

PROGRAMA DE PARCERIAS DO PARANÁ - PAR

ESTUDO DA VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DA CONCESSÃO DE USO DO PARQUE ESTADUAL DO GUARTELÁ

2022

SUMÁRIO

1. CONTEXTUALIZAÇÃO	3
2. RESUMO	4
3. PARÂMETROS DO PROJETO	5
4. DEMANDA	5
5. QUADRO DE PESSOAL	7
6. DEMONSTRATIVO DO RESULTADO ANUAL E LUCRATIVIDADE ESTIMADA.....	8
7. NECESSIDADE DE RECURSOS	23
8. TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE	25
9. FLUXO DE CAIXA (30 ANOS)	26
10. ANEXOS	28
Anexo I – Estimativa dos custos de construção e reforma de infraestruturas.....	28
Anexo II – Resumo dos custos de aquisição, manutenção e utilização de veículos.....	30

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Este Caderno II apresenta os Estudos de Viabilidade Econômica e Financeira da **CONCESSÃO DE USO** do **PARQUE ESTADUAL DO GARTEL**. O trabalho foi desenvolvido pelo Grupo de Trabalho - GT instituído pela Resolução CPAR/SEDEST nº 10, de 13 de agosto de 2021, utilizando dados primários fornecidos pelo Instituto Água e Terra, com o gerenciamento, assessoramento e as contribuições da Superintendência Geral de Parcerias – SGPAR.

A análise foi estruturada com o intuito de verificar a viabilidade da **CONCESSÃO DE USO** do Parque à iniciativa privada. As atividades geradoras de **RECEITAS** contidas no presente estudo são: ingressos de entrada, lanchonete, estacionamento e loja de conveniência. Vale ressaltar que, a **CONCESSIONÁRIA** poderá contar com atividades distintas destas para a geração de **RECEITAS**, desde que estejam de acordo com o **PLANO DE MANEJO** do Parque.

Considera-se que:

- (I) Toda a infraestrutura do Parque, constituída pelas edificações, arruamento, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, serão entregues para a utilização e manutenção da **CONCESSIONÁRIA**, necessitando de reparos e adequações;
- (II) A **CONCESSIONÁRIA** deverá construir o novo Portal, o Centro de Visitantes e o Mirante, nos prazos previstos no **CADERNO DE ENCARGOS**;
- (III) Os veículos, equipamentos, ferramentas, mobiliários e demais itens necessários ao pleno funcionamento da **ÁREA DA CONCESSÃO**, de acordo com a sua finalidade, deverão ser aportados pela **CONCESSIONÁRIA**;
- (IV) A gestão, operação e manutenção da **ÁREA DA CONCESSÃO** será de responsabilidade da **CONCESSIONÁRIA**, que constituirá sua própria equipe de trabalho;
- (V) Ao analisar a visitação do **PEG** pôde ser constatado que a média anual de visitantes nos anos de 2017 a 2019 encontra-se em aproximadamente 28 mil. Tal fato explicita o grande potencial de aumento da demanda da visitação;
- (VI) O preço calculado para o ingresso de entrada encontra-se abaixo da média, havendo também potencial aumento na geração de **RECEITAS** ao ser ajustado.

Neste estudo foi adotada a metodologia clássica em análise de investimentos, sendo: Formulação do fluxo de caixa, identificando ano a ano o fluxo de caixa livre gerado, deduzindo a Taxa Interna de Retorno (TIR) e o Valor Presente Líquido (VPL) do Projeto à Taxa de Mínima Atratividade para o investidor.

Para a Taxa de Mínima Atratividade foi tomado o Custo de Capital (WACC - *Weighted Average Cost of Capital* ou Custo Ponderado de Capital). O critério para avaliação da viabilidade é a comparação da Taxa Interna de Retorno do projeto com a Taxa de Mínima

Atratividade, se a primeira for maior o projeto é viável, então o Valor Presente Líquido resulta positivo, confirmando a viabilidade do projeto.

2. RESUMO

Considerando as premissas apresentadas, bem como outros dados levantados ao longo dos estudos elaborados pelo Grupo de Trabalho, a modelagem econômica e financeira indicou a viabilidade da **CONCESSÃO DE USO** (Quadro 1), considerando um período de 30 (trinta) anos de vigência do **CONTRATO**, considerando uma **OUTORGA** a ser repassada, mensalmente, ao **PODER CONCEDENTE** a partir do 37º mês, no valor mínimo de 5% (cinco por cento) sobre a **RECEITA OPERACIONAL BRUTA** da **CONCESSIONÁRIA**, conforme resultados apresentados na tabela abaixo:

Quadro 1 – Resultados

PERÍODO DE CONCESSÃO	anos	30
INVESTIMENTO DE CAPITAL INICIAL	R\$	4.824.658,02
INVESTIMENTO LÍQUIDO TOTAL NO PROJETO	R\$	6.564.754,10
NÚMERO TOTAL DE VISITANTES	pessoas	1.823.312
RECEITA OPERACIONAL BRUTA TOTAL	R\$	159.883.875,86
TOTAL DE IMPOSTOS	R\$	39.985.092,93
TAXA DE CONCESSÃO (sobre ROB)	%	5%
PAGAMENTO TOTAL AO PODER CONCEDENTE	R\$	7.994.193,79
PAYBACK	anos	12,67
FLUXO DE CAIXA LIVRE GERADO	R\$	26.990.418,66
TAXA DE MÍNIMA ATRATIVIDADE CONSIDERADA	% ao ano	12,09%
TAXA INTERNA DE RETORNO DO PROJETO	% ao ano	12,09%
VALOR PRESENTE LÍQUIDO DO PROJETO	R\$	1,00

Importante destacar que a modelagem considerou **RECEITAS** provenientes de ingresso de entrada, lanchonete, estacionamento e loja de conveniência. Desse modo foram considerados investimentos e mão de obra operacional para atender tais estruturas, entretanto, ficará a cargo da **CONCESSIONÁRIA** definir efetivamente quais atividades irá desenvolver.

Assim, o Projeto requer o investimento inicial de aproximadamente R\$ 4,8 milhões e reinvestimentos, ao longo do prazo de vigência do **CONTRATO**, totalizando aproximadamente R\$ 6,5 milhões em investimentos totais. A **RECEITA OPERACIONAL BRUTA** total estimada é de aproximadamente R\$ 160 milhões, gerada pela visitação de mais de 1,8 milhão de visitantes.

Deste modo, em um cenário conservador, considerando a condição macroeconômica nacional que resulta em um elevado custo de capital (WACC), foi possível alcançar uma TIR que remunere os investimentos realizados.

Portanto, considerando os dados apresentados, verifica-se a atratividade que o **PARQUE ESTADUAL DO GUARTELÁ** tem, mesmo que a infraestrutura atual necessite reformas e adequações.

3. PARÂMETROS DO PROJETO

No Quadro 2 são apresentados os principais parâmetros para o Projeto. **PRAZO DA CONCESSÃO** de 30 anos, o valor de **OUTORGA** (5%), alguns são arbitrários, como a verba para publicidade e propaganda (4%), proporção de visitantes nas atividades oferecidas e meta do número de visitantes.

Outros decorrem da série de dados históricos fornecidos pelo **INSTITUTO ÁGUA E TERRA**, assim como da experiência com a **CONCESSÃO DE USO** do **PARQUE ESTADUAL DE VILA VELHA**.

A **RECEITA** total anual permite o enquadramento da empresa no sistema de tributação no Lucro Real.

Quadro 2 - Parâmetros

PARAMETROS			
PERÍODO DE CONCESSÃO DE USO	30	anos	
TAXA DE OUTORGA	5,0%	de ROB	
DADOS DO NÚMERO DE VISITANTES (BASE: RELATÓRIOS DE 2017 A 2019)			
% DE VISITANTES A TRILHA BÁSICA	91,6%		
% DE VISITANTES A TRILHA DO PORTAL	3,8%		
% DE VISITANTES A PINTURAS RUPESTRES	3,8%		
% DE VISITANTES A PESQUISA	0,7%		
NÚMERO RECORDE DE VISITANTES (2019)	28.555		
NÚMERO MÁXIMO DE VISITANTES PERMITIDO	91.250		
PREÇOS DOS INGRESSOS (R\$ / pessoa)			
	PASSEIO	ATUAL (*)	FUTURO
INGRESSO		0,00	50,00
TRILHA BÁSICA		0,00	0,00
TRILHA DO PORTAL		0,00	0,00
PINTURAS RUPESTRES		0,00	0,00
PESQUISA		0,00	0,00
PREÇOS DOS INGRESSOS (R\$ / pessoa)			
	ISENTOS	MEIO	INTEIRO
INGRESSO	0,00	25,00	50,00
TRILHA BÁSICA	0,00	0,00	0,00
TRILHA DO PORTAL	0,00	0,00	0,00
PINTURAS RUPESTRES	0,00	0,00	0,00
PESQUISA	0,00	0,00	0,00
METAS ANUAIS PARA O NÚMERO DE VISITANTES (Dimensionadas conforme planilha DEMANDA)			
ANO BASE (2019)	28.555		
ANO 1	29.983		
ANO 2	31.482		
ANO 3	33.056		
OUTROS CUSTOS VARIÁVEIS DE VENDA			
VERBA DE PUBLICIDADE E PROPAGANDA	4,0%		
TAXA DE OPERADORA DE CARTÃO	3,0%		
ALÍQUOTAS DE IMPOSTOS (LUCRO REAL)			
SOBRE A R.O.B.			
PIS	1,65%	ICMS	12%
COFINS	7,60%		
ISS	2,00%		
SOBRE O LUCRO TRIBUTÁVEL			
CSLL	9%		
IRPJ	15%		
ADICIONAL DE IRPJ	10% (lucro > 240.000,00)		

4. DEMANDA

A Figura 1 apresenta a série da demanda média mensal para os anos de 2017 a 2019. Nota-se uma marcada sazonalidade, com picos em janeiro, novembro e dezembro e vales em maio, junho e agosto.

