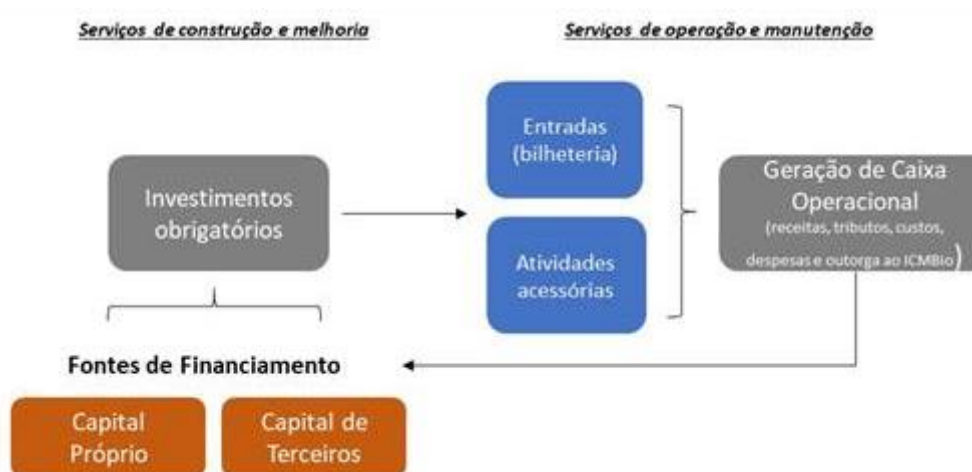
Nos modelos de concessão de serviços de apoio à visitação que envolvem a prestação do serviço de construção e/ou melhoria seguida pela prestação de serviços de operação e

manutenção das atividades correlatas, o retorno sobre o capital investido deve ser viabilizado ao longo do contrato pela geração de caixa do projeto.

Para a concessão de serviços de apoio à visitação dos imóveis da Parte Baixa do PNI destinados aos serviços de hospedagem, o montante de receitas obtido pelos serviços delegados ao concessionário, deduzidas dos tributos, descontos e custos e despesas das atividades operacionais e administrativas e pagamento de outorga ao poder concedente, denominado Geração de Caixa Operacional, deve ser suficiente para viabilizar a totalidade dos investimentos e o retorno dos principais financiadores do projeto.

Estima-se que a maior parte dos investimentos obrigatórios seja realizada principalmente nos primeiros 18 (dezoito) meses do contrato, sendo financiada capital próprios e/ou capital de terceiros, sem qualquer subsídio, contraprestação pecuniária ou aporte de recursos público.

Figura 1 - Geração de Caixa Operacional



Os principais componentes do EVE são: demanda, fontes de receitas, estimativa de custos e despesas operacionais, cronograma e volume de investimentos, tributos e valor de outorga mínima.

12.2 Demanda

A quantidade de visitantes, a sazonalidade de visitação e o perfil dos visitantes mudam significativamente entre os três setores do PNI: Parte Baixa, Parte Alta e Visconde de Mauá.

O histórico de visitação apresenta comportamento de crescimento nos últimos anos na Parte Baixa e na Parte Alta. Entre 2013 e 2017 a Taxa Composta Anual de Crescimento (ou CAGR - *Compound Annual Growth Rate*) da demanda observada foi de 4,30% e 14,16%, para Parte Baixa e Parte Alta, respectivamente.

$$CAGR = (Valor\ Final / Valor\ Inicial) ^ (1/n^{\circ}\ anos) - 1$$

Em 2017 foram registrados 93.319 visitantes na Parte Baixa e 46.297 visitantes na Parte Alta.

Figura 2 - Histórico de Visitação (2010-2017)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Parte Baixa	76.290	67.711	78.469	75.613	91.721	100.472	90.343	93.319
Parte Alta	7.850	9.989	17.570	23.882	26.392	33.329	37.151	46.297
Total	84.140	77.700	96.039	99.495	118.113	133.801	127.494	139.616

A análise da demanda no núcleo de Visconde de Mauá é complexa, pois, além de ser um local sem posto de controle ou cobrança para acesso às áreas do PNI, não existem registros históricos que caracterizem o volume ou perfil dos visitantes. Por outro lado, sabe-se que o fluxo de visitantes no local, principalmente aos finais de semana e feriados, é intenso.

12.2.1 Sazonalidade

A sazonalidade de visitação do PNI é analisada em dois grupos: (i) entre meses do ano; (ii) entre dias da semana.

Para a sazonalidade mensal, utilizou-se a média da distribuição observada entre 2013 a 2017.

