



# ABDON BATISTA

ESTUDO DE VIABILIDADE DE  
PARQUE AQUÁTICO  
2020



# **ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO PARQUE AQUÁTICO DO MUNICÍPIO DE ABDON BATISTA - SC**

Estudo técnico elaborado com o propósito de verificar a viabilidade econômica, financeira e de exploração do Parque Aquático de Abdon Batista, embasando a decisão do poder público municipal.

## **EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL**

Karla Hall – Turismóloga

Sílvia Nowalski – Jornalista

Silvana Hall – Arquiteta e Urbanista, especialista em Turismo e em Laudos e Avaliações

Simone Grobe – Contadora

Luiz Paulo Averbeck – Engenheiro de avaliações

## SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	04	8.3	OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A AVALIAÇÃO TÉCNICO-ECONÔMICA	
2.	LOCALIZAÇÃO.....	06	8.4	SUGESTÕES SOBRE A ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO	
3.	MERCADO.....	08	8.5	CÁLCULO DE TURISTAS E TARIFA	
3.1	OFERTA TURÍSTICA DE ABDON BATISTA		8.6	ESTIMATIVA DE USUÁRIOS EM RELAÇÃO A POPULAÇÃO DA CIDADE	
3.2	DEMANDA		8.7	INFORMAÇÕES GERENCIAIS – PROJEÇÕES	
3.3	CONCORRÊNCIA		8.7.1	PROJEÇÕES DE RECEITA	
3.3.1	MACRORREGIÃO		8.7.2	PROJEÇÕES DE DESPESA	
3.3.2	MICRORREGIÃO		8.8	PROJEÇÃO CENÁRIO BÁSICO	
4.	NEGÓCIOS.....	25	8.9	PROJEÇÃO CENÁRIO PESSIMISTA 1	
5.	ANÁLISE SWOT.....	29	8.10	PROJEÇÃO CENÁRIO PESSIMISTA 2	
6.	EMPREENDIMENTO.....	34	8.11	PROJEÇÃO CENÁRIO PESSIMISTA 3	
6.1	RESPONSABILIDADES		8.12	PROJEÇÃO CENÁRIO OTIMISTA 1	
7.	INVESTIMENTO.....	39	8.13	PROJEÇÃO CENÁRIO OTIMISTA 2	
8.	ANÁLISE FINANCEIRA.....	41	8.14	PROJEÇÃO CENÁRIO OTIMISTA 3	
8.1	CÁLCULOS PARA DETERMINAÇÃO DE “GODWILL”		8.15	CÁLCULO PAYBACK – VENDA	
8.1.1	METOLOGIA PARA AVALIAÇÃO ECONÔMICA		8.16	CÁLCULO PAYBACK CONCESSÃO	
8.1.2	RESULTADOS DA PROJEÇÃO ECONÔMICA		8.17	INDICADORES – SÉRIES HISTÓRICAS RECENTES	
8.1.3	RESULTADO DO “GODWILL”		9.	VALOR DE LOCAÇÃO.....	73
8.2	ESTUDO PARA CONCESSÃO DO EMPREENDIMENTO		9.1	QUADRO RESUMO	
8.2.1	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES		10.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	75
8.2.2	CÁLCULO DO PAYBACK (TEMPO DE RETORNO)		11.	REFERÊNCIAS.....	77

## 1. APRESENTAÇÃO

O turismo é uma das atividades que mais cresce no Brasil e no mundo, sendo responsável pela geração de 319 milhões de empregos diretos e indiretos somente no último ano; um número que excede o impacto de grandes indústrias de serviços como a automotiva, de mineração, saúde, bancos e serviços financeiros. No Brasil, o PIB turístico cresce mais que o dobro da economia brasileira, gerando 6,9 milhões de empregos que, por sua vez, correspondem a 8% dos empregos do país, segundo a WTTC – World Travel & Tourism Council, um fórum para a indústria de viagens e turismo.

E justamente por gerar emprego e renda em alta escala e ter a capacidade de movimentar outros 53 setores da economia é que o Turismo tem atraído a atenção de empreendedores que buscam neste setor a oportunidade de desenvolvimento econômico, social, cultural e ambiental.

Em Santa Catarina não é diferente. O estado trabalha uma política para o desenvolvimento da atividade turística, e a favor do projeto de Abdon Batista está o fato de que pela primeira vez o governo atua com foco da regionalização do turismo e, conseqüentemente, com a valorização de outros segmentos e regiões de Santa Catarina, além do turismo de sol e praia que lidera a busca dos turistas brasileiros e estrangeiros no estado. Várias cidades e regiões catarinenses fora do litoral optaram por trabalhar o turismo e, em Abdon Batista, essa decisão veio acompanhada de inúmeros investimentos na infraestrutura da cidade e na infraestrutura turística, dando suporte à decisão de promover uma nova atividade econômica no município.



A proposta turística de Abdon Batista é de se aproveitar os potenciais naturais e culturais da cidade e maximizar o uso desses recursos com uma infraestrutura adequada para receber os turistas e gerar fluxo suficiente para criar um ambiente de negócios propício a novos investimentos. Uma das principais obras é o parque de águas termais do município, criado a partir de um recurso natural em abundância na cidade, para gerar oportunidades e distribuição de renda. Localizado em uma área nobre, ampla e estratégica, o parque tem condições de atrair um grande fluxo de pessoas e promover o destino, o que pode e deve ser potencializado com outros investimentos em infraestrutura turística que seguem em paralelo às obras do parque, que também irão compor a oferta e contribuir ainda mais para o fortalecimento do destino, como é o caso da construção do mirante do lago e o projeto da marina.

Toda essa proposta foi concebida com foco no desenvolvimento local e, por isso, a administração municipal acredita que a melhor alternativa para a gestão desse empreendimento é a concessão para exploração do equipamento pelo setor privado, que dispõe de melhor capacidade de gestão do negócio. A partir desse entendimento, surge a necessidade de realização do presente estudo, que tem como objetivo principal avaliar a viabilidade econômica e financeira da concessão do parque de águas termais para exploração da iniciativa privada. O estudo considera, além das questões econômicas, fatores de riscos e sucesso do empreendimento, aspectos de mercado, definição de negócio, operacionalização, projeção de receitas e despesas, custos, indicadores de viabilidade, resultados esperados, exigências para viabilidade, e questões relacionadas ao aspecto social dessa concessão.

## 2. LOCALIZAÇÃO

Abdon Batista localiza-se no Planalto Sul de Santa Catarina, distante 336 km da capital Florianópolis, e integra a microrregião da Associação dos Municípios do Planalto Sul Catarinense – AMPLASC. Tem como municípios limítrofes ao norte, Vargem e Campos Novos; ao sul, Anita Garibaldi; ao leste, Cerro Negro e São José do Cerrito; e ao oeste, Campos Novos. Sua principal via de acesso terrestre é a SC 284, conhecida popularmente por Beira Lago, e conta ainda com um acesso secundário pela SC 452 que faz a ligação de Vargem a Anita Garibaldi. Todo trajeto é pavimentado e está em excelentes condições de trafegabilidade. O acesso aeroviário se dá pelo aeroporto Antônio Correia Pinto de Macedo, localizado na cidade de Lages, distante 120 km da cidade.

De forma específica, o Parque Aquático de Abdon Batista está localizado na SC 284, na Linha São José, anexo ao parque de Eventos Eutímio Pucci Ceregatti. O empreendimento possui uma área total construída para concessão de 5.452,00 m<sup>2</sup>, e encontra-se locado dentro da gleba que abriga também o parque de exposições do município, totalizando uma área de 219.312,50 m<sup>2</sup>.

Figura 1 – Localização do Parque Aquático de Abdon Batista



Fonte: Adaptado do Google Earth, 2019

### 3. MERCADO

Segundo Sandroni (1999) o termo mercado designa um grupo de compradores e vendedores que estão em contato suficientemente próximo para que as trocas entre eles afetem as condições de compra e venda dos demais”. Nesse contexto podemos entender o “mercado” como o “local” onde operam as forças da oferta e demanda, e onde ocorre a transferência de propriedade da mercadoria através de operações de compra e venda.

A oferta representa a quantidade de bens e serviços disponíveis para venda. No caso do turismo falamos de hospedagem, alimentação, atrativos turísticos, infraestrutura e serviços. Em geral a oferta costuma ser influenciada não apenas pela quantidade, mas também pelos fatores de produção: capital, tempo e tecnologia empregadas na extração e/ou transformação do produto. A demanda, por sua vez, é impactada pelo poder aquisitivo do demandante, suas necessidades, tendências de mercado e, claro, pelos preços praticados (DICIONARIO FINANCEIRO, 2017).

A demanda segundo Sandroni (1999) é a quantidade de um bem ou serviço que o consumidor está disposto a adquirir por um determinado preço, em um determinado tempo. Por isso, é vital que se tenha pleno conhecimento do cliente - atual e potencial, e do mercado concorrente para definir quais estratégias são necessárias para atrair esse público. E para isso é importante conhecer a preferência do consumidor, preços dos concorrentes, o custo e qualidade do produto oferecido, e a expectativa do consumidor.



A oferta e a demanda identificam os elementos existentes numa relação de consumo. São as forças que garantem o funcionamento de um mercado determinando preços e a quantidade de produtos oferecidos. Em resumo, a oferta diz respeito ao produto ou serviço que está sendo colocado à venda e a quantidade disponível para compra; enquanto que a demanda representa a qualidade de produtos ou serviços que os consumidores estão dispostos a comprar. E regra do mercado é clara: quando temos muita oferta os preços tendem a diminuir, mas quando a oferta se torna restrita, os consumidores se tornam propensos a pagar mais para obter um determinado item. No caso específico do turismo essa relação de oferta e demanda deve ser analisada de forma constante para buscar demanda suficiente para viabilizar a oferta, respeitando sempre a capacidade de carga da oferta disponível. Dessa forma, trabalha-se para que tenhamos um cliente satisfeito e que a comunidade local não sofra os impactos negativos da atividade turística quando essa excede a capacidade de atendimento do público em questão.

### **3.1 OFERTA TURÍSTICA DE ABDON BATISTA**

Abdon Batista trabalha para se tornar um destino turístico capaz de dispor de uma oferta consolidada no lazer e entretenimento. Hoje a cidade conta com belezas naturais – cascatas, rios, vegetação, e dois lagos artificiais exuberantes que são resultado da construção de duas usinas hidrelétricas: Garibaldi e Campos Novos.



E é dentro dessa oferta que o município busca estruturar o turismo em seu território com investimentos significativos na construção de uma marina, um termas e um mirante com vista para o lago da usina hidrelétrica Garibaldi.

Esses investimentos somam quase R\$ 10 milhões e ainda é possível acrescentar a essa lista o apoio do município à hospedagem alternativa, com um edital de chamamento para 40 unidades habitacionais. Tais unidades irão ajudar a compor a oferta de serviços, devido a carência de meios de hospedagem da cidade.

Apesar dos investimentos na região dos lagos, um dos principais atrativos da cidade é o termas, um parque aquático que está em construção e deve ser entregue à comunidade em 2020. O parque vai oferecer uma importante área de lazer e convivência, e tem possibilidade de atrair turistas durante todos os meses do ano com o aproveitamento da água termal para o turismo de saúde e bem-estar. Esse tipo de oferta vem ao encontro de uma realidade de mercado de busca por maior qualidade de vida e por uma multiplicidade de tratamentos estéticos que se utilizam de águas termais para cuidados preventivos com a saúde do corpo e da mente

Paralelo a isso, a cidade também apresenta potencial para desenvolver outros atrativos relacionados a diferentes segmentos turísticos, que exigem um investimento menor em termos financeiros, como o turismo no meio rural, trilhas ecológicas, cicloturismo, eventos e o turismo cultural. Essas opções permitem a composição de uma oferta diversificada, contribuindo significativamente para atração e permanência dos turistas na cidade



Abdon Batista ainda não dispõe de fluxo turístico, mas tem trabalhado para desenvolver essa atividade de forma organizada e planejada. Por isso, além dos projetos turísticos em andamento, o município investe continuamente na infraestrutura urbana, oferecendo à comunidade e aos visitantes uma cidade agradável, limpa e estruturada com saneamento básico, acessos pavimentados, deposição e tratamento de lixo, ciclovia, arborização, segurança e um excelente nível de limpeza urbana.

Por outro lado, no que diz respeito aos serviços, apesar do investimento para minimizar a carência de hospedagem, o município também necessita de melhorias nos equipamentos de alimentação, não apenas na ampliação do número de restaurantes, mas na melhoria das estruturas e na qualificação da oferta e dos serviços.

Figura 2 – Localização e distância dos principais potenciais turísticos de Abdon Batista em relação ao centro da cidade



Fonte: Adaptado do Google Earth, 2019

Quadro 1 – Registros fotográficos dos principais atrativos turísticos de Abdon Batista



Praça Silvio Rech



Praça Central Abdon Batista



Praça Central Abdon Batista



Paróquia Nossa Senhora da Saúde



Parque Municipal de Eventos Eutímio Pucci Ceregatti



Lago da Usina Hidrelétrica Garibaldi



Prefeitura de Abdon Batista



Espaço Marina



Pousada alternativa

## 3.2 DEMANDA

O município ainda não possui uma demanda real efetiva, apenas um pequeno fluxo de pessoas que usufrui dos lagos para a prática de esportes náuticos. Como o projeto em questão ainda está em fase de implantação foram desenvolvidas pesquisas para analisar a demanda potencial como forma de validar as projeções do presente estudo. Foi realizada uma pesquisa exploratória em seis termas da microrregião, entendida aqui como a região de abrangência de municípios com maior proximidade com o destino Abdon Batista, sendo considerados nesta análise os termas das cidades de Ouro, Campos Novos, Erval Velho, Piratuba, Marcelino Ramos e Machadinho; e na macrorregião que envolve municípios mais distantes de Abdon mas que já possuem uma oferta estruturada na questão dos termas: Itá, Palmitos, São João do Oeste, Águas de Chapecó e Quilombo. A pesquisa levantou a estrutura de cada balneário, características da água, valores cobrados, formas de gestão, número de turistas na alta e baixa temporada e a infraestrutura de apoio disponível na cidade em relação à oferta de hospedagem e alimentação. Por meio da análise de mercado foi possível identificar:

- O público que frequenta os termas pesquisados é formado basicamente por 03 grupos: família, idosos e grupos escolares;
- A maior parte dos frequentadores dos termas vem de destinos regionais próximos ao atrativo;
- No caso dos termas que possuem uma infraestrutura mais completa em termos de atrativos e serviços, como o Termas São João, em São João do Oeste, e o Termas Piratuba, da cidade de



Piratuba, verifica-se um elevado percentual de público das cidades litorâneas, do Vale do Itajaí e, no caso específico de São João, em função da proximidade com Dionísio Cerqueira, muitos argentinos;

- A pesquisa apontou que a maior parte dos usuários dos termas prefere permanecer o dia todo no balneário, o que aumenta a necessidade de estrutura do equipamento no que diz respeito à atividades de lazer, espaços de sombra e alimentação;
- Quanto mais diversificada a oferta de serviços, maior o ticket médio registrado nos balneários;
- O público registrado no último ano nos 06 municípios da microrregião pesquisada é de 300 mil pessoas na alta temporada;
- O público registrado nos 05 municípios da macrorregião, onde os termas possuem maior estrutura, foi de 700 mil pessoas na alta temporada.

