



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

## **ANEXO 10 DO EDITAL**

### **PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL**

**CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS, INCLUINDO A REALIZAÇÃO DAS OBRAS, VISANDO À IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE NATURAL DA MATA ATLÂNTICA DO MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS/RJ.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

## SUMÁRIO

|          |             |             |           |             |              |              |             |             |               |              |                |
|----------|-------------|-------------|-----------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>1</b> | <b>31.1</b> | <b>31.2</b> | <b>52</b> | <b>62.1</b> | <b>62.2</b>  | <b>62.3</b>  | <b>62.4</b> | <b>92.5</b> | <b>92.5.1</b> | <b>102.6</b> | <b>102.6.1</b> |
|          | 102.6.2     |             | 112.6.3   |             | 122.7        | 132.7.1      |             | 132.7.2     |               | 142.7.3      | <b>153</b>     |
|          |             |             |           |             | <b>153.1</b> | <b>163.2</b> | <b>17</b>   |             |               |              |                |



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

## 1 INTRODUÇÃO

A presente Plano de Negócios de Referência foi concebido para atender à estruturação de projeto de Concessão Comum do Parque Natural Municipal da Mata Atlântica (“**PNMMA**”; “**Parque de Angra**”; “**Parque**”), localizado no município de Angra do Reis-RJ, que envolve a implantação do parque, sua gestão, operação e manutenção.

A principal fonte de informações utilizadas no presente relatório, foram colhidas no Plano de Manejo do Parque Natural Municipal da Mata Atlântica, elaborado pelo consórcio Houer Concessões e Viana Guimarães.

Com relação aos dados apresentados neste documento, todas as projeções foram realizadas em moeda nacional em “termos reais”, ou seja, não consideram o efeito da inflação.

### 1.1 Objetivos do Projeto

O Parque Natural Municipal da Mata Atlântica está localizado no município de Angra dos Reis, Região da Costa Verde do estado do Rio de Janeiro. Segundo a divisão das Regiões Hidrográficas do estado, definida pela Resolução do Conselho Estadual de Recursos Hídricos nº 107 de 22 de maio de 2013, a UC está inserida na Região Hidrográfica I - Baía da Ilha Grande, e abrange bacias contribuintes à Baía da Ribeira.

O objetivo do projeto é implementar a infraestrutura no PNMMA necessária para aumentar sua fruição pelo público e, desse modo, viabilizar financeiramente o Parque. Para atingir esse objetivo, em primeiro lugar, o projeto obedeceu estritamente às diretrizes estabelecidas em seu Plano de Manejo. Para tanto, considerou os aspectos de preservação ambiental e de manutenção da vocação de contemplação da natureza do PNMMA.

Com isso em mente, de uma área total de cerca de 11.000 km<sup>2</sup>, as três áreas de visitação a serem construídas ocupam 16 km<sup>2</sup>, ou seja, 0,15% do PNMMA. Ainda assim, essas áreas de visitação serão implantadas em áreas já modificadas pela ação do homem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_



Figura 1: Limite do Parque Natural Municipal da Mata Atlântica (hachurado verde).

Além da construção da infraestrutura, outro objetivo do projeto é o de total delegação a um parceiro privado das responsabilidades relacionadas à gestão do Parque. Isso inclui:

- **Administrativo:** administração do parque, alocação de recursos humanos dentre outros;
- **Zeladoria:** manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos, infraestruturas e espaços do parque, bem como a manutenção da limpeza e asseio de todas as áreas;
- **Conservação de Recursos Naturais:** cuidado com a fauna e flora, manejo de áreas verdes e gestão de resíduos;
- **Bem Estar:** serviços de proteção ao usuário e ao patrimônio, bem como ações voltadas à acessibilidade e controle de acesso;
- **Experiência do Usuário:** provisão de serviços e atividades que melhorem a experiência dos visitantes; e
- **Execução de Intervenções:** execução do programa de intervenções obrigatórias que sejam necessárias para a prestação adequada dos serviços.

Diante disso, uma premissa basilar do projeto é a necessidade da adoção de um modelo jurídico que viabilize a geração de novas receitas no PNMMA. Para tanto, o projeto se



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

fundamenta na total delegação da exploração e gestão deste equipamento à iniciativa privada. Isso implica na realização de atividades que gerem as receitas mencionadas acima de modo a serem suficientes para amortizar os investimentos necessários para implantação do PNMMA e, posteriormente, para custear a sua gestão, operação e manutenção com o mínimo possível de necessidade de aporte público no projeto.

Há exemplos bem-sucedidos de desestatização de parques naturais e urbanos: Parque Natural Foz do Iguaçu (concedido ao grupo Cataratas), Parque Ibirapuera (concedido à Construcap). No entanto, há uma complexidade adicional relacionada ao PNMMA. É praticamente um projeto *greenfield*. Ou seja, quase toda infraestrutura e os equipamentos deverão ser construídos desde o projeto.