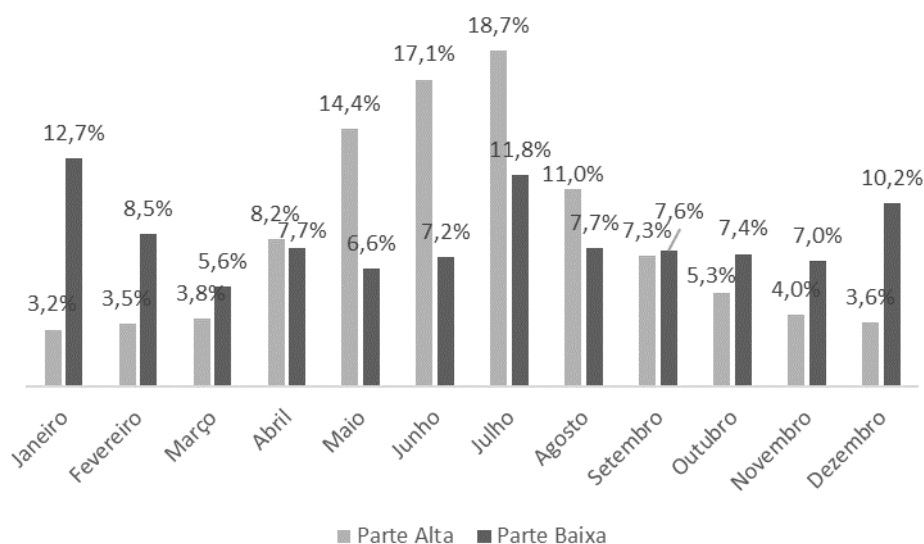
Figura 3 - Sazonalidade

Mês	Parte Baixa	Parte Alta
Janeiro	12,7%	3,2%
Fevereiro	8,5%	3,5%
Março	5,6%	3,8%
Abril	7,7%	8,2%
Maio	6,6%	14,4%
Junho	7,2%	17,1%
Julho	11,8%	18,7%
Agosto	7,7%	11,0%
Setembro	7,6%	7,3%

Outubro	7,4%	5,3%
Novembro	7,0%	4,0%
Dezembro	10,2%	3,6%
Total	100,0%	100,0%

A Parte Baixa apresenta maior concentração de visitação nos meses de férias escolares, principalmente em janeiro (12,70%), julho (11,80%) e novembro (10,20%). Os meses com menor visitação são março (5,60%), maio (6,60%) e junho (7,20%). A visitação da Parte Alta apresenta maior concentração nos meses menos chuvosos: julho (18,70%), junho (17,10%) e maio (14,40%). Os meses com menor visitação são janeiro (3,30%), fevereiro (3,50%) e janeiro (3,60%).

Figura 4 - Sazonalidade Mensal de Visitação



Além da distribuição da demanda entre os meses do ano, verificou-se a disposição dos visitantes entre os dias da semana.

Os dias de semana são divididos em dois grupos:

- **DDS:** dias de semana, de segunda à sexta-feira, excluindo feriados e “emendas” entre feriados e finais de semana;
- **DFS:** finais de semana, feriados e dias da semana entre feriados (“emendas”).

Abaixo são apresentadas as distribuições médias entre DDS e DFS, para cada um dos meses, entre 2013 a 2017.

Figura 5 - Sazonalidade Semanal de Visitação

Mês	Parte Baixa			Parte Alta		
	DFS	DDS	Total	DFS	DDS	Total
Jan	53%	47%	100%	54%	46%	100%
Fev	77%	23%	100%	76%	24%	100%
Mar	72%	28%	100%	74%	26%	100%
Abr	75%	25%	100%	81%	19%	100%
Mai	67%	33%	100%	54%	46%	100%
Jun	67%	33%	100%	65%	35%	100%
Jul	50%	50%	100%	62%	38%	100%
Ago	59%	41%	100%	69%	31%	100%
Set	61%	39%	100%	71%	29%	100%
Out	62%	38%	100%	73%	27%	100%
Nov	64%	36%	100%	63%	37%	100%
Dez	54%	46%	100%	45%	55%	100%

A demanda é menos concentrada nos finais de semana e feriados dos meses de férias escolares (dezembro, janeiro e julho), apresentando distribuição mais uniforme ao longo de toda a semana em relação aos outros meses. Seguindo a mesma lógica, observa-se que nos meses letivos existe maior concentração da visitação nos finais de semana e feriados, com significativa diminuição de demanda nos dias de semana.

12.2.2 Projeção de demanda

A demanda projetada de visitantes para os 20 anos do contrato segue o comportamento observado nos últimos anos. Para Parte Baixa prevê-se o crescimento médio da demanda em 4,30% e Para Parte Alta 14,16%.

Para o setor de Visconde de Mauá estima-se a demanda de 50.000 visitantes no primeiro ano de contrato e o crescimento médio anual semelhante ao da Parte Baixa de 4,30%.

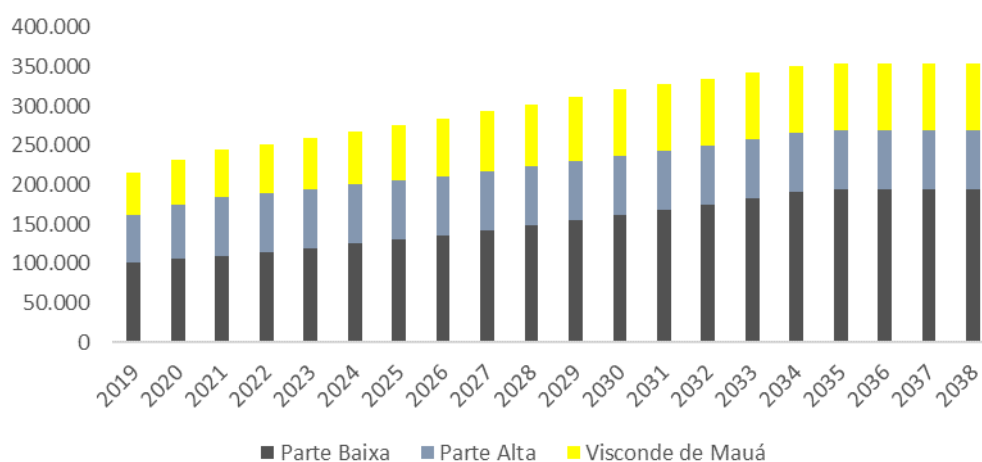
A demanda é crescente até atingir o número máximo de visitantes previsto. Considerou-se o número máximo de visitantes para cada um dos núcleos:

