

ABDON BATISTA

ESTUDO DE VIABILIDADE MARINA
2020



ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DA MARINA DO MUNICÍPIO DE ABDON BATISTA - SC

Estudo técnico elaborado com o propósito de verificar a viabilidade econômica, financeira e de exploração da Marina 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			
2.	OBJETIVOS.....	05			
3.	OBJETO DE ESTUDO - LOCALIZAÇÃO.....	06			
	3.1 DISTÂNCIAS				
4.	MERCADO.....	10			
	4.1 OFERTA TURÍSTICA DE ABDON BATISTA				
5.	ANÁLISE SWOT.....	17			
6.	CONCORRÊNCIA.....	21			
	6.1 ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA				
7.	NEGÓCIO.....	30			
8.	EMPREENHIMENTO.....	32			
	8.1 RESPONSABILIDADES				
9.	INVESTIMENTO.....	39			
	9.1 PRAZO DE EXECUÇÃO				
10.	ANÁLISE FINANCEIRA.....	41			
	10.1 CÁLCULOS PARA DETERMINAÇÃO DO “GOODWILL”				
	10.1.1 METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO ECONÔMICA				
	10.1.1.1 ESTRUTURAÇÃO METODOLÓGICA				
	10.1.1.2 ANÁLISE TÉCNICO ECONÔMICA				
	10.1.1.3 TRATAMENTO DOS DADOS				
	10.1.1.4 VARIÁVEIS ESTUDADAS				
	10.1.1.5 QUADROS FINANCEIROS DO EMPREENHIMENTO				
	10.1.2 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO ECONÔMICA				
	10.1.3 RESULTADOS DO “GOODWILL”				
	10.1.4 CÁLCULO DO PAYBACK (TEMPO DE RETORNO)				
10.2	ESTUDO PARA CONCESSÃO DO EMPREENHIMENTO				
	10.2.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES				
	10.2.2 CÁLCULO DO PAYBACK (TEMPO DE RETORNO)				
10.3	OUTRAS INFORMAÇÕES SOBRE A AVALIAÇÃO TÉCNICO-ECONÔMICA				
10.4	SUGESTÕES SOBRE A ATIVIDADE DO EMPREENHIMENTO				
10.5	DESPESAS PREVISTAS				
10.6	CÁLCULO DE EMBARCAÇÕES E REFEIÇÕES				
10.7	INFORMAÇÕES GERENCIAIS – PROJEÇÕES				
10.8	PROJEÇÕES DE RECEITAS E DESPESAS				
10.9	PROJEÇÃO CENÁRIO BÁSICO				
10.10	CÁLCULO DO PAYBACK – VENDA				
10.11	CÁLCULO DO PAYBACK – CONCESSÃO				
10.12	INDICADORES – SÉRIES HISTÓRICAS RECENTES				
11.	CONSIDERAÇÕES.....	70			
	REFERÊNCIAS.....	71			

1. APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta um estudo para a concessão da Marina de Abdon Batista, tendo como foco a obtenção de uma análise que permita um referencial para um projeto sustentável na cidade de Abdon Batista.

A proposta de uso abrange o aproveitamento de uma área de 15mil m2 para exploração comercial de uma marina, com espaços integrados de lazer e contemplação, combinados com uma infraestrutura para passeios e embarcações.

Sob o ponto de vista econômico-financeiro também foram projetadas estruturas como anfiteatro, espaço multiuso, bar e restaurante para integrar a receita do empreendimento buscando ampliar a viabilidade do negócio



2. OBJETIVOS

- Atrair fluxo turístico;
- Ampliar a oferta turística do município;
- Gerar empregos e renda a população local;
- Incentivar a implantação de novos negócios e oportunidades;
- Oferecer estrutura de qualidade para as embarcações e seus usuários;
- Favorecer a atividade náutica;
- Incentivar a utilização do lago para atividade náuticas, de esportes e lazer;
- Ofertar espaço de eventos diferenciado;
- Ampliar as opções gastronômicas do município.

3. OBJETO DE ESTUDO – LOCALIZAÇÃO

O município de 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. A principal via de acesso terrestre é a SC 284, também conhecida por Beira Lago, e conta ainda com um acesso secundário pela SC 452, que faz a ligação de Vargem a Anita Garibaldi.

O empreendimento da Marina Municipal de Abdon Batista, por sua vez, localiza-se na estrada geral, sentido Comunidade de Linha Santo Antônio, às margens do Rio Canoas, no lago da Usina Hidrelétrica Garibaldi. A área da futura marina de Abdon Batista dista 4,5 km da praça central do município.

O empreendimento possui uma área total projetada de 2.792,13 m². Nesta primeira etapa, a área construída corresponde a 1.371,41 m², e encontra-se locado dentro da gleba maior, porém, a área de terras relativa ao projeto da Marina totaliza uma área de aproximadamente 15.000,00 m². A localização geográfica da Marina tem como coordenadas 27°36'18" de Latitude Sul e 50°59'38" de Longitude Oeste.

Figura 1 – Localização da Marina de Abdon Batista



Fonte: Adaptado do Google Earth, 2020

Figura 2 – Obra de terraplanagem para construção da Marina



Foto: Jornal O Ceileiro

3.1 DISTÂNCIAS

Figura 3 – Distâncias de Abdon Batista em relação às Marinas do mercado concorrente

A imagem não pode ser editada. Talvez o computador não tenha memória suficiente para abrir a imagem ou talvez ela esteja corrompida. Reinicie o computador e abra o arquivo novamente. Se ainda assim aparecer o erro, talvez seja necessário ocultar a imagem e inserir novamente.

Município	Distância
Itá	215 km
Chapecó	260 km
Balneário Camboriú	326 km
Porto Belo	380 km
Itajai	347 km

Fonte: Adaptado do Google Earth, 2019

4. MERCADO

O Estado de Santa Catarina possui 115 marinas espalhadas entre seus 537 km de costa. A maior parte desses empreendimentos estão situados na faixa litorânea do estado e, não por acaso, essa atividade econômica integra a chamada “economia do mar” ou “economia azul”.

O segmento tem grande potencial de crescimento em todo país pela enorme dependência que temos do modal rodoviário e pelas inúmeras oportunidades que se apresentam, dada a diversidade de atividades que vão desde a produção de embarcações, equipamentos e acessórios náuticos, manutenção e venda de peças, até atividades ligadas à oferta de serviços de apoio náutico.

No Brasil existem 120 estaleiros formais que produzem uma média de 3,3 mil barcos por ano e são especializados em variadas embarcações, incluindo caiaques, motos aquáticas, pranchas a vela, iates de luxo, veleiros e trawlers. A frota chega a aproximadamente 814,5 mil embarcações, segundo a Associação Brasileira dos Construtores de Barcos e seus Implementos – Acobar.

Com tantos estaleiros e embarcações, aumenta a demanda por infraestruturas de apoio como marinas, iates clubes e garagens náuticas, assim como a promoção de toda a cadeia de hotéis, restaurantes e outra atividades. Em Santa Catarina não é diferente, especialmente considerando que o estado abriga o segundo maior polo náutico do país na região de Itajaí, Balneário Camboriú, Tijucas e Florianópolis, e que responde, juntamente com São Paulo e o Rio de Janeiro, por 85% da produção nacional. Aqui encontramos 101 estabelecimentos, a maior parte formada por micro e pequenas empresas (88,2%), que no ano de 2018 tiveram volume de movimentação da produção industrial de R\$ 1,6 bilhão.



Apesar da maior parte das marinas de Santa Catarina estar no litoral norte, assim como a produção de embarcações e, naturalmente, a oferta de serviços do setor, a formação de grandes lagos artificiais na região oeste do estado proporcionou uma nova realidade. A construção de usinas hidrelétricas tem despertado os municípios para o aproveitamento dos lagos para a prática do turismo náutico e incentivado a criação de marinas na região oeste do estado e no planalto sul, como é o caso de Abdon Batista. Essa também tem sido uma política do governo catarinense, que tem acompanhado projetos de marinas em rios, lagos e represas no interior.

4.1 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. 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, com investimentos que somam quase R\$ 10 milhões.

Um dos principais atrativos para a cidade é o Termas, um parque aquático que está em construção e deve ser entregue à comunidade até o final do ano de 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.

Junto com o Termas outra grande aposta do município são os investimentos na região dos lagos com a construção de uma Marina com ampla área de convivência, praça, espaço multiuso, anfiteatro, bar e restaurante, e área reservada para investimento em outras atividades e serviços; além de um Mirante que oferece uma vista privilegiada do lago da Usina Hidrelétrica Garibaldi. Paralelo a essas obras o município tem estruturado acessos com pavimentação, passeio e iluminação assegurando infraestrutura necessária para todos os atrativos.



Abdon Batista também apresenta potencial para desenvolver outros 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 a atração e permanência dos turistas na cidade.

O município 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, a cidade 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.

Uma das maiores carências do destino está relacionada aos meios de hospedagem e aos equipamentos de alimentação. Não apenas pela necessidade de ampliação desses equipamentos mas, principalmente, pela urgência de investimentos na qualificação da oferta e dos serviços existentes. A construção de um restaurante na Marian vai contribuir para minimizar essa carência e elevar o nível da qualidade da atual oferta gastronômica. Já em relação aos meios de hospedagem o município fez um chamamento público para qualificar 40 unidades habitacionais à oferta de hospedagem alternativa dentro do município.

Mirante

Com uma ampla estrutura recentemente finalizada, o mirante de Abdon Batista permite contemplar a bela paisagem do lago do reservatório de Usina de Garibaldi. O espaço é público e não à cobrança de ingresso.