Nos últimos anos foi registrado um aumento crescente de turistas que procuram pelas águas termais em Santa Catarina, com números que superam a média nacional do turismo. Como exemplo, o termas de Piratuba teve um crescimento de 08% contra 4,5% do turismo nacional, enquanto o Termas São João registrou 18% de crescimento no último ano.

Entre os principais públicos do termalismo estão os argentinos, que não se importam de viajar muitos quilômetros para acessar os balneários catarinenses. Além disso, os destinos menores e com maior índice de qualidade de vida estão entre as tendências registradas no turismo, assim como a prática do turismo doméstico, que tende a crescer em função da instabilidade econômica do Brasil, o que estimula e favorece as viagens curtas, especialmente aos finais de semana.

## 3.3 CONCORRÊNCIA

### 3.3.1 MACRORREGIÃO

Descritivo	Termas Ilha Redonda Palmitos	Termas de Águas de Chapecó	Termas de Quilombo	Termas de São João do Oeste	Itá Aqua Parque
Água termal, mineral	Termal	Termal	Termal	Termal	Termal
Temperatura	37,5°C	37°C	35°C	52°C	32°C à 34°C
Características físico-químicas da água	Sulfatada, fluoretada, litinada, alcalina, bicarbonatada	Município fez o exame, mas ainda não possui o laudo	Termal fluoretada, alcalina e bicarbonatada	Município fez o exame, mas ainda não possui o laudo	Bicarbonato, Borato, Brometo, Cálcio, Carbonato, Cloreto, Estrôncio, Fluoreto, Lítio, Magnésio, Potássio, Bário e Sódio
Número de piscinas e estrutura de lazer	4 externas 4 cobertas Tobogã	2 externas 2 cobertas Tobogã, quiosques, chuveirinhos, camping e churrasqueiras ao ar livre	5 externas Tobogã, quadra de esportes, playground, quiosques e camping	3 externas 3 cobertas Tobogã, trilhas, lago, passeios, quadras de tênis, vôlei e futebol, tirolesa, arvorismo e boliche	3 externas 3 cobertas Tobogã, trilhas, lago, passeios, quadras de tênis, vôlei e futebol, tirolesa, arvorismo e boliche
Valor cobrado	Adulto R\$ 12,00 meio turno e R\$ 24,00 o dia todo Crianças de 3 a 12 anos R\$ 8,00 meio turno e R\$ 16,00 o dia todo	Adulto R\$ 10,00 meio turno e R\$ 15,00 o dia todo Crianças R\$8,00 meio turno e R\$ 10,00 o dia todo	R\$ 10,00 por dia	Adulto R\$ 40,00 e infantil R\$ 18,00. Adulto R\$ 20,00 meio dia	Adulto R\$ 25,00 por dia Infantil R\$ 25,00 por dias
Forma de gestão	Privada	Mista	Pública	Privada	Privada

Descritivo	Termas Ilha Redonda Palmitos	Termas de Águas de Chapecó	Termas de Quilombo	Termas de São João do Oeste	Itá Aqua Parque
Número de turistas	Alta temporada: 23 mil Baixa temporada: 8 mil	35 mil	Alta temporada: 31,3 mil Baixa temporada: 4,6 mil	Alta temporada: 74 mil Baixa temporada: 16 mil	80 mil ao ano
Estrutura de hospedagem	2 hotéis 1 pousada 2 hotéis na cidade de Palmitos	2 hotéis	2 hotéis	2 hotéis 2 pousadas	4 hotéis 4 pousadas Aproximadamente 700 leitos
Estrutura de gastronomia	Lanchonete	Lanchonete	Restaurante	2 restaurantes 1 bistrô 1 bar molhado 1 café 1 cantina 1 sorveteria	Restaurante Hamburgueria Pastelaria Bar molhado
Banheiras/Valor	Hidro casal R\$ 20,00/hora Hidro individual R\$ 15,00/hora Imersão individual R\$ 9,00/hora	Hidro casal R\$ 15,00 por 50 minutos Imersão individual R\$ 7,00 por 50 minutos	Imersão R\$ 7,00/hora	Não possui	Não possui

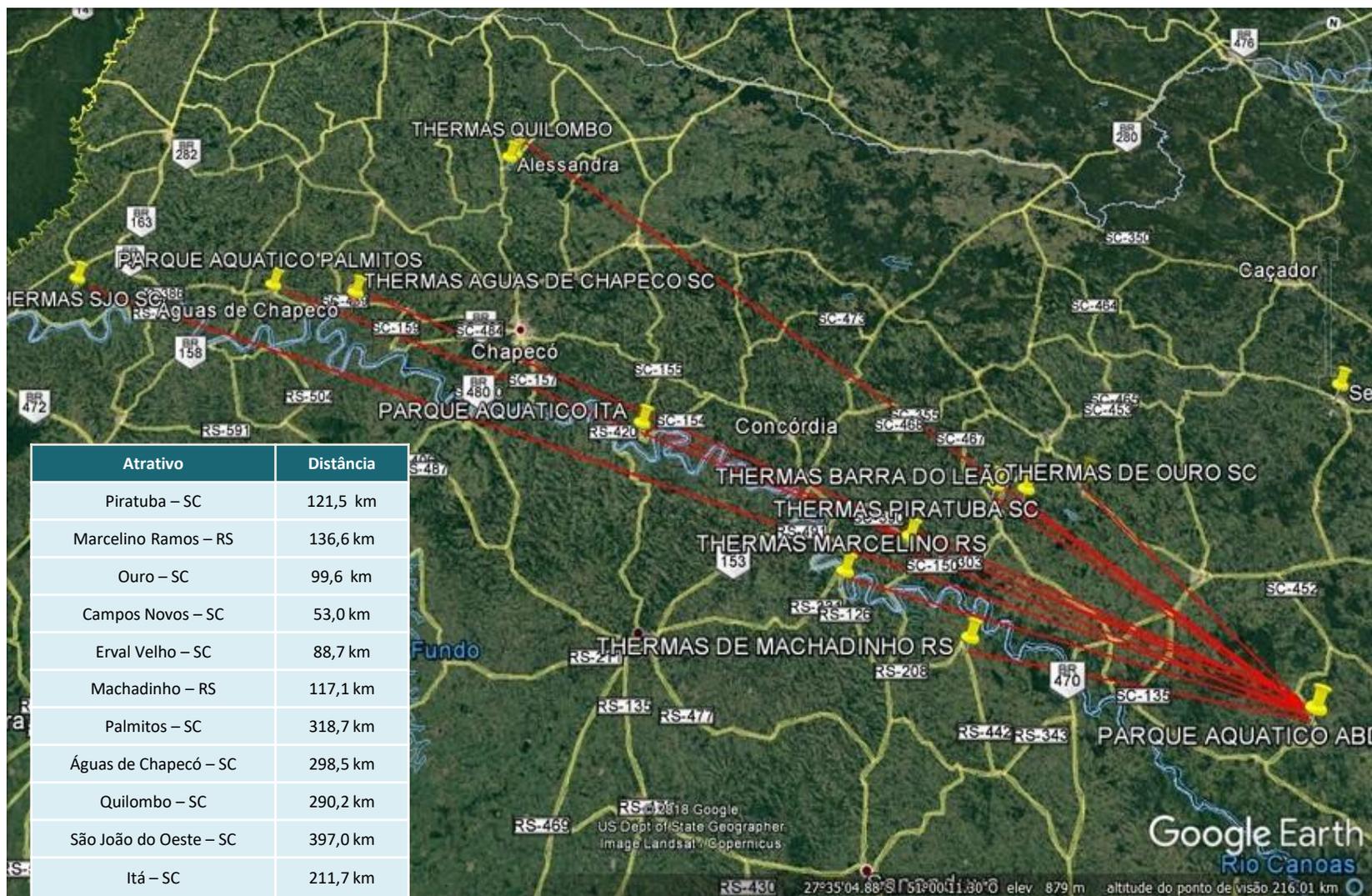
### 3.3.2 MICRORREGIÃO

Descritivo	Piratuba	Marcelino Ramos	Termas de Ouro	Termas Leonense	Termas de Erval Velho
Água termal, mineral	Termal	Termal	Mineral	Termal	Termal
Temperatura	38,6°C	38,6°C	36,5°C	33°C a 37°C	35°C
Características físico-químicas da água	Termal sulfurosa, alcalina, bicarbonatada	Termal sulfurosa	Fluoretada, litinosa e sulfurosa	Não soube informar	Não soube informar
Número de piscinas e estrutura de lazer	16 piscinas (4 cobertas) Tobogã, quadra de esportes, playground, camping, quiosques e churrasqueiras	4 externas 2 cobertas Tobogã e área de camping	6 piscinas externas 1 piscina da cascata Bar molhado Toboágua com 60 m Camping e churrasqueiras	12 externas 2 cobertas Camping com cerca de 40.000 m <sup>2</sup> e pias, banheiros, chuveiros, mesas e churrasqueiras cobertas e a céu aberto	5 externas Tobogã, toboguinho, rampa e piscina específica para prática de vôlei
Valor cobrado	Adulto R\$ 18,00 por dia Crianças de 5 a 12 anos R\$ 14,00 o dia todo Entrada gratuita para crianças de até 4 anos	Adulto R\$ 23,00 por dia Crianças R\$15,00 por dia	Adulto R\$ 20,00 Crianças de 4 a 9 anos R\$ 10,00 Crianças até 3 anos entrada gratuita R\$ 6,00 para exame obrigatório	Entrada no Parque: Crianças de 3 a 7 anos R\$ 10,00 Crianças acima de 7 anos R\$ 25,00 dia todo e R\$ 20,00 meio período Entrada da área de camping: Acima de 10 anos. Para passar o dia 3,00 por pessoa. Para pernoitar 10,00 por pessoa	Adulto R\$ 15,00 de segunda a sexta, R\$ 18,00 aos sábados e R\$ 20,00 aos domingos Infantil: R\$ 8,00
Forma de gestão	Mista	Mista	Privada	Privada	Privada

Descritivo	Piratuba	Marcelino Ramos	Termas de Ouro	Termas Leonense	Termas de Erval Velho
<b>Número de turistas</b>	500 mil	Alta temporada: 80 mil Baixa temporada: 15 mil	Alta temporada: 45 mil Baixa temporada: fechado – abre somente de outubro a março	Alta temporada: não soube informar Baixa temporada: fechado – abre somente de setembro a março	Alta temporada: 50 mil Baixa temporada: fechado – abre somente de outubro a março
<b>Estrutura de hospedagem</b>	21 hotéis	4 hotéis	1 pousada	7 pousadas e hotéis 1 área de camping de 40 mil m <sup>2</sup>	5 hotéis
<b>Estrutura de gastronomia</b>	Restaurante e lanchonete	Restaurante e bar	Sorveteria, lanchonete e restaurante	Restaurante com buffet completo, lanches, porções e bebidas	Quiosque, restaurante e lanchonete
<b>Banheiras/Valor</b>	Incluso no valor de entrada	Não possui	Não possui	Hidromassagem coletivo inclusa no valor de entrada	Não possui

Descritivo	Termas de Machadinho
Água termal, mineral	Termal
Temperatura	36°C
Características físico-químicas da água	Sulforosa
Número de piscinas e estrutura de lazer	4 externas 2 internas Tobogãs escorregadores, piscinas infantis, complexo esportivo com campo de futebol vôlei de areia, cancha de bocha e ofurô
Valor cobrado	Adulto R\$ 25,00 Criança de 6 a 12 anos R\$ 15,00 Crianças até 5 anos entrada gratuita
Forma de gestão	Privada
Número de turistas	Alta temporada: 50 mil Baixa temporada: 10 mil (estimativa)
Estrutura de hospedagem	12 pousadas 4 hotéis 1 cabana 1 sobrado
Estrutura de gastronomia	Restaurante Lancheonete Playground
Banheiras/Valor	Somente ofurô, com valor incluso

Figura 3 – Localização e distância de Abdon Batista em relação aos atrativos concorrentes da macro e microrregião



Fonte: Adaptado do Google Earth, 2019

Quadro 2 – Registros fotográficos dos principais complexos aquáticos da micro e macrorregião de Abdon Batista



Termas de Piratuba



Termas Leonense



Termas de Machadinho



Termas de Marcelino Ramos



Termas de Marcelino Ramos



Termas Ouro



Termas de Erval Velho



Termas de Erval Velho



Termas de Erval Velho

Gráfico 1 – Tarifas praticadas pelos termas da macrorregião e microrregião de Abdon Batista