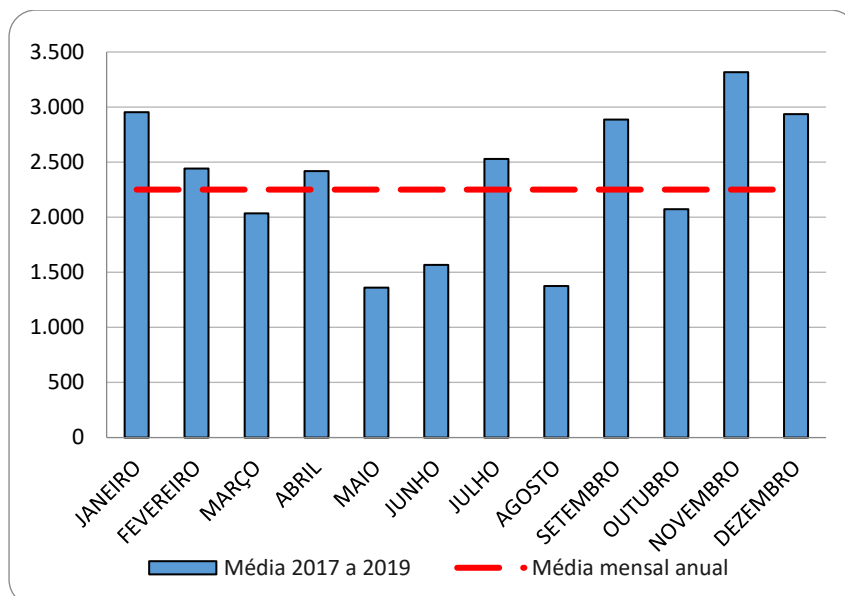


Figura 1. Série da demanda média mensal para os anos de 2017 a 2019

No Quadro 3 observa-se a distribuição média dos visitantes por idade nos anos de 2017 a 2019.

Quadro 3 - Distribuição média dos visitantes por idade (anos)

MÊS	0 a 5	6 a 12	13 a 20	21 a 30	31 a 50	acima de 51	TOTAL
JANEIRO	90	207	381	805	1091	380	2.954
FEVEREIRO	57	176	320	676	890	324	2.443
MARÇO	47	157	253	545	774	261	2.036
ABRIL	61	161	381	627	867	323	2.419
MAIO	29	69	228	390	456	188	1.361
JUNHO	35	98	283	407	555	188	1.567
JULHO	72	209	430	588	888	341	2.529
AGOSTO	27	81	254	344	477	194	1.376
SETEMBRO	50	215	716	656	880	371	2.888
OUTUBRO	36	125	488	546	627	250	2.072
NOVEMBRO	64	275	796	813	1024	343	3.315
DEZEMBRO	76	200	501	766	1017	376	2.936
TOTAL ANUAL	645	1.974	5.032	7.162	9.546	3.538	27.896
MEDIA MENSAL	53	164	419	596	795	294	2.324
%	2,3%	7,1%	18,0%	25,7%	34,2%	12,7%	100,0%

A partir dos dados de visitação conhecidos, faz-se uma projeção de crescimento gradual linear da visitação (Figura 2), com crescimento anual variando entre 3-6%, com média de 4%, ao longo dos 30 anos de concessão. O crescimento gradual se justifica devido à execução, pela **CONCESSIONÁRIA**, dos investimentos necessários em infraestrutura e

marketing do Parque para atrair mais visitantes. Ainda, estima-se que 47% da visitação é proveniente de ingressos com meia entrada e cerca de 3% de isenções (por idade).

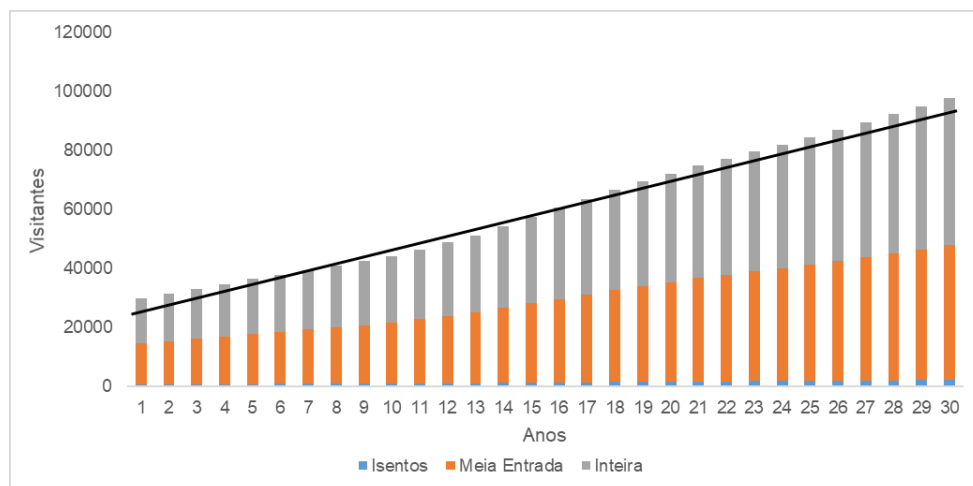


Figura 2. Visitação ao longo dos 30 anos

5. QUADRO DE PESSOAL

Com base na experiência do Grupo Técnico na operação e gestão de Unidades de Conservação foi definido o quadro de pessoal necessário ao pleno funcionamento do Parque. O Quadro 4 explicita o detalhamento do pessoal necessário, por quantidade e função, ao todo são 17 colaboradores que compõe a equipe. Os salários foram estabelecidos com base no Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, anuário RAIS 2019.

Quadro 4 - Pessoal

CATEGORIA	FUNÇÃO	QUANTIDADE	SALÁRIO	TOTAL
ADMINISTRATIVO	GERENTE OPERACIONAL	1	R\$ 3.712,24	R\$ 3.712,24
	AUXILIAR ADMINISTRATIVO	1	R\$ 2.012,75	R\$ 2.012,75
	RECEPCIONISTA	1	R\$ 1.427,21	R\$ 1.427,21
OPERAÇÃO	BILHETEIRO	1	R\$ 1.526,30	R\$ 1.526,30
	PORTARIA	5	R\$ 1.938,07	R\$ 9.690,35
	TÉCNICO DE ENFERMAGEM	1	R\$ 2.194,78	R\$ 2.194,78
	ANALISTA AMBIENTAL	1	R\$ 2.521,05	R\$ 2.521,05
ATIVIDADES	ATENDENTE	1	R\$ 1.432,34	R\$ 1.432,34
	COZINHEIRO	1	R\$ 1.779,90	R\$ 1.779,90
LIMPEZA E MANUTENÇÃO	OP. MÁQ. COSTAL	1	R\$ 1.978,44	R\$ 1.978,44
	TÉCNICO DE MANUTENÇÃO	1	R\$ 1.380,56	R\$ 1.380,56
	AUX. SERV. GERAIS	2	R\$ 1.280,56	R\$ 2.561,12
TOTAL		17	R\$ 23.184,20	R\$ 32.217,04

Sobre os salários incidem os encargos sociais. Valemo-nos da tabela utilizada pelo SEBRAE-PR para computar os mesmos.

No Quadro 5 são apresentados os encargos, no total a empresa a ser enquadrada no sistema de lucro presumido de tributação sofre a incidência de 66,34% sobre os salários brutos, para cobrir FGTS, feriados, Férias, Décimo Terceiro Salário e reserva para rescisões.

Quadro 5 - Composição da taxa de encargos sociais

Encargos	Alíquotas
INSS	20,00%
SESI, SESC OU SEST	1,50%
SENAI, SENAC OU SENAT	1,00%
SEBRAE	0,60%
INCRA	0,20%
FGTS	8,00%
Acidente de Trabalho	3,00%
Salário Educação	2,50%
36,80%	

PROVISÕES

Encargos	Alíquotas
Férias	13,30%
Feriados	4,00%
Aviso Prévio	0,25%
Auxílio Enfermidade	0,42%
13º Salário	8,33%
26,30%	

PASSIVO TRABALHISTA

Encargos	Alíquotas
Depósito para Rescisão	0,40%
Incidência grupo A sobre B	2,17%
FGTS sobre 13º Salário	0,67%
3,24%	
TOTAL	66,34%

6. DEMONSTRATIVO DO RESULTADO ANUAL E LUCRATIVIDADE ESTIMADA

Conhecendo as despesas e receitas do projeto, assim como a incidência dos impostos, foi composto o Demonstrativo do Resultado Anual da concessionária. Este cálculo foi realizado

para os 30 (trinta) anos da operação. Foi assumido que as despesas do Parque e estacionamento são fixas, já a dos serviços de lanchonete são variáveis em 40% (custo das mercadorias e despesas operacionais), loja de conveniência em 30% (matéria prima), conforme Quadro 6.