Termas

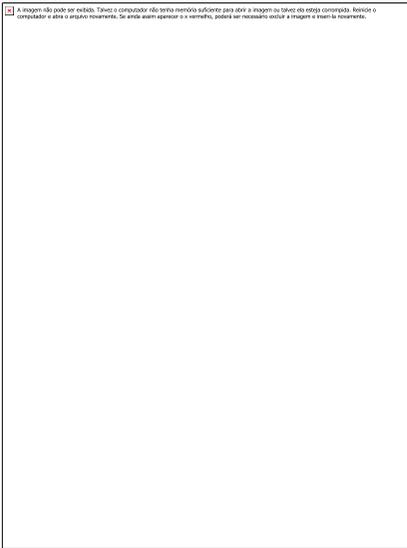
O Termas de Abdon Batista encontra-se em fase final de construção e será um grande diferencial turístico para o município e para região. A ampla estrutura de lazer e entretenimento conta com piscinas, tobogãs, playground aquático, área de sol, lancheria.



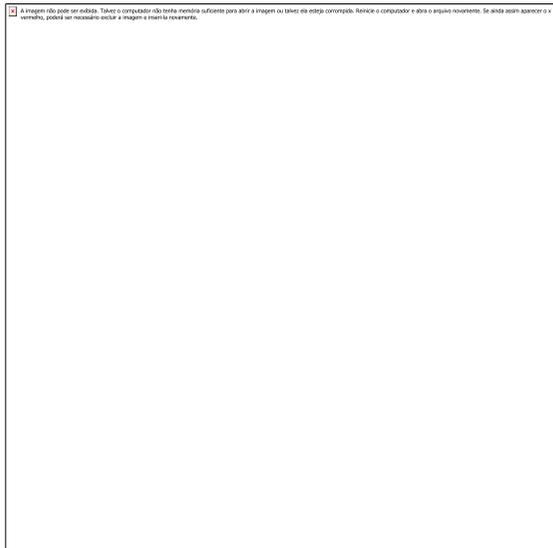


Pousada Paraíso RM

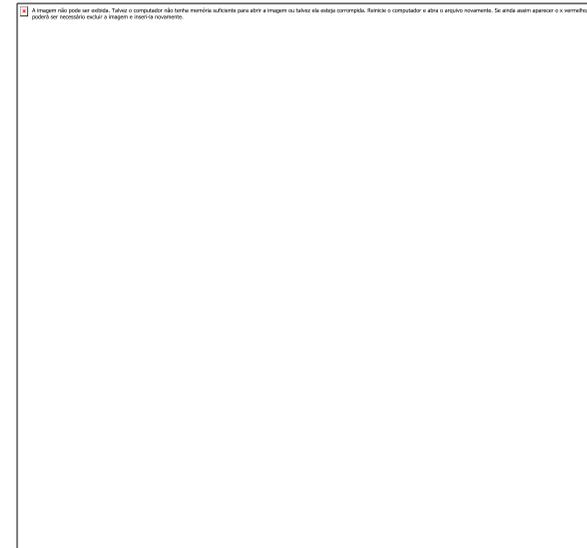
A imagem não pode ser exibida. Talvez o computador não tenha memória suficiente para abrir a imagem ou talvez ela esteja corrompida. Reinicie o computador e abra o arquivo novamente. Se ainda assim aparecer o x vermelho, poderá ser necessário excluir a imagem e inserir novamente.



A imagem não pode ser exibida. Talvez o computador não tenha memória suficiente para abrir a imagem ou talvez ela esteja corrompida. Reinicie o computador e abra o arquivo novamente. Se ainda assim aparecer o x vermelho, poderá ser necessário excluir a imagem e inserir novamente.



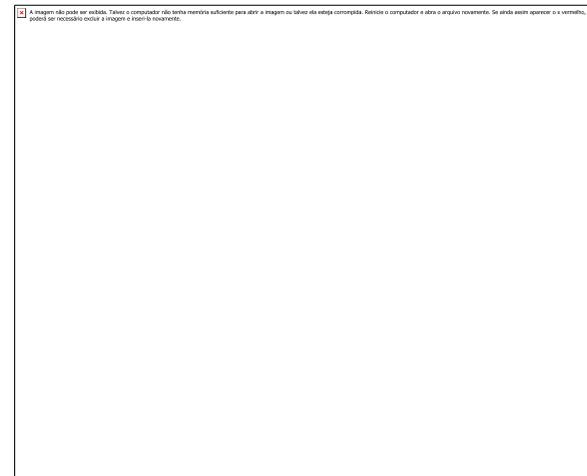
A imagem não pode ser exibida. Talvez o computador não tenha memória suficiente para abrir a imagem ou talvez ela esteja corrompida. Reinicie o computador e abra o arquivo novamente. Se ainda assim aparecer o x vermelho, poderá ser necessário excluir a imagem e inserir novamente.



A imagem não pode ser exibida. Talvez o computador não tenha memória suficiente para abrir a imagem ou talvez ela esteja corrompida. Reinicie o computador e abra o arquivo novamente. Se ainda assim aparecer o x vermelho, poderá ser necessário excluir a imagem e inserir novamente.



A imagem não pode ser exibida. Talvez o computador não tenha memória suficiente para abrir a imagem ou talvez ela esteja corrompida. Reinicie o computador e abra o arquivo novamente. Se ainda assim aparecer o x vermelho, poderá ser necessário excluir a imagem e inserir novamente.



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 da Marina de Abdon Batista

Macroambiente

Fatores externos que contribuem – FORÇAS

- Inexistência de outra marina no entorno;
- Política de incentivo ao setor náutico;
- Quantidade de estaleiros em SC;
- SC Segundo Polo Náutico do Brasil;
- Mercado Náutico em expansão;
- Expansão do agronegócio estadual
- Abertura do mercado náutico a novos consumidores
- Mercado de luxo emergente em SC
- Crescimento do setor turístico;
- Aumento das viagens domésticas;
- Valorização da moeda estrangeira;
- Busca por qualidade de vida;
- Contato com a natureza e práticas esportivas

S trengths

Fatores externos que restringem – FRAQUEZAS

- Alto custo das embarcações
- Instabilidade econômica;
- Instabilidade política
- Encargos sociais altos e carga tributária elevada com taxas de juros altas;
- Aumento no preço dos combustíveis;
- Grande oferta de produtos turísticos substitutos;
- Facilidade de informação do turista em relação à diversidade de produtos turísticos;
- Poder de negociação dos clientes;
- Pandemia do Coronavírus

W eaknesses

Microambiente

Fatores internos que contribuem – FORÇAS

- Turismo náutico é essencialmente regional;
- Oportunidades de trabalho em novas atividades como mecânica a diesel, eletrônica, elétrica, navegação e outros;
- Motivação da comunidade para o turismo;
- Investimentos públicos no setor;
- Diversidade de segmentos turísticos na cidade;
- Formação de lagos das usinas hidrelétricas;
- Apoio público para o fortalecimento da cadeia turística;
- Falta de opções de lazer nas cidades do entorno.

S trengths

Fatores internos que restringem – FRAQUEZAS

- Poucas vagas cobertas na Marina de Abdon Batista;
- Distância de grandes centros urbanos;
- Falta de mão de obra especializada na região;
- Falta de opções de alimentação na cidade;
- Limitação de leitos de hospedagem;
- Sazonalidade.

W eaknesses



A favor do projeto destaca-se o fato do turismo náutico ser um segmento em franca expansão em SC, e de sermos um dos polos mais tradicionais do setor náutico e o segundo maior do Brasil. Outro ponto relevante para o projeto em Abdon Batista é que não existem marinas na região o que torna a Marina de Abdon Batista uma referência no território. Contribui para o segmento o aumento da produção de embarcações de pequeno e médio porte voltadas para um público de classe média que tem descoberto o prazer do turismo náutico e movimentado uma fatia significativa do mercado.

A vinda de gigantes da indústria internacional de produção de embarcações para Santa Catarina e a consequente qualidade da produção em nosso estado também favorecem as vendas. Por outro lado, o alto custo das embarcações e a crise econômica, institucional e política que o país vive colocam em segundo plano o investimento em artigos não essenciais como lanchas e iates. Soma-se à isso uma pandemia de Covid-19 no país que, naturalmente, tem concentrado recursos na saúde em detrimento do investimento em outras áreas.

Vale destacar porém, que todas as previsões de retomada do turismo em SC e no país apontam para uma retomada através das viagens regionais, e que esta é justamente uma das características principais de como se dá o turismo náutico. Somado a isso temos com a Marina uma oportunidade de novos negócios dentro da cadeia do setor náutico e a oportunidade de qualificação para geração de novos postos de trabalho na cidade.

Entre as fraquezas apontadas está o reduzido número de vagas secas cobertas contempladas no projeto inicial, o que aponta para a necessidade de ampliar-se o número de vagas cobertas para maior aproveitamento comercial da Marina. A distância de grandes centros urbanos, em especial da faixa da BR 101



onde está o principal polo náutico de SC, é apontada como fraqueza principalmente em função da necessidade de mão de obra especializada, o que ainda não existe na região do projeto; mas como já foi apontado antes, isso também pode ser visto como uma grande oportunidade para Abdon Batista. Outras questões apresentadas como fraquezas dentro do ambiente interno no processo de desenvolvimento turístico já estão em vias de transformação, como é o caso das hospedagens. E em relação aos equipamentos de alimentação a própria Mariana vem para minimizar essa carência e trazer um padrão diferenciado à oferta gastronômica da cidade.

A quantidade de lagos artificiais existentes e em formação no estado Santa Catarina tem criado uma nova realidade para regiões que estão fora da faixa litorânea, despertando as pessoas para o aproveitamento dos lagos como recurso associado ao lazer e, especialmente ao turismo; o que vem ao encontro da realidade de Abdon Batista e cidades do entorno. Mas o que essas cidades mais se ressentem é justamente da falta de estrutura segura para essa prática. Por isso mesmo um dos pontos de maior destaque na análise SWOT de Abdon Batista é o apoio do poder público ao projeto. Como grande incentivador da Marina, Parque Aquático e Mirante, 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 dessas iniciativas. 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.

6. CONCORRÊNCIA

Na rota de Florianópolis, Tijucas, Balneário Camboriú e Itajaí, temos as principais referências no segmento e, sem sobra de dúvidas, as melhores estruturas para o turismo náutico e a economia do mar no estado.