## 1.2 As Unidades Geradoras de Receita

As áreas onde serão desenvolvidas atividades que geram receita para o Parque de Angra são denominadas de Unidades Geradoras de Receita, ou UGR. No PNMMA, tais unidades serão implantadas em lugares denominados de Área de Visitação – assim definidas no Plano de Manejo. De maneira sucinta, são elas:

- **Área de Visitação 1 (AV1):** compreende uma área total de 14.000 m<sup>2</sup> (0,12% da área total do Parque), e com área construída prevista de 2.125 m<sup>2</sup> (0,02% da área total do Parque).
- **Área de Visitação 2 (AV2):** compreende uma área total de 23.000 m<sup>2</sup> (0,21% da área total do Parque), e com área construída prevista de 1.420 m<sup>2</sup> (0,01% da área total do Parque).
- **Área de Visitação 3 (AV3):** compreende uma área total de 1.605.000 m<sup>2</sup> (14,22% da área total do Parque), com área construída prevista de 13.200 m<sup>2</sup> (0,12% da área total do Parque).

A partir dessa concepção, foi estimado montante total para implantação do PNMMA, as receitas previstas na UGRs, e os custos operacionais para gerir e manter o Parque, conforme as diretrizes mostradas anteriormente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

## 2 PREMISSAS

A seguir, serão mostradas as premissas utilizadas na elaboração da modelagem econômico-financeira do projeto de implantação do Parque Natural Municipal da Mata Atlântica. Com base nelas, foi possível estimar as receitas da UGRs, os custos e despesas para se operar e manter o Parque de acordo com as obrigações a serem delegadas para o parceiro privado, e os investimentos necessários para se implementar o PNMMA.

### 2.1 Premissas Gerais

São os parâmetros básicos do projeto:

- **Modalidade:** concessão comum;
- **Tipo:** maior outorga;
- **Outorga Mínima:** R\$ 300.000,00
- **Prazo de duração do contrato:** 35 anos;
- **Prazo máximo para execução do programa de intervenção:** 3 anos;
- **Valor total do contrato:** R\$ 541.187.580,31.

### 2.2 Premissas Macroeconômicas

A única premissa macroeconômica considerada no Plano de Negócios de Referência é o IPCA. Foi utilizado o valor previsto no longo prazo para toda o Projeto:

**Tabela 1 - Indicadores Macroeconômicos**

| Indicadores | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 | Ano 10 | Ano 54 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| IPCA        | 3,75% | 3,75% | 3,75% | 3,75% | 3,75% | 3,75% | 3,75%  | 3,75%  |

Fonte: Banco Itaú

### 2.3 Premissas Fiscais e Tributárias

Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as seguintes alíquotas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

- **PIS** (Programa de Integração Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo utilizado no Lucro Real, a alíquota é de **1,65%** (um, vírgula, sessenta e cinco por cento). No caso de Lucro Presumido, o regime é cumulativo, nesse caso a alíquota é de **0,65%** (zero vírgula sessenta e cinco por cento);
- **COFINS** (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social): tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo utilizado no Lucro Real, a alíquota é de **7,60%** (sete, vírgula, sessenta por cento). No caso de Lucro Presumido, o regime é cumulativo, nesse caso a alíquota é de **3%** (três por cento);
- **IRPJ** (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de **15%** (quinze por cento), acrescida de **10%** (dez por cento) sobre a parcela tributável que exceder a R\$ 20.000/ mês;
- **CSLL** (Contribuição Social sobre Lucro Líquido): imposto federal sobre o lucro (após o cálculo do resultado operacional), cuja alíquota é de **9%** (nove por cento).
- **ISS** (Imposto sobre Serviços): imposto municipal sobre serviços, cuja alíquota considerada foi de **5,00%** (cinco por cento). Para o caso da receita de aluguel de áreas comerciais não foi considerada a incidência de ISS<sup>1</sup>;
- **ICMS** (Imposto sobre Circulação de Mercadorias): imposto estadual, cuja alíquota considerada foi de **20%** (vinte por cento). No modelo, incide na atividade de restaurantes, lanchonetes, alimentação e bebidas.
- **IOF** (imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários): imposto federal incidente sobre os prêmios de seguros com alíquota de **7,38%** (sete vírgula trinta e oito por cento).

Em função da composição de receitas e resultados esperados a cada ano, o regime de tributação escolhido foi o de Lucro Real até o 17º ano de operação. Pois até lá, são aproveitados os prejuízos fiscais dos primeiros anos de operação. Após isso, o projeto passa a operar no regime de Lucro Presumido.

---

<sup>1</sup> Em acordo com a Súmula 31 do Supremo Tribunal Federal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

O “Lucro Real” considerado para fins de apuração dos impostos corresponde ao lucro líquido operacional deduzido das seguintes taxas ajustadas:

- Amortização do ativo intangível conforme preconizado na interpretação ICPC 01 (R1);
- Compensação de prejuízos: possibilidade de compensar eventuais prejuízos fiscais ocorridos em anos-calendário ou trimestres anteriores. Esta compensação, no entanto, é limitada ao uso de 30% do lucro real do período corrente.

Já no regime do Lucro Presumido, o imposto é calculado com base no faturamento e uma margem de lucro arbitrada.

As alíquotas e os parâmetros de cálculo do IRPJ e CSSL em ambos os regimes são apresentados na tabela abaixo.

