



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

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

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Objetivos do Projeto	3
1.2	As Unidades Geradoras de Receita	5
2	PREMISSAS	6
2.1	Premissas Gerais	6
2.2	Premissas Macroeconômicas	6
2.3	Premissas Fiscais e Tributárias	6
2.4	Amortização	9
2.5	Premissas de Investimentos	9
2.5.1	Cronograma Físico-Financeiro, Capital de Giro e Aportes	10
2.6	Premissas de Receitas	10
2.6.1	Estimativa da Demanda	10
2.6.2	Mecanismo de Ajuste de Demanda	
2.6.3	Receitas	11
2.6.4	Receitas acessórias	12
2.7	Premissas de Custos e Despesas - OPEX	13
2.7.1	Custos Operacionais	13
2.7.2	Despesas Indiretas – OPEX Obrigatório	14
2.7.3	Seguro e Garantias	15
3	RESULTADOS	15
3.1	Demonstração do Resultado do Exercício	16
3.2	Fluxo de Caixa Livre do Projeto	17



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

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 MViana Advogados.

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 9.448.224,04, as três áreas de visitação a serem construídas ocupam 893.700,00 m², ou seja, 9,46% da área do Parque. Ainda assim, essas áreas de visitação serão implantadas em áreas já modificadas pela ação do homem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- **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 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, Parque Ibirapuera, dentre outros. 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 m² (0,12% da área total do Parque), e com área construída prevista de 2.125 m² (0,02% da área total do Parque).
- **Área de Visitação 2 (AV2):** compreende uma área total de 23.000 m² (0,21% da área total do Parque), e com área construída prevista de 1.420 m² (0,01% da área total do Parque).
- **Área de Visitação 3 (AV3):** compreende uma área total de 1.605.000 m² (14,22% da área total do Parque), com área construída prevista de 13.200 m² (0,12% da área total do Parque).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

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.

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\$ 260.000,00
- **Prazo de duração do contrato:** 35 anos;
- **Prazo máximo para execução do programa de intervenção:** 6 anos;
- **Valor total do contrato:** R\$ 438.909.535,69.

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	4,24%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

Fonte: Banco Itaú



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

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:

- **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 ISS¹;
- **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.

¹ Em acordo com a Súmula 31 do Supremo Tribunal Federal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- **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. Pois, são aproveitados os prejuízos fiscais dos primeiros anos de operação.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

Premissas Fiscais e Tributárias

Lucro Real	Aliquotas
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%
Lucro Presumido	
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

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).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

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\$77,0 milhões**. Destes, R\$24,3 milhões são de caráter obrigatórios e R\$52,9 milhões são opcionais.

R\$ mil			
	Total	Implementação	Reinvestimentos
CAPEX	(77.140,75)	(59.396,73)	(17.744,02)
Investimentos Obrigatórios	(24.268,19)	(18.725,53)	(5.542,66)
Investimentos Opcionais	(52.872,56)	(40.671,20)	(12.201,36)

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\$17,8 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

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 70% do número de visitantes oriundos dos Transatlânticos, 157 mil pessoas², somado com a captura de 50% dos visitantes oriundos de Ônibus e Vans, 173 mil pessoas³. Faz parte desse número a captura de 40% da população de Angra de 167 mil pessoas⁴.

Tipologia	Nº Pessoas	Taxa de Captura
Visitantes Transatlânticos	157.417,00	70%
Visitantes Ônibus e Vans	173.541,00	50%
População de Angra	167.434,00	40%

2.6.2 Mecanismo de ajuste da Demanda

² Diagnóstico Analítico dos Indicadores de Angra dos Reis, SUPGE 2023. Angra dos Reis (2024).

³<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>.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

A presente seção descreve o mecanismo de reequilíbrio contratual, que é acionado por variações na demanda do primeiro ao sexto ano de operação do parque, sendo o primeiro ano o período subsequente às intervenções de melhoria para exploração comercial.