CONTA	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	ANO 21	ANO 22	ANO 23	ANO 24	ANO 25	ANO 26	ANO 27	ANO 28	ANO 29	ANO 30
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2.629.148,99	2.760.606,44	2.898.636,76	3.043.568,60	3.195.747,02	3.323.576,91	3.465.519,93	3.594.780,78	3.738.572,01	3.888.114,89	4.082.520,64	4.286.646,67	4.500.979,00	4.771.037,74	5.057.300,01	5.316.165,01	5.575.673,26	5.854.456,92	6.088.635,20	6.332.180,61	6.585.467,83	6.873.031,87	6.986.522,82	7.196.118,51	7.412.002,06	7.634.362,12	7.863.392,99	8.099.294,78	8.342.273,62	8.622.540,53
PARQUE	1.115.020,11	1.070.171,12	1.229.309,67	1.290.775,16	1.355.313,91	1.409.526,67	1.465.907,53	1.524.543,83	1.585.525,58	1.648.946,61	1.731.393,94	1.817.963,63	1.908.861,82	2.023.393,53	2.149.797,14	2.252.036,99	2.344.638,84	2.482.870,79	2.582.185,62	2.685.470,84	2.792.891,96	2.876.678,72	2.927.979,08	3.001.868,46	3.143.424,51	3.273.727,25	3.334.859,06	3.434.904,83	3.537.951,98	3.644.090,54
LANCHONETE	839.517,00	881.492,85	925.967,49	971.845,97	1.020.438,16	1.061.255,69	1.103.705,91	1.147.854,15	1.193.768,32	1.241.519,62	1.303.589,50	1.368.774,19	1.437.213,48	1.523.446,38	1.614.855,98	1.696.595,73	1.780.375,52	1.869.394,29	1.944.170,17	2.021.938,92	2.102.814,34	2.165.898,74	2.230.875,74	2.297.802,01	2.366.736,07	2.437.758,16	2.510.870,29	2.586.196,40	2.663.782,30	2.743.895,49
VISITA GUAIUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTACIONAMENTO	314.818,88	330.559,82	347.087,81	364.442,20	382.664,31	397.970,88	413.889,72	430.445,31	447.663,12	465.569,64	488.848,13	513.290,53	538.956,06	571.292,36	605.569,90	638.848,40	667.540,82	701.022,79	723.607,77	758.226,33	788.555,38	812.212,04	836.578,40	861.675,75	887.526,03	914.151,81	941.576,36	969.823,65	998.918,36	1.028.885,91
LOJA DE CONVENIÊNCIA	359.793,00	377.282,65	396.671,78	416.505,37	437.330,64	454.823,87	473.016,82	491.937,49	511.614,99	532.079,59	558.683,57	586.617,75	615.948,64	652.905,56	692.079,85	728.683,88	763.018,88	801.168,98	833.215,74	866.541,37	901.206,15	928.243,33	956.089,69	984.772,19	1.014.315,46	1.044.744,92	1.076.087,27	1.108.369,89	1.141.620,98	1.175.869,61
IMPOSTOS SOBRE A RECEITA	415.710,26	436.495,77	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56	458.320,56
PIS	43.380,96	45.550,01	47.827,51	50.218,88	52.729,83	54.839,02	57.032,58	59.313,88	61.686,44	64.153,90	67.361,59	70.723,67	74.268,15	78.722,12	83.445,45	87.617,72	91.986,61	96.598,54	100.462,48	104.480,98	108.660,22	111.920,03	115.277,63	118.735,96	122.398,03	126.966,98	132.745,98	138.638,96	144.776,94	151.117,94
COFINS	199.815,92	208.806,09	220.296,39	231.518,11	242.876,71	252.591,64	262.695,52	273.203,20	284.131,47	295.496,74	310.271,57	325.785,15	342.074,04	362.598,87	384.354,80	403.572,54	423.571,17	444.938,73	462.738,48	481.245,73	500.495,56	515.510,42	535.975,73	546.905,31	563.312,16	580.211,52	597.617,87	615.546,40	634.012,86	653.033,43
ISS	28.596,78	30.026,62	31.527,95	33.104,35	34.759,56	36.149,95	37.595,94	39.099,78	40.663,77	42.290,33	44.004,84	46.265,08	48.956,34	51.893,72	55.007,34	57.757,71	60.645,59	63.677,87	66.224,99	68.873,99	71.628,95	73.777,82	75.991,15	78.270,88	80.619,01	83.037,58	85.528,71	88.094,57	90.737,41	93.459,53
ICMS	143.917,20	151.113,06	158.668,71	166.602,15	174.932,26	181.929,55	189.206,73	196.775,10	204.646,10	212.831,84	223.473,64	234.647,10	246.379,46	261.162,22	276.831,96	290.675,35	305.207,23	320.467,39	332.260,34	346.871,95	362.482,46	371.296,93	381.624,34	393.908,88	405.726,18	417.897,97	430.434,91	443.347,95	456.648,39	470.347,85
DESPESAS VARIÁVEIS	627.785,13	659.174,39	692.133,10	878.918,19	922.864,10	959.778,66	998.169,81	1.038.096,60	1.079.620,47	1.122.805,28	1.178.945,55	1.237.892,83	1.299.787,47	1.377.774,72	1.460.441,20	1.533.463,26	1.610.136,42	1.690.643,24	1.758.268,97	1.828.599,73	1.901.743,72	1.958.796,03	2.017.559,91	2.078.086,71	2.140.429,31	2.204.642,19	2.270.781,46	2.338.904,90	2.409.072,95	2.481.344,21
MARKETING	105.165,96	110.424,26	115.945,47	121.742,74	127.889,88	132.943,08	138.260,80	143.791,23	149.542,88	155.524,60	163.300,83	171.465,87	180.039,16	190.841,51	202.292,00	212.406,60	223.026,93	234.178,28	243.545,41	253.287,22	263.418,71	271.321,27	279.460,91	287.844,91	296.480,80	305.374,48	314.535,72	323.971,79	333.690,94	343.701,67
TAXAS DE CARTÃO	78.874,47	82.818,19	86.950,19	91.307,66	95.872,41	99.707,31	103.695,60	107.843,42	112.157,16	116.643,45	122.475,65	128.599,62	135.029,37	143.131,23	151.719,00	159.304,95	167.270,20	175.633,73	182.650,68	189.965,42	197.564,03	203.490,96	209.595,68	215.883,56	222.360,06	229.030,68	235.901,87	242.978,84	250.268,21	257.776,26
TAXA DE OUTORGA (IAT)	0,00	0,00	0,00	152.178,43	159.787,35	166.178,85	172.826,00	179.739,04	186.928,60	194.405,74	204.126,03	214.332,33	225.048,95	238.551,89	252.865,00	265.508,25	278.783,66	292.722,85	304.431,76	316.609,03	328.273,39	338.151,59	349.326,14	359.805,93	370.600,10	381.718,11	393.169,65	404.964,74	417.113,68	429.627,09
PARQUE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LANCHONETE	338.806,80	352.597,14	370.227,00	388.738,35	408.175,26	424.502,27	441.482,37	459.141,66	477.507,33	496.607,62	521.438,00	547.509,90	574.885,40	609.378,52	645.941,23	678.238,29	712.150,21	747.757,72	777.668,03	808.774,75	841.125,74	866.359,51	892.350,29	919.120,80	946.694,43	975.095,26	1.004.348,12	1.034.478,56	1.065.512,92	1.097.478,31
VISITA GUAIUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTACIONAMENTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LOJA DE CONVENIÊNCIA	107.937,90	113.334,80	119.001,53	124.951,61	131.199,19	136.447,16	141.905,05	147.581,25	153.484,50	159.623,88	167.605,07	175.985,33	184.784,59	195.871,67	207.623,97	218.005,17	228.905,42	240.350,69	249.964,72	259.963,31	270.361,84	278.472,70	286.626,88	295.431,69	304.294,64	313.423,48	322.826,18	332.510,97	342.486,30	352.760,88
DESPESAS OPERACIONAIS FIXAS	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35
PARQUE	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35
LANCHONETE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VISITA GUAIUA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTACIONAMENTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LOJA DE CONVENIÊNCIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBITDA	232.755,24	312.037,92	395.284,74	353.431,49	461.664,01	485.389,53	558.921,05	635.393,83	737.661,19	844.019,25	905.165,31	1.018.068,49	1.136.616,83	1.328.688,33	1.532.284,11	1.584.181,87	1.731.035,88	1.885.232,60	2.051.785,14	2.224.999,79	2.289.558,58	2.398.832,29	2.511.384,21	2.660.453,09	2.813.994,05	2.869.707,53	2.996.385,23	3.126.864,73	3.299.675,93	3.477.671,98
DEPRECIACÃO/REINVESTIMENTO	66.628,33	3.331,42	3.497,99	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	791.633,34	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	791.633,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LUCRO LÍQUIDO ANTES DE IMPOSTOS	166.126,91	308.706,51	391.786,75	353.431,49	411.664,01	485.389,53	558.921,05	635.393,83	737.661,19	52.385,92	905.165,31	1.018.068,49	1.136.616,83	1.328.688,33	1.482.284,11	1.584.181,87	1.731.035,88	1.885.232,60	2.051.785,14	1.433.366,46	2.289.558,58	2.398.832,29	2.511.384,21</							

No Quadro 7 observa-se a composição das **RECEITAS**, despesas totais e lucratividade por atividades a serem desenvolvidas no Parque.

Quadro 7 - Composição das receitas e despesas associadas

			IMPOSTOS			
				base lucro	base receita (8%)	base receita (32%)
			PIS		1,65%	1,65%
			COFINS		7,60%	7,60%
			ISS		2,00%	2,00%
Conforme Receita Federal:			CSLL	9%	0,72%	2,88%
PRESUNÇÃO DE LUCRATIVIDADE 1	8,0%	IRPJ	15%	1,20%	4,80%	
PRESUNÇÃO DE LUCRATIVIDADE 2	32,0%	ICMS	12%			

MOVIMENTO ESTIMADO	INGRESSO	LANCHONETE	ESTACIONAMENTO	CONVENIÊNCIA	VISITA GUIADA
LUCRATIVIDADE PRESUMIDA		8%	32%	32%	32%
% DE VISITANTES	100%	70%	70%	30%	0%
TICKET MÉDIO		40,00	15,00	40,00	0,00

COMPOSIÇÃO DAS RECEITAS E DAS DESPESAS TOTAIS (**)						
(despesas totais deduzidas a partir da lucratividade típica do negócio)						
ANO	CONTA	PARQUE	LANCHONETE	ESTACIONAMENTO	CONVENIÊNCIA	VISITA GUIADA
1	RECEITA	1.115.020,11	839.517,00	314.818,88	359.793,00	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	335.806,80	0	107.937,90	0
	PIS	18.397,83	13.852,03	5.194,51	5.936,58	0,00
	COFINS	84.741,53	63.803,29	23.926,23	27.344,27	0,00
	ISS	22.300,40	0,00	6.296,38	0,00	0,00
	CSLL	32.112,58	6.044,52	9.066,78	10.362,04	0,00
	IRPJ	53.520,97	10.074,20	15.111,31	17.270,06	0,00
	ICMS	0,00	100.742,04	0,00	43.175,16	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	33.450,60	25.185,51	9.444,57	10.793,79	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	44.600,80	33.580,68	12.592,76	14.391,72	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO (***)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DESPESAS TOTAIS	289.124,71	589.089,08	81.632,53	237.211,52	0,00
	RESULTADO	825.895,40	250.427,92	233.186,34	122.581,48	0,00
	LUCRATIVIDADE	74,07%	29,83%	74,07%	34,07%	#DIV/0!
2	RECEITA	1.170.771,12	881.492,85	330.559,82	377.782,65	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	352.597,14	0	113.334,80	0