Santa Catarina conta com importantes e qualificadas estruturas que são responsáveis por movimentar o setor e dar visibilidade nacional e internacional ao estado. Em Balneário Camboriú temos a primeira marina com padrão internacional de Santa Catarina, com capacidade para até 500 embarcações de até 120 pés em vagas secas e molhadas, e uma infraestrutura de lazer com espaço gourmet, espaço deck e loja de conveniências. A Marina Tedesco levou o nome do estado para o cenário náutico nacional e consolidou sua marca com a obtenção, em 2018 e 2019, da certificação Bandeira Azul de excelência ambiental.

Vale lembrar que nessa mesma rota há projetos para construção de outros grandes empreendimentos com potencial de referência internacional no setor náutico. Florianópolis tem projetada uma marina com 60 vagas públicas e 624 vagas para embarcações particulares com uma área de 123 mil m² destinada a um parque urbano, transformando o local em um grande espaço de convivência. O parque/marina vai contar com área de eventos e lazer, espaços para práticas esportivas, quiosques e estacionamento. Há também uma área destinada à futura instalação de transporte náutico. Em Tijucas, a cidade tem projetados mais de 500 mil m² de infraestrutura para atender a demanda da cadeia produtiva náutica com estaleiros, lojas, empresas de serviços e equipamentos, restaurantes e atividades turísticas no Tijucas Marine Center.



Fora dessa faixa litorânea, a estrutura mais próxima de Abdon Batista está a 250 km na cidade de Itá, na região oeste de Santa Catarina. A Marina Porto Itá construída a 20 anos tem capacidade para receber 30 embarcações de até 35 pés em vagas secas. Mais à frente, a Marina do Goio-Ên, em Chapecó, abriga até 100 embarcações de até 43 pés, com uma estrutura que comporta restaurante, cabanas para aluguel e 03 barracões. Próximo ao local está instalado um iate clube com ampla infraestrutura para atender seus associados. Além das marinas citadas, existem outros espaços na região, porém, com estruturas menores. Em comum com o projeto de Abdon Batista está o fato de que todas essas marinas estão baseadas em regiões de lagos.

Hoje, fora da zona costeira de SC, há uma restrição nas opções de marinas disponíveis. E apesar da força do polo náutico no eixo da BR 101, Abdon Batista não concorre com essas estruturas especialmente em função da distância com o litoral catarinense. Além disso, considera-se que o setor náutico também é um setor estratégico para o desenvolvimento turístico na região de lagos, incluindo-se aí não somente a guarda de embarcações, mas também a promoção e o desenvolvimento de esportes náuticos, e a possibilidade de oferta de novas atividades e serviços que tem capacidade de gerar inúmeros benefícios sociais e econômicos para empreendedores e comunidade.

O projeto da Marina de Abdon Batista contempla uma estrutura que inclui inicialmente 10 vagas cobertas, 111 descobertas, espaço multiuso, bar e restaurante, praça, estacionamento, píer flutuante e anfiteatro. A estrutura prevê a possibilidade de inclusão de novos serviços para aumentar a atratividade e a viabilidade do negócio. O projeto é arrojado e inovador para a região onde está inserido, e ainda conta com muitas áreas disponíveis para expansão.

6.1 ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Como parâmetro desse estudo, foram selecionadas Marinas em diferentes localizações, das quais foram levantadas informações e dados que serviram de base para esse estudo, no que diz respeito às estruturas, serviços e valores praticados:

Marina Atlântida de Porto Belo

Localizada em Porto Belo, a Marina Atlântida dispõe de dois barracões com capacidade para até 120 embarcações de até 40 pés com disponibilidade de vagas secas e molhadas. Possui locação de Lanchas, Serviços de estacionamento, adoçagem do motor, abastecimento e lavagem. A marina ainda dispõe de posto de combustível, loja de conveniência e lanchonete. O valor para armazenamento de barcos é de R\$35 por pé. O local não dispõe de venda de barcos.

Marina Itajaí

A Marina Itajaí possui espaço para 355 embarcações sendo 200 para vagas molhadas e 155 para vagas secas. Os valores variam de acordo com a vaga escolhida e o tamanho da embarcação. Embarcações de até 24 pés, tem um valor de R\$25 o pé para estacionamento em vagas secas, e custam R\$37 para vagas molhadas.



O local possui suporte técnico para entrada, saída e movimentação das embarcações. A Marina dispõe de posto de combustível, loja de conveniência, área gastronômica, estacionamento, heliponto e uma loja especializada na venda e gestão de barcos compartilhados. As vagas molhadas abrigam desde pequenas embarcações até iates com mais de 180 pés, e as vagas secas possuem capacidade para embarcações de até 60 pés.

Balneário Camboriú – Tedesco Marina

A Tedesco Marina possui capacidade para 500 embarcações de até 120 pés, possui vagas secas em três hangares de quatro andares com 100 vagas molhadas e 400 secas. Possui o sistema de *pump out*, que aspira água das embarcações que não dispõe de biodegradador.

Os equipamentos para içamento foram adquiridos com empresas norte-americanas. No total são três forklifts para embarcações de até 12 toneladas e travel lift para embarcações de até 50 toneladas.

A marina dispõe dos seguintes serviços para seus clientes:

- Estacionamento coberto;
- Carrinho elétrico;
- Espaço Conforto de Marinheiros;
- Içamento de Embarcações de Terceiros para Serviço;
- Restaurante;
- Loja de Conveniência;
- Postes de serviços no cais;

- Posto de abastecimento;
- Pump out;
- Sala de Rádio;
- Sala para cursos;
- Segurança 24 horas;
- Vagas molhadas com energia elétrica, água e internet wi-fi;
- Vagas secas em Hangares de 25 mil m², com até 4 andares;
- Contém um espaço de deck.

Marina Porto Itá

Com mais de 20 anos desde sua fundação, a Marina Porto Itá cobra o valor de R\$28,00 por pé de mensalidade, de acordo com o tamanho do barco ou lancha. O local dispõe de capacidade para até 30 embarcações, com tamanho máximo de até 35 pés, e oferece os serviços de estacionamento, abastecimento e lavagem.

A marina possui espaço com churrasqueira, chuveiros, lanchonete (que no momento está desativada) e estão sendo feitos investimentos na estrutura para que os clientes possam acampar no local. Os barcos e lanchas comercializados, são de clientes da Marina que deixam no espaço para que os interessados possam olhar. Um barco de 20 pés, custa em média entre R\$70 e R\$80 mil.

Marina Porto Goio-ên

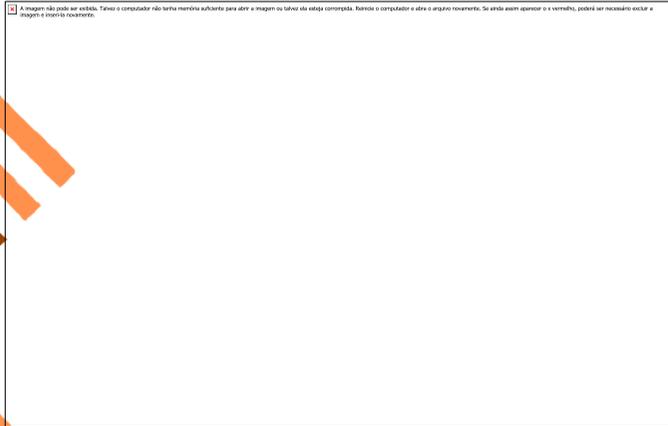
A estrutura da Marina Goio-ên possui restaurante que oferece o serviço de almoço, porções, banheiros, cabanas para aluguel e três barracões com capacidade para até 100 embarcações com tamanho máximo de 43 pés. Após o uso de barcos e lanchas, é feita uma limpeza rápida. A limpeza completa é feita em dois dias da semana, às segundas e terças. Caso os clientes queiram encomendar bebidas ou comida, basta fazer contato por rádio e retirar no píer da marina.

O valor para armazenar a embarcação no local é cerca de R\$24,00 por pé, mais uma taxa no valor de R\$30,00 para o seguro contra vendavais e fogo. O local também dispõe de mecânicos terceirizados e se necessário, fornece combustível para o abastecimento do barco. O local não dispõe de venda de barcos.

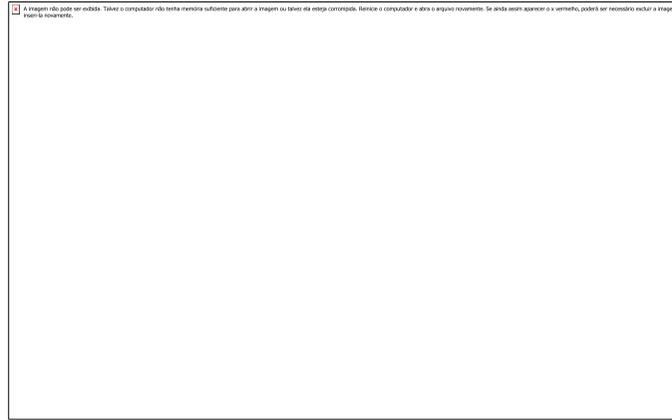
Quadro 1 – Resumo das características das marinas do mercado concorrente

Descritivo	Marina Porto Itá	Marina Goio-en	Tedesco Marina (Balneário)	Marina Atlântida de Porto Belo	Marina Itajaí
Estrutura	Espaço com churrasqueiras, chuveiros, lanchonete (que no momento está desativada). Espaço para camping.	Restaurante, banheiros, cabanas para aluguel e três barracões para embarcações	Com capacidade para embarcações de até 120 pés, possui Loja de Conveniência AM/PM, um espaço de deck, Posto Ipiranga, Espaço Conforto de Marinheiros, água, Wi-fi, três forklifts para embarcações de até 12 toneladas e travel lift para embarcações de até 50 toneladas.	Posto de combustível, loja de conveniência, lanchonete	Com posto de combustível, loja de conveniências, área gastronômica, estacionamento e heliponto
Serviços	Serviços de estacionamento, abastecimento e lavagem.	Serviços de estacionamento, abastecimento e lavagem.	Estacionamento coberto, Vagas molhadas, vagas secas em Hangares de 25 mil m ² , com até 4 andares	Locação de Lanchas, Serviços de estacionamento, adoçar o motor, abastecimento e lavagem.	suporte técnico para entrada, saída e movimentação de embarcações, abastecimento e lavagem.
Capacidade	30 embarcações	Até 100 embarcações	500 embarcações	120 embarcações	355 embarcações
Valor médio mensalidade	R\$28 por pé	R\$24 por pé	R\$47 por pé	R\$35 por pé	R\$25 por pé (vaga seca) R\$37 por pé (vaga molhada)