- Parte Baixa: 195.000 visitantes / ano
- Parte Alta: 75.000 visitantes / ano
- Visconde de Mauá: 85.000 visitantes / ano

Figura 6 - Projeção de demanda por setor (2019-2038)

Ano	Parte Baixa	Parte Alta	Visconde de Mauá	Total
2019	101.512	60.332	54.390	161.844
2020	105.875	68.872	56.728	174.747
2021	110.425	75.000	59.166	185.425
2022	115.171	75.000	61.708	190.171
2023	120.121	75.000	64.360	195.121
2024	125.283	75.000	67.126	200.283
2025	130.668	75.000	70.011	205.668
2026	136.283	75.000	73.020	211.283
2027	142.140	75.000	76.158	217.140
2028	148.249	75.000	79.431	223.249
2029	154.620	75.000	82.845	229.620
2030	161.265	75.000	85.000	236.265
2031	168.196	75.000	85.000	243.196
2032	175.425	75.000	85.000	250.425
2033	182.964	75.000	85.000	257.964
2034	190.827	75.000	85.000	265.827
2035	195.000	75.000	85.000	270.000
2036	195.000	75.000	85.000	270.000
2037	195.000	75.000	85.000	270.000
2038	195.000	75.000	85.000	270.000

Figura 7 - Projeção de demanda (2019-2038)



12.3 Receitas

O setor da Parte Baixa do PNI apresenta um conjunto de imóveis pertencentes ao poder concedente que não estão sendo utilizados. Os investimentos necessários para operacionalização do sistema de hospedagem são significativamente menores se comparados à aquisição e/ou construção de novos imóveis com o mesmo uso.

Entretanto, por conta da concorrência com outros estabelecimentos de hospedagem (dentro e fora do parque), sazonalidade na visitação e as próprias características arquitetônicas, são imóveis com vocação limitada para desenvolvimento de negócios nos moldes tradicionais de pousadas ou hotéis.

Por isso, o modelo de negócio sugerido envolve a baixa alavancagem operacional (custos e despesas recorrentes) do parceiro privado, sendo a exploração realizada principalmente por meio de plataforma tecnológica de locação temporária (p.e. *Airbnb*) e “self check-in” (hóspedes podem entrar nas acomodações sem a presença do locatário). A baixa alavancagem operacional permite ao concessionário a continuidade dos seus serviços mesmo nos momentos mais severos, como corriqueiramente nos meses de menor visitação ou intempéries climáticas.

As taxas de ocupação do sistema de hospedagem variam a depender do tipo de estabelecimento dentro do PNI e regiões turísticas ao redor (p.e. Penedo e Visconde de Mauá).

As receitas de hospedagem são calculadas pela projeção da taxa de ocupação multiplicada pelo preço cobrado por acomodação/imóvel e quantidade de leitos/áreas. No caso do camping cobra-se por pessoa, estimando a média de 1,5 pessoa por barraca.

A taxa de ocupação estimada baseia-se nas pesquisas realizadas com os hotéis, pousadas e campings da região. Os preços foram estimados considerando o valor cobrado em imóveis com metragem próxima e características similares aos apresentados.

As taxas de ocupação apresentadas em bases anuais representam a média dos dozes meses do ano, considerando a sazonalidade para cada um dos meses.

Figura 8 – Taxa de Ocupação e Preços

Local	Taxa de Ocupação	Preço (diária)	Quantidade	Preço médio (quarto)
	(%/ano)	(R\$)	(nº)	(R\$/quarto)
Aluguel de Temporada				
Casa do Pinheiral	32,00%	R\$ 365*	1	R\$ 122
Sítio Santa Rita	31,00%	R\$ 850*	1	R\$ 150
Abrigo 4	40,00%	R\$ 425*	1	R\$ 106
Casa 12	40,00%	R\$ 350*	1	R\$ 115
Recanto do Guerreiro	40,00%	R\$ 275*	1	R\$ 275
Eventos				
Centro de Vivência	9,00%	R\$ 3.500	1	-
Casa dos Estudantes				
Abrigo 3	28,00%	R\$ 60	16	R\$ 60
Camping				
Sítio Walhalla (imóvel)	40,00%	R\$ 450*	1	R\$ 110
Sítio Walhalla (camping)	15,00%	R\$ 50	45 (barracas)	-

(preço de locação do imóvel)*

As receitas calculadas para o Abrigo 3 consideram a gratuidade para 20% dos hóspedes, considerando a destinação para estudantes da rede pública.