	PIS	19.317,72	14.544,63	5.454,24	6.233,41	0,00
	COFINS	88.978,60	66.993,46	25.122,55	28.711,48	0,00
	ISS	23.415,42	0,00	6.611,20	0,00	0,00
	CSLL	33.718,21	6.346,75	9.520,12	10.880,14	0,00
	IRPJ	56.197,01	10.577,91	15.866,87	18.133,57	0,00
	ICMS	0,00	105.779,14	0,00	45.333,92	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	35.123,13	26.444,79	9.916,79	11.333,48	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	46.830,84	35.259,71	13.222,39	15.111,31	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DESPESAS TOTAIS	303.580,95	618.543,53	85.714,16	249.072,10	0,00
	RESULTADO	867.190,17	262.949,32	244.845,66	128.710,55	0,00
	LUCRATIVIDADE	74,07%	29,83%	74,07%	34,07%	#DIV/0!
3	RECEITA	1.229.309,67	925.567,49	347.087,81	396.671,78	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	370.227,00	0	119.001,53	0
	PIS	20.283,61	15.271,86	5.726,95	6.545,08	0,00
	COFINS	93.427,54	70.343,13	26.378,67	30.147,06	0,00
	ISS	24.586,19	0,00	6.941,76	0,00	0,00
	CSLL	35.404,12	6.664,09	9.996,13	11.424,15	0,00
	IRPJ	59.006,86	11.106,81	16.660,21	19.040,25	0,00
	ICMS	0,00	111.068,10	0,00	47.600,61	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	36.879,29	27.767,02	10.412,63	11.900,15	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	49.172,39	37.022,70	13.883,51	15.866,87	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DESPESAS TOTAIS	318.760,00	649.470,71	89.999,87	261.525,71	0,00
	RESULTADO	910.549,67	276.096,78	257.087,94	135.146,08	0,00
	LUCRATIVIDADE	74,07%	29,83%	74,07%	34,07%	#DIV/0!
4	RECEITA	1.290.775,16	971.845,87	364.442,20	416.505,37	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	388.738,35	0	124.951,61	0
	PIS	21.297,79	16.035,46	6.013,30	6.872,34	0,00
	COFINS	98.098,91	73.860,29	27.697,61	31.654,41	0,00
	ISS	25.815,50	0,00	7.288,84	0,00	0,00
	CSLL	37.174,32	6.997,29	10.495,94	11.995,35	0,00
	IRPJ	61.957,21	11.662,15	17.493,23	19.992,26	0,00
	ICMS	0,00	116.621,50	0,00	49.980,64	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	38.723,25	29.155,38	10.933,27	12.495,16	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	51.631,01	38.873,83	14.577,69	16.660,21	0,00

	TAXA DE CONCESSÃO (***)	64.538,76	48.592,29	18.222,11	20.825,27	0,00
	DESPESAS TOTAIS	399.236,76	730.536,54	112.721,97	295.427,26	0,00
	RESULTADO	891.538,40	241.309,33	251.720,23	121.078,11	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
5	RECEITA	1.355.313,91	1.020.438,16	382.664,31	437.330,64	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	408.175,26	0	131.199,19	0
	PIS	22.362,68	16.837,23	6.313,96	7.215,96	0,00
	COFINS	103.003,86	77.553,30	29.082,49	33.237,13	0,00
	ISS	27.106,28	0,00	7.653,29	0,00	0,00
	CSLL	39.033,04	7.347,15	11.020,73	12.595,12	0,00
	IRPJ	65.055,07	12.245,26	18.367,89	20.991,87	0,00
	ICMS	0,00	122.452,58	0,00	52.479,68	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	40.659,42	30.613,14	11.479,93	13.119,92	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	54.212,56	40.817,53	15.306,57	17.493,23	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	67.765,70	51.021,91	19.133,22	21.866,53	0,00
	DESPESAS TOTAIS	419.198,59	767.063,37	118.358,07	310.198,62	0,00
	RESULTADO	936.115,32	253.374,80	264.306,24	127.132,02	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
6	RECEITA	1.409.526,47	1.061.255,69	397.970,88	454.823,87	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	424.502,27	0	136.447,16	0
	PIS	23.257,19	17.510,72	6.566,52	7.504,59	0,00
	COFINS	107.124,01	80.655,43	30.245,79	34.566,61	0,00
	ISS	28.190,53	0,00	7.959,42	0,00	0,00
	CSLL	40.594,36	7.641,04	11.461,56	13.098,93	0,00
	IRPJ	67.657,27	12.735,07	19.102,60	21.831,55	0,00
	ICMS	0,00	127.350,68	0,00	54.578,86	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	42.285,79	31.837,67	11.939,13	13.644,72	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	56.381,06	42.450,23	15.918,84	18.192,95	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	70.476,32	53.062,78	19.898,54	22.741,19	0,00
	DESPESAS TOTAIS	435.966,54	797.745,90	123.092,39	322.606,57	0,00
	RESULTADO	973.559,93	263.509,79	274.878,49	132.217,30	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
7	RECEITA	1.465.907,53	1.103.705,91	413.889,72	473.016,82	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	441.482,37	0	141.905,05	0
	PIS	24.187,47	18.211,15	6.829,18	7.804,78	0,00
	COFINS	111.408,97	83.881,65	31.455,62	35.949,28	0,00
	ISS	29.318,15	0,00	8.277,79	0,00	0,00

	CSLL	42.218,14	7.946,68	11.920,02	13.622,88	0,00
	IRPJ	70.363,56	13.244,47	19.866,71	22.704,81	0,00
	ICMS	0,00	132.444,71	0,00	56.762,02	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	43.977,23	33.111,18	12.416,69	14.190,50	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	58.636,30	44.148,24	16.555,59	18.920,67	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO (***)	73.295,38	55.185,30	20.694,49	23.650,84	0,00
	DESPESAS TOTAIS	453.405,20	829.655,74	128.016,09	335.510,83	0,00
	RESULTADO	1.012.502,33	274.050,18	285.873,63	137.505,99	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
8	RECEITA	1.524.543,83	1.147.854,15	430.445,31	491.937,49	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	459.141,66	0	147.581,25	0
	PIS	25.154,97	18.939,59	7.102,35	8.116,97	0,00
	COFINS	115.865,33	87.236,92	32.713,84	37.387,25	0,00
	ISS	30.490,88	0,00	8.608,91	0,00	0,00
	CSLL	43.906,86	8.264,55	12.396,82	14.167,80	0,00
	IRPJ	73.178,10	13.774,25	20.661,37	23.613,00	0,00
	ICMS	0,00	137.742,50	0,00	59.032,50	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	45.736,31	34.435,62	12.913,36	14.758,12	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	60.981,75	45.914,17	17.217,81	19.677,50	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	76.227,19	57.392,71	21.522,27	24.596,87	0,00
	DESPESAS TOTAIS	471.541,41	862.841,97	133.136,73	348.931,26	0,00
	RESULTADO	1.053.002,42	285.012,19	297.308,57	143.006,23	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
9	RECEITA	1.585.525,58	1.193.768,32	447.663,12	511.614,99	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	477.507,33	0	153.484,50	0
	PIS	26.161,17	19.697,18	7.386,44	8.441,65	0,00
	COFINS	120.499,94	90.726,39	34.022,40	38.882,74	0,00
	ISS	31.710,51	0,00	8.953,26	0,00	0,00
	CSLL	45.663,14	8.595,13	12.892,70	14.734,51	0,00
	IRPJ	76.105,23	14.325,22	21.487,83	24.557,52	0,00
	ICMS	0,00	143.252,20	0,00	61.393,80	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	47.565,77	35.813,05	13.429,89	15.348,45	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	63.421,02	47.750,73	17.906,52	20.464,60	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	79.276,28	59.688,42	22.383,16	25.580,75	0,00
	DESPESAS TOTAIS	490.403,06	897.355,64	138.462,20	362.888,51	0,00
	RESULTADO	1.095.122,52	296.412,67	309.200,92	148.726,48	0,00

	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
10	RECEITA	1.648.946,61	1.241.519,05	465.569,64	532.079,59	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	496.607,62	0	159.623,88	0
	PIS	27.207,62	20.485,06	7.681,90	8.779,31	0,00
	COFINS	125.319,94	94.355,45	35.383,29	40.438,05	0,00
	ISS	32.978,93	0,00	9.311,39	0,00	0,00
	CSLL	47.489,66	8.938,94	13.408,41	15.323,89	0,00
	IRPJ	79.149,44	14.898,23	22.347,34	25.539,82	0,00
	ICMS	0,00	148.982,29	0,00	63.849,55	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	49.468,40	37.245,57	13.967,09	15.962,39	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	65.957,86	49.660,76	18.622,79	21.283,18	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO (***)	82.447,33	62.075,95	23.278,48	26.603,98	0,00
	DESPESAS TOTAIS	510.019,19	933.249,87	144.000,69	377.404,06	0,00
	RESULTADO	1.138.927,42	308.269,18	321.568,95	154.675,54	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
11	RECEITA	1.731.393,94	1.303.595,00	488.848,13	558.683,57	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	521.438,00	0	167.605,07	0
	PIS	28.568,00	21.509,32	8.065,99	9.218,28	0,00
	COFINS	131.585,94	99.073,22	37.152,46	42.459,95	0,00
	ISS	34.627,88	0,00	9.776,96	0,00	0,00
	CSLL	49.864,15	9.385,88	14.078,83	16.090,09	0,00
	IRPJ	83.106,91	15.643,14	23.464,71	26.816,81	0,00
	ICMS	0,00	156.431,40	0,00	67.042,03	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	51.941,82	39.107,85	14.665,44	16.760,51	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	69.255,76	52.143,80	19.553,93	22.347,34	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	86.569,70	65.179,75	24.442,41	27.934,18	0,00
	DESPESAS TOTAIS	535.520,14	979.912,36	151.200,73	396.274,26	0,00
	RESULTADO	1.195.873,79	323.682,64	337.647,40	162.409,31	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
12	RECEITA	1.817.963,63	1.368.774,75	513.290,53	586.617,75	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	547.509,90	0	175.985,33	0
	PIS	29.996,40	22.584,78	8.469,29	9.679,19	0,00
	COFINS	138.165,24	104.026,88	39.010,08	44.582,95	0,00
	ISS	36.359,27	0,00	10.265,81	0,00	0,00
	CSLL	52.357,35	9.855,18	14.782,77	16.894,59	0,00
	IRPJ	87.262,25	16.425,30	24.637,95	28.157,65	0,00
	ICMS	0,00	164.252,97	0,00	70.394,13	0,00