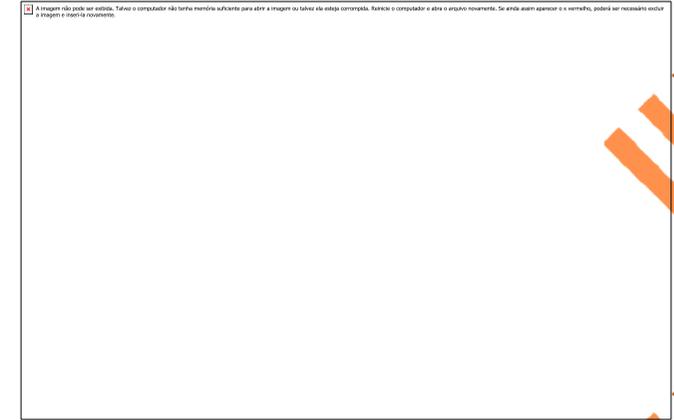
Quadro 2 – Registros fotográficos das marinas do mercado concorrente



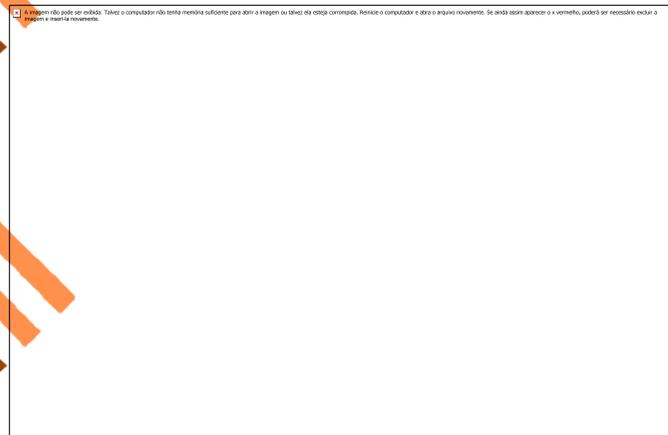
Marina Porto Itá



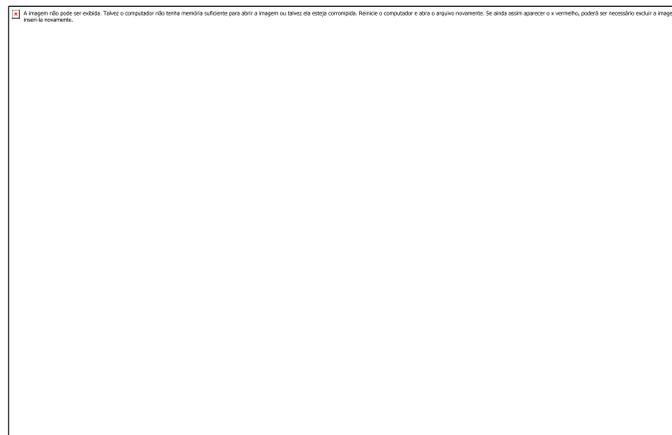
Marina Atlântida de Porto Belo



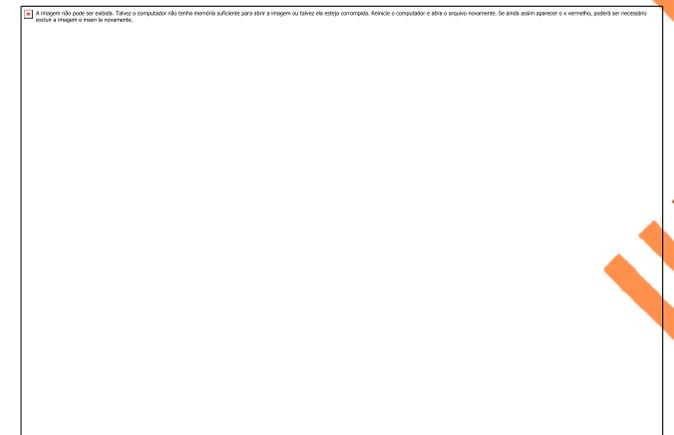
Tedesco Marina Balneário



Porto Itá



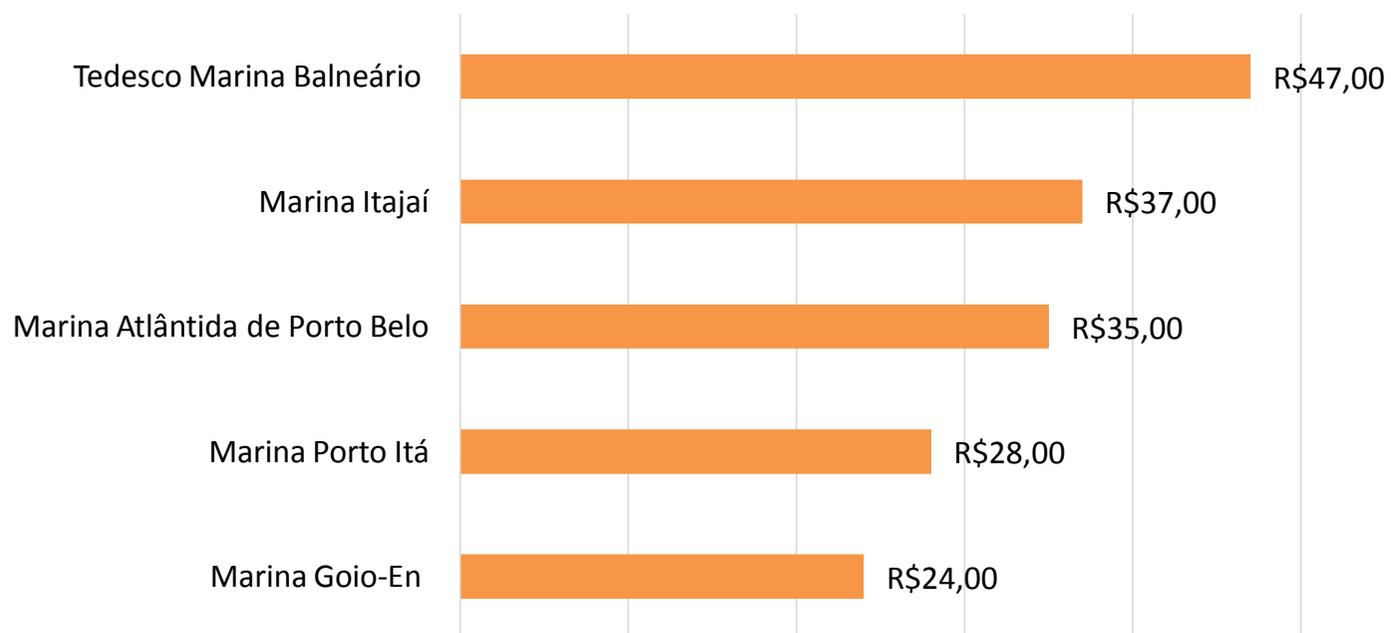
Marina Itajaí



Marina Goio-en



Gráfico 1 – Mensalidades praticadas pelas Marinas do mercado concorrente



7. NEGÓCIO

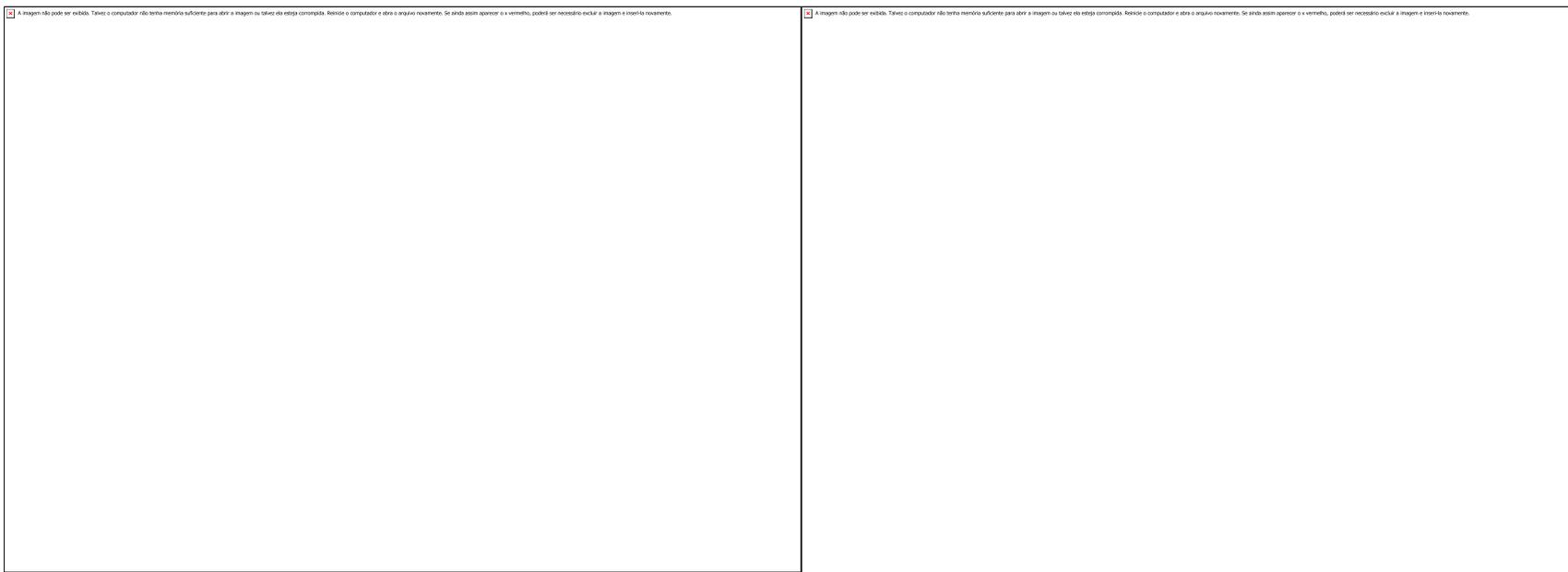
A Marina de Abdon Batista oferece espaços de lazer e contemplação, além de infraestrutura para passeios e embarcações. O complexo da Marina de Abdon Batista localiza-se no lago da UHE Garibaldi, e será implantado dentro de uma gleba maior, porém, a área do terreno pertencente a Marina possui área total aproximada de 15.000,00 m², localizada às margens do Rio Canoas no caminho de Linha Santo Antônio.