O contrato estabelece uma outorga variável de 1 a 5% sobre o faturamento durante o período de operação. O reequilíbrio contratual para o período do 1º ano de operação ao 6º ano de operação será regido pelos termos apresentados na tabela a seguir:

Demanda de Visitantes	Ação Município
Abaixo de 131.000 visitantes	R\$ 5 milhões de Aporte
197.000 a 131.001 visitantes	R\$ 2 milhões de Aporte
262.999 a 197.001 visitantes	Redução de 1% na Outorga Variável
263.936 a 263.000 visitantes	Sem alteração na Outorga
329.000 a 263.937 visitantes	Aumento de 1% na Outorga Variável
395.000 a 329.001 visitantes	Aumento de 2% na Outorga Variável
461.000 a 395.001 visitantes	Aumento de 3% na Outorga Variável
Acima de 461.001 visitantes	Aumento de 4% na Outorga Variável

A demanda esperada para o período de operação é de 263 mil pessoas, conforme indicado na tabela. Nesta faixa de demanda (263.936 a 263.000 visitantes), a outorga variável prevista a partir da mensuração do Coeficiente de Desempenho do Parque de Angra dos Reis (Item 5.2, Anexo VII do Edital) não sofrerá alteração.

- **Faixa 1:** Se a demanda for **abaixo de 131 mil visitantes**, o município fará um **aporte de R\$5 milhões** no contrato.
- **Faixa 2:** Para um intervalo de **197.000 a 131.001 visitantes**, o município fará um **aporte de R\$2 milhões** no contrato.
- **Faixa 3:** No intervalo de **262.999 a 197.001 visitantes**, haverá a **redução de 1% na Outorga Variável**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- **Faixa 4:** No intervalo de **263.936 a 263.000 visitantes**, a outorga variável prevista no contrato **não sofrerá alteração**.
- **Linha 5:** No intervalo de **329.000 a 263.937 visitantes**, a **outorga variável aumentará em 1%**.
- **Linha 6:** De **395.000 a 329.001 visitantes**, a **outorga variável terá um acréscimo de 2%**.
- **Linha 7:** De **461.000 a 395.001 visitantes**, a **outorga variável aumentará em 3%**,
- **Linha 8:** **Acima de 461.001 visitantes**, a **outorga variável aumentará em 4%**.

2.6.3 Receitas

Com base no número de visitantes estimado, a Receita Média Bruta estimada para o PNMMA é de R\$31,4 milhões por ano.

Receitas		
	R\$ mil/ano	
Receita Média Anual	31.416,16	100%
Atrativos	10.570,38	34%
Receita com Ingresso	10.316,13	33%
Receita com Estrangeiro	4.247,82	14%
Clube/Clube Parceiro	3.120,18	10%
Estacionamento	1.088,37	3%
Eventos	929,21	3%
Alimentos e Bebidas	916,91	3%
Outras Receitas Potenciais	165,85	1%
Aluguel de Lojas, Stands, Quiosques	61,32	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\$45,00 em média, multiplicado pelo número de visitantes estimado mostrado anteriormente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- **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 ingresso de R\$45,00, portanto, foi auferido um valor de R\$90,00 reais em uma amostra de 20% dos números de visitantes estimado mostrado anteriormente.
- **Receita com Atrativos:** foi estimado um tíquete médio para o Teleférico um ingresso de R\$80,00; para o atrativo a ser implementado no Museu, um ingresso de R\$15,00; e uma diária no Camping de R\$25,00. A demanda foi calculada com base numa taxa de captura dos visitantes estimada em 40% para os Museu, 40% para o Teleférico e de 20% para o Camping.
- **Receita com Eventos:** foram estimados a realização de 6 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 m² e um valor médio de locação de R\$125,00/m²/mês.

2.6.4 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

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

A ideia é o potencial de se obter receitas semelhantes 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 nesta modalidade, 0,5% da população na modalidade de clube parceiro, há um potencial de agregar mais R\$260 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\$ 8 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
Custo Médio Anual Total	(8.036,86)
Atrativos	(6.161,02)
Alimentos e Bebidas	(587,74)
Receita com Ingresso	(515,81)
Estacionamento	(400,66)
Receita com Estrangeiro	(212,39)
Clube/Clube Parceiro	(151,55)
Aluguel de Lojas, Stands, Quiosques	(7,69)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

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 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\$11,8 milhões** ao ano, conforme demonstrado abaixo.