#### Premissas Fiscais e Tributárias

| <b>Lucro Real</b>                          | <b>Alíquotas</b> |
|--|------------------|
| Imposto de renda                           | 15%              |
| Imposto de renda adicional                 | 10%              |
| Imposto de renda adicional - Valor R\$ Mil | 240              |
| Contribuição social                        | 9%               |
| Base Negativa (Lucro a Compensar)          | 30%              |
| <b>Lucro Presumido</b>                     |                  |
| Base de Cálculo IR Lucro Presumido         | 32%              |
| Base de Cálculo CSLL Lucro Presumido       | 32%              |
| Limite Lucro Presumido                     | 78.000           |
| Imposto de renda                           | 15%              |
| Imposto de renda adicional                 | 10%              |
| Contribuição social                        | 9%               |
| Imposto de renda adicional - Valor         | 240              |





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

Apesar de os fluxos de caixa do projeto terem sido estimados em termos reais, para um cálculo mais correto sobretudo do IRPJ e CSLL, os fluxos são transformados para nominais e, após o cálculo desses impostos, são trazidos novamente para valores reais. Essa é a melhor técnica.

## 2.4 Amortização

De igual modo, para fins de determinação da base fiscal de apuração do IRPJ e CSLL, as alíquotas fiscais incidem sobre **o valor nominal do bem amortizado**. Nesse sentido, foi reconhecido o efeito da inflação sobre os saldos amortizados. Adicionalmente, conforme a Interpretação ICPC 01 (R1), os ativos são reconhecidos como intangíveis ou um ativo financeiro e são integralmente amortizados dentro do prazo do contrato.

O valor estimado com amortizações é apresentado na DRE (Demonstração do Resultado do Exercício).

## 2.5 Premissas de Investimentos

Os investimentos para a implementação do PNMMA foram divididos em 2 grandes grupos: nos investimentos **Obrigatórios** e nos investimentos **Opcionais**. O primeiro grupo é composto por aqueles investimentos que serão de implementação mandatória para o parceiro privado. Trata-se de itens da infraestrutura ou necessários que o público usufrua do Parque. Os itens opcionais, por sua vez, são os investimentos de caráter discricionário. São, basicamente, investimentos em equipamentos geradores de receita do parque ou tem como objetivo atrair público pagante e receitas.

Como pode ser visto na tabela a seguir, os investimentos totais para implantação do PNMMA somam **R\$ 46,0 milhões**. Destes, R\$ 22,5 milhões são de caráter obrigatórios e R\$ 23,4 milhões são opcionais.

| R\$ mil                    | Total              | Implementação      | Reinvestimentos   |
|----------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| <b>CAPEX</b>               | <b>(46.003,53)</b> | <b>(36.446,48)</b> | <b>(9.557,05)</b> |
| Investimentos Obrigatórios | (22.596,03)        | (17.381,56)        | (5.214,47)        |
| Investimentos Opcionais    | (23.407,50)        | (19.064,92)        | (4.342,58)        |



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

A tabela acima também separa o valor necessário para implantação do Parque dos reinvestimentos necessários para se manter a infraestrutura em sua capacidade ótima, que somam R\$ 6,3 milhões.

### **2.5.1 Cronograma Físico-Financeiro, Capital de Giro e Aportes**

Com relação ao cronograma físico financeiro, os gastos com a implementação do projeto estão previstos para ocorrer nos 3 primeiros anos da Concessão. Os reinvestimentos estão previstos para ocorrer de 10 em 10 anos na média.

Os estudos de modelagem econômico-financeiros não consideraram o Aporte Público de recursos para o projeto, nesse cenário do Plano de Negócios de Referência.

### **2.6 Premissas de Receitas**

As fontes de receita que são consideradas nesta modelagem econômico-financeira se basearam no Plano Arquitetônico Referencial (Anexo 9 do Edital). São linhas de negócios e atrativos também referenciais, que têm como objetivo estimar o potencial de geração de receitas no PNMMA. Ressalta-se que não são vinculantes. Ou seja, o parceiro privado terá a discricionariedade de implementar atividades, atrações, e equipamentos que entender serem os melhores para atrair visitantes e maximizar a geração de caixa.

Além das Unidades Geradoras de Receita, o PNMMA poderá cobrar ingresso para entrada, nos moldes do que ocorre em outros parques naturais.

Deste modo, o PNMMA, dentro dos critérios e premissas adotadas nesta modelagem econômico-financeira, irá auferir receita das maneiras mostradas a seguir.