12.4 Custos e Despesas

A atividades apresentadas geram encargos de custeio que deverão ser assumidos integralmente pelo concessionário durante a vigência do contrato.

Os valores apresentados foram calculados com base nos estudos técnicos do Projeto Básico. Os principais custos são apresentados abaixo, segregados por sua natureza.

12.4.1 Pessoal

Os estabelecimentos de hospedagem apresentam custos reduzidos com pessoal, em função do modelo de negócio proposto. As parcerias com os imóveis em conjunto reduzem os custos recorrentes com pessoal, por conta da economia de escala.

O custo de pessoal fixo é estimado em R\$ 8.500 por mês, totalizando R\$ 102.000 por ano.

Figura 9 - Despesas com Pessoal

Função	Custo (mês)	Quant.	Total (mês)
Parte Baixa			
Limpeza	R\$ 4.000	1	R\$ 4.000
Zeladoria	R\$ 4.500	1	R\$ 4.500
Total			R\$ 8.500

Prevê-se duas atividades essenciais para operacionalização do sistema de hospedagem. Para limpeza e manutenção caberá as funções relativas faxina, higienização e arrumação das instalações dos imóveis nos dias em que permanecerem sem hóspedes.

A função de zeladoria é responsável pela administração do conjunto de imóveis, sendo encarregado das manutenções de média complexidade que não exijam a contratação de mão de obra especializada, atendimento dos hóspedes e locatários no caso de inconformidades ou problemas com as instalações. Também é responsável pela vistoria dos imóveis após a estadia dos locatários e hóspedes.

12.4.2 Custos Fixos

Os custos fixos são formados pelos desembolsos com consumo de água, gás, eletricidade, comunicação, seguros e garantias. Variam em função das características de cada imóvel e tipo de uso.

12.4.3 Custos Variáveis

Os custos variáveis são aqueles que variam de acordo com as receitas brutas. São desembolsos do concessionário com o comissionamento empresas de pagamentos eletrônicos (empresas de reserva e vendas online).

12.4.4 Manutenção

São formados pelas benfeitorias recorrentes, renovação de mobília e reservas para contingência destinados à infraestrutura. Englobam as reposições de utensílios. Consideram as contrapartidas de manutenção da Casa 21 e do Chalé Alpino.

Figura 10 - Custos fixos, variáveis e manutenção

Local	Custo Fixo (R\$/ano)	Custo Variável (% Receita Bruta)	Manutenção (R\$/ano)

Aluguel de Temporada			
Casa do Pinheiral	R\$ 4.260	8,50%	R\$ 1.823
Sítio Santa Rita	R\$ 6.000	8,50%	R\$ 3.655
Abrigo 4	R\$ 5.580	8,50%	R\$ 2.741
Casa 12	R\$ 4.464	8,50%	R\$ 2.122
Recanto do Guerreiro	R\$ 2.790	8,50%	R\$ 1.025
Eventos			
Centro de Vivência	R\$ 6.600	8,50%	R\$ 2.662
Casa dos Estudantes			
Abrigo 3	R\$ 6.000	2,00%	R\$ 2.500
Camping			
Sítio Wahalla	R\$ 9.960	8,50%	R\$ 3.842
Contrapartida			
Chalé Alpino	-	-	R\$ 5.078

12.4.5 Despesas tributárias

Foram considerados os tributos incidentes nas atividades econômicas desenvolvidas pela concessionária. Os tributos indiretos, incidentes sobre a receita bruta (ou faturamento), são o PIS (Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e ISSQN ou ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza).

Sobre os tributos diretos sobre a renda, foram consideradas as alíquotas da apuração do Lucro Real para IRRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica), considerando sua base adicional e CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido). O cálculo dos tributos federais segue as legislações específicas, em especial a Lei nº 12.793/2014 que altera as bases de cálculo para os contratos de concessão.

Figura 11 - Alíquotas de Tributos

Tributos	Alíquota
PIS	1,65%
COFINS	7,60%
ISSQN	5,00%
IRPJ	25,00%
CSLL	9,00%

- PIS e COFINS

Em relação aos PIS e COFINS, apurados pelo regime não-cumulativo (Lei nº 10.637/2002 e Lei nº 10.833/2003), considerou-se a tomada de crédito nos insumos de investimento e

custeio do Lote 2 da concessão de serviços de apoio à visitação do PNI. A alíquota efetiva para as contribuições é estimada em 6,99%.

- ISSQN

Receitas são tributadas pelo ISSQN, pela alíquota de 5,00%.

12.5 Investimentos

Os investimentos obrigatórios a serem realizados pelo concessionário no PNI, apresentados em no Projeto Básico, foram estimados considerando a situação de cada imóvel analisado, potencial para serviço de hospedagem e capacidade de geração de receitas. Estima-se que a maior parte dos investimentos seja executada nos primeiros 12 meses do contrato.

Nos investimentos com hospedagem são consideradas as demolições da Casa 17 e Sítio das Acácias, em até o 36º mês do contrato, caso não tenham finalidade específica e serventia.

A seguir são apresentados os valores dos investimentos obrigatórios totalizando R\$ 1.658.314 ao longo dos 20 anos do contrato.