Despesas Indiretas	
	R\$ mil/ano
OPEX Obrigatório	(11.846,90)
Vigilância e Segurança	(5.339,70)
Limpeza e Conservação	(3.497,04)
Gestão e Administração	(1.382,56)
Manutenção Predial Preventiva e Corretiva	(634,69)
Seguros e Garantias	(351,31)
Atendimento ao Usuário	(325,97)
Utilidades	(315,64)

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS/RJ

- **Manejo e Monitoramento de Fauna e Flora:** implementação do Plano de Manejo, monitoramento da reserva natural, de plantas e animais por especialistas.;
- **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\$12,3 milhões**.

Gasto Total com Seguros e Garantias	
	R\$ mil
Seguros e Garantias	(12.295,73)
Garantia da Execução do Contrato	(4.482,53)
Seguro de Lucros Cessantes	(3.067,78)
Seguro Responsabilidade Civil (RCGC)	(4.026,75)
Seguro Riscos Nomeados	(484,28)
Garantia do Perfeito Funcionamento	(135,00)
Risco de Engenharia p/ obras civis (all risk)	(99,40)

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2045	2055	2059
EBITDA	(414,39)	(1.154,29)	1.883,46	4.050,72	5.566,42	6.521,20	6.805,05	6.805,05	6.805,05	6.805,05	6.536,36	6.536,36	6.536,36	6.670,05
Margem Ebitda %	0%	0%	19%	21%	22%	23%	24%	24%	24%	24%	23%	23%	23%	23%
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)	-	-	11.468,3	22.433,8	30.141,1	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6	33.937,6
Receita com Ingresso	-	-	3.761	7.522	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283	11.283
Receita com Estrangeiro	-	-	1.504	3.009	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513	4.513
Alimentos e Bebidas	-	-	499	665	998	998	998	998	998	998	998	998	998	998
Atrativos	-	-	3.783	7.566	7.566	11.349	11.349	11.349	11.349	11.349	11.349	11.349	11.349	11.349
Aluguel de Lojas, Stands, Quiosques	-	-	18	36	72	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
Eventos	-	-	341	511	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022	1.022
Outras Receitas Potenciais	-	-	60	121	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
Clube	-	-	804	1.607	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411	2.411
Clube Parceiro	-	-	301	603	904	904	904	904	904	904	904	904	904	904
(-) Deduções da Receita Operacional Bruta	-	-	(1.733)	(3.328)	(4.491)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)	(5.031)
(=) Receita Operacional Líquida	-	-	9.735,22	19.105,77	25.650,01	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26	28.906,26
(-) Custo e Despesas Diretas	-	-	(3.211,45)	(6.204,69)	(7.003,90)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)	(9.313,06)
(=) Lucro Bruto	-	-	6.523,77	12.901,08	18.646,12	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20	19.593,20
(-) OPEX	(414,4)	(1.562,9)	(5.238,2)	(10.098,3)	(14.962,5)	(15.289,4)	(14.930,5)	(14.858,1)	(14.788,1)	(14.720,5)	(14.931,3)	(14.617,1)	(14.564,8)	(15.968,3)
Mão-de-Obra e Serviços Tercerizados	-	(582)	(3.566)	(7.131)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)	(10.698)
Despesas Gerais e Administrativas	-	(151)	(618)	(1.235)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)	(1.853)
Seguros e Garantias	(414)	(421)	(457)	(484)	(529)	(522)	(238)	(238)	(238)	(238)	(506)	(506)	(506)	(373)
Despesa com Amortização	-	(409)	(598)	(1.248)	(1.883)	(2.217)	(2.142)	(2.070)	(2.000)	(1.932)	(1.874)	(1.560)	(1.508)	(3.045)
(=) Lucro Antes do IRPJ e CSSL (EBT)	(414,39)	(1.562,94)	1.285,61	2.802,75	3.683,66	4.303,84	4.662,67	4.735,12	4.805,12	4.872,75	4.661,87	4.976,08	5.028,39	3.624,94
IRPJ e CSSL	-	-	(263,2)	(580,0)	(848,1)	(1.211,9)	(1.270,1)	(1.246,5)	(1.222,5)	(1.198,0)	(1.106,6)	(838,2)	(600,6)	(375,2)
(=) Lucro ou Prejuízo Líquido do Período	(414,39)	(1.562,94)	1.022,38	2.222,75	2.835,61	3.091,99	3.392,55	3.488,58	3.582,66	3.674,76	3.555,22	4.137,87	4.427,83	3.249,74