#### **2.6.1 Estimativa da Demanda**

A base de toda a receita está baseada no número previsto de visitantes. Por ano, foi estimada a visitação de **263 mil pessoas**. Esse número foi estimado com base na captura de 80% do número de visitantes oriundos dos Transatlânticos, 129 mil pessoas<sup>2</sup>, somado com a captura

---

<sup>2</sup> <https://avozdacidade.com/wp/angra-dos-reis-recebe-transatlanticos-e-turismo-fatura-r-370-mil/>



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

de 50% dos visitantes oriundos de Ônibus e Vans, 218 mil pessoas<sup>3</sup>. Faz parte desse número a captura de 25% da população de Angra de 204 mil pessoas<sup>4</sup>.

|                                      |                |         |        |
|--------------------------------------|----------------|---------|--------|
| Visitantes Transatlânticos   Captura | nº pessoas/ano | 129.000 | 80,00% |
| Visitantes Ônibus e Vans   Captura   | nº pessoas/ano | 218.000 | 50,00% |
| População de Angra                   | nº pessoas     | 203.795 | 25,00% |
| Demanda base                         | nº pessoas/ano | 263.149 |        |
| Crescimento Real da Demanda          | % ao ano       | 0,00%   |        |

## 2.6.2 Receitas

Com base no número de visitantes estimado, a Receita Média Bruta estimada para o PNMMA é de R\$ 34,6 milhões por ano.

### Receitas

|                                     | R\$ mil/ano      |             |
|-------------------------------------|------------------|-------------|
| <b>Receita Média Anual</b>          | <b>34.614,09</b> | <b>100%</b> |
| Atrativos                           | 13.638,84        | 39%         |
| Receita com Ingresso                | 8.721,13         | 25%         |
| Clube/Clube Parceiro                | 3.916,46         | 11%         |
| Receita com Estrangeiro             | 3.639,58         | 11%         |
| Eventos                             | 2.396,00         | 7%          |
| Estacionamento                      | 1.122,38         | 3%          |
| Alimentos e Bebidas                 | 942,60           | 3%          |
| Outras Receitas Potenciais          | 171,03           | 0%          |
| Aluguel de Lojas, Stands, Quiosques | 66,07            | 0%          |

As receitas acima foram estimadas com base nas seguintes premissas:

- **Receita com Ingresso:** foi estimada com base em um valor de ingresso de R\$ 37,00 em média, multiplicado pelo número de visitantes estimado mostrado anteriormente.
- **Receita com Estrangeiro:** foi estimada com base em um valor que seja no mínimo o dobro do ingresso cobrado por não estrangeiro. Considerando o valor em média do

<sup>3</sup><https://www1.folha.uol.com.br/ambiente/2019/08/angra-dos-reis-rejeita-ideia-de-criar-uma-cancun-brasileira.shtml#:~:text=A%20cidade%20n%C3%A3o%20comporta%20mais,hot%C3%A9is%20e%20pousadas%20de%2042%25.>

<sup>4</sup><https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/angra-dos-reis/panorama> .



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

ingresso de R\$37,00, portanto, foi auferido um valor de R\$ 75,00 reais em uma amostra de 20% dos números de visitantes estimado mostrado anteriormente.

- **Receita com Atrativos:** foi estimado um tíquete médio para Tirolesa e Arvorismo uma entrada de R\$ 55,00; para o Teleférico um ingresso de R\$ 60,00; para o atrativo a ser implementado no Museu, um ingresso de R\$ 15,00; e uma diária no Camping de R\$ 22,00. A demanda foi calculada com base numa taxa de captura dos visitantes estimada em 40% para os Museu, Mirantes e Tirolesa e Arvorismo, 35% para o Teleférico e de 20% para o Camping.
- **Receita com Eventos:** foram estimados a realização de 15 eventos por mês no Parque (shows, apresentações etc.). Cada evento teria uma diária média de R\$ 14.189,50.
- **Receita com Estacionamento:** foi estimada com base num tíquete médio de R\$ 20,00 em dias de semana e R\$ 25,00 nos finais de semana. Foi assumida a premissa de que cada vaga será ocupada 20% do dia em dias de semana e 80% nos finais de semana. Foram estimadas um total de 400 vagas para atender ao Parque.
- **Receita com Alimentos e Bebidas:** foi estimada com base em um tíquete médio de R\$ 12,60 e uma taxa de captura dos visitantes de 30%.
- **Outras Receitas Potenciais:** foram estimadas em R\$ 171 mil por ano de média. Correspondem a cobrança por fotos e filmagens, locação de espaços para food trucks, uso de wi-fi ou sua publicidade, aluguel de bicicletas, por exemplo.
- **Receita Aluguel de Lojas, Stands e Quiosques:** foi estimada com base em um Área Bruta Locável média de R\$ 60 m<sup>2</sup> e um valor médio de locação de R\$125,00/m<sup>2</sup>/mês.

### 2.6.3 Receitas acessórias

As receitas acessórias são um elemento comum aos contratos de Concessão. Essas receitas correspondem a um conjunto de valores cujo recebimento decorre da realização de atividades econômicas relacionadas tangencialmente ao objeto de um contrato de concessão, em conformidade ao disposto na Lei nº 8.987/1995.

No caso do PNMMA, há um potencial de receita acessória por meio da fidelização de usuários em um modelo semelhante a um clube.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

A ideia é o potencial de se obter receitas semelhante à de clubes em que o sócio tenha direito a acesso ao parque e algumas dependências por uma quantidade fixa mensal com seus dependentes. Exemplo: Seis vezes ao mês com filhos, cônjuge e etc. Há ainda o potencial de se firmar parcerias com clubes locais.

Com isso, seria possível cobrar tarifas diferenciadas. Exemplo vindo da equipe da prefeitura, os sócios pagariam R\$ 120,00 por mês e os sócios dos clubes parceiros pagariam R\$ 90,00.