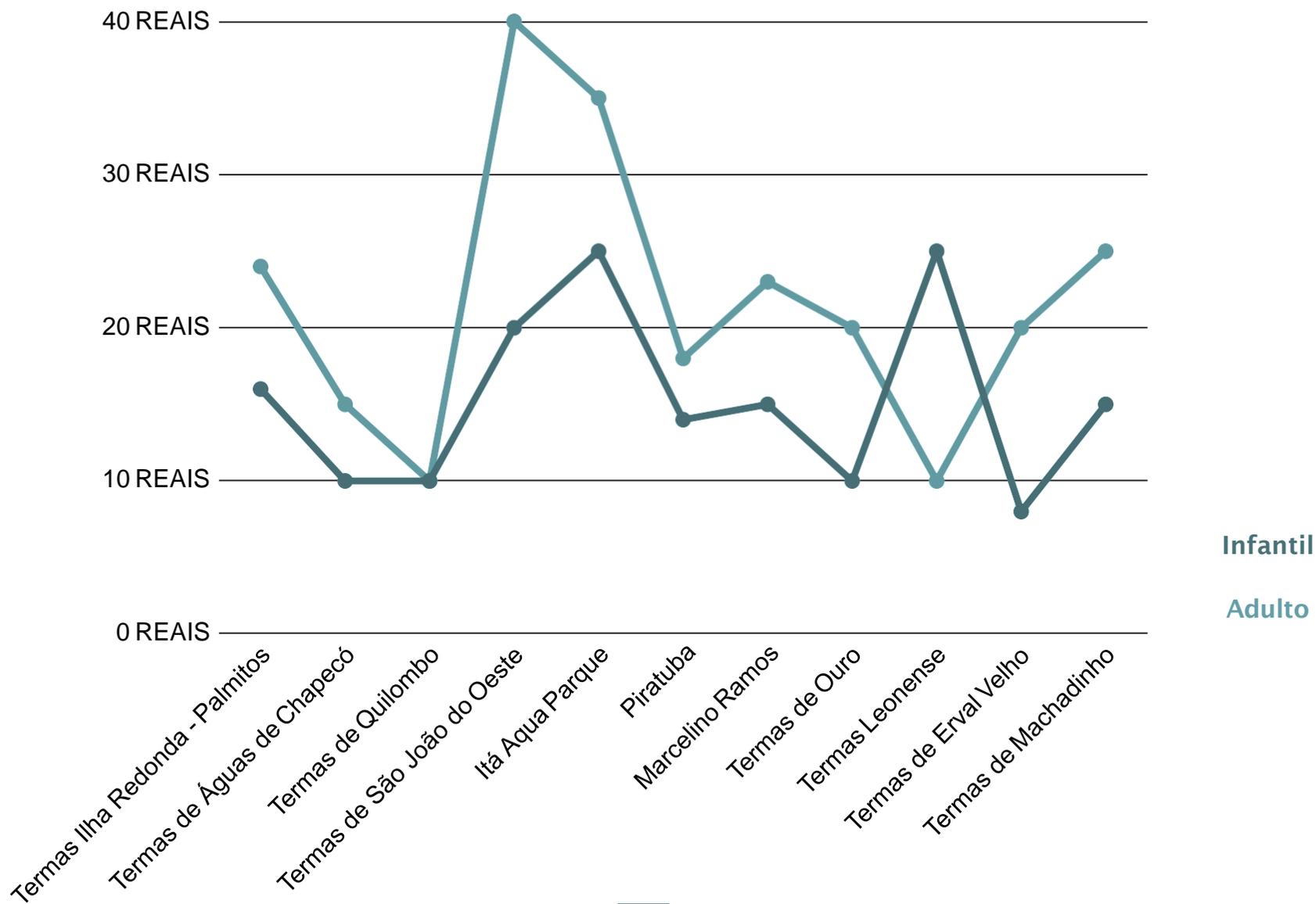
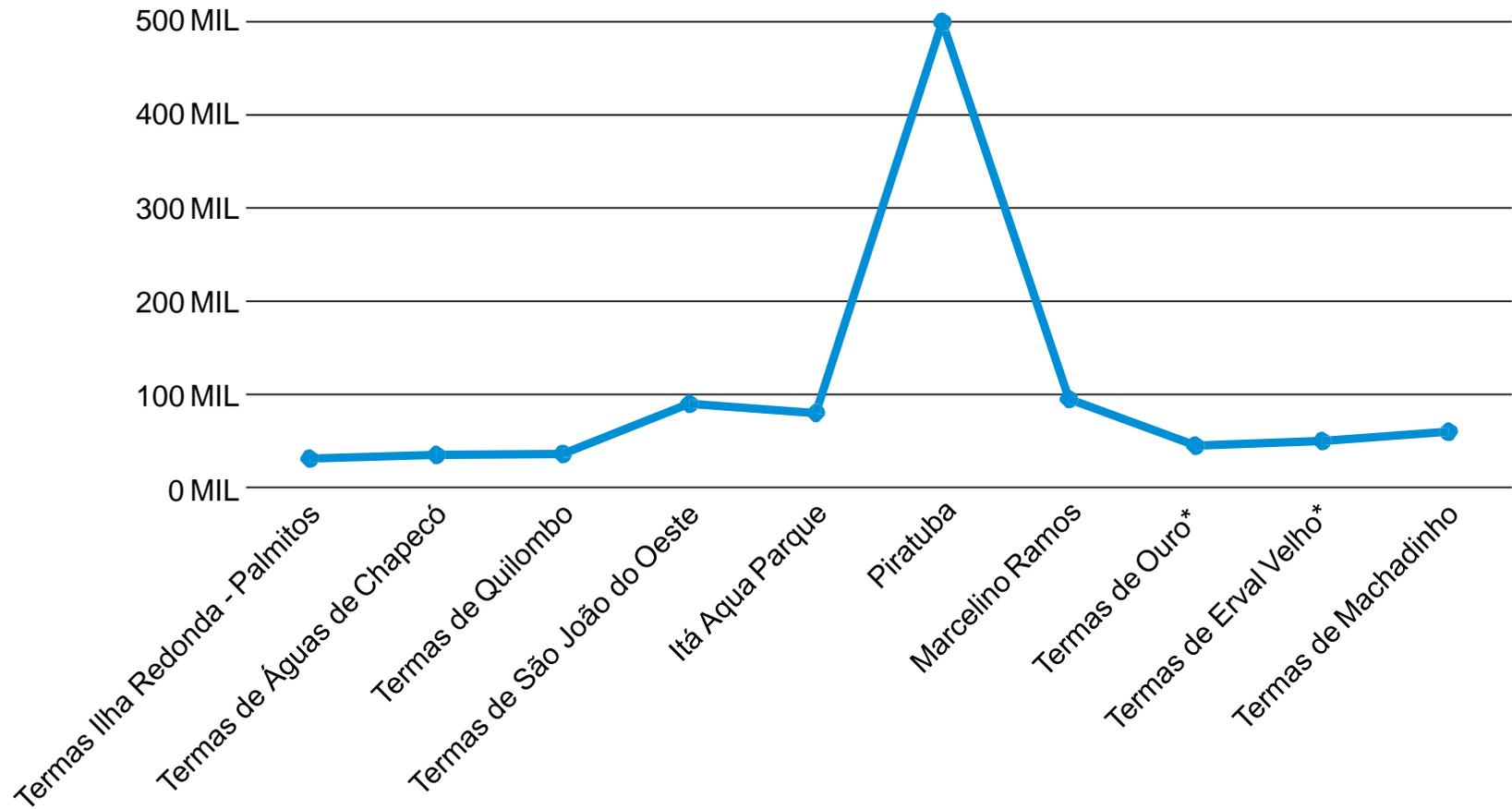


Gráfico 2 – Fluxo médio de turistas nos termas da macrorregião e microrregião de Abdon Batista



\*Abrem de outubro a março

## 4. NEGÓCIOS

O complexo do parque aquático encontra-se locado numa gleba com área total de 219.312,50 m<sup>2</sup> localizada na Linha São José, e registrada sob o Nº 12.897 no CRI de Anita Garibaldi – SC. O projeto atual do parque aquático corresponde a área total de 5.452,00 m<sup>2</sup>, que contempla:

- Piscinas com área total de 3.157,00 m<sup>2</sup> (piscina 01 – 1.693,00 m<sup>2</sup> e piscina 02 – 1464,00 m<sup>2</sup>) com capacidade de atender um público de até 1,8 mil pessoas;
- Composto área de lazer do termas está um playground aquático destinado ao entretenimento de crianças de até 12 anos;
- Estrutura de tobogãs para uso de adolescentes e adultos, construídos para aumentar a atratividade do espaço;
- Pavimentação e acesso com 2.000,46 m<sup>2</sup> que asseguram qualidade e acessibilidade a todos os usuários;
- Lanchonete com 20,00 m<sup>2</sup> destinada a lanches rápidos, petiscos, bebidas, sorvetes e bombonier;
- Amplo estacionamento com capacidade suficiente para atender ao público estimado do Termas;
- Edificação com 274,54 m<sup>2</sup> onde estão construídas bilheteria, administração, bwcs masculino e feminino e consultório.



Futuramente novas atividades poderão ser agregadas ao complexo, assim como serviços e infraestrutura a fim de aumentar a sua atratividade, ampliar seu aproveitamento econômico e facilitar a sua utilização durante todos os meses do ano, conforme listado abaixo.

- **CAMPING:** com o objetivo de aumentar a atratividade do empreendimento e facilitar a permanência dos turistas no local deverá ser previsto camping. Para sua implantação haverá baixo custo em função do local possuir terreno baldio arborizado com topografia favorável disponível;
- **CHURRASQUEIRAS:** nas imediações do parque aquático deverão ser previstas churrasqueiras ao ar livre que serão utilizadas pelo usuários do parque aquático, mediante cobrança de taxa diária, contribuindo dessa forma para o incremento das receitas e consequente viabilidade econômica;
- **LOJA DE CONVENIÊNCIA:** implantar a conveniência com o objetivo de aumentar a viabilidade econômica, diversificar as opções de alimentação e facilitar as compras dos usuários do parque aquático que poderão adquirir produtos para consumo como bebidas, carvão, etc.;
- **RESTAURANTE:** a fim de aumentar as opções de alimentação/gastronomia deverá ser previsto restaurante com capacidade mínima para 100 pessoas. Conforme pesquisa de mercado realizada, muitos usuários preferem permanecer o dia todo no complexo;
- **PISCINAS COBERTAS:** visando diminuir a sazonalidade do complexo deverão ser previstas novas opções de entretenimento, assim sugere-se a construção de piscina térmica coberta de dimensão menor e formato retangular com possibilidade de utilização a qualquer tempo e durante o ano todo possibilitando a prática de natação e competições.

- 
- **ESPORTES DE AVENTURA:** o turismo de aventura poderá ser incorporado ao complexo. Sugere-se a instalação de rampas, toboáguas e demais equipamentos aquáticos. Poderão também ser incorporadas outras opções no entorno como tirolesas, arvorismo, etc.
  - **ATIVIDADES COMPLEMENTARES:** poderão ser previstas atividades recreativas diversificadas como hidrogenástica, natação, massagem, que estarão disponíveis durante o ano todo;
  - **PLAY GROUND:** visando atrair famílias, sugere-se a instalação de atrativos e espaços para as crianças, que poderão ser utilizados em qualquer período do ano;
  - **TURISMO DE SAÚDE E BEM ESTAR:** é possível ampliar o uso do termas fazendo um aproveitamento diferenciado da água termal para o turismo de saúde e bem estar. Nesse caso a ideia é aproveitar-se das propriedades da água para atividades específicas de relaxamento e bem estar, através de terapias e tratamentos complementares de saúde.

Quadro 3 – Registros fotográficos das obras do mirante 2019-2020



Obras do Mirante - 2019



Obras do Mirante - 2020

Quadro 4 – Registros fotográficos das obras do termas de Abdon Batista



## 5. ANÁLISE SWOT

A matriz SWOT é o ponto inicial do diagnóstico do empreendimento, medindo as forças e fraquezas que dizem respeito aos fatores internos do negócio e que estão sob o controle da empresa ou empreendedor, assim como oportunidades e ameaças do macroambiente – os fatores externos que não são possíveis de serem controlados. O principal objetivo da análise SWOT é ajudar o empreendedor na tomada de decisão, oferecendo caminhos para prever e prevenir condições negativas, além de estabelecer diretrizes que façam o empreendimento se diferenciado.

# ANÁLISE SWOT

## Macroambiente

### Fatores externos que contribuem – FORÇAS

- Crescimento do turismo domestico;
- Busca por destinos menores;
- Valorização da moeda estrangeira;
- Busca por qualidade de vida;
- Crescimento do Termalismo.

**S**  
trengths

### Fatores externos que restringem – FRAQUEZAS

- Instabilidade econômica;
- Instabilidade política;
- Existência de grande oferta de serviços similares;
- Existência de produtos substitutos;
- Facilidade de informação do turista em relação a diversidade de produtos turísticos;
- Poder de negociação dos clientes
- Pandemia

**W**  
eaknesses

## Microambiente

### Fatores internos que contribuem – FORÇAS

- Motivação da comunidade para o turismo;
- Investimentos públicos no setor;
- Diversidade de segmentos turísticos;
- Lagos das usinas hidrelétricas;
- Embelezamento da cidade;
- Existência de planejamento;
- Espaço disponível para exploração;
- Apoio público para o fortalecimento da cadeia turística;
- Investimento público na qualificação da mão de obra local.

**S**  
trengths

### Fatores internos que restringem – FRAQUEZAS

- Localização;
- Poucas opções de alimentação na cidade;
- Baixa diversidade de hospedagem;
- Estrutura atual do termas dificulta a exploração no ano todo;
- Poucas alternativas de atividades para exploração financeira dentro do parque;
- Sazonalidade do equipamento.

**W**  
eaknesses



Um dos pontos de maior destaque na análise SWOT de Abdon Batista é o apoio do poder público ao projeto. Como grande incentivador do parque aquático e pensando não apenas na relação econômica mas também no aspecto social de se investir em uma nova atividade econômica, o município fortalece a geração de oportunidades tanto para os empreendedores locais, quanto para os empreendedores de fora da cidade, abrindo espaço para o surgimento de novos negócios a partir desta iniciativa. Com o apoio da comunidade ao projeto e podendo também contar com recursos naturais e culturais para a exploração de outros segmentos turísticos, a cidade projeta seu crescimento com uma oferta diversificada e, principalmente, bem estruturada.

Algumas questões apresentadas como fraquezas dentro do ambiente interno no processo de desenvolvimento turístico de Abdon Batista já estão em vias de transformação, como é o caso das hospedagens. Vale destacar que o investimento público na infraestrutura turística tende a favorecer a atração de investimento privado a partir da consolidação dos destinos turísticos. Mas ainda existem outras questões como a melhoria da oferta de alimentação e o planejamento de novas ações dentro do parque que contribuam para exploração da atividade, permitam atrair maior demanda e, conseqüentemente, reduzam a sazonalidade no uso do equipamento. Neste sentido, o processo de concessão precisa prever exatamente a obrigatoriedade de investimentos na ampliação da oferta através da diversificação de atrativos assegurando-se maior vantagem competitiva para o negócio.

Sobre os fatores externos que sugerem ameaça ao negócio não há como alterá-los, mas é possível minimizar os efeitos de alguns deles. Por exemplo, no que diz respeito à grande oferta de termas na região (a maior parte deles já consolidados no mercado), e à existência de produtos



substitutos para a oferta local, o desafio é ser capaz de oferecer um produto que se diferencie da concorrência, diferenciando-se na prestação de serviços e na qualidade da oferta, afinal, essa é a lei que rege o mercado.

No quadro de oportunidades, Abdon Batista tem todos os requisitos para empreender com sucesso no segmento do turismo de lazer. A oferta do município vem ao encontro das tendências de mercado que indicam o crescimento do turismo doméstico, a opção por viagens curtas dentro do território regional, a busca por destinos que oferecem termalismo e possuem maior qualidade de vida. Todas essas questões levantadas são contempladas dentro do projeto construído para a cidade.