Figura 12 - Investimentos: Hospedagem Parte Baixa

	Valor	Conclusão
Estrada Hotel Donati		
Casa do Pinheiral	R\$ 121.545	Ano 1
Casa 17 (contrapartida/demolição)	R\$ 13.893	Ano 3
Sítio Santa Rita	R\$ 243.658	Ano 1
Administração		
Centro de Vivência	R\$ 177.451	Ano 1
Lago Azul		
Abrigo 4	R\$ 182.744	Ano 1
Casa 12	R\$ 141.484	Ano 1
Centro de Visitantes		
Casa dos Voluntários (contrapartida)	R\$ 80.362	Ano 1
Estrada Hotel Simon/Três Picos		
Recanto do Guerreiro	R\$ 68.360	Ano 1
Sítio das Acácias (contrapartida/demolição)	R\$ 33.039	Ano 3
Walhalla	R\$ 256.141	Ano 1
Chalé Alpino		
Chalé Alpino (contrapartida)	R\$ 338.513	Ano 1
Total	R\$ 1.576.828	

12.6 Outorga

12.6.1 Outorga variável

A outorga variável é calculada aplicando-se 2,00% sobre todas as receitas brutas do concessionário, nas atividades relacionadas ao PNI.

12.6.2 Taxa interna de retorno (TIR) e Custo Médio Ponderado de Capital (CMPC)

A taxa interna de retorno (TIR) iguala a zero a previsão dos valores presentes das entradas e saídas de recursos do projeto). Em outras palavras, a utilização da TIR como taxa para desconto para um determinado fluxo financeiro resulta no Valor Presente Líquido (VPL) igual a zero.

Segundo entendimento apresentado pelo Tribunal de Contas da União (TCU)¹ sobre a seleção da taxa de desconto adequada em projetos referencias para concessões, indica-se que a TIR de projeto seja igual ao Custo Médio Ponderado de Capital (CMPC) ou *Weighted Average Cost of Capital (WACC)*.

Neste caso, aplicando-se o WACC como taxa de desconto do fluxo de caixa do projeto, obtém-se o VPL próximo a zero. Entende-se que este resultado igual a zero atende aos retornos exigidos pelos provedores de capital para execução do negócio (capital próprio e capital de terceiros), pois no cálculo do WACC são considerados os riscos e custo de oportunidade para o investimento no projeto. Para André Luiz Francisco da Silva Vital², ao equiparar a TIR de Projeto ao WACC nos projetos de concessão, assegura-se aos investidores os retornos semelhantes aqueles que seriam alcançados em outros investimentos com propriedades e atributos semelhantes.

O WACC real calculado no projeto do presente EVE é de 9,65%, conforme descrito acima.

Figura 13 - Tabela de Cálculo do WACC

	Nominal	Real
WACC (anual)	12,09%	9,65%
Participação de Capital Próprio	30,00%	
Participação de Capital Terceiros	70,00%	
Ke - Custo Capital Próprio (anual)		

¹ Tribunal de Contas do Distrito Federal – Informação nº 159/2016 – Diacom1/ Secretaria de Acompanhamento.

² VITAL, André Luiz Francisco da Silva. O Equilíbrio Econômico Financeiro das Concessões de Serviços Públicos e a Atuação do TCU. Revista de Direito Público da Economia – RDPE Belo Horizonte, ano 9, nº 36, out/dez. 2011

Taxa Livre de Risco	6,31%	
Taxa de Retorno do Mercado	11,15%	
<i>Prêmio de Risco de Mercado</i>	<i>4,84%</i>	
Beta Desalavancado	0,73	
IR + CSLL	34,00%	
<i>Beta Alavancado</i>	<i>1,85</i>	
<i>Prêmio de Risco do Negócio</i>	<i>8,97%</i>	
Prêmio de Risco Brasil	4,04%	
<i>Custo de Capital Próprio Nominal</i>	<i>19,32%</i>	
Taxa de Inflação Americana	2,22%	
<i>Custo Real do Capital Próprio</i>	<i>16,73%</i>	<i>16,73%</i>
Kd - Custo Capital de Terceiros (anual)		
Taxa Livre de Risco	6,31%	
Prêmio de Risco Brasil	4,04%	
Risco de Crédito	3,26%	
<i>Custo Nominal da Dívida</i>	<i>13,61%</i>	
<i>Custo Nominal da Dívida - Líquido de Tributos</i>	<i>8,98%</i>	
<i>Custo Real da Dívida - Líquido de Tributos</i>	<i>6,62%</i>	<i>6,62%</i>

12.6.2.1 Premissas do Custo Médio Ponderado de Capital (CMPC)

O Custo Médio Ponderado de Capital (CMPC), ou *Weighted Average Cost of Capital (WACC)*, fornece a taxa de desconto adequada para a avaliação de investimentos em projetos ou em empreendimentos. A taxa reflete o custo de oportunidade do capital, ou seja, a retorno esperado pelos investidores em outros investimentos com riscos equivalentes³. O custo médio é composto pelos custos de capital próprio e de terceiros, tomando como base o percentual de cada um na estrutura de capital de um determinado ativo.

$$r_{WACC} = \frac{P}{P+D} * r_P + \frac{D}{P+D} * r_D * (1 - T)$$

Onde:

r_{WACC} = WACC ou Custo Médio Ponderado do Capital;

r_P = Custo do Capital Próprio;

r_D = Custo da Dívida;

P = Capital Próprio;

³ TITMAN, Sheridan e MARTIN, John D. – “Avaliação de Projetos e Investimentos: Valuation”, 2010, Bookman, Porto Alegre.