3.2 Fluxo de Caixa Livre do Projeto

R\$ mil	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	(4.457,55)	(4.949,24)	(1.766,74)	(14.503,84)	(13.118,18)	(6.537,64)	5.522,39	5.557,20	5.581,25	5.605,70	5.253,09	3.362,45
(=) Ebit	(414,4)	(1.562,9)	1.285,6	2.802,8	3.683,7	4.303,8	4.662,7	4.735,1	4.805,1	4.872,7	4.661,9	4.587,5
(-) IRPJ e CSSL	-	-	(263,2)	(580,0)	(848,1)	(1.211,9)	(1.270,1)	(1.246,5)	(1.222,5)	(1.198,0)	(1.106,6)	(1.051,9)
(+) Depreciação/Amortização	-	408,7	597,9	1.248,0	1.882,8	2.217,4	2.142,4	2.069,9	1.999,9	1.932,3	1.874,5	1.946,4
(-) CAPEX	(4.066,2)	(3.836,1)	(3.651,4)	(18.227,1)	(17.927,5)	(11.948,2)	-	-	-	-	(186,5)	(2.116,6)
(-) Variação Capital de Giro	23,0	41,1	264,5	252,5	91,0	101,2	(12,5)	(1,3)	(1,3)	(1,4)	9,9	(2,9)
VP Projeto	(4.457,55)	(4.549,83)	(1.493,09)	(11.268,15)	(9.369,14)	(4.292,43)	3.333,24	3.083,56	2.846,98	2.628,69	2.264,54	1.332,53

Valuation	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	1.922,05	5.756,18	5.788,96	5.810,21	5.831,62	5.853,11	5.874,64	5.896,15	5.522,74	3.630,61	2.195,23	6.041,86
(=) Ebit	4.493,8	4.835,9	4.902,5	4.966,8	5.029,0	5.089,0	5.147,1	5.203,1	4.976,1	4.818,0	4.595,6	4.934,2
(-) IRPJ e CSSL	(995,3)	(1.036,0)	(1.014,9)	(993,7)	(972,2)	(950,7)	(929,2)	(907,7)	(838,2)	(783,8)	(721,8)	(749,6)
(+) Depreciação/Amortização	2.038,1	1.969,2	1.902,6	1.838,2	1.776,1	1.716,0	1.658,0	1.601,9	1.560,3	1.715,9	1.936,4	1.870,9
(-) CAPEX	(3.611,6)	-	-	-	-	-	-	-	(186,5)	(2.116,6)	(3.611,6)	-
(-) Variação Capital de Giro	(3,0)	(12,9)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	(1,2)	11,1	(2,9)	(3,3)	(13,6)
VP Projeto	700,23	1.927,83	1.782,35	1.644,52	1.517,38	1.400,06	1.291,81	1.191,91	1.026,33	620,25	344,76	872,31

Valuation	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Fluxo de Caixa Livre do Projeto	6.070,53	6.086,54	6.102,59	6.118,65	6.134,68	6.150,65	5.761,31	3.904,84	2.550,58	6.400,08	5.582,88
(=) Ebit	4.997,4	5.058,6	5.117,6	5.174,7	5.229,8	5.283,1	5.028,4	4.405,8	3.269,9	3.653,4	3.624,9
(-) IRPJ e CSSL	(733,6)	(717,6)	(701,6)	(685,5)	(669,5)	(653,5)	(600,6)	(507,4)	(361,8)	(391,4)	(375,2)
(+) Depreciação/Amortização	1.807,6	1.746,5	1.687,4	1.630,4	1.575,2	1.522,0	1.508,0	2.128,1	3.262,0	3.151,7	3.045,1
(-) CAPEX	-	-	-	-	-	-	(186,5)	(2.116,6)	(3.611,6)	-	-
(-) Variação Capital de Giro	(0,9)	(0,9)	(0,9)	(0,9)	(0,9)	(0,9)	12,0	(5,0)	(8,0)	(13,5)	(712,0)
VP Projeto	805,72	742,65	684,52	630,93	581,53	535,99	461,55	287,58	172,68	398,34	319,43