## 6. EMPREENDIMENTO

### **Missão**

Proporcionar atividades de lazer e entretenimento aos turistas e população local, com qualidade e hospitalidade dentro dos valores praticados no mercado.

### **Período de atendimento**

Entre os meses de outubro e março

### **Público alvo**

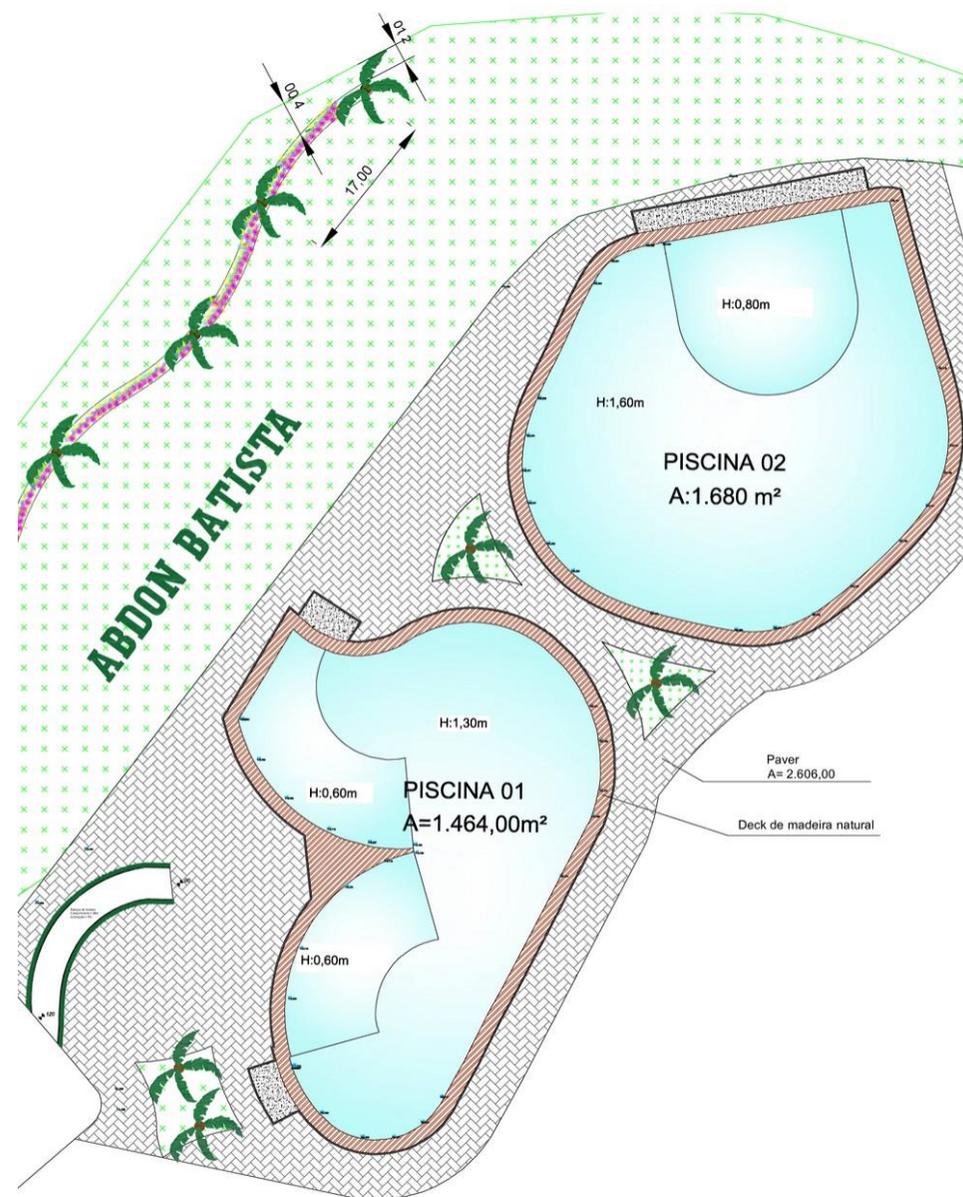
Famílias, grupo de idosos e estudantes

### **Capacidade de atendimento**

1.800 pessoas

### **Estrutura disponível**

Piscinas, playground, lancheria e estacionamento



## 6.1 RESPONSABILIDADES

Como as despesas decorrentes da operacionalização dos serviços incidem diretamente na estrutura de custos e no resultado financeiro do empreendimento, é fundamental incluir nesse estudo as responsabilidades do concessionário em todo o processo de gestão.

Destaca-se que o concessionário receberá o empreendimento com direitos e obrigações relativos à operação, administração e conservação, além da possibilidade de construção de novos espaços e ou implementação de atividades. Todos os encargos decorrentes da exploração turística no empreendimento serão de responsabilidade do concessionário, e todas as alterações nesse espaço deverão, obrigatoriamente, ser apresentadas e aprovadas pela gestão municipal antes do início das obras ou ações. Também passa a ser responsabilidade do concessionário o investimento no mobiliário necessário à operacionalização do empreendimento.

Como o projeto turístico de Abdon Batista prima pela sustentabilidade econômica e ambiental, a orientação é que em caso de implementar-se novos projetos na área do parque aquático se opte, preferencialmente, pelo uso de materiais regionais e tecnologias limpas.

Dessa forma, fica expressa a responsabilidade do concessionário nos seguintes temas:

#### **OPERACIONALIZAÇÃO**

- É de responsabilidade da empresa manter a organização, limpeza, segurança e atendimento de qualidade para os turistas e população local;
- Será de responsabilidade da empresa contratada a implantação do paisagismo e manutenção do embelezamento dos espaços como plantio de flores, corte de grama, podas, etc;
- Os ambientes devem estar sempre limpos;
- O parque aquático deverá contar com um sistema informatizado de controle;
- O parque deverá contar com um programa de gerenciamento de resíduos sólidos e prevenção de riscos ambientais;
- O parque deverá contar com monitoramento e avaliação dos recursos hídricos e reaproveitamento das águas;
- O parque deverá implantar coleta seletiva de lixo e fazer a destinação correta dos resíduos;
- O parque deverá realizar tratamento e monitoramento da qualidade da água;
- O concessionário terá que manter atualizadas todas as licenças pertinentes ao Parque Aquático.

#### **MANUTENÇÃO**

- A manutenção e reposição dos espaços, equipamentos, hidráulica, elétrica, pintura, enfim tudo que for danificado, é de responsabilidade do concessionário;
- Todos os equipamentos devem passar por manutenção periódicas;

- 
- O concessionário deverá disponibilizar todos os equipamentos de segurança para os colaboradores do empreendimento sob sua responsabilidade e cobrar o uso de EPIs para terceirizados e equipes de fornecedores.

### **SEGURANÇA**

- A empresa deverá sinalizar o local, bem como colocar placas de orientação em todos os ambientes;
- Durante o período que o complexo estiver aberto deverá manter salva-vidas em todas as piscinas;
- O concessionário deverá zelar pela ordem do local, focando especialmente no conforto do público alvo;
- O parque terá que contar com profissional específico para prestar primeiros socorros;
- A contratação de seguros da estrutura, colaboradores e usuários correrá por conta da empresa concessionária.

### **EQUIPE**

- Deverá contar com equipe capacitada;
- Todos devem fazer uso de uniforme e identificação pessoal;
- Deverá zelar pela segurança do trabalho e saúde ocupacional;
- É necessário contar com um programa de qualificação contínua.

## **DADOS E PROMOÇÃO**

- É fator obrigatório realizar, disponibilizar e apresentar levantamentos estatísticos (quantitativos e qualitativos) em relação ao número de usuários, nível de satisfação nos mais diversos setores, origem ticket médio, perfil entre outros;
- Fornecer e manter atualizada informações gerais dos produtos e serviços do termas;
- Elaborar um plano de marketing e promover o equipamento bem como o destino;
- Deverá contar com um sistema de comunicação interna que servirá tanto para promover os produtos e serviços, fazer comunicados aos usuários bem como oferecer música ambiente;
- É obrigatório manter atualizado um cadastro técnico do patrimônio público.

## **BENEFÍCIOS AOS MUNICÍPIES**

- Toda a equipe deverá estar capacitada a prestar informações turísticas do município (atrativos, equipamentos, hospedagem, restaurantes);
- A contratação dos colaboradores deverá dar prioridade a população de Abdon Batista.

## 7. INVESTIMENTO

O Programa de Investimentos apresentado a seguir foi elaborado com base nas informações fornecidas pela Prefeitura de Abdon Batista, conforme os investimentos financeiros efetuados e estimados pelo município para conclusão da obra no projeto básico, cujos valores foram fornecidos pelo poder público municipal de ABDON BATISTA.

Os investimentos finais foram estimados com base nos padrões mínimos do mercado, assim como os investimentos financeiros.

O detalhamento apresentado serve aos propósitos deste estudo de viabilidade, portanto, se houver necessidade de maior nível de detalhamento deve-se recorrer aos projetos de engenharia, ou projetos executivos. As metragens quadradas da construção foram fornecidas no projeto básico, junto ao poder público municipal. Recomenda-se utilizar uma margem de erro.

Quadro 5 – Resumo dos investimentos realizados e previstos

Contas	2014	2019	Estimados à contratar	Total do investimento
1. USO				
<b>1.1 INVESTIMENTO FIXO</b>	R\$ 650.000,00	R\$ 2.003.854,38	R\$ 496.145,62	R\$ 3.150.000,00
1.1.1 Terreno	R\$ 650.000,00			R\$ 650.000,00
1.1.2 Construção Civil				
1.1.3 Projeto inicial piscina		R\$ 610.523,71		
1.1.4 Projeto inicial recepção		R\$ 117.813,46		
1.1.5 Instalações				
1.1.6 Instalações hidráulicas		R\$ 304.952,00		
1.1.7 Galerias/ revestimento piscinas		R\$ 307.360,57		
1.1.8 Impermeabilização		R\$ 371.666,64		
1.1.9 Brinquedos		R\$ 391.538,00		
1.1.10 Paisagismo			R\$ 35.000,00	
1.1.11 Paver			R\$ 180.645,02	
1.1.12 Muro de contenção e drenagem			R\$ 197.100,60	
1.1.13 Deck			R\$ 83.400,60	
<b>1.2 Investimento financeiro</b>				
1.2.1 Necessidade de Capital de Giro				
1.2.2 Juros no período pré-operacional				
<b>TOTAL USOS</b>				
<b>2. FONTES</b>				
<b>2.1 Recursos Próprios Município</b>	R\$ 650.000,00	R\$ 2.003.854,38	R\$ 496.145,62	R\$ 3.150.000,00
2.1.1 Patrimônio Líquido				
2.1.2 Aumento de Capital				
<b>2.2 Recursos de terceiros</b>				
2.2.1 BNDES				
2.2.2 FINAME				
2.2.3 PROGER				
2.2.4 Outros				
<b>TOTAL DE FONTES</b>				R\$ 3.150.000,00

## 8. ANÁLISE FINANCEIRA

### 8.1 CÁLCULOS PARA A DETERMINAÇÃO DO “GOODWILL”

#### PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Os trabalhos de avaliação foram embasados na NBR-14653, Parte 1 e Parte 4, da ABNT, seguida e respeitada em todo o presente trabalho;
- O empreendimento está em fase de conclusão de obras não tendo havido exploração comercial do mesmo e, conseqüente, dados contábeis e/ou gerenciais referentes a anos anteriores;
- Em razão de o empreendimento ser novo, em finalização, não há dados históricos provenientes de funcionamento para efetuar a análise técnico-econômica com base em série histórica relativos a:
  - Receitas de ingressos;
  - Receitas de consumos;
  - Receitas de locações e receitas diversas;
  - Folhas de pagamentos de salários;
  - Consumos de energia elétrica, telefonia, informática, água e esgoto, impostos;
  - Outras despesas;

- Onde necessário as receitas e despesas foram distribuídas mensalmente pela média mensal;
- Não foram realizadas medições de terreno e de edificações, tendo-se como pressuposto que todas as informações repassadas são fidedignas;
- Não foram considerados outros investimentos em equipamentos e edificações, a partir do início de utilização do empreendimento;
- Não foi realizada a avaliação de equipamentos, máquinas e mobiliário, em razão de os mesmos constarem do investimento inicial do empreendimento.
- Em razão do empreendimento ser novo, foram adotados os valores de:
  - População turística que frequentará o empreendimento: projeção obtida a partir da população e número de turistas/usuários da própria cidade e de outras cidades, estimando-se para Abdon Batista o valor inicial de 45.000 turistas/usuários na 1ª temporada;
  - Valor da tarifa de ingresso no empreendimento calculado a partir dos valores de ingressos praticados nas cidades pesquisadas:

Valor Estimado	Público
R\$ 25,00 por pessoa	Turistas
R\$ 15,00 por pessoa	Moradores da cidade de Abdon Batista Crianças até 10 anos

- Período de temporada para exploração do empreendimento estimado para os meses de outubro a março (seis meses);
- Classificação pelo CNAE 9321-2/00, com inscrição e tributação pelo simples nacional, Anexo III, taxa de 16%;
- Estimativa de 15 (quinze) trabalhadores na alta temporada, ao custo de R\$ 30.000,00/mês, e de 1/3 destes na baixa temporada, ao custo de R\$ 10.000,00/mês;
- Estimativa dos gastos mensais para a alta temporada, conforme adiante, e de 10% destes custos para o período de baixa temporada:

Energia elétrica	R\$ 10.000,00
Água	R\$ 3.000,00
Telefone/internet	R\$ 500,00
Material de limpeza	R\$ 1.000,00
Tratamento piscinas	R\$ 5.000,00
Manutenção	R\$ 2.000,00

Jardinagem	R\$ 1.000,00
Combustíveis	R\$ 1.000,00
Seguros	R\$ 300,00
Contabilidade	R\$ 1.000,00
Marketing	R\$ 2.000,00

- No primeiro período os custos e as despesas estão sendo consideradas somente a partir do mês de outubro.

### **8.1.1 METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO ECONÔMICA**

Foi utilizado o Método da Capitalização da Renda conforme preconizado na norma técnica de avaliações de imóveis NBR-14.653, parte 1, segundo o item 8.2.4, o qual descreve: “Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”.

#### **8.1.1.1 ESTRUTURAÇÃO METODOLÓGICA**

A metodologia do trabalho foi estruturada sob a ótica de um investidor que necessita de informações coerentes e fidedignas para tomada de decisão ou conhecimento do valor. Nesta estrutura metodológica o valor atrativo do empreendimento, ou unidade de negócio, é resultado da análise técnico-econômica do fluxo de caixa dos resultados financeiros futuros, da capitalização presente, ou seja, da atratividade da aquisição de uma carteira de recebíveis, com base na projeção de resultados sob cenários distintos, envolvendo riscos.