D = Dívida; e

T = Alíquota Tributária Efetiva.

Sugere-se o modelo *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) para cálculo do custo de capital próprio (r_P), pois atualmente é o mais utilizado e reconhecido pela literatura em finanças (Copeland e Weston (1983), Damodaran (1999), Damodaran (2007), Fama e French (2007), Nota Técnica n. 64 STN/SEAE/MF de 2007 e Nota Técnica n. 002/2015 STN/SEAE/MF)⁴. Por essa razão, julga-se que o CAPM é o modelo mais adequado para o cálculo do custo de capital no presente estudo.

O CAPM aponta o retorno mínimo que um investidor exige para investir num determinado projeto, considerando os diversos riscos correlatos, outras opções de investimento e a racionalidade dos agentes econômicos. A equação do CAPM é apresentada abaixo.

$$E(ri) = rf + \beta_{im} [E(rm) - rf]$$

$E(ri)$ = retorno requerido no projeto

rf = taxa de retorno livre de risco

β_{im} = beta;

$E(rm)$ = retorno do mercado

12.6.2.2 *Parâmetros do CAPM*

Apesar do projeto da concessão de serviços de apoio à visitação do PNI do estar inserido na realidade brasileira, entende-se que os parâmetros do custo de capital próprio devem ter origem nos mercados dos Estados Unidos. No Brasil, o grau de volatilidade e oscilação é significativo, tem-se como exemplo o comportamento do índice Bolsa de Valores de São Paulo (Ibovespa) nos últimos 10 anos. As oscilações prejudicam o cálculo do WACC, comprometendo sua correspondência para mensuração da taxa de retorno mínima de atratividade necessária para um investimento.

⁴ Copeland, T. E., Weston, J. (1983). *Financial theory and corporate policy*. Addison-Wesley Publishing Company, Inc.; Damodaran, Aswath (1999). *Estimating Risk Parameters*. Stern School of Business; e Damodaran, Aswath (2007). *Avaliação de Empresas*. Segunda edição; Fama, E.F. and French, K.R. (2007). *The Anatomy of Value and Growth Stock Returns*. Working Paper.

Sobre a amostra de empresas para cálculo do *beta* do setor, assume-se que é preferível utilizar uma referência em diversos mercados acionários internacionais, pois não existem empresas listadas no Brasil cuja atividade econômica principal seja a operação e gestão de parques.

12.6.2.2.1 Parâmetros do CAPM

No presente estudo, propõe-se que a referência para a taxa livre de risco sejam os títulos públicos do Tesouro dos Estados Unidos (*Treasury Bonds*) de 10 anos.

Com relação ao prazo, a ideia é que para mitigar o risco de reinvestimento, deve-se buscar títulos com “duration” semelhantes aos dos fluxos de caixa a serem descontados. Isto é importante, pois os retornos dos títulos tendem a ser diretamente proporcionais ao “duration” da aplicação e ao prazo do ativo.

Outro aspecto fundamental a ser discutido é se a taxa livre de risco deve ser estimada a partir da série das taxas de juros nominais dos Treasury Bonds ou da série que assume o critério de retorno sobre o investimento.

Entende-se que se deve considerar o critério de retorno sobre o investimento para o projeto de concessão de serviços de apoio à visitação do PNI. Segundo este critério, o cálculo dos retornos dos títulos de renda fixa contempla tanto os pagamentos de cupons, quanto a variação no preço dos títulos que estão relacionadas às mudanças nas taxas de juros ao longo do tempo. Isto corresponde a uma representação mais próxima das ações de um investidor. Optou-se pela média aritmética simples.

12.6.2.2.2 Retorno de Mercado

A referência para o parâmetro de retorno de mercado é a série do S&P 500, calculando-se a média aritmética simples dos retornos anuais.

12.6.2.2.3 Prêmio de Risco Brasil

Selecionou-se o Emerging Market Bond Index (“Embi+”) para a determinação do prêmio de risco Brasil. O cálculo do prêmio corresponde à média aritmética simples da série diária do Embi+.

12.6.2.2.4 *Período das séries*

Sobre o período das séries coletadas para cálculo do custo de capital, torna-se fundamental considerar os seguintes aspectos: (i) ampliação do número de observações de forma que a conjuntura específica de um momento histórico não tenha uma influência desproporcional nos parâmetros estimados; e (ii) períodos muito anteriores podem ter realidades econômicas e financeiras muito distintas e, por isso, incomparáveis às atuais nas quais o projeto de concessão de serviços de apoio à visitação do PNI é concebido.

Neste estudo o período das séries deve ter como data inicial o ano de 1995, coincidindo com o início do período de estabilidade de preços no Brasil, além de respeitar os dois aspectos (i) e (ii) mencionados acima. A data final corresponde aos dados mais recentes, considerar também o ano de 2016. Vale ressaltar que foram utilizados alguns parâmetros com referência anual.