De acordo com cálculos sugeridos pela equipe da Prefeitura de Angra, considerando-se uma captura de 1% da população de Angra nessa modalidade, 0,5% da população na modalidade de clube parceiro, há um potencial de agregar mais R\$ 326 mil por mês na concessão. Tais resultados foram incluídos no demonstrativo de receita média anual apresentado anteriormente

## 2.7 Premissas de Custos e Despesas – OPEX

### 2.7.1 Custos Operacionais

Os Custos Operacionais foram estimados em **R\$ 9,7 milhões** por ano. São os custos diretamente alocados às suas respectivas receitas e não obrigatórios, e foram estimados com base em uma Margem Operacional Bruta estipulada para cada linha de negócio.

#### Custos Operacionais

|                                     | R\$ mil/ano       |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Custo Médio Anual Total</b>      | <b>(9.755,39)</b> |
| Atrativos                           | (7.949,50)        |
| Alimentos e Bebidas                 | (604,21)          |
| Receita com Ingresso                | (436,06)          |
| Estacionamento                      | (413,18)          |
| Receita com Estrangeiro             | (181,98)          |
| Clube/Clube Parceiro                | (162,56)          |
| Aluguel de Lojas, Stands, Quiosques | (7,91)            |

Para se chegar a esse valor, foi estimada uma proporção custo e receita de 60% para os Atrativos, 64,1% para Alimentos e Bebidas, 5% de custo com venda de Ingressos, 36,8% para



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

o Estacionamento, 5% para Clube e Clube Parceiro, 10% para Aluguel de Lojas, Stands e Quiosques. Para a realização de eventos, os custos diretos são assumidos por seu realizador.

### 2.7.2 Despesas Indiretas – OPEX - Obrigatório

As despesas indiretas são de caráter obrigatório. Ou seja, constituem em encargos do parceiro privado na Concessão. Tais despesas forma estimadas em **R\$ 14,8 milhões** ao ano, conforme demonstrado abaixo.

#### Despesas Indiretas

|   | R\$ mil/ano        |
|---|--------------------|
| <b>OPEX Obrigatório</b>                   | <b>(14.816,90)</b> |
| Vigilância e Segurança                    | (5.318,03)         |
| Limpeza e Conservação                     | (5.130,65)         |
| Gestão e Administração                    | (1.999,50)         |
| Manutenção Predial Preventiva e Corretiva | (1.106,24)         |
| Seguros e Garantias                       | (368,54)           |
| Atendimento ao Usuário                    | (309,23)           |
| Utilidades                                | (299,43)           |
| Manejo e Monitoramento de Fauna e Flora   | (285,30)           |

Os encargos acima foram dimensionados de modo a cumprir as seguintes diretrizes:

- **Vigilância e Segurança:** assegurar um ambiente seguro e tranquilo para os usuários do PNNMA;
- **Limpeza e Conservação:** manter um ambiente saudável e limpo em todo o Parque;
- **Gestão e Administração:** propiciar a implementação dos planos operacionais e relatórios periódicos. Inclui os gastos com verificação independente e com a pesquisa de satisfação dos usuários.
- **Manutenção Predial Preventiva e Corretiva:** assegurar a manutenção da capacidade operacional da infraestrutura e dos equipamentos do PNMMA colocados à disposição dos seus usuários.
- **Manejo e Monitoramento de Fauna e Flora:** implementação do Plano de Manejo, monitoramento da reserva natural, de plantas e animais por especialistas.;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

PROC. 2022012310

FLS.: \_\_\_\_\_

RUBRICA: \_\_\_\_\_

- **Atendimento ao Usuário:** disponibilização de unidade de remoção de emergencial (ambulância) durante todo horário de funcionamento do PNMMA.

### 2.7.3 Seguro e Garantias

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

Com base nisso o gasto **total** com prêmios de seguros e garantias **durante os 35 anos** do Projeto é de **R\$ 12,8 milhões**.

#### Gasto Total com Seguros e Garantias

|   | R\$ mil            |
|---|--------------------|
| <b>Seguros e Garantias</b>                    | <b>(12.898,79)</b> |
| Garantia da Execução do Contrato              | (5.677,74)         |
| Seguro de Lucros Cessantes                    | (3.375,59)         |
| Seguro Responsabilidade Civil (RCGC)          | (3.221,40)         |
| Seguro Riscos Nomeados                        | (484,28)           |
| Garantia do Perfeito Funcionamento            | (80,51)            |
| Risco de Engenharia p/ obras civis (all risk) | (59,28)            |

### 3 RESULTADOS

Com base nas premissas mostradas acima, foi projetada a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) e o Fluxo de Caixa Livre do Projeto.

A DRE mostra os valores de ano em ano nos primeiros 10 anos do projeto. Após isso os valores são mostrados de 10 em 10 anos.