	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	54.538,91	41.063,24	15.398,72	17.598,53	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	72.718,55	54.750,99	20.531,62	23.464,71	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	90.898,18	68.438,74	25.664,53	29.330,89	0,00
	DESPESAS TOTAIS	562.296,15	1.028.907,98	158.760,76	416.087,97	0,00
	RESULTADO	1.255.667,48	339.866,77	354.529,77	170.529,78	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
13	RECEITA	1.908.861,82	1.437.213,49	538.955,06	615.948,64	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	574.885,40	0	184.784,59	0
	PIS	31.496,22	23.714,02	8.892,76	10.163,15	0,00
	COFINS	145.073,50	109.228,23	40.960,58	46.812,10	0,00
	ISS	38.177,24	0,00	10.779,10	0,00	0,00
	CSLL	54.975,22	10.347,94	15.521,91	17.739,32	0,00
	IRPJ	91.625,37	17.246,56	25.869,84	29.565,53	0,00
	ICMS	0,00	172.465,62	0,00	73.913,84	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	57.265,85	43.116,40	16.168,65	18.478,46	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	76.354,47	57.488,54	21.558,20	24.637,95	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO (***)	95.443,09	71.860,67	26.947,75	30.797,43	0,00
	DESPESAS TOTAIS	590.410,96	1.080.353,38	166.698,80	436.892,37	0,00
	RESULTADO	1.318.450,86	356.860,11	372.256,26	179.056,27	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
14	RECEITA	2.023.393,53	1.523.446,30	571.292,36	652.905,56	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	609.378,52	0	195.871,67	0
	PIS	33.385,99	25.136,86	9.426,32	10.772,94	0,00
	COFINS	153.777,91	115.781,92	43.418,22	49.620,82	0,00
	ISS	40.467,87	0,00	11.425,85	0,00	0,00
	CSLL	58.273,73	10.968,81	16.453,22	18.803,68	0,00
	IRPJ	97.122,89	18.281,36	27.422,03	31.339,47	0,00
	ICMS	0,00	182.813,56	0,00	78.348,67	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	60.701,81	45.703,39	17.138,77	19.587,17	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	80.935,74	60.937,85	22.851,69	26.116,22	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	101.169,68	76.172,31	28.564,62	32.645,28	0,00
	DESPESAS TOTAIS	625.835,62	1.145.174,58	176.700,73	463.105,91	0,00
	RESULTADO	1.397.557,91	378.271,72	394.591,63	189.799,65	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
15	RECEITA	2.144.797,14	1.614.853,08	605.569,90	692.079,89	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	645.941,23	0	207.623,97	0

	PIS	35.389,15	26.645,08	9.991,90	11.419,32	0,00
	COFINS	163.004,58	122.728,83	46.023,31	52.598,07	0,00
	ISS	42.895,94	0,00	12.111,40	0,00	0,00
	CSLL	61.770,16	11.626,94	17.440,41	19.931,90	0,00
	IRPJ	102.950,26	19.378,24	29.067,36	33.219,83	0,00
	ICMS	0,00	193.782,37	0,00	83.049,59	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	64.343,91	48.445,59	18.167,10	20.762,40	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	85.791,89	64.594,12	24.222,80	27.683,20	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	107.239,86	80.742,65	30.278,50	34.603,99	0,00
	DESPESAS TOTAIS	663.385,75	1.213.885,06	187.302,77	490.892,27	0,00
	RESULTADO	1.481.411,38	400.968,02	418.267,13	201.187,62	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
16	RECEITA	2.252.036,99	1.695.595,73	635.848,40	726.683,88	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	678.238,29	0	218.005,17	0
	PIS	37.158,61	27.977,33	10.491,50	11.990,28	0,00
	COFINS	171.154,81	128.865,28	48.324,48	55.227,98	0,00
	ISS	45.040,74	0,00	12.716,97	0,00	0,00
	CSLL	64.858,67	12.208,29	18.312,43	20.928,50	0,00
	IRPJ	108.097,78	20.347,15	30.520,72	34.880,83	0,00
	ICMS	0,00	203.471,49	0,00	87.202,07	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	67.561,11	50.867,87	19.075,45	21.800,52	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	90.081,48	67.823,83	25.433,94	29.067,36	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO (***)	112.601,85	84.779,79	31.792,42	36.334,19	0,00
	DESPESAS TOTAIS	696.555,04	1.274.579,31	196.667,91	515.436,88	0,00
	RESULTADO	1.555.481,95	421.016,42	439.180,49	211.247,01	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
17	RECEITA	2.364.638,84	1.780.375,52	667.640,82	763.018,08	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	712.150,21	0	228.905,42	0
	PIS	39.016,54	29.376,20	11.016,07	12.589,80	0,00
	COFINS	179.712,55	135.308,54	50.740,70	57.989,37	0,00
	ISS	47.292,78	0,00	13.352,82	0,00	0,00
	CSLL	68.101,60	12.818,70	19.228,06	21.974,92	0,00
	IRPJ	113.502,66	21.364,51	32.046,76	36.624,87	0,00
	ICMS	0,00	213.645,06	0,00	91.562,17	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	70.939,17	53.411,27	20.029,22	22.890,54	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	94.585,55	71.215,02	26.705,63	30.520,72	0,00

	TAXA DE CONCESSÃO	118.231,94	89.018,78	33.382,04	38.150,90	0,00
	DESPESAS TOTAIS	731.382,79	1.338.308,28	206.501,31	541.208,72	0,00
	RESULTADO	1.633.256,05	442.067,24	461.139,51	221.809,36	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
18	RECEITA	2.482.870,79	1.869.394,29	701.022,86	801.168,98	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	747.757,72	0	240.350,69	0
	PIS	40.967,37	30.845,01	11.566,88	13.219,29	0,00
	COFINS	188.698,18	142.073,97	53.277,74	60.888,84	0,00
	ISS	49.657,42	0,00	14.020,46	0,00	0,00
	CSLL	71.506,68	13.459,64	20.189,46	23.073,67	0,00
	IRPJ	119.177,80	22.432,73	33.649,10	38.456,11	0,00
	ICMS	0,00	224.327,32	0,00	96.140,28	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	74.486,12	56.081,83	21.030,69	24.035,07	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	99.314,83	74.775,77	28.040,91	32.046,76	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	124.143,54	93.469,71	35.051,14	40.058,45	0,00
	DESPESAS TOTAIS	767.951,93	1.405.223,69	216.826,37	568.269,16	0,00
	RESULTADO	1.714.918,85	464.170,60	484.196,49	232.899,82	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
19	RECEITA	2.582.185,62	1.944.170,07	729.063,77	833.215,74	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	777.668,03	0	249.964,72	0
	PIS	42.606,06	32.078,81	12.029,55	13.748,06	0,00
	COFINS	196.246,11	147.756,92	55.408,85	63.324,40	0,00
	ISS	51.643,71	0,00	14.581,28	0,00	0,00
	CSLL	74.366,95	13.998,02	20.997,04	23.996,61	0,00
	IRPJ	123.944,91	23.330,04	34.995,06	39.994,36	0,00
	ICMS	0,00	233.300,41	0,00	99.985,89	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	77.465,57	58.325,10	21.871,91	24.996,47	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	103.287,42	77.766,80	29.162,55	33.328,63	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	129.109,28	97.208,50	36.453,19	41.660,79	0,00
	DESPESAS TOTAIS	798.670,01	1.461.432,64	225.499,43	590.999,93	0,00
	RESULTADO	1.783.515,61	482.737,43	503.564,35	242.215,82	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
20	RECEITA	2.685.473,04	2.021.936,87	758.226,33	866.544,37	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	808.774,75	0	259.963,31	0
	PIS	44.310,31	33.361,96	12.510,73	14.297,98	0,00
	COFINS	204.095,95	153.667,20	57.625,20	65.857,37	0,00
	ISS	53.709,46	0,00	15.164,53	0,00	0,00

	CSLL	77.341,62	14.557,95	21.836,92	24.956,48	0,00
	IRPJ	128.902,71	24.263,24	36.394,86	41.594,13	0,00
	ICMS	0,00	242.632,42	0,00	103.985,32	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	80.564,19	60.658,11	22.746,79	25.996,33	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	107.418,92	80.877,47	30.329,05	34.661,77	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO (***)	134.273,65	101.096,84	37.911,32	43.327,22	0,00
	DESPESAS TOTAIS	830.616,81	1.519.889,94	234.519,40	614.639,92	0,00
	RESULTADO	1.854.856,23	502.046,92	523.706,92	251.904,45	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
21	RECEITA	2.792.891,96	2.102.814,34	788.555,38	901.206,15	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	841.125,74	0	270.361,84	0
	PIS	46.082,72	34.696,44	13.011,16	14.869,90	0,00
	COFINS	212.259,79	159.813,89	59.930,21	68.491,67	0,00
	ISS	55.857,84	0,00	15.771,11	0,00	0,00
	CSLL	80.435,29	15.140,26	22.710,39	25.954,74	0,00
	IRPJ	134.058,81	25.233,77	37.850,66	43.257,90	0,00
	ICMS	0,00	252.337,72	0,00	108.144,74	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	83.786,76	63.084,43	23.656,66	27.036,18	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	111.715,68	84.112,57	31.542,22	36.048,25	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	139.644,60	105.140,72	39.427,77	45.060,31	0,00
	DESPESAS TOTAIS	863.841,48	1.580.685,54	243.900,18	639.225,52	0,00
	RESULTADO	1.929.050,48	522.128,80	544.655,20	261.980,63	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
22	RECEITA	2.876.678,72	2.165.898,77	812.212,04	928.242,33	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	866.359,51	0	278.472,70	0
	PIS	47.465,20	35.737,33	13.401,50	15.316,00	0,00
	COFINS	218.627,58	164.608,31	61.728,12	70.546,42	0,00
	ISS	57.533,57	0,00	16.244,24	0,00	0,00
	CSLL	82.848,35	15.594,47	23.391,71	26.733,38	0,00
	IRPJ	138.080,58	25.990,79	38.986,18	44.555,63	0,00
	ICMS	0,00	259.907,85	0,00	111.389,08	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	86.300,36	64.976,96	24.366,36	27.847,27	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	115.067,15	86.635,95	32.488,48	37.129,69	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	143.833,94	108.294,94	40.610,60	46.412,12	0,00
	DESPESAS TOTAIS	889.756,73	1.628.106,11	251.217,18	658.402,29	0,00
	RESULTADO	1.986.921,99	537.792,67	560.994,86	269.840,05	0,00