Tão logo, para fins de comparação, julga-se que o período de todas as séries históricas (Treasury Bonds, S&P e Embi+) consideradas deve ser o mesmo: 1995 até 2016.

12.6.2.2.5 *Estrutura de capital*

Utilizou-se os percentuais de 30% para o capital próprio e de 70% para o capital de terceiros, como fontes de financiamento do projeto.

12.6.2.2.6 *Beta: risco não diversificável*

O beta estima o risco não diversificável dos ativos. Utilizar ações de empresas de diferentes países para determinação do beta apresenta dois desafios principais: (i) falta de rigor estatístico ao se comparar medidas com bases diferentes, pois tem impacto significativo já que o *beta* é uma correlação; e (ii) a capacidade de que índices de ações de bolsas distintas reflitam adequadamente as condições do mercado doméstico.

Como não existam empresas listadas no Brasil cuja atividade econômica principal corresponda à operação de parques, ou algo análogo, é preciso recorrer a uma amostra internacional.

Assim, sugere-se o beta calculado por *Aswath Damodaran* para o setor de *recreation* por considerar que: (i) é um setor correlato à operação de parques e lazer no geral; (ii) a revisão e atualização do beta realizada periodicamente; e (iii) a amostra de empresas considerada é capaz de auferir o risco não diversificável do ativo estudo neste EVE.

12.6.2.2.7 Alíquota tributária

Definiu-se que a alíquota tributária referente ao Imposto de Renda e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido a ser considerada no cálculo do WACC é de 34%. Este percentual corresponde à alíquota integral dos impostos calculados pelo Lucro Real no Brasil.

12.6.2.2.8 Resumo das premissas do CMPC

Em resumo, foram adotadas as seguintes premissas para cálculo do custo de capital próprio para o projeto de concessão de serviços de apoio à visitação do Lote 2 do PNI:

- **Origem dos Dados:** séries com origem nos mercados dos Estados Unidos.
 - **Taxa Livre de Risco:** Títulos do Tesouro dos Estados Unidos (*Treasury Bonds*) de 10 anos.
- Forma de cálculo: média aritmética simples;
- Uso do conceito de retorno sobre o investimento; e
- Prazo da série: de 1995 até 2016 (anual).
- **Retorno de Mercado:** S&P 500
- Forma de cálculo: média aritmética simples dos retornos anuais; e
- Prazo da série: - Prazo da série: 1995 até 2016 (anual).

- **Prêmio de Risco Brasil:** *Emerging Market Bond Index* (“Embi+”)

- Forma de cálculo: mediana. O uso desta estatística reduz a influência dos pontos extremos da série sobre o resultado, o que é necessário, pois nos anos de 1998, 1999 e 2002 a série descolou-se substancialmente da média; e

- Prazo da série: janeiro de 1995 até dezembro de 2016 (diário).

- **Beta:**

Beta global para o setor de *recreation* calculado por Aswath Damodaran e divulgado em www.damodaran.com, atualizado em janeiro de 2017.

- Forma de cálculo: estimado a partir da regressão das variações semanais da ação com o índice NYSE Composite, usando o período de 5 anos ou período disponível, se maior que 2 anos. Caso a ação apresente um histórico menor que 2 anos, o beta não é estimado.

- Para as demais empresas: estimado a partir da regressão das variações semanais da ação com o índice local mais utilizado (CAC na França, Sensex na Índia, Bovespa no Brasil, etc.). É feita uma ponderação entre as regressões para 2 anos (2/3) e 5 anos (1/3);

- Última atualização: janeiro de 2017.

- **Alavancagem:**

- 30% de capital próprio e 70% de capital de terceiros.

- **Taxa de inflação Norte Americana:**

- CPI *Urban Consumers*

- Forma de cálculo: Média da taxa de crescimento anual; e

- Período: de 1995 a 2016 (Anual).

- **Custo de capital de terceiros:**

Propõe-se que o custo de capital de terceiros seja obtido pela soma da taxa livre de risco com o prêmio de risco Brasil e com o risco de crédito.

O risco de crédito pode ser baseado no *spread* bancário para clientes preferenciais constante na Taxa Preferencial Brasileira e divulgado no Relatório de Economia Bancária e Crédito do Banco Central (2014). Considerou-se a média dos *spreads* entre 2007 e 2014 com um desconto de 40%. O desconto busca refletir a redução significativa da taxa de juros básica ocorrida recentemente. O custo efetivo de capital de terceiros nominal é de 8,98% e o custo efetivo real é 6,62%.

12.6.3 Outorga fixa

A outorga fixa mínima é calculada de forma residual; primeiramente estima-se as projeções de investimentos, receitas, custos e despesas e outorga variável durante o prazo estipulado. Em seguida, caso a Taxa Interna de Retorno (TIR) do projeto seja maior que o CMPC, calcula-se o valor de outorga fixa mínima que igual a TIR ao CMPC.

A TIR de projeto sem outorga fixa, para o prazo de 20 anos, é de 12,15%.