#### **8.1.1.2 ANÁLISE TÉCNICO-ECONÔMICA**

Para a realização dos trabalhos de determinação do valor do empreendimento foram utilizadas projeções iniciais e cálculos de estimativa populacional de utilização do empreendimento. Não houve apresentação de dados históricos em razão de o empreendimento ainda não ter sido concluído e explorado comercialmente.

#### **8.1.1.3 TRATAMENTO DOS DADOS**

Os dados de projeção inicial foram apresentados em imagem. Estes dados foram digitados em planilha eletrônica e cuidadosamente estudados e tratados. Deve-se salientar que as conclusões inferidas, têm grau de precisão proporcional à consistência das informações disponibilizadas para o empreendimento.

#### **8.1.1.4 VARIÁVEIS ESTUDADAS**

Para a compreensão do desempenho do empreendimento como gerador de renda é necessário o estudo e comparação dos parâmetros de análise e suas inter e intrarrelações com o mercado no qual a unidade encontra-se inserida, tais como: ocupação da capacidade instalada, número de turistas/usuários do empreendimento, valores de ingressos, preços de vendas de produtos, custos operacionais, impostos e taxas incidentes e resultados líquidos.

Na montagem do quadro de cenários estabeleceu-se a variação dos seguintes parâmetros:

- Taxa de ocupação do número de usuários distribuída ao longo dos meses de alta temporada;
- Variação anual do número de turistas/usuários;
- Valor pago pelo ingresso para utilizar o empreendimento;
- Custos com mão de obra direta (salários, encargos sociais, férias, demissões, etc);
- Despesas gerais de operacionalização do empreendimento;
- Remuneração do capital da ordem de 10%a.a.;
- Taxa de Risco, de acordo com os diversos cenários.

#### **8.1.1.5 QUADROS FINANCEIROS DO EMPREENDIMENTO**

A partir das projeções iniciais e estimações de público e receitas da unidade de negócio foram elaborados quadros de composição de receitas e custos operacionais, onde se procurou verificar a performance do negócio como um todo e da sua geração de receitas para futuros investidores. Para a determinação das receitas e dos custos foram adotadas as projeções iniciais informadas e os cálculos elaborados a partir destas projeções. Adotou-se um fluxo de caixa básico da unidade de negócio, o qual foi admitido como representativo da realidade atual do empreendimento e adotado como cenário básico para projeções inferidas.

Elaboraram-se 7 cenários diferenciados, um básico, 3 otimistas e 3 pessimistas, sensibilizando-se o número de turistas, o valor do ingresso, os custos com mão de obra direta e as despesas gerais de operacionalização.

## 8.1.2 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO ECONÔMICA

O quadro de cenário com os respectivos resultados obtidos está apresentado adiante. A partir das projeções iniciais e cálculos de estimação de população turística, mensalizada e atualizada para um período imediatamente posterior ao da conclusão do empreendimento, obtiveram-se os cenários abaixo descritos.

Para o cenário básico adotaram-se as seguintes premissas:

- Acréscimo de 10% no número de turistas/usuários para o 2º e 3º anos de operação, de 5% no número de turistas/usuários para o 4º e 5º anos de operação, e sem acréscimos a partir do 6º ano;
- Acréscimo de 10% no valor do ingresso para o período do 2º ao 5º anos de operação, e sem acréscimos a partir do 6º ano;
- Acréscimo de 10% nos custos com mão de obra direta e nas despesas gerais de operacionalização para o período do 2º ao 5º anos de operação, e sem acréscimos a partir do 6º ano;
- Taxa de risco de 2,5% ao ano.

Para os demais cenários houve uma sensibilização de cada uma destas variáveis, obtendo-se valores inferiores e superiores ao básico, conforme quadro a seguir.

Quadro 6 – Quadro de cenários

Parâmetros variáveis	Unidade	Pessimista 3	Pessimista 2	Pessimista 1	Básico	Otimista 1	Otimista 2	Otimista 3
Turistas	%	-3,00%	-1,50%	0,00%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
Valor ingresso	%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
Salários	%	15,00%	10,00%	5,00%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
Despesas Gerais	%	15,00%	10,00%	5,00%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
Taxa de risco	%	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,00%
Valor econômico-financeiro para o cenário	R\$	3.038.614	3.209.720	3.367.946	3.594.590	3.807.138	4.008.572	4.193.406
Vida econômica	anos	44	42	40	38	37	36	34
TMA – do cenário	%a.a.	11,10%	11,65%	12,20%	12,75%	13,30%	13,85%	14,40%

### **8.1.3 RESULTADO DO “GOODWILL”**

Com base nas projeções efetuadas o valor econômico da unidade de negócio Parque Aquático Abdon Batista encontra-se entre os limites de R\$ 3.038.614,00 e R\$ 4.193.406,00, sendo o valor do cenário básico de R\$ 3.594.590,00 (Três milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, quinhentos e noventa reais).

### **8.1.4 CÁLCULO DO PAYBACK (TEMPO DE RETORNO)**

A partir do cenário básico foram efetuados cálculos para determinação do payback (tempo estimado de retorno do investimento, em anos) para a opção de venda do empreendimento. Para esta opção, onde um investidor irá adquirir o mesmo, adotou-se a premissa de que o mesmo será vendido pelo valor encontrado para o cenário básico, ou seja, de R\$ 3.594.590,00. Neste caso, sob a ótica do investidor, o payback encontrado foi de 8,11 anos para a recuperação do capital inicial investido.

## **8.2 ESTUDO PARA CONCESSÃO DO EMPREENDIMENTO**

Alternativamente ao cálculo do valor de venda do empreendimento, realizou-se estudo para a sua concessão, tomando-se como base o seu faturamento.

### 8.2.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Utilização do faturamento calculado para o cenário básico na determinação do goodwill;
- Cálculo de taxa anual de remuneração obtida através da média aritmética do período de março/2019 a março/2020, dos seguintes indicadores: IGP-DI; Poupança; Taxa Selic;
- Aplicação da taxa anual encontrada, acrescida de 50% da mesma sobre o faturamento bruto dos ingressos, ou seja, taxa anual = 8,25%.

### 8.2.2 CÁLCULO DO PAYBACK (TEMPO DE RETORNO)

A partir do cenário básico foram efetuados cálculos para determinação do payback (tempo estimado de retorno do investimento, em anos) para a opção de concessão do empreendimento. Para a hipótese de concessão, onde um investidor irá pagar aluguel mensal pela utilização e/ou concessão de uso, adotou-se a premissa de que o mesmo será concessionado por uma taxa da ordem de 8,25%, ao ano, aplicado sobre os valores de faturamento, variáveis durante os meses/anos de concessão. Neste caso, sob a ótica do cedente, o payback encontrado foi de 32,63 anos para a recuperação do capital inicial investido.

Este payback poderá variar conforme ocorrerem as negociações futuras sobre o percentual aplicado sobre o faturamento e conforme a variação de usuários e preços praticados pelo empreendimento.

### 8.3 OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A AVALIAÇÃO TÉCNICO-ECONÔMICA

Com base nas projeções efetuadas procurou-se inferir o crescimento do faturamento bruto da unidade de negócio e dos custos operacionais, obtendo-se resultados com ligeiras variações. Em razão do mercado de prestação de serviços no setor de parques temáticos encontrar-se em crescimento e o empreendimento poder operar com uma maior capacidade de ocupação, é plausível afirmar-se que a economia do setor e, em decorrência, o desempenho da unidade de negócio objeto, mantenha crescimento constante na expectativa indicada pelos estudos, razão pela qual adotou-se leve e constante crescimento nas projeções.

Para a remuneração do risco do investimento adotou-se como premissa básica a taxa de 2,5% ao ano, realizando-se análise de sensibilidade da sua variação nos diversos cenários. A taxa de risco básica adotada foi extraída da literatura ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES – UMA INTRODUÇÃO À METODOLOGIA CIENTÍFICA, de Rubens Alves Dantas, Editora Pini, ano de 1998, página 33, onde é feita a referência a artigo de Zeni (1996). Conforme o gráfico apresentado esta taxa de risco situa-se na faixa de risco baixo.

A utilização da taxa de remuneração do capital de 10% ao ano e da taxa de risco de 2,5% ao ano proporciona a Taxa Mínima de Atratividade (TMA) de 12,75% ao ano para o cenário básico, variando-se a taxa de risco de 0,5% para os cenários pessimistas e para os cenários otimistas. Esta taxa encontra-se acima da taxa Selic efetiva projetada, que está estimada em 3,75% ao ano (BCB, 2020).



Em decorrência das TMAs distintas adotadas teremos Vida Econômica diferenciada para cada cenário entendendo-se por Vida Econômica o período de renda do empreendimento, com contribuição significativa (ao nível de 99%) no Valor Presente Líquido - VPL. Este conceito, largamente utilizado nas avaliações de empreendimentos, desconsidera valores futuros que contribuam com menos de 1% no VPL. Para os nossos estudos adotou-se um fluxo de caixa com período variando de 34 anos (cenário Otimista 3) a 44 anos (cenário Pessimista 3), sendo a vida econômica do cenário básico admitido de 38 anos.

A construção dos fluxos de caixa de cada cenário possui estrutura básica idêntica. Em todos foi adotada a premissa de que a unidade de negócio está disponível no mercado, podendo ser adquirida por qualquer tipo de investidor, pessoa jurídica, pessoa física, fundações e outros. Para tanto foi adotada a hipótese de incidência de impostos sobre o faturamento da ordem de 16% sobre a receita bruta.

O valor encontrado para o empreendimento pressupõe a incidência dos tributos acima mencionados como situação genérica de mercado. Para uma situação específica, em que possa haver redução ou isenção de tributos, o valor de investimento terá de ser analisado sob a ótica do adquirente, resultando em valor presente líquido diferente do encontrado.

Na construção dos cenários adotou-se um básico, três cenários pessimistas e três otimistas, variando-se o número de turistas/usuários, o valor do ingresso, os custos de mão de obra direta, as despesas gerais de operação e a taxa de risco do investimento. Através da análise de sensibilidade da variação destas variáveis obteve-se valores presentes líquidos para cada caso. As análises de sensibilidade variam do 1º ao 5º ano, sendo que do 6º ano em diante refletem o mesmo posicionamento do 5º ano. O quadro de cenários com as diversas variações encontra-se nos anexos.

A determinação das taxas de crescimento utilizadas na elaboração do quadro de cenários está arbitrada nos seguintes aspectos:

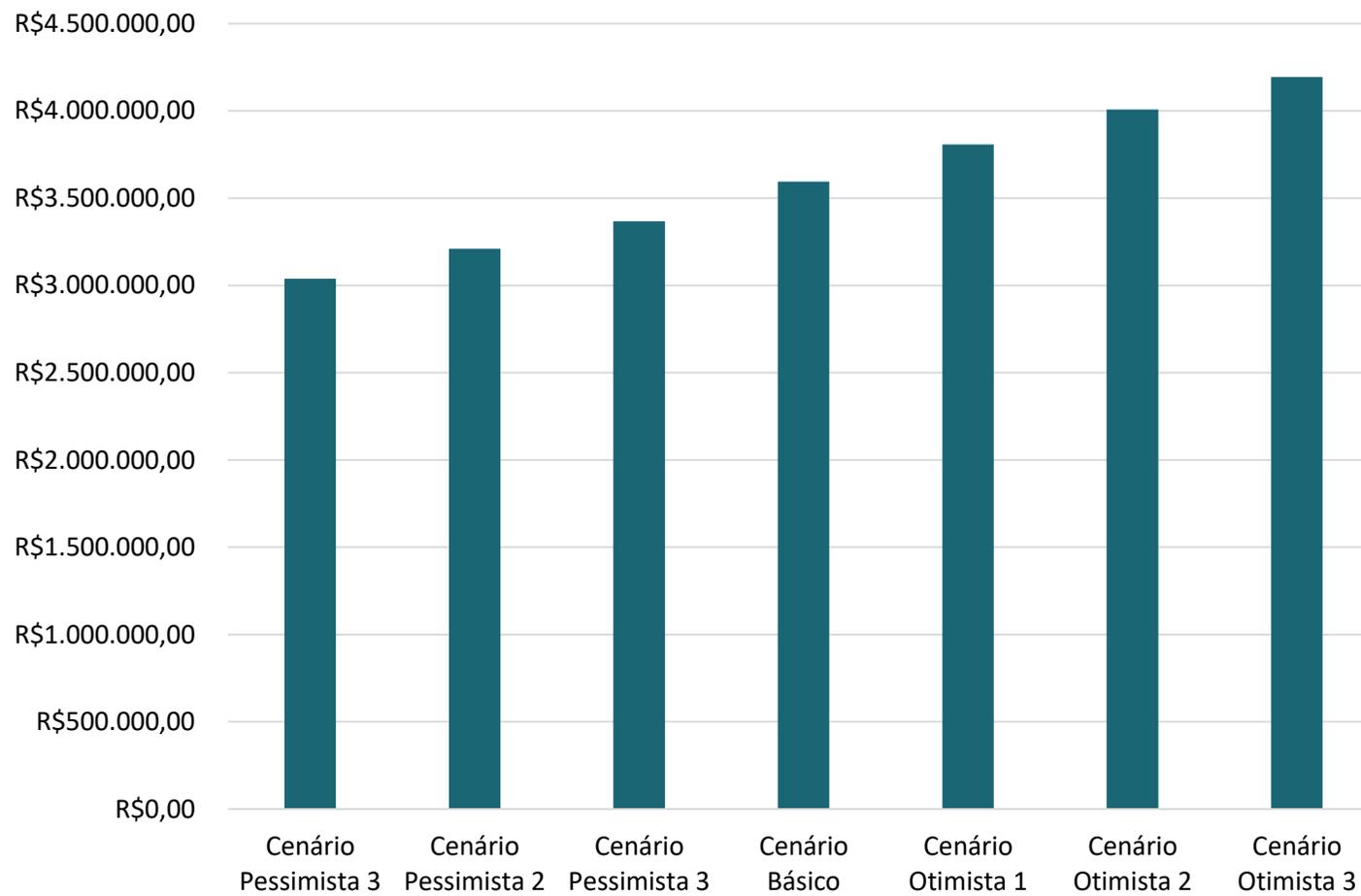
- Variação do número de turistas/usuários, iniciando-se em incremento de 0% para o cenário básico e incremento de mais 2,5% para cada cenário otimista; sem variação para o cenário pessimista 1 e decremento de 1,5% para os cenários pessimistas 2 e 3;
- Variação do valor do ingresso, iniciando-se em incremento de 0% para o cenário básico, incremento de 2,5% para os cenários otimistas; decremento de 2,5% para os cenários pessimistas;
- Acréscimo no salários de mão de obra direta, com incremento de 2,5% para cada cenário otimista; incremento de 5,0% para cada cenário pessimista;
- Acréscimo nas despesas gerais, com incremento de 2,5% para cada cenário otimista; incremento de 5,0% para cada cenário pessimista.