	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
23	RECEITA	2.962.979,08	2.230.875,74	836.578,40	956.089,60	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	892.350,29	0	286.826,88	0
	PIS	48.889,15	36.809,45	13.803,54	15.775,48	0,00
	COFINS	225.186,41	169.546,56	63.579,96	72.662,81	0,00
	ISS	59.259,58	0,00	16.731,57	0,00	0,00
	CSLL	85.333,80	16.062,31	24.093,46	27.535,38	0,00
	IRPJ	142.223,00	26.770,51	40.155,76	45.892,30	0,00
	ICMS	0,00	267.705,09	0,00	114.730,75	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	88.889,37	66.926,27	25.097,35	28.682,69	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	118.519,16	89.235,03	33.463,14	38.243,58	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO (***)	148.148,95	111.543,79	41.828,92	47.804,48	0,00
	DESPESAS TOTAIS	916.449,43	1.676.949,29	258.753,70	678.154,35	0,00
	RESULTADO	2.046.529,65	553.926,45	577.824,70	277.935,25	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
24	RECEITA	3.051.868,46	2.297.802,01	861.675,75	984.772,29	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	919.120,80	0	295.431,69	0
	PIS	50.355,83	37.913,73	14.217,65	16.248,74	0,00
	COFINS	231.942,00	174.632,95	65.487,36	74.842,69	0,00
	ISS	61.037,37	0,00	17.233,52	0,00	0,00
	CSLL	87.893,81	16.544,17	24.816,26	28.361,44	0,00
	IRPJ	146.489,69	27.573,62	41.360,44	47.269,07	0,00
	ICMS	0,00	275.736,24	0,00	118.172,67	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	91.556,05	68.934,06	25.850,27	29.543,17	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	122.074,74	91.912,08	34.467,03	39.390,89	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	152.593,42	114.890,10	43.083,79	49.238,61	0,00
	DESPESAS TOTAIS	943.942,91	1.727.257,77	266.516,31	698.498,98	0,00
	RESULTADO	2.107.925,54	570.544,24	595.159,44	286.273,30	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
25	RECEITA	3.143.424,51	2.366.736,07	887.526,03	1.014.315,46	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	946.694,43	0	304.294,64	0
	PIS	51.866,50	39.051,15	14.644,18	16.736,21	0,00
	COFINS	238.900,26	179.871,94	67.451,98	77.087,97	0,00
	ISS	62.868,49	0,00	17.750,52	0,00	0,00
	CSLL	90.530,63	17.040,50	25.560,75	29.212,29	0,00
	IRPJ	150.884,38	28.400,83	42.601,25	48.687,14	0,00
	ICMS	0,00	284.008,33	0,00	121.717,85	0,00

	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	94.302,74	71.002,08	26.625,78	30.429,46	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	125.736,98	94.669,44	35.501,04	40.572,62	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	157.171,23	118.336,80	44.376,30	50.715,77	0,00
	DESPESAS TOTAIS	972.261,20	1.779.075,50	274.511,80	719.453,95	0,00
	RESULTADO	2.171.163,31	587.660,57	613.014,23	294.861,50	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
26	RECEITA	3.237.727,25	2.437.738,15	914.151,81	1.044.744,92	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	975.095,26	0	313.423,48	0
	PIS	53.422,50	40.222,68	15.083,50	17.238,29	0,00
	COFINS	246.067,27	185.268,10	69.475,54	79.400,61	0,00
	ISS	64.754,54	0,00	18.283,04	0,00	0,00
	CSLL	93.246,54	17.551,71	26.327,57	30.088,65	0,00
	IRPJ	155.410,91	29.252,86	43.879,29	50.147,76	0,00
	ICMS	0,00	292.528,58	0,00	125.369,39	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	97.131,82	73.132,14	27.424,55	31.342,35	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	129.509,09	97.509,53	36.566,07	41.789,80	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO (***)	161.886,36	121.886,91	45.707,59	52.237,25	0,00
	DESPESAS TOTAIS	1.001.429,04	1.832.447,77	282.747,15	741.037,57	0,00
	RESULTADO	2.236.298,21	605.290,38	631.404,65	303.707,35	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
27	RECEITA	3.334.859,06	2.510.870,29	941.576,36	1.076.087,27	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	1.004.348,12	0	322.826,18	0
	PIS	55.025,17	41.429,36	15.536,01	17.755,44	0,00
	COFINS	253.449,29	190.826,14	71.559,80	81.782,63	0,00
	ISS	66.697,18	0,00	18.831,53	0,00	0,00
	CSLL	96.043,94	18.078,27	27.117,40	30.991,31	0,00
	IRPJ	160.073,24	30.130,44	45.195,67	51.652,19	0,00
	ICMS	0,00	301.304,44	0,00	129.130,47	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	100.045,77	75.326,11	28.247,29	32.282,62	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	133.394,36	100.434,81	37.663,05	43.043,49	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	166.742,95	125.543,51	47.078,82	53.804,36	0,00
	DESPESAS TOTAIS	1.031.471,91	1.887.421,20	291.229,57	763.268,70	0,00
	RESULTADO	2.303.387,15	623.449,09	650.346,79	312.818,57	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
28	RECEITA	3.434.904,83	2.586.196,40	969.823,65	1.108.369,89	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	1.034.478,56	0	332.510,97	0

	PIS	56.675,93	42.672,24	16.002,09	18.288,10	0,00
	COFINS	261.052,77	196.550,93	73.706,60	84.236,11	0,00
	ISS	68.698,10	0,00	19.396,47	0,00	0,00
	CSLL	98.925,26	18.620,61	27.930,92	31.921,05	0,00
	IRPJ	164.875,43	31.034,36	46.551,54	53.201,75	0,00
	ICMS	0,00	310.343,57	0,00	133.004,39	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	103.047,15	77.585,89	29.094,71	33.251,10	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	137.396,19	103.447,86	38.792,95	44.334,80	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO	171.745,24	129.309,82	48.491,18	55.418,49	0,00
	DESPESAS TOTAIS	1.062.416,07	1.944.043,84	299.966,46	786.166,76	0,00
	RESULTADO	2.372.488,77	642.152,57	669.857,20	322.203,13	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
29	RECEITA	3.537.951,98	2.663.782,30	998.918,36	1.141.620,98	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	1.065.512,92	0	342.486,30	0
	PIS	58.376,21	43.952,41	16.482,15	18.836,75	0,00
	COFINS	268.884,35	202.447,45	75.917,80	86.763,19	0,00
	ISS	70.759,04	0,00	19.978,37	0,00	0,00
	CSLL	101.893,02	19.179,23	28.768,85	32.878,68	0,00
	IRPJ	169.821,70	31.965,39	47.948,08	54.797,81	0,00
	ICMS	0,00	319.653,88	0,00	136.994,52	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	106.138,56	79.913,47	29.967,55	34.248,63	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	141.518,08	106.551,29	39.956,73	45.664,84	0,00
	TAXA DE CONCESSÃO (***)	176.897,60	133.189,11	49.945,92	57.081,05	0,00
	DESPESAS TOTAIS	1.094.288,55	2.002.365,15	308.965,45	809.751,76	0,00
	RESULTADO	2.443.663,43	661.417,14	689.952,91	331.869,22	0,00
	LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!
30	RECEITA	3.644.090,54	2.743.695,76	1.028.885,91	1.175.869,61	0,00
	DESPESAS OPERACIONAIS	0	1.097.478,31	0	352.760,88	0
	PIS	60.127,49	45.270,98	16.976,62	19.401,85	0,00
	COFINS	276.950,88	208.520,88	78.195,33	89.366,09	0,00
	ISS	72.881,81	0,00	20.577,72	0,00	0,00
	CSLL	104.949,81	19.754,61	29.631,91	33.865,04	0,00
	IRPJ	174.916,35	32.924,35	49.386,52	56.441,74	0,00
	ICMS	0,00	329.243,49	0,00	141.104,35	0,00
	TAXAS DE OPERADORA DE CARTÃO	109.322,72	82.310,87	30.866,58	35.276,09	0,00
	DESPESAS DE MARKETING	145.763,62	109.747,83	41.155,44	47.034,78	0,00

TAXA DE CONCESSÃO	182.204,53	137.184,79	51.444,30	58.793,48	0,00
DESPESAS TOTAIS	1.127.117,20	2.062.436,11	318.234,41	834.044,32	0,00
RESULTADO	2.516.973,34	681.259,66	710.651,50	341.825,30	0,00
LUCRATIVIDADE	69,07%	24,83%	69,07%	29,07%	#DIV/0!

No Quadro 8 estão elencadas as despesas operacionais fixas, estas que giram em torno de R\$ 1,35 milhão ao ano, considerando: salários, encargos, custos com a utilização e manutenção de veículos, licenças e seguros, energia elétrica e internet, honorários advocatícios e de contador, serviços terceirizados, telefone, equipamentos de proteção individual e uniformes, dentre outras despesas diversas.

Quadro 8 - Despesas fixas

CONTA	R\$/ano (Julho/2021)
DESPESAS FIXAS	1.352.898,35
SALÁRIOS	386.604,48
ENCARGOS SOCIAIS (66,34%)	256.473,41
BENEFÍCIOS A COLABORADORES (5%)	19.330,22
COMBUSTÍVEL	10.220,70
MANUTENÇÃO E MATERIAIS DE CONSUMO (*)	16.217,50
PNEUS (*)	18.869,28
LUBRIFICANTES (*)	1.256,50
LAVAÇÃO E GRAXAS (*)	8.283,63
LICENÇA E SEGUROS	120.000,00
ENERGIA ELÉTRICA E INTERNET (*) (**)	18.829,08
MANUTENÇÃO CIVIL	26.812,64
HONORÁRIOS DE CONTADOR	20.109,48
AUDITORIA CONTÁBIL	20.109,48
HONORÁRIOS DE CONSULTORES	81.555,11
HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	33.515,80
SERVIÇOS DE TERCEIROS (*)	67.031,60
LICENSAS DE SOFTWARE (SAP)	21.114,95
ARMAZENAGEM DE DADOS EM NUVEM (SAP)	22.120,43
DESPESAS BANCÁRIAS	2.234,39
TELEFONE	5.000,00
UNIFORMES PROFISSIONAIS E E.P.I. (*)	13.600,00
LOGÍSTICA DE PESSOAL	55.859,67
OUTRAS DESPESAS DIVERSAS	100.000,00
MANUTENÇÃO E HOSPEDAGEM DO SITE E MÍDIAS SOCIAIS	17.750,00
MANUTENÇÃO SISTEMA DE MONITORAMENTO	10.000,00

(*) Créditos de PIS e COFINS não foram considerados;

(**) Gasto atual do Parque.