Já o Fluxo de Caixa Livre do Projeto mostra os valores de ano em ano nos primeiros 10 anos, e após isso, os números são mostrados de 5 em 5 anos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

### 3.1 Demonstração do Resultado do Exercício

R\$ mil

| Demonstração do Resultado do Exercício           | 2022            | 2023              | 2024              | 2025               | 2026               | 2027               | 2028               | 2029               | 2030               | 2031               | 2032               | 2042               | 2052               | 2056               |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EBITDA</b>                                    | <b>(489,36)</b> | <b>2.236,73</b>   | <b>4.717,51</b>   | <b>4.204,14</b>    | <b>4.214,90</b>    | <b>4.214,90</b>    | <b>4.214,90</b>    | <b>4.214,90</b>    | <b>4.214,90</b>    | <b>4.214,90</b>    | <b>3.946,22</b>    | <b>5.967,43</b>    | <b>5.967,43</b>    | <b>6.155,60</b>    |
| Margem Ebitda %                                  | 0%              | 22%               | 23%               | 14%                | 14%                | 14%                | 14%                | 14%                | 14%                | 14%                | 13%                | 18%                | 18%                | 19%                |
| <b>(+) Receita Operacional Bruta (ROB)</b>       | <b>-</b>        | <b>12.177,3</b>   | <b>23.615,3</b>   | <b>36.079,4</b>    | <b>36.092,9</b>    | <b>36.092,9</b>    | <b>36.092,9</b>    | <b>36.092,9</b>    | <b>36.092,9</b>    | <b>36.092,9</b>    | <b>36.092,9</b>    | <b>36.092,9</b>    | <b>36.092,9</b>    | <b>36.092,9</b>    |
| Receita com Ingresso                             | -               | 3.083             | 6.166             | 9.250              | 9.250              | 9.250              | 9.250              | 9.250              | 9.250              | 9.250              | 9.250              | 9.250              | 9.250              | 9.250              |
| Receita com Estrangeiro                          | -               | 1.250             | 2.500             | 3.750              | 3.750              | 3.750              | 3.750              | 3.750              | 3.750              | 3.750              | 3.750              | 3.750              | 3.750              | 3.750              |
| Alimentos e Bebidas                              | -               | 497               | 663               | 995                | 995                | 995                | 995                | 995                | 995                | 995                | 995                | 995                | 995                | 995                |
| Atrativos  | -               | 4.684             | 9.368             | 14.052             | 14.052             | 14.052             | 14.052             | 14.052             | 14.052             | 14.052             | 14.052             | 14.052             | 14.052             | 14.052             |
| Aluguel de Lojas, Stands, Quiosques              | -               | 9                 | 36                | 72                 | 86                 | 86                 | 86                 | 86                 | 86                 | 86                 | 86                 | 86                 | 86                 | 86                 |
| Hotel  | -               | -                 | -                 | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  | -                  |
| Estacionamento                                   | -               | 397               | 794               | 1.190              | 1.190              | 1.190              | 1.190              | 1.190              | 1.190              | 1.190              | 1.190              | 1.190              | 1.190              | 1.190              |
| Eventos  | -               | 851               | 1.277             | 2.554              | 2.554              | 2.554              | 2.554              | 2.554              | 2.554              | 2.554              | 2.554              | 2.554              | 2.554              | 2.554              |
| Outras Receitas Potenciais                       | -               | 60                | 121               | 181                | 181                | 181                | 181                | 181                | 181                | 181                | 181                | 181                | 181                | 181                |
| Clube  | -               | 978               | 1.956             | 2.935              | 2.935              | 2.935              | 2.935              | 2.935              | 2.935              | 2.935              | 2.935              | 2.935              | 2.935              | 2.935              |
| Clube Parceiro                                   | -               | 367               | 734               | 1.100              | 1.100              | 1.100              | 1.100              | 1.100              | 1.100              | 1.100              | 1.100              | 1.100              | 1.100              | 1.100              |
| <b>(-) Deduções da Receita Operacional Bruta</b> | <b>-</b>        | <b>(1.834)</b>    | <b>(3.496)</b>    | <b>(5.337)</b>     | <b>(5.338)</b>     | <b>(5.338)</b>     | <b>(5.338)</b>     | <b>(5.338)</b>     | <b>(5.338)</b>     | <b>(5.338)</b>     | <b>(5.338)</b>     | <b>(3.317)</b>     | <b>(3.317)</b>     | <b>(3.317)</b>     |
| <b>(=) Receita Operacional Líquida</b>           | <b>-</b>        | <b>10.342,98</b>  | <b>20.119,27</b>  | <b>30.742,78</b>   | <b>30.755,03</b>   | <b>30.755,03</b>   | <b>30.755,03</b>   | <b>30.755,03</b>   | <b>30.755,03</b>   | <b>30.755,03</b>   | <b>30.755,03</b>   | <b>32.776,24</b>   | <b>32.776,24</b>   | <b>32.776,24</b>   |
| <b>(-) Custo e Despesas Diretas</b>              | <b>-</b>        | <b>(3.712,86)</b> | <b>(7.207,60)</b> | <b>(10.819,76)</b> | <b>(10.821,24)</b> | <b>(10.821,24)</b> | <b>(10.821,24)</b> | <b>(10.821,24)</b> | <b>(10.821,24)</b> | <b>(10.821,24)</b> | <b>(10.821,24)</b> | <b>(10.821,24)</b> | <b>(10.821,24)</b> | <b>(10.821,24)</b> |
| <b>(=) Lucro Bruto</b>                           | <b>-</b>        | <b>6.630,12</b>   | <b>12.911,68</b>  | <b>19.923,02</b>   | <b>19.933,79</b>   | <b>19.933,79</b>   | <b>19.933,79</b>   | <b>19.933,79</b>   | <b>19.933,79</b>   | <b>19.933,79</b>   | <b>19.933,79</b>   | <b>21.955,00</b>   | <b>21.955,00</b>   | <b>21.955,00</b>   |
| <b>(-) OPEX</b>                                  | <b>(489,4)</b>  | <b>(5.672,2)</b>  | <b>(9.657,5)</b>  | <b>(17.139,6)</b>  | <b>(17.098,2)</b>  | <b>(17.058,1)</b>  | <b>(17.019,1)</b>  | <b>(16.981,2)</b>  | <b>(16.944,4)</b>  | <b>(16.908,7)</b>  | <b>(17.150,0)</b>  | <b>(17.012,8)</b>  | <b>(17.027,0)</b>  | <b>(17.766,5)</b>  |
| Mão-de-Obra e Serviços Terceirizados             | -               | (3.246)           | (6.492)           | (12.984)           | (12.984)           | (12.984)           | (12.984)           | (12.984)           | (12.984)           | (12.984)           | (12.984)           | (12.984)           | (12.984)           | (12.984)           |
| Despesas Gerais e Administrativas                | -               | (614)             | (1.228)           | (2.457)            | (2.457)            | (2.457)            | (2.457)            | (2.457)            | (2.457)            | (2.457)            | (2.457)            | (2.457)            | (2.457)            | (2.457)            |
| Seguros e Garantias                              | (489)           | (533)             | (474)             | (278)              | (278)              | (278)              | (278)              | (278)              | (278)              | (278)              | (278)              | (547)              | (547)              | (358)              |
| Despesa com Amortização                          | -               | (1.279)           | (1.463)           | (1.421)            | (1.379)            | (1.339)            | (1.300)            | (1.262)            | (1.226)            | (1.190)            | (1.162)            | (1.025)            | (1.039)            | (1.967)            |
| <b>(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL (EBT)</b>      | <b>(489,36)</b> | <b>957,90</b>     | <b>3.254,16</b>   | <b>2.783,40</b>    | <b>2.835,55</b>    | <b>2.875,73</b>    | <b>2.914,73</b>    | <b>2.952,60</b>    | <b>2.989,37</b>    | <b>3.025,06</b>    | <b>2.783,82</b>    | <b>4.942,20</b>    | <b>4.928,00</b>    | <b>4.188,48</b>    |
| <b>IRPJ e CSSL</b>                               | <b>-</b>        | <b>(198,3)</b>    | <b>(955,5)</b>    | <b>(844,1)</b>     | <b>(835,3)</b>     | <b>(822,7)</b>     | <b>(809,9)</b>     | <b>(796,7)</b>     | <b>(783,4)</b>     | <b>(769,9)</b>     | <b>(686,4)</b>     | <b>(2.160,9)</b>   | <b>(1.607,9)</b>   | <b>(1.428,6)</b>   |
| <b>(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período</b>  | <b>(489,36)</b> | <b>759,57</b>     | <b>2.298,62</b>   | <b>1.939,32</b>    | <b>2.000,30</b>    | <b>2.053,02</b>    | <b>2.104,88</b>    | <b>2.155,87</b>    | <b>2.205,97</b>    | <b>2.255,18</b>    | <b>2.097,39</b>    | <b>2.781,26</b>    | <b>3.320,05</b>    | <b>2.759,84</b>    |