Com as premissas anteriores obteve-se os seguintes valores para os diversos cenários:

Cenário Pessimista 3	R\$ 3.038.614,00
Cenário Pessimista 2	R\$ 3.209.720,00
Cenário Pessimista 3	R\$ 3.367.946,00
Cenário Básico	R\$ 3.594.590,00
Cenário Otimista 1	R\$ 3.807.138,00
Cenário Otimista 2	R\$ 4.008.572,00
Cenário Otimista 3	R\$ 4.193.406,00



Gráfico 3 – Valor econômico do empreendimento de acordo com os cenários propostos



## 8.4 SUGESTÕES SOBRE A ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A administração do empreendimento deverá estar atenta às variações dos preços de ingressos e de venda de outros produtos no empreendimento, dos custos de aquisição de materiais de operação/manutenção e de novos investimentos em melhorias, aspectos especialmente importantes na lucratividade da unidade de negócio.

Os fatores qualidade e preço competitivo, em conjunto com o mix de produtos, serão de fundamental importância para o sucesso da unidade de negócio. Neste sentido, sugere-se que o empreendimento execute obras e melhorias para atrair um maior público usuário e ampliar o tempo de permanência no balneário.

Paralelamente, o poder público municipal deverá constar em cláusulas contratuais a necessidade de tais investimento em melhorias e diversificação das opções de lazer tais como:

- Churrasqueiras/quiosques na área de lazer;
- Espaços para camping;
- Loja de conveniências;
- Restaurante;
- Piscinas cobertas e/ou aquecidas;
- Esportes de aventura;
- Quadras esportivas;
- Exploração do turismo de saúde e bem-estar;
- Atividades complementares

## 8.5 CÁLCULO DE TURISTAS E TARIFA

CÁLCULO DE TURISTAS			
Cidade	População Estimada 2019 (*)	Turistas / Temporada (**)	Índice Turistas / População
Palmitos (Ilha Redonda)	16.169	31.000	1,91725
Águas de Chapecó	6.486	35.000	5,39624
Quilombo	9.887	35.900	3,63103
São João D'Oeste	6.381	90.000	14,10437
Itá	6.169	80.000	12,96807
Piratuba	3.854	500.000	
Marcelino Ramos - RS	4.402	95.000	21,58110
Ouro	7.295	45.000	6,16861
Erval Velho	4.412	50.000	11,33273
Machadinho - RS	5.445	60.000	11,01928
MÉDIA	7.050	102.190	9,79096
<b>ABDON BATISTA</b>	<b>2.563</b>	<b>25.094</b>	<b>Estimativa para primeira temporada</b>
		<b>45.000</b>	<b>Projeção arbitrada</b>

\*Fonte: IBGE

\*\*Fonte: Diagnóstico do SEBRAE

CÁLCULO DA TARIFA				
Cidade	Infantil		Adulto	
	Meio Período	Período Integral	Meio Período	Período Integral
Palmitos (Ilha Redonda)	8,00	16,00	12,00	24,00
Águas de Chapecó	8,00	10,00	10,00	15,00
Quilombo	10,00	10,00	10,00	10,00
São João D'Oeste	18,00		20,00	40,00
Itá	25,00	25,00	35,00	35,00
Piratuba	14,00	14,00	18,00	18,00
Marcelino Ramos	15,00	15,00	23,00	23,00
Ouro	10,00	10,00	20,00	20,00
Campos Novos	10,00	10,00	20,00	20,00
Erval Velho	18,00	18,00	18,00	18,00
Machadinho	15,00	15,00	25,00	25,00
MÉDIA	13,73	14,30	19,18	22,55
<b>ABDON BATISTA*</b>	<b>10,00</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>	<b>25,00</b>

\*Estimativa para primeira temporada

## 8.6 ESTIMATIVA DE USUÁRIOS EM RELAÇÃO A POPULAÇÃO DA CIDADE

<b>Dias/ano</b>	180	Dias
	461.340	Total = pessoas da cidade * dias
<b>Sábado e domingo</b>	0,285714286	2 dias/semana
	131.811	Pessoas da cidade * 2 dias da semana
<b>% população</b>	30	Percentual da população da cidade a usar
	39.543	Pessoas da cidade por temporada
<b>Estimativa global</b>	45.000	Usuários da cidade e externos

## 8.7 INFORMAÇÕES GERENCIAIS - PROJEÇÕES

OCUPAÇÃO	Ocupação Ad / Inf	2020						2021						Média Mensal	Média Anualizada	Média Mensal	Média Anualizada
		Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun				
Taxa de Ocupação		0%	0%	0%	10%	15%	20%	20%	20%	15%	0%	0%	0%	8,33%	100,00%	3.750	45.000
Adultos Locais - 1/2 ingresso		0%	0%	0%	90%	90%	90%	70%	70%	90%	0%	0%	0%	6,83%	82,00%	3.075	36.900
Turistas Adultos		0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0,67%	8,00%	300	3.600
Infantis Locais - 1/2 ingresso		0%	0%	0%	10%	10%	10%	5%	5%	10%	0%	0%	0%	0,67%	8,00%	300	3.600
Turistas Infantis - 1/2 ingresso		0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0,17%	2,00%	75	900
VALORES																	
Ingresso	25,00													<b>8,33%</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.750</b>	<b>45.000</b>
1/2 Ingresso	15,00																

## 8.7.1 PROJEÇÕES DE RECEITAS

	2020						2021						Média Mensal	Média Anualizada	Percentual Incidência	% sobre Receita
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun				
<b>RECEITAS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56.700</b>	<b>85.050</b>	<b>113.400</b>	<b>128.520</b>	<b>128.520</b>	<b>85.050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49.770</b>	<b>597.240</b>		<b>100,00</b>
BILHETERIA	0	0	0	67.500	101.250	135.000	153.000	153.000	101.250	0	0	0	59.250	711.000	100,00	119,05
Ingressos Camping	0	0	0	67.500	101.250	135.000	153.000	153.000	101.250	0	0	0	59.250	711.000	100,00	119,05
DEDUÇÕES	0	0	0	10.800	16.200	21.600	24.480	24.480	16.200	0	0	0	9.480	113.760	100,00	19,05
ICMS Sobre Faturamento ISS Sobre Vendas Simples Nacional Sobre Faturamento																
Devoluções de Receitas	0	0	0	10.800	16.200	21.600	24.480	24.480	16.200	0	0	0	9.480	113.760	100,00	19,05
CONSUMOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Restaurante Lanchonete																
OUTRAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Locações Diversas																
<b>DESPESAS</b>	<b>12.680</b>	<b>12.680</b>	<b>12.680</b>	<b>34.080</b>	<b>51.120</b>	<b>68.160</b>	<b>68.160</b>	<b>68.160</b>	<b>51.120</b>	<b>12.680</b>	<b>12.680</b>	<b>12.680</b>	<b>34.740</b>	<b>416.880</b>	<b>200,00</b>	<b>69,80</b>
CUSTO COM PESSOAL	10.000	10.000	10.000	18.000	27.000	36.000	36.000	36.000	27.000	10.000	10.000	10.000	20.000	240.000	100,00	40,18
Salários, Ordenados, Férias + Enc. Trabalh. Férias Indenizações Trabalhistas Distribuição de lucros	10.000	10.000	10.000	18.000	27.000	36.000	36.000	36.000	27.000	10.000	10.000	10.000	20.000	240.000	100,00	40,18
ENCARGOS SOCIAIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
INSS + FGTS																
<b>CUSTOS GERAIS</b>	<b>2.680</b>	<b>2.680</b>	<b>2.680</b>	<b>16.080</b>	<b>24.120</b>	<b>32.160</b>	<b>32.160</b>	<b>32.160</b>	<b>24.120</b>	<b>2.680</b>	<b>2.680</b>	<b>2.680</b>	<b>14.740</b>	<b>176.880</b>	<b>100,00</b>	<b>29,62</b>
Energia Elétrica	1.000	1.000	1.000	6.000	9.000	12.000	12.000	12.000	9.000	1.000	1.000	1.000	5.500	66.000	37,31	11,05
Água	300	300	300	1.800	2.700	3.600	3.600	3.600	2.700	300	300	300	1.650	19.800	11,19	3,32
Telefone / Intenet	50	50	50	300	450	600	600	600	450	50	50	50	275	3.300	1,87	0,55
Material de Limpeza	100	100	100	600	900	1.200	1.200	1.200	900	100	100	100	550	6.600	3,73	1,11
Tratamento de Piscinas	500	500	500	3.000	4.500	6.000	6.000	6.000	4.500	500	500	500	2.750	33.000	18,66	5,53
Manutenção	200	200	200	1.200	1.800	2.400	2.400	2.400	1.800	200	200	200	1.100	13.200	7,46	2,21
Jardinagem	100	100	100	600	900	1.200	1.200	1.200	900	100	100	100	550	6.600	3,73	1,11
Combustíveis	100	100	100	600	900	1.200	1.200	1.200	900	100	100	100	550	6.600	3,73	1,11
Contabilidade	100	100	100	600	900	1.200	1.200	1.200	900	100	100	100	550	6.600	3,73	1,11
Seguros	30	30	30	180	270	360	360	360	270	30	30	30	165	1.980	1,12	0,33
Marketing	200	200	200	1.200	1.800	2.400	2.400	2.400	1.800	200	200	200	1.100	13.200	7,46	2,21

## 8.7.2 PROJEÇÕES DE DESPESAS

	2020						2021						Média Mensal	Média Anualizada	Percentual Incidência	% sobre Receita	
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun					
DESPESAS TRABALHISTAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Pró-labore Remuneração Estágio Salários e Ordenados																	
ENCARGOS SOCIAIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
FGTS																	
DESPESAS GERAIS ADMINISTRATIVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
JUROS E DESCONTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
IOF																	
Despesas Bancárias Juros Passivos																	
Despesas Financeiras/Empréstimos																	
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
IR sobre Aplicações Financeiras																	
Impostos e Taxas Federais																	
IRF Sobre Aplicações Taxas Estaduais																	
Taxas Municipais																	
<b>RESULTADO LÍQUIDO</b>	<b>-12.680</b>	<b>-12.680</b>	<b>-12.680</b>	<b>22.620</b>	<b>33.930</b>	<b>45.240</b>	<b>60.360</b>	<b>60.360</b>	<b>33.930</b>	<b>-12.680</b>	<b>-12.690</b>	<b>-12.680</b>	<b>15.030</b>	<b>180.360</b>			<b>30,20</b>

## 8.8 PROJEÇÃO CENÁRIO BÁSICO

		1	2	3	4	5	6	7	8
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RECEITA BRUTAS		711.000	860.310	1.040.975	1.202.326	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	113.760	137.650	166.556	192.372	222.190	222.190	222.190	222.190
RECEITA LÍQUIDA	=	597.240	722.660	874.419	1.009.954	1.166.497	1.166.497	1.166.497	1.166.497
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	378.840	458.568	504.425	554.867	610.354	610.354	610.354	610.354
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	218.400	264.092	369.994	455.087	556.143	556.143	556.143	556.143
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	218.400	264.092	369.994	455.087	556.143	556.143	556.143	556.143
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	218.400	264.092	369.994	455.087	556.143	556.143	556.143	556.143
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	218.400	264.092	369.994	455.087	556.143	556.143	556.143	556.143
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>218.400</b>	<b>264.092</b>	<b>369.994</b>	<b>455.087</b>	<b>556.143</b>	<b>556.143</b>	<b>556.143</b>	<b>556.143</b>

		9	10	11	12	13	14	15	16
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RECEITA BRUTAS		1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	222.190	222.190	222.190	222.190	222.190	222.190	222.190	222.190
RECEITA LÍQUIDA	=	1.166.497	1.166.497	1.166.497	1.166.497	1.166.497	1.166.497	1.166.497	1.166.497
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>556.143</b>							

## 8.9 PROJEÇÃO CENÁRIO PESSIMISTA 1

		1	2	3	4	5	6	7	8
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RECEITA BRUTAS		693.225	838.802	1.014.951	1.172.268	1.353.970	1.353.970	1.353.970	1.353.970
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	110.916	134.208	162.392	187.563	216.635	216.635	216.635	216.635
RECEITA LÍQUIDA	=	582.309	704.594	852.559	984.705	1.137.334	1.137.334	1.137.334	1.137.334
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	378.840	481.496	529.646	582.611	640.872	640.872	640.872	640.872
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	203.469	223.097	322.913	402.095	496.463	496.463	496.463	496.463
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	203.469	223.097	322.913	402.095	496.463	496.463	496.463	496.463
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	203.469	223.097	322.913	402.095	496.463	496.463	496.463	496.463
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	203.469	223.097	322.913	402.095	496.463	496.463	496.463	496.463
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>203.469</b>	<b>223.097</b>	<b>322.913</b>	<b>402.095</b>	<b>496.463</b>	<b>496.463</b>	<b>496.463</b>	<b>496.463</b>

		9	10	11	12	13	14	15	16
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RECEITA BRUTAS		1.353.970	1.353.970	1.353.970	1.353.970	1.353.970	1.353.970	1.353.970	1.353.970
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	216.635	216.635	216.635	216.635	216.635	216.635	216.635	216.635
RECEITA LÍQUIDA	=	1.137.334	1.137.334	1.137.334	1.137.334	1.137.334	1.137.334	1.137.334	1.137.334
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463	496.463
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>496.463</b>							

## 8.10 PROJEÇÃO CENÁRIO PESSIMISTA 2

		1	2	3	4	5	6	7	8
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RECEITA BRUTAS		665.318	805.035	974.092	1.125.077	1.299.464	1.299.464	1.299.464	1.299.464
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	106.451	128.806	155.855	180.012	207.914	207.914	207.914	207.914
RECEITA LÍQUIDA	=	558.867	676.229	818.238	945.064	1.091.549	1.091.549	1.091.549	1.091.549
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	378.840	481.496	529.646	582.611	640.872	640.872	640.872	640.872
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	180.027	194.733	288.592	362.454	450.678	450.678	450.678	450.678
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	180.027	194.733	288.592	362.454	450.678	450.678	450.678	450.678
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	180.027	194.733	288.592	362.454	450.678	450.678	450.678	450.678
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	180.027	194.733	288.592	362.454	450.678	450.678	450.678	450.678
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>180.027</b>	<b>194.733</b>	<b>288.592</b>	<b>362.454</b>	<b>450.678</b>	<b>450.678</b>	<b>450.678</b>	<b>450.678</b>