7. NECESSIDADE DE RECURSOS

A empresa necessitará de aproximadamente R\$ 67 mil reais, para compor o seu capital de giro inicial, considerando a manutenção das atividades na lanchonete e loja de conveniências, conforme Quadro 9.

Quadro 9 - Necessidade de capital de giro

NEGÓCIO	CICLO	CICLO	CICLO
LANCHONETE (A)	20	20	20
LOJA DE CONVENIÊNCIA (C)	20	20	20

NCG (R\$)

LANCHONETE	ANO 1	ANO 2	ANO 3
RECEITA ANUAL (D)	839.517,00	881.492,85	925.567,49
RECEITA MÉDIA DIÁRIA (E= D/360)	2.331,9917	2.448,5913	2.571,0208
NCG (F= A * E)	46.639,83	48.971,83	51.420,42

LOJA DE CONVENIÊNCIA	ANO 1	ANO 2	ANO 3
RECEITA ANUAL (G)	359.793,00	377.782,65	396.671,78
RECEITA MÉDIA DIÁRIA (H =G/360)	999,4250	1.049,3963	1.101,8661
NCG (I = B*H)	19.988,50	20.987,93	22.037,32

TOTAIS	ANO 1	ANO 2	ANO 3
NCG (M=F+I+L)	66.628,33	69.959,75	73.457,74
Δ NCG	0,00	3.331,42	3.497,99

NCG inicial 66.628,33

Δ NCG= aumento da NCG entre períodos subsequentes.

Para os investimentos iniciais foram considerados os parâmetros contidos no Quadro 10. Considera-se que há a necessidade de novas construções e reformas das existentes (edificações, parte elétrica, hidráulica, vias de circulação, pontes, etc.). Estes custos foram estimados pela equipe técnica do **INSTITUTO ÁGUA E TERRA**, conforme Anexo I. Para os veículos foram compostos os custos conforme demonstra o Anexo II.

Ainda, nos termos do **CADERNO DE ENCARGOS**, a **CONCESSIONÁRIA** deverá implantar um Sistema de Gestão da Informação, assim como elaborar novo projeto de identidade visual (logomarca para utilização em propaganda, publicidade, souvenirs, etc.).

Para os demais equipamentos foi realizada uma estimativa de valor global, considerando o grande número de itens, como equipamentos de combate a incêndios, motosserras, roçadeiras, ferramentas de jardinagem, mobiliário, dentre outros. Para tal, foi estimado que a vida útil é de 05 (cinco) anos, todos com valor residual nulo.

Há também, a exigência de que a **CONCESSIONÁRIA** implante alguns projetos como: sinalização, disposição adequada de resíduos sólidos, captação, distribuição e armazenamento de água. Estes que foram estimados e considerados como "Outros projetos exigidos".

Quadro 10 - Investimento inicial

ITEM	R\$ totais
REFORMAS E ADEQUAÇÕES INICIAIS	1.867.583,83
VEÍCULOS	569.600,00
SISTEMA DE GESTÃO DA INFORMAÇÃO S.A.P.	44.687,73
PROJETO DE IDENTIDADE VISUAL	45.000,00
CRIAÇÃO SITE	15.500,00
SISTEMA DE MONITORAMENTO ELETRÔNICO	178.750,93
SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO	321.751,67
EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES (a)	100.000,00
OUTROS PROJETOS EXIGIDOS (b)	1.500.000,00
CAPACITAÇÃO EQUIPE BRIGADISTA	2.414,00
TOTAL DO INVESTIMENTO FIXO	4.645.288,16
NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO (c)	66.628,33
DESPESAS NO PERÍODO DE TRANSIÇÃO (d)	112.741,53
TOTAL DO INVESTIMENTO INICIAL	4.824.658,02

- (a) – Refere-se a equipamentos e ferramentas complementares (motosserras, equipamentos de combate a incêndio, jardinagem, etc);
(b) – Outras obras exigidas, conforme Caderno de Encargos;
(c) – NCG - Necessidade de Capital de Giro – Estimado em 20 dias da lanchonete e loja de conveniência;
(d) – Despesas fixas do primeiro mês, período de transição, no qual não há receita para a concessionária;

8. TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE

Conforme citado anteriormente, adotou-se para a Taxa Mínima de Atratividade a Taxa de Custo Médio Ponderado de Capital (WACC). O cálculo da WACC é demonstrado no Quadro 11. Observa-se o quadro completo, todavia, o valor referente ao capital de terceiros não interfere no resultado final, visto que foi assumido que a empresa tem endividamento meta nulo. A taxa calculada resultou em 12,09%.

Quadro 11 - Taxa de Custo Médio Ponderado de Capital

WACC (Custo de Capital)		
CAPITAL DE TERCEIROS		
Taxa de longo prazo: fixa BNDES	4,75%	a.a.
Taxa BNDES funding	0,95%	a.a.
Taxa banco operador	4,50%	a.a.
Custo do capital de terceiros	15,50%	a.a.
Custo do capital de terceiros sem inflação	10,50%	a.a.
Benefício fiscal do IR e CSLL	34,00%	a.a.
Custo do capital de terceiros sem IR e CSLL (Kd)	6,93%	a.a.
CAPITAL PRÓPRIO		
Beta: setor de Recreation**	0,84	
Beta: realavancado	0,84	
Taxa livre de risco real: Tesouro IPCA 2055	5,72%	a.a.
Rm deflacionado	10,22%	
Risco país	3,10%	
IPCA 2055 sem Risco país	2,54%	
Retorno esperado mercado*	15,20%	
IPCA acumulado 2020	4,52%	
Custo do capital próprio (Ke)	12,09%	a.a.
ESTRUTURA DE CAPITAL DA EMPRESA		
Endividamento líquido (E)	0,00%	
Capital próprio (D)	100,00%	
WACC	12,09%	

* Jan/22

** Média 2017-2022

9. FLUXO DE CAIXA (30 ANOS)

O Quadro 12 apresenta o fluxo de caixa para o projeto, cobrindo todo o **PRAZO DA CONCESSÃO** de 30 anos. Do EBITDA¹ gerado pelas operações deve-se abater as despesas financeiras e os investimentos, resultando o fluxo de caixa livre do projeto.

¹ EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization

Quadro 12 - Fluxo de Caixa

CONTA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAIS		
NUMERO DE VISITANTES	29.983	31.482	33.056	34.709	36.444	37.902	38.418	40.995	42.635	44.340	46.557	48.885	51.329	54.409	57.673	60.557	63.585	66.764	69.435	72.212	75.101	77.354	79.674	82.064	84.526	87.062	89.674	92.364	95.135	97.999	1.823.312		
RECEITA	2.629.148,99	2.760.606,44	2.898.636,76	3.043.568,60	3.195.747,02	3.323.576,91	3.456.519,98	3.594.780,78	3.738.572,01	3.888.114,89	4.082.520,64	4.286.646,67	4.500.979,00	4.771.037,74	5.057.300,01	5.310.165,01	5.575.673,26	5.854.456,92	6.088.635,20	6.332.180,61	6.585.467,83	6.783.031,87	6.986.522,82	7.196.118,51	7.412.002,06	7.634.362,12	7.863.392,99	8.099.294,78	8.342.273,62	8.592.541,83	159.883.875,86		
IMPOSTOS SOBRE A RECEITA	415.710,26	436.495,77	458.320,56	458.320,56	458.320,56	525.510,36	546.530,77	568.392,00	568.392,00	568.392,00	645.511,43	677.787,00	711.676,35	711.676,35	711.676,35	839.621,53	881.602,60	925.682,73	925.682,73	925.682,73	1.041.267,18	1.072.505,20	1.104.680,35	1.104.680,35	1.104.680,35	1.207.114,05	1.243.327,47	1.280.627,29	1.280.627,29	1.280.627,29	24.681.121,48		
DESPESAS VARIÁVEIS	627.786,13	659.174,39	692.133,10	878.918,19	922.864,10	959.778,66	998.169,81	1.038.096,60	1.079.620,47	1.122.805,28	1.178.945,55	1.237.892,83	1.299.787,47	1.377.774,72	1.460.441,20	1.533.463,26	1.610.136,42	1.690.643,24	1.758.268,97	1.828.599,73	1.901.743,72	1.958.796,03	2.017.559,91	2.078.086,71	2.140.429,31	2.204.642,19	2.270.781,46	2.338.904,90	2.408.072,05	2.481.344,21	45.756.659,62		
DESPESAS FIXAS	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	1.352.898,35	40.586.950,55		
EBITDA	232.755,24	312.037,92	385.284,74	353.431,49	461.664,01	485.389,53	558.921,05	635.393,83	737.661,19	844.019,25	905.165,31	1.018.068,49	1.136.616,83	1.328.688,33	1.532.284,11	1.584.181,87	1.731.035,88	1.885.232,60	2.051.785,14	2.224.999,79	2.289.558,58	2.398.832,29	2.511.384,21	2.660.453,09	2.813.994,05	2.869.707,53	2.996.385,71	3.126.864,23	3.299.675,93	3.477.671,98	48.859.144,22		
IMPOSTOS SOBRE O LUCRO	38.970,46	80.960,21	109.207,50	96.166,71	115.965,76	141.032,44	166.033,16	192.033,90	226.804,81	12.572,62	283.756,20	322.143,29	362.449,72	427.754,03	479.976,60	514.621,84	564.552,20	616.979,08	673.606,95	463.344,59	754.448,92	791.802,98	829.670,63	880.554,05	915.757,98	951.700,56	994.771,14	1.038.133,84	1.097.888,82	1.158.408,47	15.303.971,45		
DESPESAS FINANCEIRAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-791.633,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-791.633,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
INVESTIMENTO FIJO	-4.645.288,16	0,00	0,00	0,00	-50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-791.633,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-791.633,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
NECESSIDADE DE CAPITAL DE GIRO	-86.628,33	-3.331,42	-3.497,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-73.457,74	
DESPESAS NO PERÍODO DE TRANSIÇÃO	-112.741,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-112.741,53	
INVESTIMENTO TOTAL	-4.824.658,02	-3.331,42	-3.497,99	0,00	-50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-791.633,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-791.633,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.564.754,10