O empreendimento possui em sua totalidade 2.792,13 m², contemplando 111 vagas descobertas e 10 vagas cobertas para embarcações. Na primeira etapa do projeto será executada a área central (flutuante) da marina, que corresponde a área total construída de 1.371,41 m² e contempla:

- Pier Flutuante, com utilização de madeira plástica, rampas;
- Vagas para embarcações , sendo 18 vagas descobertas no pier, 19 vagas descobertas em terra e 10 vagas cobertas;
- Wc's e vestiários masculino e feminino;
- Restaurante/cozinha com capacidade para 120 pessoas;
- Bar/ Praça com capacidade para 300 pessoas
- Anfiteatro com capacidade para 50 pessoas
- Espaço multiuso com capacidade para até 150 pessoas;
- Estacionamento descoberto com capacidade para 48 veículos;



Em etapa posterior estão previstas a execução de novas atividades que serão agregadas ao complexo, assim como serviços e infraestrutura a fim de aumentar a sua atratividade, ampliar seu aproveitamento econômico e facilitar a sua utilização. O projeto também prevê em sua segunda etapa de execução, edificações para abrigar mecânica para barcos, depósito, banheiros e vestiários masculino e feminino, além de espaço para funcionários.



8. 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

Durante o ano todo, com maior fluxo projetado para a temporada de verão

Público alvo

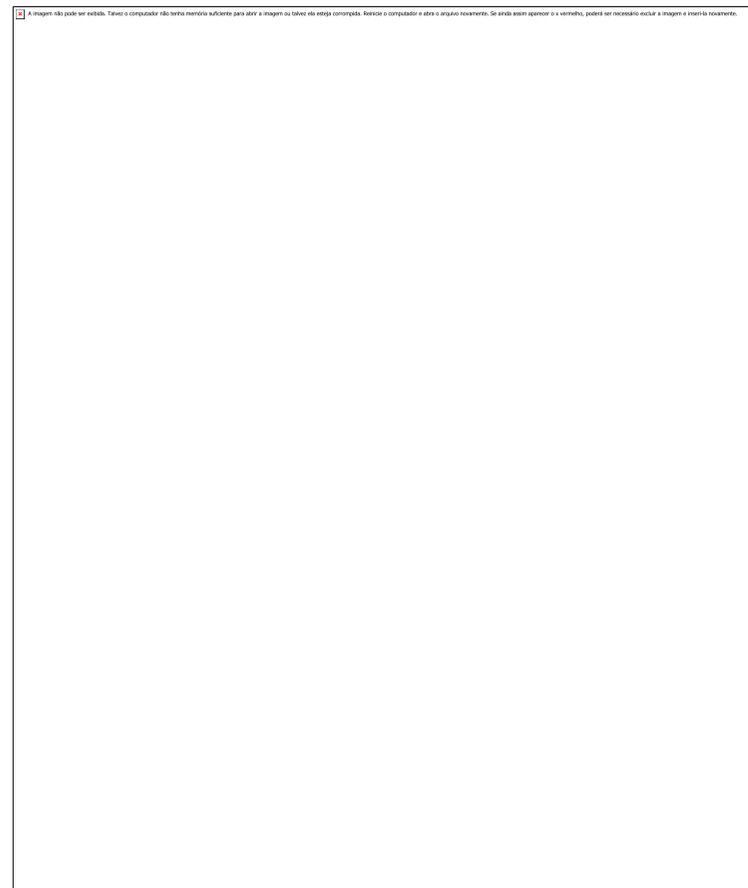
Proprietários de embarcações , público local e turistas

Capacidade de atendimento

121 embarcações, destas 10 são vagas cobertas

Estrutura disponível

Pier flutuante, rampas, estacionamento para veículos, Espaço para guarda de embarcações, restaurante, bar, espaço multi uso, wc's e vestiários;



Quadro 3 – Imagens do projeto da Marina de Abdon Batista



Atividades complementares a serem exploradas no empreendimento

Poderão ser previstas atividades recreativas diversificadas, como:

- Passeios de barco;
- Canoagem;
- Caiaque;
- Stand-up paddle
- Motonáutica;
- Ski aquático;
- Wakeboard;
- Banana boat;
- Prática de natação.



Fotos: Pixabay; PalavraCom.

8.1 RESPONSABILIDADES

A análise da viabilidade leva em conta que o empreendimento se dará mediante o sistema de concessão pública, com a perspectiva de exploração por 30 anos.

A concessão de uso do bem público poderá acontecer sob duas formas:

- 1) *Concessão de direito real de uso do bem público;*
- 2) *Concessão administrativa de uso.*

Itens a serem considerados (sugeridos) no processo licitatório

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 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 complexo deverá contar com um programa de gerenciamento de resíduos sólidos e prevenção de riscos ambientais;
- Contar com monitoramento e avaliação dos recursos hídricos e reaproveitamento das águas;
- Implantar coleta seletiva de lixo e fazer a destinação correta dos resíduos;
- Realizar tratamento e monitoramento da qualidade da água;
- Manter atualizadas todas as licenças pertinentes.

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 inclusive no lago;
- O concessionário deverá zelar pela ordem do local, focando especialmente no conforto do público alvo;
- 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 oferecidos pela Marina;
- 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 munícipes

- 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.

9. INVESTIMENTO

O Programa de Investimentos apresentado a seguir foi elaborado com base nas informações fornecidas pela Prefeitura de Abdon Batista, conforme os investimentos financeiros estimados pelo município para execução da obra da parte central (flutuante) do projeto básico na planilha orçamentária do processo licitatório, que equivale a R\$ 3.294.488,86. A parte de investimentos complementar deverá ser efetuada pelo empresa que obter a concessão de uso do empreendimento. O investimento total da obra considerando a parte terrestre foi estimado em R\$ 7.000.000,00, cujos valores foram fornecidos pelo poder público municipal de Abdon Batista.

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.

9.1. PRAZO DE EXECUÇÃO

O cronograma para execução das obras - parte central do projeto que encontra-se em processo licitatório, elaborado pela Prefeitura de Abdon Batista, corresponde ao prazo de 05 meses.

Quadro 4 – Resumo dos investimentos realizados e previstos

Contas		Planilha Orçamentária licitação 2020	Investimentos futuros para conclusão projeto	Total do investimento
1. USO				
1.1 INVESTIMENTO FIXO		R\$ 3.294.488,86	R\$ 3.705.511,14	R\$ 7.000.000,00
1.1.1 Terreno	R\$ 200.000,00			R\$ 200.000,00
1.1.2 Construção Civil				
1.1.3 Serviços Preliminares		R\$ 58.601,05		
1.1.4 Rede água/esgoto/zona raízes		R\$ 104.657,59		
1.1.5 Fundações		R\$ 773.879,50		
1.1.6 Estrutura concreto		R\$ 794.419,44		
1.1.7 Construção civil		R\$ 673.632,85		
1.1.8 Impermeabilização		R\$ 2.014,22		
1.1.9 Deck / pergolado		R\$ 768.955,29		
1.1.10 Instalações		R\$ 122.328,92		
1.1.11				
1.2 Investimento financeiro				
1.2.1 Necessidade de Capital de Giro				
1.2.2 Juros no período pré-operacional				
TOTAL USOS				
2. FONTES				
2.1 Recursos Próprios Município	R\$ 200.000,00	R\$ 3.294.488,86		R\$ 3.494.488,86
2.1.1 Patrimônio Líquido				
2.1.2 Aumento de Capital				
2.2 Recursos de terceiros				
2.2.1 BNDES				
2.2.2 FINAME				
2.2.3 PROGER				
2.2.4 Outros			R\$ 3.705.511,14	R\$ 3.705.511,14
TOTAL DE FONTES				

10. ANÁLISE FINANCEIRA

10.1 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 não apresentou dados contábeis e/ou gerenciais referentes a anos anteriores;
- O empreendimento está em fase de conclusão de obras, não tendo havido exploração comercial do mesmo;
- Em razão de o empreendimento ser novo, a construir, não há dados históricos provenientes de funcionamento, para efetuar a análise técnico-econômica com base em série histórica, relativos a:
 - Receitas de locações;
 - Receitas de consumos;
 - Receitas diversas;
 - Folhas de pagamentos de salários;
 - Consumos de energia elétrica, telefonia, informática, água e esgoto, impostos;
 - Outras despesas;