		9	10	11	12	13	14	15	16
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RECEITA BRUTAS		1.299.464	1.299.464	1.299.464	1.299.464	1.299.464	1.299.464	1.299.464	1.299.464
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	207.914	207.914	207.914	207.914	207.914	207.914	207.914	207.914
RECEITA LÍQUIDA	=	1.091.549	1.091.549	1.091.549	1.091.549	1.091.549	1.091.549	1.091.549	1.091.549
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678	450.678
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>450.678</b>							

## 8.11 PROJEÇÃO CENÁRIO PESSIMISTA 3

		1	2	3	4	5	6	7	8
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RECEITA BRUTAS		637.945	771.913	934.015	1.078.787	1.245.999	1.245.999	1.245.999	1.245.999
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	102.071	123.506	149.442	172.606	199.360	199.360	199.360	199.360
RECEITA LÍQUIDA	=	535.874	648.407	784.573	906.181	1.046.639	1.046.639	1.046.639	1.046.639
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	378.840	481.496	529.646	582.611	640.872	640.872	640.872	640.872
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	157.034	166.911	254.926	323.571	405.768	405.768	405.768	405.768
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	157.034	166.911	254.926	323.571	405.768	405.768	405.768	405.768
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	157.034	166.911	254.926	323.571	405.768	405.768	405.768	405.768
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	157.034	166.911	254.926	323.571	405.768	405.768	405.768	405.768
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>157.034</b>	<b>166.911</b>	<b>254.926</b>	<b>323.571</b>	<b>405.768</b>	<b>405.768</b>	<b>405.768</b>	<b>405.768</b>

		9	10	11	12	13	14	15	16
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RECEITA BRUTAS		1.245.999	1.245.999	1.245.999	1.245.999	1.245.999	1.245.999	1.245.999	1.245.999
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	199.360	199.360	199.360	199.360	199.360	199.360	199.360	199.360
RECEITA LÍQUIDA	=	1.046.639	1.046.639	1.046.639	1.046.639	1.046.639	1.046.639	1.046.639	1.046.639
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872	640.872
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768	405.768
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>405.768</b>							

## 8.12 PROJEÇÃO CENÁRIO OTIMISTA 1

		1	2	3	4	5	6	7	8
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RECEITA BRUTAS		746.994	903.863	1.093.674	1.263.194	1.458.989	1.458.989	1.458.989	1.458.989
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	119.519	144.618	174.988	202.111	233.438	233.438	233.438	233.438
RECEITA LÍQUIDA	=	627.475	759.245	918.687	1.061.083	1.225.551	1.225.551	1.225.551	1.225.551
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	378.840	458.568	504.425	554.867	610.354	610.354	610.354	610.354
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	248.635	300.677	414.262	506.216	615.197	615.197	615.197	615.197
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	248.635	300.677	414.262	506.216	615.197	615.197	615.197	615.197
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	248.635	300.677	414.262	506.216	615.197	615.197	615.197	615.197
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	248.635	300.677	414.262	506.216	615.197	615.197	615.197	615.197
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>248.635</b>	<b>300.677</b>	<b>414.262</b>	<b>506.216</b>	<b>615.197</b>	<b>615.197</b>	<b>615.197</b>	<b>615.197</b>

		9	10	11	12	13	14	15	16
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RECEITA BRUTAS		1.458.989	1.458.989	1.458.989	1.458.989	1.458.989	1.458.989	1.458.989	1.458.989
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	233.438	233.438	233.438	233.438	233.438	233.438	233.438	233.438
RECEITA LÍQUIDA	=	1.225.551	1.225.551	1.225.551	1.225.551	1.225.551	1.225.551	1.225.551	1.225.551
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197	615.197
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>615.197</b>							

## 8.13 PROJEÇÃO CENÁRIO OTIMISTA 2

		1	2	3	4	5	6	7	8
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RECEITA BRUTAS		783.878	948.492	1.147.675	1.325.565	1.531.027	1.531.027	1.531.027	1.531.027
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	125.420	151.759	183.628	212.090	244.964	244.964	244.964	244.964
RECEITA LÍQUIDA	=	658.457	796.733	964.047	1.113.474	1.286.063	1.286.063	1.286.063	1.286.063
CUSTOS/DESPEAS TOTAIS	-	378.840	458.568	504.425	554.867	610.354	610.354	610.354	610.354
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	279.617	338.165	459.622	558.607	675.709	675.709	675.709	675.709
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	279.617	338.165	459.622	558.607	675.709	675.709	675.709	675.709
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	279.617	338.165	459.622	558.607	675.709	675.709	675.709	675.709
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	279.617	338.165	459.622	558.607	675.709	675.709	675.709	675.709
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>269.617</b>	<b>338.165</b>	<b>459.622</b>	<b>558.607</b>	<b>675.709</b>	<b>675.709</b>	<b>675.709</b>	<b>675.709</b>

		9	10	11	12	13	14	15	16
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RECEITA BRUTAS		1.531.027	1.531.027	1.531.027	1.531.027	1.531.027	1.531.027	1.531.027	1.531.027
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	244.964	244.964	244.964	244.964	244.964	244.964	244.964	244.964
RECEITA LÍQUIDA	=	1.286.063	1.286.063	1.286.063	1.286.063	1.286.063	1.286.063	1.286.063	1.286.063
CUSTOS/DESPEAS TOTAIS	-	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709	675.709
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>675.709</b>							

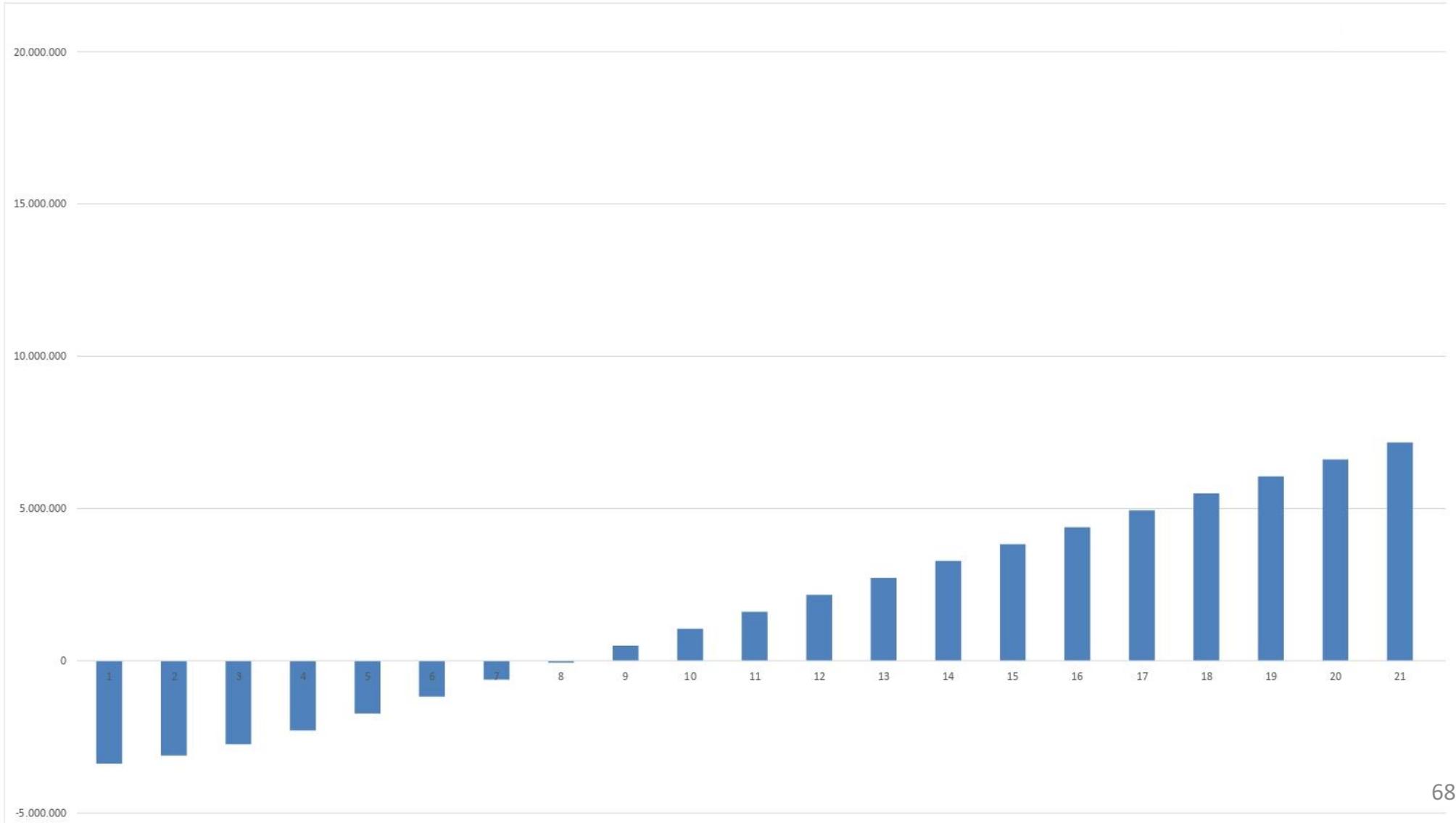
## 8.14 PROJEÇÃO CENÁRIO OTIMISTA 3

		1	2	3	4	5	6	7	8
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RECEITA BRUTAS		821.649	994.196	1.202.977	1.389.438	1.604.801	1.604.801	1.604.801	1.604.801
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	131.464	159.071	192.476	222.310	256.768	256.768	256.768	256.768
RECEITA LÍQUIDA	=	690.185	835.124	1.010.501	1.167.128	1.348.033	1.348.033	1.348.033	1.348.033
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	378.840	458.568	504.425	554.867	610.354	610.354	610.354	610.354
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	311.345	376.556	506.076	612.261	737.679	737.679	737.679	737.679
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	311.345	376.556	506.076	612.261	737.679	737.679	737.679	737.679
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	311.345	376.556	506.076	612.261	737.679	737.679	737.679	737.679
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	311.345	376.556	506.076	612.261	737.679	737.679	737.679	737.679
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>311.345</b>	<b>376.556</b>	<b>506.076</b>	<b>612.261</b>	<b>737.679</b>	<b>737.679</b>	<b>737.679</b>	<b>737.679</b>

		9	10	11	12	13	14	15	16
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RECEITA BRUTAS		1.604.801	1.604.801	1.604.801	1.604.801	1.604.801	1.604.801	1.604.801	1.604.801
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	256.768	256.768	256.768	256.768	256.768	256.768	256.768	256.768
RECEITA LÍQUIDA	=	1.348.033	1.348.033	1.348.033	1.348.033	1.348.033	1.348.033	1.348.033	1.348.033
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354	610.354
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679	737.679
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
<b>RESULTADO</b>		<b>737.679</b>							

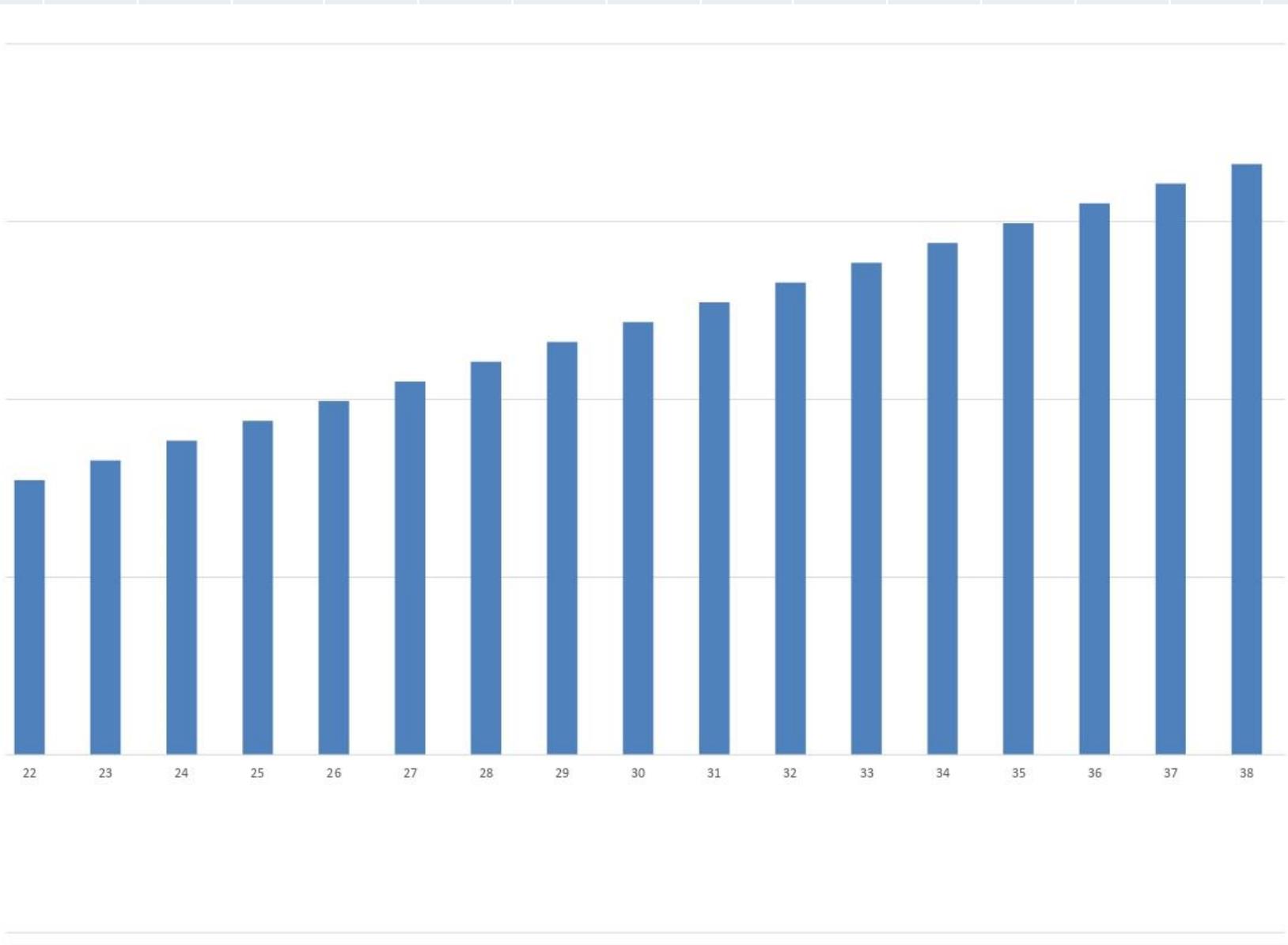
## 8.15 CÁLCULO DO PAYBACK

Inv. Inicial	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
-3.594.590	218.400	264.092	369.994	455.087	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143
-3.594.590	-3.376.190	-3.112.098	-2.742.103	-2.287.016	-1.730.874	-1.174.731	-618.588	-62.445	493.698	1.049.841	1.605.984	2.162.127	2.718.270	3.274.413	3.830.556	4.386.698	4.942.841	5.498.984	6.055.127	6.611.270	7.167.413
Payback -->	8,11 anos																				