FLUXO DE CAIXA LIVRE ANUAL	-4.631.773,24	227.746,30	282.579,26	257.264,78	295.698,25	344.357,09	392.887,89	443.359,92	510.856,39	39.813,30	621.408,10	696.925,20	774.167,11	900.934,29	1.002.307,51	1.089.560,04	1.166.483,68	1.268.253,51	1.378.178,19	970.021,86	1.535.108,66	1.607.229,31	1.681.513,58	1.779.899,04	1.848.236,07	1.918.006,97	2.001.614,57	2.087.730,39	2.201.786,11	2.319.263,50	26.990.418,66
FLUXO DE CAIXA LIVRE ACUMULADO	-4.631.773,24	-4.404.026,94	-4.121.447,68	-3.864.182,90	-3.568.484,65	-3.224.127,56	-2.831.239,67	-2.387.879,74	-1.877.023,36	-1.837.210,06	-1.215.800,96	-519.875,75	254.291,36	1.155.225,65	2.157.533,16	3.227.093,20	4.383.576,88	5.661.830,40	7.040.008,59	8.010.030,45	9.545.139,11	11.152.368,42	12.833.882,00	14.613.781,04	16.462.017,11	18.380.024,08	20.381.638,65	22.469.369,05	24.671.155,16	26.990.418,66	

TAXA INTERNA DE RETORNO DO PROJETO	TIR	12,09%
TAXA DE MÍNIMA ATRATIVIDADE (custo medio do capital)	WACC	12,09%
VALOR PRESENTE DOS FLUXOS DE CAIXA DO PROJETO	VPPL	R\$ 1,00

10. ANEXOS

Anexo I – Estimativa dos custos de construção e reforma de infraestruturas

INFRAESTRUTURA	ÁREA PLANO DE MANEJO (m²)	ÁREA CORRIGIDA (m²)	VALOR ESTIMADO DE REFORMA	VALOR ESTIMADO NOVA CONSTRUÇÃO	REFORMAS PREVISTAS	NOVA EDIFICAÇÃO
PORTAL	10	10	R\$ 5.472,69	R\$ 5.472,69	-	Construção de um novo portal dentro dos limites do parque com características semelhantes ao existente.
CENTRO DE VISITANTES	120	200	R\$ 65.672,29	R\$ 608.076,80	Pintura interna e externa, reparo de patologias nas paredes, revisão da cobertura, reparos no forro, reparos na estrutura de madeira, reparos nas esquadrias (incluindo vidros e ferragens), troca das louças sanitárias, reparos no piso cerâmico, reparos no revestimento cerâmico das paredes, nova fossa séptica, revisão da caixa d'água, novas instalações elétricas, novas instalações de lógica, revisão das instalações hidrossanitárias, climatização, adequações para acessibilidade, novo deck de madeira.	Consideramos para o cálculo uma nova edificação com área mínima de 200 m², que poderia vir a incluir espaços destinados à bilheteria, loja, lanchonete, salas administrativas, sanitários acessíveis, depósito e sala para atendimento médico. A decisão de construir mais de uma edificação ficaria a cargo da concessionária, e a indicação de locais propícios para a implantação poderá ser definida no contrato.
CENTRO DE PESQUISA E ALOJAMENTO	300	300	R\$ 164.180,74	R\$ 164.180,74	Pintura interna e externa, reparo de patologias nas paredes, revisão da cobertura, reparos no forro, reparos na estrutura de madeira, reparos nas esquadrias (incluindo vidros e ferragens), troca das louças sanitárias, reparos no piso cerâmico, reparos no revestimento cerâmico das paredes, nova fossa séptica, revisão da caixa d'água, novas instalações elétricas, novas instalações de lógica, revisão das instalações hidrossanitárias (incluindo a realocação da caixa de gordura), climatização, adequações para acessibilidade, novo deck de madeira, colocação de piso cerâmico na edificação dos fundos, reparo de patologias no forro PVC.	-
LANCHONETE	90	40	R\$ 21.890,76	R\$ 21.890,76	Pintura interna e externa, reparo de patologias nas paredes, revisão da cobertura, reparos no forro, reparos na estrutura de madeira, reparos nas esquadrias (incluindo vidros e ferragens), troca das louças sanitárias, reparos no piso cerâmico, reparos no revestimento cerâmico das paredes, nova fossa séptica, revisão da caixa d'água, novas instalações elétricas, revisão das instalações hidrossanitárias, climatização, adequações para acessibilidade, novo deck de madeira.	-
VESTIÁRIOS	120	120	R\$ 65.672,29	R\$ 65.672,29	Pintura interna e externa, reparo de patologias nas paredes, revisão da cobertura, reparos no forro, reparos na estrutura de madeira, reparos nas esquadrias (incluindo vidros e ferragens), reforço estrutural do piso, reparos no piso cerâmico, nova fossa séptica, revisão da caixa d'água, novas instalações elétricas, revisão das instalações hidrossanitárias, adequações para acessibilidade.	-

CASA DO GUARDA-PARQUE	80	120	R\$ 65.672,29	R\$ 65.672,29	Reparo de patologias nas paredes de madeira, pintura das paredes de alvenaria, revisão da cobertura, reparos no forro, nova estrutura de madeira para o telhado, reparos nas esquadrias (incluindo vidros e ferragens), reparos no piso cerâmico, reparos no revestimento cerâmico das paredes, nova fossa séptica, revisão da caixa d'água, novas instalações elétricas, novas instalações de lógica, revisão das instalações hidrossanitárias, climatização, adequações para acessibilidade, revisão do deck de madeira.	-
CASA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA	10	10	R\$ 5.472,69	R\$ 5.472,69	Pintura interna e externa, reparo de patologias nas paredes e piso, revisão da cobertura e estrutura de sustentação, reparos na esquadria, troca das bombas, novas instalações elétricas, revisão da caixa d'água externa e nova estrutura de proteção.	-
QUIOSQUES	48	48	R\$ 26.268,92	R\$ 26.268,92	Reparo de patologias no piso, revisão da cobertura, reparos na estrutura de madeira.	-
MIRANTE	100	100	R\$ 150.000,00	R\$ 250.000,00	Troca do piso em madeira, troca dos guarda-corpos, troca da vigas menores, reforço metálico nos pilares e na vigas de madeira, proteção química contra intempéries e reforço estrutural nas sapatas.	Novo mirante em formato tradicional em alvenaria com uma área de 100 m².
PONTES	36	36	R\$ 19.701,69	R\$ 19.701,69	Substituição do piso de madeira e reforço estrutural.	-
TRILHAS (POR EXTENSÃO)	-	-	R\$ 548.820,00	R\$ 548.820,00	Substituição total do piso de madeira por outro em madeira tratada e com proteção química contra as intempéries. Instalação de guarda-corpo simples em corda.	Substituição total do piso de madeira por outro em madeira tratada e com proteção química contra as intempéries. Instalação de guarda-corpo simple em corda.
ÍNDICES AUXILIARES			CUSTO ESTIMADO REFORMA	CUSTO ESTIMADO REFORMA+ NOVAS EDIFICAÇÕES	Em verde estão orçamentos de edificações novas	
BDI	CUB	FACTOR DE CORREÇÃO CUB	R\$ 1.138.824,37	R\$ 1.781.228,88		
28,00%	R\$ 2.375,30	18,00%				
ÍNDICE DE PROJETOS	GUARDA-CORPO POR M	CORREÇÃO MIRANTE				
10,00%	R\$ 20,00	60,00%	CUSTO ESTIMADO PROJETO	CUSTO ESTIMADO PROJETO		
Preço m² Mirante Novo (Est. Met.)	Substituição	PASSARELA EXISTENTE (M)	R\$ 547,27	R\$ 86.354,95		
R\$ 4.000,00	R\$ 82,94	2500				
Preço m ² (alvenaria)		EXTENSÃO TRILHAS				
R\$ 2.500,00		7500	CUSTO ESTIMADO TOTAL	CUSTO ESTIMADO TOTAL		
			R\$ 1.139.371,64	R\$ 1.867.583,83		

Anexo II – Resumo dos custos de aquisição, manutenção e utilização de veículos

FROTA DE VEÍCULOS				EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES (Vida útil 5 e 10 anos)	INFRAESTRUTURA*	
ANO	REPOSIÇÃO	RESIDUAL	LÍQUIDO	LÍQUIDO	LÍQUIDO	RESIDUAL
1	569.600,00	0,00	-569.600,00	-100.000,00	-1.139.371,64	1.139.371,64
2	0,00	0,00	0,00	0,00		1.082.403,06
3	0,00	0,00	0,00	0,00		1.028.282,91
4	0,00	0,00	0,00	0,00		976.868,76
5	0,00	0,00	0,00	-50.000,00		928.025,32
6	0,00	0,00	0,00	0,00		881.624,06
7	0,00	0,00	0,00	0,00		837.542,85
8	0,00	0,00	0,00	0,00		795.665,71
9	0,00	0,00	0,00	0,00		755.882,42
10	569.600,00	249.250,00	-320.350,00	-50.000,00	-421.283,34	718.088,30
11	0,00	0,00	0,00	0,00		
12	0,00	0,00	0,00	0,00		
13	0,00	0,00	0,00	0,00		
14	0,00	0,00	0,00	0,00		
15	0,00	0,00	0,00	-50.000,00		
16	0,00	0,00	0,00	0,00		
17	0,00	0,00	0,00	0,00		
18	0,00	0,00	0,00	0,00		
19	0,00	0,00	0,00	0,00		
20	569.600,00	249.250,00	-320.350,00	-50.000,00	-421.283,34	718.088,30
21	0,00	0,00	0,00	0,00		
22	0,00	0,00	0,00	0,00		
23	0,00	0,00	0,00	0,00		
24	0,00	0,00	0,00	0,00		
25	0,00	0,00	0,00	-50.000,00		
26	0,00	0,00	0,00	0,00		
27	0,00	0,00	0,00	0,00		
28	0,00	0,00	0,00	0,00		
29	0,00	0,00	0,00	0,00		
30	0,00	0,00	0,00	0,00		

* Valor inicial mais alto devido às novas construções
<https://www.mmcontabilidade.com.br/flash/taxasdepreciacao.htm>