- Em razão do empreendimento ser novo, foram adotados os valores de:
 - População turística que frequentará o empreendimento: projeção arbitrada a partir do projeto arquitetônico e taxa de ocupação estimada;
 - Valor da tarifa de locação no empreendimento arbitrado a partir dos valores de locação praticados em outros empreendimentos:
 - Estimada em R\$ 28,00 por pé, para vagas descobertas (secas e molhadas);
 - Estimada em R\$ 31,00 por pé, para vagas cobertas (secas);
 - Tamanho médio das embarcações:
 - Lanchas 20 pés;
 - Barcos de alumínio 5,0 m ou 18 pés;
 - Período de temporada para exploração do empreendimento: estimada para os meses de outubro a março (seis meses de alta temporada), sendo o restante do ano considerado como baixa temporada;
 - Classificação pelo CNAE 9321-2/00, com inscrição e tributação pelo simples nacional, Anexo III, taxa de 16%;
- Classificação pelo CNAE 9321-2/00, com inscrição e tributação pelo simples nacional, Anexo III, taxa de 16%;
 - Valor de R\$ 30,00 por refeição e de R\$ 8,00 por unidade de bebida;
 - Ocupação do restaurante/bar: 60% nos finais de semana de alta temporada; 15% nos dias de semana de alta temporada; 30% nos finais de semana de baixa temporada; 15% nos dias de semana de baixa temporada.
 - Estimativa de 19 (dezenove) trabalhadores na alta temporada, ao custo de R\$ 39.843,00/mês, e de 13 trabalhadores na baixa temporada, ao custo de R\$ 29.260,00/mês;

- Estimativa dos gastos mensais para a baixa temporada:

Energia elétrica	R\$ 3.581,00
Água	R\$ 1.790,00
Gás	R\$ 632,00
Internet/Telefone	R\$ 428,00
Sistema de gestão	R\$ 956,00
Material de limpeza	R\$ 2.632,00
Material descartável	R\$ 790,00
Matéria prima	R\$ 19.760,00
Bebidas	R\$ 9.845,00
Contabilidade	R\$ 1.040,00
Segurança	R\$ 3.000,00
Marketing	R\$1.500,00
TOTAL	R\$ 45.595,00

- Estimativa dos gastos mensais para a alta temporada:

Energia elétrica	R\$ 4.427,00
Água	R\$ 2.214,00
Gás	R\$ 971,00
Internet/Telefone	R\$ 443,00
Sistema de gestão	R\$ 985,00
Material de limpeza	R\$ 2.971,00
Material descartável	R\$ 1.214,00
Matéria prima	R\$ 30.343,00
Bebidas	R\$ 14.565,00
Contabilidade	R\$ 1.075,00
Segurança	R\$ 3.000,00
Marketing	R\$1.607,00
TOTAL	R\$ 63.814,00

- 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 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, mobiliário e enxoval, em razão de os mesmos constarem do investimento inicial do empreendimento.

10.1.1 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”.

10.1.1.1 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.

10.1.1.2 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.

10.1.1.3 TRATAMENTO DOS DADOS

Os dados de projeção inicial foram apresentados em imagem e planilha eletrônica. Estes dados foram cuidadosamente estudados e tratados.

Deve-se salientar que as conclusões inferidas, têm grau de precisão proporcional à consistência das informações disponibilizadas para o empreendimento.

10.1.1.4 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 locação, preços de vendas de produtos (refeições e bebidas), custos operacionais, impostos e taxas incidentes e resultados líquidos.

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

- Valores unitários (R\$/pé) das vagas de estacionamento cobertas e descobertas;
- Taxa de ocupação do número de locações distribuída ao longo do ano;
- Valor pago pelas refeições;
- Variação anual do número de turistas/usuários;
- Custos com mão de obra direta (salários, encargos sociais, férias, demissões, etc);
- Custos com matéria prima;
- Despesas gerais de operacionalização do empreendimento;
- Remuneração do capital da ordem de 10%a.a.
- Taxa de Risco, de acordo com os diversos cenários, sendo o básico de 2,5%.

10.1.1.5 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 locações;
- O valor da locação;
- O número de turistas/usuários do restaurante;
- O valor da refeição;
- Os custos com mão de obra direta;
- As despesas gerais de operacionalização.

10.1.2 RESULTADOS DA AVALIAÇÃO ECONÔMICA

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

Para o cenário básico adotaram-se as seguintes premissas:

- Ampliação do número de vagas de estacionamento, de 47 para 84 vagas, no 2º ano de operação e de 84 para 121 vagas no 3º ano de operação;
- Acréscimo na taxa de ocupação de 40% para 50%, no 2º ano de operação, de 50% para 60% no 3º ano e de 60% para 70% a partir do 4º ano de operação;
- Acréscimo de 10% no valor de locação para o período do 2º ao 5º anos de operação, e sem acréscimos a partir do 6º ano;

- 
- Acréscimo de 10% nos valores de refeições e bebidas para o período do 2º ao 5º anos de operação, e sem acréscimos a partir do 6º ano;
 - Valores fixos para a locação do anfiteatro;
 - 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 adiante.

Quadro 5 – Quadro de cenários

Parâmetros variáveis	Un.	Pessimista 3	Pessimista 2	Pessimista 1	Básico	Otimista 1	Otimista 2	Otimista 3
Valor Unitário Marina Coberta	%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	0,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Valor Unitário Marina Descoberta	%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	0,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Taxa de ocupação da Marina	%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	0,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Valor unitário restaurante	%	-3,00%	-2,00%	-1,00%	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%
Taxa de ocupação restaurante	%	-2,00%	-1,50%	-1,00%	0,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Taxa de risco	%	3,25%	3,00%	2,75%	2,50%	2,25%	2,00%	1,75%
Valor Econômico financeiro para o cenário	R\$	3.867.997	4.053.851	4.248.275	4.523.855	4.820.816	5.049.208	5.288.956
Vida econômica	anos	36	37	38	38	39	40	41
TMA – do cenário	%a.a.	13,58%	13,30%	13,03%	12,75%	12,48%	12,20%	11,93%

10.1.3 RESULTADOS DO “GOODWILL”

Com base nas projeções efetuadas o valor econômico da unidade de negócio Marina Abdon Batista encontra-se entre os limites de R\$ 3.867.997,00 e R\$ 5.288.956,00, sendo o valor do cenário básico de R\$ 4.523.855,00 (Quatro milhões, quinhentos e vinte e três mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais).

10.1.4 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 inicial investido (conforme projeto e planilha de orçamento de custos), ou seja, de R\$ 3.294.500,00, com continuidade de investimentos nos dois anos seguintes. Neste caso, sob a ótica do investidor, o payback encontrado foi de 11,36 anos para a recuperação do capital investido.

10.2 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.

10.2.1 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 (locações e restaurante/bar), ou seja, taxa anual = 8,25%.

10.2.2 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 do empreendimento, 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 18,79 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.

10.3 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 náutico 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 2,25% 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 36 anos (cenário Pessimista 3) a 41 anos (cenário Otimista 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%, incidentes 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 locações e turistas/usuários, o valor das locações e de refeições, 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 valor unitário de locação de vagas cobertas e descobertas, iniciando-se em incremento de 0% para o cenário básico e incrementos de 1,0% / 1,5% / 2,0% para os cenários otimistas; e decremento de 1,0% / 1,5% / 2,0% para os cenários pessimistas;
- Variação da taxa de ocupação de locação das vagas de estacionamento da marina, iniciando-se em incremento de 0% para o cenário básico e incrementos de 1,0% / 1,5% / 2,0% para os cenários otimistas; e decremento de 1,0% / 1,5% / 2,0% para os cenários pessimistas;

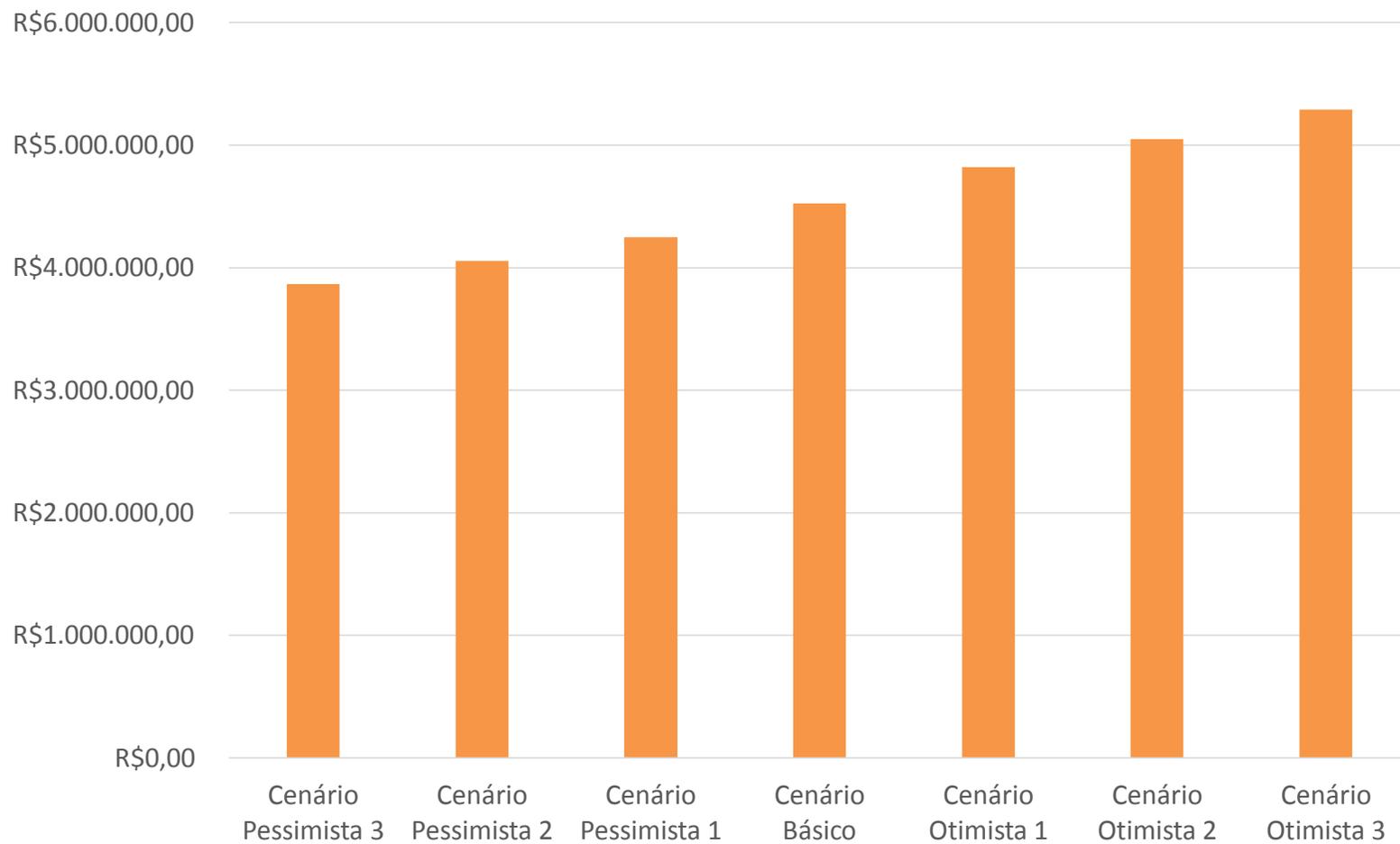
- Variação do valor unitário de refeições/bebidas, iniciando-se em incremento de 0% para o cenário básico e incrementos de 1,0% / 2,0% / 3,0% para os cenários otimistas; e decréto de 1,0% / 2,0% / 3,0% para os cenários pessimistas;
- Variação da taxa de ocupação de turistas/usuários do restaurante/bar, iniciando-se em incremento de 0% para o cenário básico e incrementos de 1,0% / 1,5% / 2,0% para os cenários otimistas; e decréto de 1,0% / 1,5% / 2,0% para os cenários pessimistas;