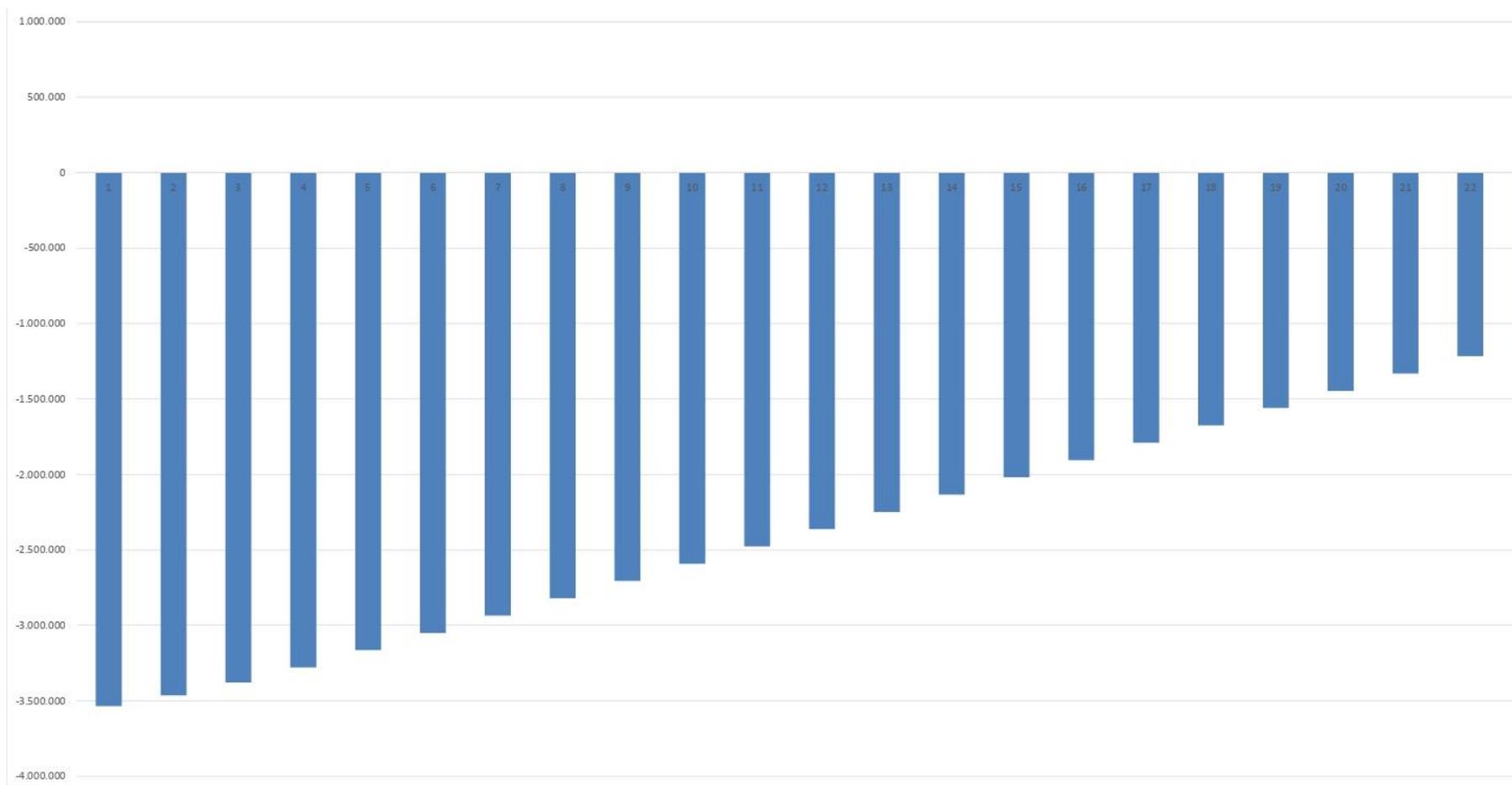
## Sequência do cálculo do Payback

2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143	556.143
7.723.556	8.279.699	8.835.842	9.391.985	9.948.128	10.504.270	11.060.413	11.616.556	12.172.699	12.728.842	13.284.985	13.841.128	14.397.271	14.953.414	15.509.557	16.065.700	16.621.842



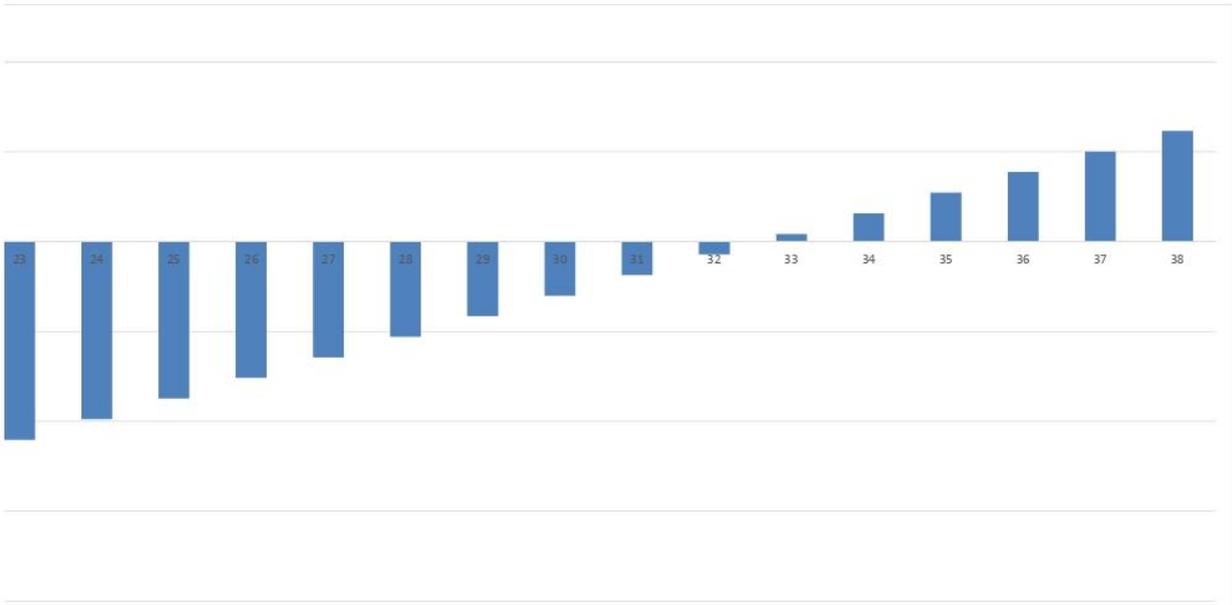
## 8.16 CÁLCULO DO PAYBACK - CONCESSÃO

Inv Inicial	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
-3.594.590	711.000	860.310	1.040.975	1.202.326	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	
Taxa -->	8,25%																						
LOC ANUAL	58.658	70.976	85.880	99.192	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	
LOC MENSAL	4.888	5.915	7.157	8.266	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	
	-3.594.590	-3.535.932	-3.464.957	-3.379.076	-3.279.884	-3.165.318	-3.050.751	-2.936.184	-2.821.618	-2.707.051	-2.592.484	-2.477.918	-2.363.351	-2.248.785	-2.134.218	-2.019.651	-1.905.085	-1.790.518	-1.675.951	-1.561.385	-1.446.818	-1.332.251	-1.217.685
Payback -->	32,63 anos																						



# Sequência do cálculo do Payback - Concessão

2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687	1.388.687
114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567	114.567
9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547	9.547
-1.103.118	-988.551	-873.985	-759.418	-644.851	-530.285	-415.718	-301.151	-186.585	-72.018	42.549	157.115	271.682	386.249	500.815	615.382



## 8.17 INDICADORES – SÉRIES HISTÓRICAS RECENTES

	IGP-DI	Poupança	Selic
mar/19	1,07	0,3715	6,40
abr/19	0,9	0,3715	6,40
mai/19	0,4	0,3715	6,40
jun/19	0,63	0,3715	6,40
jul/19	-0,01	0,3715	6,40
ago/19	-0,51	0,3434	5,90
set/19	0,5	0,3434	5,40
out/19	0,55	0,3153	4,90
nov/19	0,85	0,2871	4,90
dez/19	1,74	0,2871	4,40
jan/20	0,09	0,2588	4,40
fev/20	0,01	0,2588	4,15
mar/20	1,64	0,2446	3,65
MÉDIA (mensal)	0,6046	0,3228	5,3615
MÉDIA (anualizada)	7,2554	3,8732	5,3615
MÉDIA GERAL	5,4967		
TAXA ADOTADA = 1/50 VEZES DA MÉDIA GERAL			8,2451

## 9. VALOR DE LOCAÇÃO

Em função da inexistência de dados assemelhados comparativos ao imóvel avaliado, a determinação do valor de mercado foi efetuada com base no método da renda.

Para o payback de concessão foi estimada a taxa calculada pela média aritmética dos indicadores IGP-DI, Poupança, Selic (média do período de março de 2019 a março de 2020) com um acréscimo de 50%, encontrando a taxa de 8,25% aplicada sobre o faturamento bruto. Assim, inicialmente, apura-se um valor mensal na ordem de R\$ 4.888,00 (quatro mil oitocentos e oitenta e oito mil reais).

**Valor locativo do imóvel = R\$ 4.888,00/mês.**

## 9.1 QUADRO RESUMO

Descrição	Resultados
Avaliação Econômica (venda empreendimento)	<b>R\$ 3.594.590,00</b>
Payback de Operacionalização	<b>8,11 anos</b>
Payback de Concessão	<b>32,63 anos</b>
Valor para Concessão	<b>R\$ 4.888,00</b>

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do estudo realizado são apresentadas três alternativas para o empreendimento:

- Venda do Imóvel;
- Pagamento de outorga mensal;
- Reinvestimento do valor da outorga mensal.

Consideramos que a delegação à iniciativa privada para exploração do potencial turístico objeto deste estudo, no modelo de reinvestimento do valor da outorga mensal em melhorias no Termas de Abdon Batista é a melhor alternativa para o município. Confirmando a hipótese de que se trata de um empreendimento viável, entendemos que a concessão do Termas conforma com os interesses públicos, já expostos nesse trabalho.

Apesar de a venda do parque parecer atrativa num primeiro momento, ela não vem ao encontro da proposta de Abdon Batista de ter um projeto integral para o desenvolvimento do município e de um envolvimento maior com a comunidade, porque numa eventual venda não será possível assegurar que a iniciativa privada tenha foco no desenvolvimento local e não apenas no atrativo de forma isolada.

O estudo apontou projeções que mostram que, mesmo nos piores cenários, os resultados podem ser considerados otimistas/positivos, mas ressaltamos aqui o investimento social que Abdon Batista faz de estruturar o Termas e proceder à concessão optando pelo reinvestimento do valor da outorga mensal em novas melhorias no projeto global, com o objetivo de promover o desenvolvimento local através da movimentação de toda a cadeia turística.



Enfatizamos o grande custo de oportunidade que pode ocorrer se os investimentos projetados não forem realizados e os inúmeros benefícios de ordem social e econômica que, neste projeto, tem a possibilidade de atender aos interesses público e privado.

Considerando a possibilidade da gestão pública optar pela delegação à iniciativa privada a exploração do potencial turístico objeto deste estudo, com perspectiva do proveito de conhecimento técnico e eficiência econômica, indicamos a necessidade de observância seguinte:

- Autorização Legislativa específica, dispondo sobre os requisitos para utilização e exploração proposta;
- Processo Licitatório (concorrência) com fundamento na Lei Nº 8.666/93;
- Lei Nº 8.987/95 - Lei de Concessões, que buscou zelar pela prestação de serviço público que satisfaça a condições de regularidade, continuidade, eficiência, segurança, entre outros;
- Legislação Local (PPA/LDO e LOA);
- Tratamento contratual consistente: potencialização dos benefícios esperados ante a complexidade da concessão permissão e a lógica econômica de remuneração do privado.

## 11. REFERÊNCIAS

BANCO CENTRAL DO BRASIL – BSB. **Taxas de juros básicas – Histórico**. 2020. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controlainflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em: 18 mar. 2020.

DICIONÁRIO FINANCEIRO. **O que é oferta e demanda?** 2017. Disponível em <https://www.dicionariofinanceiro.com/oferta-e-demanda/>. Acesso em: 09 dez. 2019.

**Hidroeste**. Disponível em:

<https://turismo.aguasdechapeco.sc.gov.br/equipamento/index/codEquipamento/2839>. Acesso em: 06 dez. 2019.

ITÁ AQUA PARQUE. Disponível em: <https://aquaparqueitathermas.com.br/>. Acesso em: 06 dez. 2019.

PREFEITURA DE ADBON BATISTA. **Apresentação**. Disponível em <https://www.abdonbatista.sc.gov.br/>. Acesso em: 06 dez. 2019.

SANDRONI, P. **Novo dicionário de economia**. 1999. Disponível em:

<http://sinus.org.br/2014/wpcontent/uploads/2013/11/FMI.BMNov%C3%ADssimo-Dicion%C3%A1rio-de-Economia.pdf>. Acesso em: 09 dez. 2019.

TERMAS ILHA REDONDA. Disponível em: <http://ilharedonda.com.br/site/>. Acesso em: 06 dez.2019.

TERMAS MARCELINO RAMOS. Disponível em: <https://www.termasdemarcelino.com.br/>. Acesso em: 06 dez. 2019.

TERMAS DE PIRATUBA. Disponível em: <https://www.termaspiratuba.com.br/>. Acesso em: 06 dez. 2019.



TERMAS SÃO JOÃO DO OESTE. Disponível em: <http://www.termassaojoao.com.br/>. Acesso em: 06 dez. 2019.

THERMAS DE OURO. Disponível em: <http://www.thermasdeouro.com.br/>. Acesso em: 06 dez. 2019.

THERMAS LEONENSE. Disponível em: <http://www.termasleonense.com.br/>. Acesso em: 06 dez. 2019.

THERMAS MACHADINHO. Disponível em: <https://thermasmachadinho.com.br/site/>. Acesso em: 06 dez. 2019.

VALE DAS ÁGUAS. Disponível em: <https://www.valedasaguas.tur.br/termas-quilombo>. Acesso em: 06 dez. 2019.