Considerando o início de pagamento da outorga fixa no 2º ano do contrato, após o período principal de investimentos pelo concessionário, estima-se a outorga fixa anual de R\$ 45.220 (quarenta e cinco mil, duzentos e vinte reais).

12.7 Indicadores

Abaixo são apresentados os principais indicadores econômicos e financeiros: TIR, VPL e *Payback simples* (período de retorno de investimento do projeto, sem considerar o custo de oportunidade ou valor do dinheiro no tempo).

Figura 14 - Indicadores

	sem outorga fixa			com outorga fixa			
	TIR	<i>Payback</i>	VPL	outorga fixa (a.a.)	TIR	<i>Payback</i>	VPL
Hospedagem – Parte Baixa	12,15%	8 anos	R\$ 233.635	R\$ 45.220	9,65%	9 anos	0

12.8 Demonstração financeira

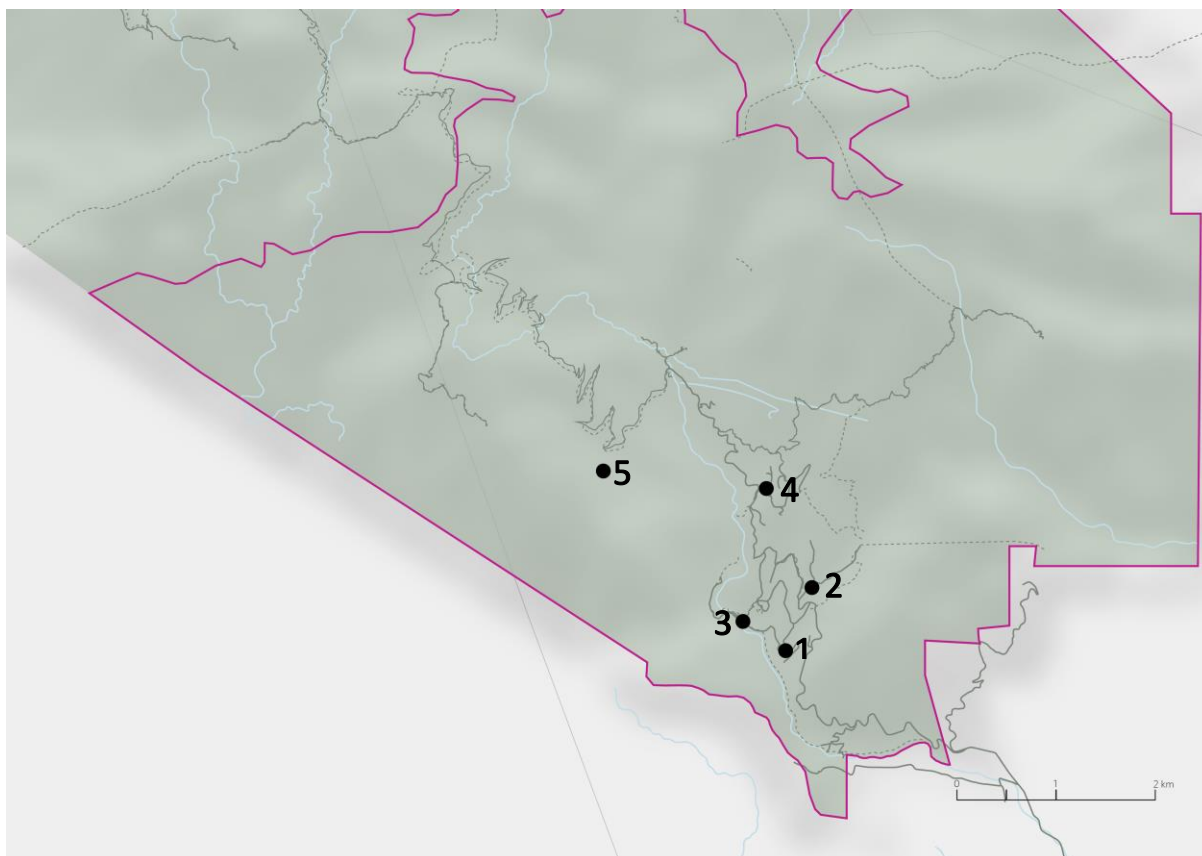
Lote 2: Hospedagem Parte Baixa (Em R\$ 000 – valores constantes com data base de janeiro de 2018)

DRE	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
Receitas	0	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541	541
Tributos Indiretos	0	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64	-64
Custos e Despesas	0	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197	-197
Outorga ICMBio	0	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56	-56
Amortização	0	-76	-76	-86	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79	-79
Tributos Diretos	0	-50	-50	-47	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49	-49
Lucro Líquido	0	97	97	91	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
DFC																				
Fluxo da operação	0	232	188	184	177	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174
Fluxo de investimentos	-1.530	0	0	-47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa do Projeto	-1.530	232	188	137	177	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174

ANEXO I

ÁREAS ONDE SERÃO DESENVOLVIDOS OS SERVIÇOS OBJETO DA CONCESSÃO

Parte Baixa



Legenda: 1 Administração, 2 Estrada do Hotel Donati, 3 Lago Azul, 4 Estrada do Hotel Simon, 5 Chalé Alpini

ANEXO II

PROJETOS REFERENCIAIS