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

Cenário Pessimista 3	R\$ 3.867.997,00
Cenário Pessimista 2	R\$ 4.053.851,00
Cenário Pessimista 1	R\$ 4.248.275,00
Cenário Básico	R\$ 4.523.855,00
Cenário Otimista 1	R\$ 4.820.816,00
Cenário Otimista 2	R\$ 5.049.208,00
Cenário Otimista 3	R\$ 5.288.956,00



Gráfico 2 – Valor econômico do empreendimento de acordo com os cenários propostos



10.4 SUGESTÕES SOBRE A ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A administração do empreendimento deverá estar atenta às variações dos preços de locação 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 mesmo.

Paralelamente, o poder público municipal deverá constar em cláusulas contratuais a necessidade de tais investimento em melhorias e ampliações das opções de lazer. Pode-se citar algumas melhorias de infraestrutura a serem implantadas nos próximos anos:

- Ampliação das vagas de estacionamento de lanchas/barcos, sobretudo as cobertas;
- Posto de abastecimento de combustíveis, para veículos náuticos;
- Oficina de manutenção de veículos náuticos;
- Espaços para hospedagem;
- Loja de conveniências;
- Atividades complementares.
- Ampliação de vagas de estacionamento de veículos e reboques de embarcações;

10.6 CÁLCULO DE EMBARCAÇÕES E REFEIÇÕES

EMBARCAÇÕES					
Tipo	Nº VE - Cobertas	Nº VE - Descob.	VE 1º ano	VE 2º ano	VE 3º ano
Total de vagas	10	37	47	84	121
Taxa Ocupação Média			30%	45%	60%
Barco alumínio 5m	0%	50%			
Lancha fibra 17'	100%	50%			

REFEIÇÕES AO MÊS		
Tipo	Restaurante	Bar
Total de vagas	120	200
Finais de semana		
Alta temporada	80%	80%
Baixa temporada	40%	40%
Dias da semana		
Alta temporada	15%	15%
Baixa temporada	15%	15%

A ocupação do restaurante não levou em conta a possível rotatividade que ocorre em equipamentos gastronômicos, sendo o percentual conservador, considerado apenas para 01 utilização/dia

10.7 INFORMAÇÕES GERENCIAIS – PROJEÇÕES

OCUPAÇÃO	Tamanho Pés	2020						2021						Média Mensal	Média Anualizada
		Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun		
Taxa de Ocupação Marina		40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Número de vagas cobertas		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	120
Número de vagas descobertas		37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	444
Embarcações - barcos 5m - vaga descoberta	16	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	88,8
Embarcações - lanchas 17' - vaga coberta	20	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	48,0
Embarcações - lanchas 17' - vaga descoberta	20	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	7,4	88,8
Taxa de Ocup Restaurante/Bar Fim Semana	320	30%	30%	30%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	30%	30%	30%		
Número refeições/bar final semana	8,67	832	832	832	1665	1665	1665	1665	1665	1665	832	832	832	1.248	14.982
Taxa de Ocup Restaurante/Bar Meio Semana	320	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%		
Número refeições/bar meio semana	21,75	1044	1044	1044	1044	1044	1044	1044	1044	1044	1044	1044	1044	1.044	12.528
Número total refeições		1876	1876	1876	2709	2709	2709	2709	2709	2709	1876	1876	1876	2.292	27.510
VALORES															
Vaga coberta / pé	31,00	47	84	121	<- Número de vagas nos 3 anos										
Vaga descoberta/molhada / pé	28,00	28,64	28,36	28,25	<- Valor médio ponderado por vaga										
Refeição	30,00														
Bebida	8,00														

10.8 PROJEÇÕES DE RECEITAS E DESPESAS

	2020						2021						Média Mensal	Média Anualizada	Percentual Incidência	% sobre Receita	
	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun					
RECEITAS	70.341	70.341	70.341	99.009	99.009	99.009	99.009	99.009	99.009	99.009	70.341	70.341	70.341	84.675	1.016.099	84,00	
DIVERSAS	83.739	83.739	83.739	117.868	117.868	117.868	117.868	117.868	117.868	117.868	83.739	83.739	83.739	100.803	1.209.641	78,09	
Locação Marina	9.939	9.939	9.939	9.939	9.939	9.939	9.939	9.939	9.939	9.939	9.939	9.939	9.939	9.939	119.270	9,86	
Restaurante	56.290	56.290	56.290	81.259	81.259	81.259	81.259	81.259	81.259	81.259	56.290	56.290	56.290	68.774	825.293	68,23	
Bar	15.011	15.011	15.011	21.669	21.669	21.669	21.669	21.669	21.669	21.669	15.011	15.011	15.011	18.340	220.078	18,19	
Anfiteatro	2.500	2.500	2.500	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	2.500	2.500	2.500	3.750	45.000	3,72	
DEDUÇÕES	13.398	13.398	13.398	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	13.398	13.398	13.398	16.129	193.543	100,00	19,05
ICMS Sobre Faturamento ISS Sobre Vendas																	
Devoluções de Receitas																	
Simples Nacional Sobre Faturamento	3.398	13.398	13.398	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	18.859	13.398	13.398	13.398	16.129	193.543	100,00	19,05
CONSUMOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
OUTRAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Locações																	
Diversas																	
DESPESAS	74.855	74.855	74.855	103.657	74.855	74.855	74.855	89.256	1.071.075	200,00	105,41						
CUSTO COM PESSOAL	29.260	29.260	29.260	39.843	39.843	39.843	39.843	39.843	39.843	39.843	29.260	29.260	29.260	34.552	414.618	100,00	40,80
Salários, Ordenados, Férias + Enc Trabalh	29.260	29.260	29.260	39.843	39.843	39.843	39.843	39.843	39.843	39.843	29.260	29.260	29.260	34.552	414.618	100,00	40,80
Férias																	
Indenizações Trabalhistas																	
Distribuição de lucros																	
ENCARGOS SOCIAIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
INSS + FGTS																	
CUSTOS GERAIS	45.595	45.595	45.595	63.814	45.595	45.595	45.595	54.705	656.457	100,00	64,61						
Energia Elétrica	3.581	3.581	3.581	4.427	4.427	4.427	4.427	4.427	4.427	4.427	3.581	3.581	3.581	4.004	48.049	7,32	4,73
Água	1.790	1.790	1.790	2.214	2.214	2.214	2.214	2.214	2.214	2.214	1.790	1.790	1.790	2.002	24.025	3,66	2,36
Gás	632	632	632	971	971	971	971	971	971	971	632	632	632	802	9.619	1,47	0,95
Telefone/internet	428	428	428	443	443	443	443	443	443	443	428	428	428	435	5.224	0,80	0,51
Sistema gestão	956	956	956	985	985	985	985	985	985	985	956	956	956	971	11.649	1,77	1,15
Material limpeza	2.632	2.632	2.632	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.632	2.632	2.632	2.802	33.620	5,12	3,31
Material descartável	790	790	790	1.214	1.214	1.214	1.214	1.214	1.214	1.214	790	790	790	1.002	12.025	1,83	1,18
Matéria prima	19.760	19.760	19.760	30.343	30.343	30.343	30.343	30.343	30.343	30.343	19.760	19.760	19.760	25.052	300.618	45,79	29,59
Bebidas	9.485	9.485	9.485	14.565	14.565	14.565	14.565	14.565	14.565	14.565	9.485	9.485	9.485	12.025	144.297	21,98	14,20
Contabilidade	1.040	1.040	1.040	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.075	1.040	1.040	1.040	1.057	12.690	1,93	1,25
Segurança	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	36.000	5,48	3,54
Publicidade	1.500	1.500	1.500	1.607	1.607	1.607	1.607	1.607	1.607	1.607	1.500	1.500	1.500	1.553	18.641	2,84	1,83

	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			
Pró-labore																
Remuneração Estágio																
Salários e Ordenados																
ENCARGOS SOCIAIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
FGTS																
DESPESAS GERAIS ADMINISTRATIVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
JUROS E DESCONTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
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			
IR sobre Aplicações Financeiras																
Impostos e Taxas Federais																
IRF Sobre Aplicações																
Taxas Estaduais																
Taxas Municipais																
RESULTADO LÍQUIDO	-4.514	-4.514	-4.514	-4.649	-4.649	-4.649	-4.649	-4.649	-4.649	-4.514	-4.514	-4.514	-4.581	-54.976		-105,41