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

### 3.2 Fluxo de Caixa Livre do Projeto

| R\$ mil                                | 2022               | 2023               | 2024              | 2025            | 2026            | 2027            | 2028            | 2029            | 2030            | 2031            | 2032            | 2033            |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de Caixa Livre do Projeto</b> | <b>(12.233,51)</b> | <b>(14.395,30)</b> | <b>(3.220,87)</b> | <b>3.628,83</b> | <b>3.378,12</b> | <b>3.391,50</b> | <b>3.404,33</b> | <b>3.417,44</b> | <b>3.430,76</b> | <b>3.444,27</b> | <b>3.090,09</b> | <b>1.403,56</b> |
| (=) Ebit                               | (489,4)            | 957,9              | 3.254,2           | 2.783,4         | 2.835,6         | 2.875,7         | 2.914,7         | 2.952,6         | 2.989,4         | 3.025,1         | 2.783,8         | 2.689,1         |
| (-) IRPJ e CSSL                        | -                  | (198,3)            | (955,5)           | (844,1)         | (835,3)         | (822,7)         | (809,9)         | (796,7)         | (783,4)         | (769,9)         | (686,4)         | (643,2)         |
| (+) Depreciação/Amortização            | -                  | 1.278,8            | 1.463,4           | 1.420,7         | 1.379,4         | 1.339,2         | 1.300,2         | 1.262,3         | 1.225,5         | 1.189,8         | 1.162,4         | 1.254,9         |
| (-) CAPEX                              | (11.771,3)         | (16.695,5)         | (7.220,5)         | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | (180,0)         | (1.895,0)       |
| (-) Variação Capital de Giro           | 27,2               | 261,8              | 237,7             | 268,8           | (1,5)           | (0,7)           | (0,7)           | (0,7)           | (0,7)           | (0,8)           | 10,3            | (2,3)           |
| <b>VP Projeto</b>                      | <b>(12.233,51)</b> | <b>(13.145,51)</b> | <b>(2.685,89)</b> | <b>2.763,36</b> | <b>2.349,10</b> | <b>2.153,65</b> | <b>1.974,12</b> | <b>1.809,67</b> | <b>1.659,00</b> | <b>1.520,93</b> | <b>1.246,06</b> | <b>516,84</b>   |