10.9 PROJEÇÃO CENÁRIO BÁSICO

		1	2	3	4	5	6	7	8
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RECEITA BRUTAS		1.209.641	1.385.566	2.192.468	2.571.786	2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	193.543	221.691	350.795	411.486	452.634	452.634	452.634	452.634
RECEITA LÍQUIDA	=	1.016.099	1.163.876	1.841.673	2.160.301	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	1.071.075	1.178.182	1.296.000	1.425.600	1.568.160	1.593.575	1.593.575	1.593.575
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
RESULTADO FINAL	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755
		9	10	11	12	13	14	15	16
		2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RECEITA BRUTAS		2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	452.634	452.634	452.634	452.634	452.634	452.634	452.634	452.634
RECEITA LÍQUIDA	=	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	1.593.575	1.593.575	1.593.575	1.593.575	1.593.575	1.593.575	1.593.575	1.593.575
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
RESULTADO FINAL	=	782.755							

		17	18	19	20	21	22	23	24
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
RECEITA BRUTAS		1.209.641	1.385.566	2.192.468	2.571.786	2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	193.543	221.691	350.795	411.486	452.634	452.634	452.634	452.634
RECEITA LÍQUIDA	=	1.016.099	1.163.876	1.841.673	2.160.301	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	1.071.075	1.178.182	1.296.000	1.425.600	1.568.160	1.593.575	1.593.575	1.593.575
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
RESULTADO FINAL	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755
		25	26	27	28	29	30	31	32
		2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
RECEITA BRUTAS		2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965	2.828.965
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	452.634	452.634	452.634	452.634	452.634	452.634	452.634	452.634
RECEITA LÍQUIDA	=	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	1.593.575	1.593.575	1.593.575	1.593.575	1.593.575	1.593.575	1.593.575	1.593.575
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-								
CUSTO FINANCEIRO	-								
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755
CUSTO DA FALHA	-								
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-								
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-								
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+								
RESULTADO FINAL	=	782.755							

		33	34	35	36	37	38
		2053	2054	2055	2056	2057	2058
RECEITA BRUTAS		1.209.641	1.385.566	2.192.468	2.571.786	2.828.965	2.828.965
IMPOSTOS S/ RECEITA BRUTA	-	193.543	221.691	350.795	411.486	452.634	452.634
RECEITA LÍQUIDA	=	1.016.099	1.163.876	1.841.673	2.160.301	2.376.331	2.376.331
CUSTOS/DESPESAS TOTAIS	-	1.071.075	1.178.182	1.296.000	1.425.600	1.568.160	1.593.575
INVESTIMENTOS (FINANC + JUROS)	-						
CUSTO FINANCEIRO	-						
LUCRO BRUTO/C.FINANCEIRO	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755
CUSTO DA FALHA	-						
LUCRO BRUTO/CUSTO FALHA	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	-						
BASE DE CÁLCULO IR E CS	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755
IMP.RENDA + CONT. SOCIAL	-						
LUCRO APÓS IMPOSTOS	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755
DEPRECIÇÃO CONTÁBIL	+						
RESULTADO FINAL	=	-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755

10.10 CÁLCULO DO PAYBACK – VENDA

	Inv. Inicial	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Investim.	-3.294.500		-2.000.000	-1.705.500																			
Fluxo caixa		-54.976	-14.306	545.673	734.700	808.170	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755
	-3.294.500	-3.349.476	-5.363.782	-6.523.609	-5.788.909	-4.980.739	-4.197.984	-3.415.229	-2.632.473	-1.849.718	-1.066.963	-284.208	498.547	1.281.303	2.064.058	2.846.813	3.629.568	4.412.323	5.195.078	5.977.834	6.760.589	7.543.344	8.326.099
Payback -->		11,36 anos																					

A imagem não pode ser exibida. Talvez o computador não tenha memória suficiente para abrir a imagem ou talvez ela esteja corrompida. Reinicie o computador e abra o arquivo novamente. Se ainda assim aparecer o x vermelho, poderá ser necessário excluir a imagem e inseri-la novamente.

Sequência do cálculo do Payback – Venda

2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755	782.755
9.108.854	9.891.609	10.674.365	11.457.120	12.239.875	13.022.630	13.805.385	14.588.141	15.370.896	16.153.651	16.936.406	17.719.161	18.501.916	19.284.672	20.067.427	20.850.182

A imagem não pode ser exibida. Talvez o computador não tenha memória suficiente para abrir a imagem ou talvez ela esteja corrompida. Reinicie o computador e abra o arquivo novamente. Se ainda assim aparecer o x vermelho, poderá ser necessário excluir a imagem e inserir a novamente.

10.11 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
Investim.	Investim.	-3.294.500																				
Fluxo caixa	Locação		1.016.099	1.016.099	1.163.876	1.841.673	2.160.301	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331
	Taxa: 8,25																					
	LOC ANUAL	83.778	83.778	95.962	151.847	178.118	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930
	LOC MENSAL	6.982	6.982	7.997	12.654	14.843	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328
	-3.294.500	-3.210.722	-3.126.944	-3.030.981	-2.879.134	-2.701.016	-2.505.085	-2.309.155	-2.113.225	-1.917.294	-1.721.364	-1.525.434	-1.329.504	-1.133.573	-937.643	-741.713	-545.782	-349.852	-153.922	42.008	237.939	433.869
Payback -->		18,79 anos																				

A imagem não pode ser exibida. Talvez o computador não tenha memória suficiente para abrir a imagem ou talvez ela esteja corrompida. Reinicie o computador e abra o arquivo novamente. Se ainda assim aparecer o x vermelho, poderá ser necessário excluir a imagem e inserir a novamente.

Sequência do cálculo do Payback – Concessão

2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331	2.376.331
195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930	195.930
16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328	16.328
1.217.590	1.413.520	1.609.451	1.805.381	2.001.311	2.197.242	2.393.172	2.589.102	2.785.032	2.980.963	3.176.893	3.372.823	3.568.753	3.764.684	1.217.590	1.413.520	1.609.451

As imagens não podem ser exibidas. Talvez o computador não tenha memória suficiente para abrir a imagem ou talvez ela esteja corrompida. Reinicie o computador e abra o arquivo novamente. Se ainda assim aparecer o x vermelho, poderá ser necessário excluir a imagem e inserir novamente.

10.12 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 ADOPTADA = 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, Taxa Selic (média do período de março de 2019 a março de 2020) com um acréscimo de 50% sobre o faturamento bruto, encontrando a taxa anual de 8,25%. Assim, inicialmente, apura-se um valor mensal na ordem de R\$ 6.982,00 (Seis mil novecentos e oitenta e dois reais), para o primeiro ano de locação – 2021.

Valor locativo do imóvel = R\$ 6.982,00 /mês.

9.1 QUADRO RESUMO

Descrição	Resultados
Avaliação Econômica (venda empreendimento)	R\$ 3.294.500,00
Payback de Operacionalização	11,36 anos
Payback de Concessão	18,79 anos
Valor para Concessão	R\$ 6.982,00

11. CONSIDERAÇÕES

Embora o investimento do empreendimento seja efetuado com recursos públicos, sabe-se que a função principal da administração pública é a prestação de serviços públicos e não a atuação e controle de atividade econômica, porém acreditamos que, especialmente em cidades onde há carência de empreendimentos e ausência de alternativas para o desenvolvimento social, econômico e cultural das pessoas, o poder público municipal acaba se colocando como fomentador e o grande impulsionador de muitas ações, a exemplo do que acontece com Abdon Batista no turismo. E no sentido de impulsionar uma nova atividade econômica no município o presente estudo aponta 03 diferentes formas para concessão da Marina de Abdon Batista:

- 1) Venda do imóvel;
- 2) Pagamento de outorga mensal;
- 3) 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 na Marina 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 da Marina conforma com os interesses públicos, já expostos nesse trabalho.

Para qualquer das opções sabe-se que: o sucesso e a consequente viabilidade do empreendimento vem acompanhados de algumas exigências, entre elas a melhoria constante e a frequente reoxigenação do destino para maior atração de público, aumento da permanência do turista, e fortalecimento da oferta. A essas



condições estão sujeitos todos os equipamentos que desejam posicionar-se como uma oferta competitiva no mercado turístico.

O estudo projetou um cenário base e diferentes situações em cenários pessimistas e otimistas para a Marina que, mesmo diante do pior cenário, apresentou resultados positivos para o empreendimento. Ratificamos que, na atual configuração da Marina, conforme estudos e levantamentos feitos, a maior taxa de retorno financeiro previsto refere-se à ocupação do restaurante. E consideramos que um aumento na taxa de retorno do empreendimento está atrelado também à oferta de um maior número de vagas cobertas e, nas demais etapas do projeto, à diversificação de atividades na Marina. 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, dispendo 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.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS CONSTRUTORES DE BARCOS E SEUS IMPLEMENTOS – ACOBAR. **Ampliando a visibilidade da indústria náutica e de lazer**. 2018. Disponível em: http://feiplar.com.br/pos_feira/apresentacoes/dia06/nautico/painel_nautico_acobar.pdf. Acesso em: 13 mar. 2020.

BANCO CENTRAL DO BRASIL – BSB. **Taxas de juros básicas – Histórico**. 2020. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/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

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SANTA CATARINA – FIESC. Rotas Estratégicas Setoriais. **Economia do Mar – Estudo de Tendências**. 2005. Disponível em: <https://arquivos.sfiec.org.br/nucleoeconomia/files/files/economia-mar-tendencias.pdf>. Acesso em: 13 mar. 2020.

OLIVEIRA, R. **Indústria Náutica brasileira fatura 800 milhões de dólares em 2018**. Blog Click Petróleo e Gás. 2018. Disponível em: <https://clickpetroleoegas.com.br/industria-nautica-brasileira-fatura-800-milhoes-de-dolares-em-2018/>. Acesso em: 14 mar. 2020.

WONDER BOAT. **Estudo da indústria náutica brasileira**. 2018. Disponível em: <https://wonderboat.com.br/2018/12/13/estudo-da-industria-nautica-brasileira/>. Acesso em: 14 mar. 2020.