  

| Valuation                              | 2034            | 2035            | 2036            | 2037            | 2038            | 2039            | 2040            | 2041            | 2042            | 2043            | 2044            | 2045            |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de Caixa Livre do Projeto</b> | <b>1.861,63</b> | <b>3.564,44</b> | <b>3.651,52</b> | <b>3.726,80</b> | <b>3.799,89</b> | <b>3.870,85</b> | <b>3.939,74</b> | <b>4.006,62</b> | <b>3.637,81</b> | <b>1.968,84</b> | <b>2.461,70</b> | <b>4.240,22</b> |
| (=) Ebit                               | 2.661,1         | 4.990,0         | 5.026,3         | 5.061,5         | 5.095,7         | 5.129,0         | 5.161,2         | 5.192,5         | 4.942,2         | 4.774,1         | 4.694,7         | 5.002,1         |
| (-) IRPJ e CSSL                        | (617,8)         | (2.657,7)       | (2.580,3)       | (2.505,1)       | (2.432,2)       | (2.361,3)       | (2.292,5)       | (2.225,8)       | (2.160,9)       | (2.098,0)       | (2.036,9)       | (1.977,6)       |
| (+) Depreciação/Amortização            | 1.283,5         | 1.246,1         | 1.209,8         | 1.174,6         | 1.140,4         | 1.107,2         | 1.074,9         | 1.043,6         | 1.025,2         | 1.191,1         | 1.271,1         | 1.234,0         |
| (-) CAPEX                              | (1.463,7)       | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | (180,0)         | (1.895,0)       | (1.463,7)       | -               |
| (-) Variação Capital de Giro           | (1,4)           | (14,0)          | (4,3)           | (4,2)           | (4,1)           | (3,9)           | (3,8)           | (3,7)           | 11,3            | (3,4)           | (3,4)           | (18,3)          |
| <b>VP Projeto</b>                      | <b>626,00</b>   | <b>1.094,53</b> | <b>1.023,93</b> | <b>954,31</b>   | <b>888,55</b>   | <b>826,55</b>   | <b>768,23</b>   | <b>713,44</b>   | <b>591,53</b>   | <b>292,35</b>   | <b>333,80</b>   | <b>525,04</b>   |

  

| Valuation                              | 2046            | 2047            | 2048            | 2049            | 2050            | 2051            | 2052            | 2053            | 2054            | 2055            | 2056            |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de Caixa Livre do Projeto</b> | <b>4.312,93</b> | <b>4.368,95</b> | <b>4.423,33</b> | <b>4.476,13</b> | <b>4.527,39</b> | <b>4.577,16</b> | <b>4.191,73</b> | <b>2.506,63</b> | <b>2.983,82</b> | <b>4.747,14</b> | <b>4.010,01</b> |
| (=) Ebit                               | 5.038,0         | 5.072,9         | 5.106,8         | 5.139,7         | 5.171,6         | 5.202,6         | 4.928,0         | 4.325,0         | 3.878,9         | 4.210,0         | 4.188,5         |
| (-) IRPJ e CSSL                        | (1.920,0)       | (1.864,1)       | (1.809,8)       | (1.757,0)       | (1.705,9)       | (1.656,2)       | (1.607,9)       | (1.561,1)       | (1.515,6)       | (1.471,5)       | (1.428,6)       |
| (+) Depreciação/Amortização            | 1.198,1         | 1.163,2         | 1.129,3         | 1.096,4         | 1.064,5         | 1.033,5         | 1.039,4         | 1.640,2         | 2.086,9         | 2.026,1         | 1.967,1         |
| (-) CAPEX                              | -               | -               | -               | -               | -               | -               | (180,0)         | (1.895,0)       | (1.463,7)       | -               | -               |
| (-) Variação Capital de Giro           | (3,2)           | (3,1)           | (3,0)           | (2,9)           | (2,8)           | (2,8)           | 12,2            | (2,5)           | (2,6)           | (17,5)          | (716,9)         |
| <b>VP Projeto</b>                      | <b>487,68</b>   | <b>451,13</b>   | <b>417,09</b>   | <b>385,42</b>   | <b>355,99</b>   | <b>328,66</b>   | <b>274,85</b>   | <b>150,09</b>   | <b>163,15</b>   | <b>237,03</b>   | <b>182,84</b>   |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ**