

PARQUE NACIONAL SERRA DOS ÓRGÃOS
RESUMO EXECUTIVO – PROJETO PARA SELEÇÃO DE OSC PARA
OPERAÇÃO DE PERNOITE NA TRAVESSIA PETRÓPOLIS-TERESÓPOLIS

O presente documento tem como objetivo apresentar as premissas e os resultados do Estudo de Viabilidade Econômica Simplificado, elaborado para subsidiar a seleção de Organização da Sociedade Civil — OSC destinada à operação de pernoite na Travessia Petrópolis–Teresópolis, no Parque Nacional da Serra dos Órgãos — PARNASO.

O estudo foi estruturado a partir de informações prestadas pela equipe gestora do PARNASO, dados históricos de visitação, pesquisas de mercado, validações técnicas e ajustes operacionais necessários à retomada gradual da operação dos abrigos de montanha, das áreas de acampamento associadas e dos serviços de apoio à visitação.

Em linhas gerais, as principais premissas do projeto são:

Descrição	Premissas
Prazo do Acordo de Cooperação	5 anos
Início da operação	Janeiro de 2027
Data-base do estudo	Junho de 2026
Natureza do projeto	Acordo de cooperação com OSC
Finalidade econômica	Sem finalidade lucrativa, com reinvestimento dos eventuais excedentes na operação

1. CARACTERIZAÇÃO DO ATIVO

O Parque Nacional da Serra dos Órgãos — PARNASO foi criado em 1939, por meio do Decreto-Lei nº1822, sendo o terceiro parque mais antigo do Brasil. O Parque abrange parte dos municípios de Petrópolis, Teresópolis, Magé e

Guapimirim, no Estado do Rio de Janeiro, e possui área aproximada de 20 mil hectares, marcada por relevo montanhoso, elevada relevância ambiental e atrativos naturais de grande reconhecimento, como o Dedo de Deus, a Pedra do Açu e a Pedra do Sino.

A Travessia Petrópolis–Teresópolis constitui um dos principais atrativos de montanha do PARNASO, sendo tradicionalmente realizada em múltiplos dias, com pernoite nas áreas autorizadas pelo Plano de Manejo, publicado em 2008. Segundo o documento, o pernoite ao longo da Travessia está autorizado apenas nas áreas próximas ao Abrigo Quatro, na Pedra do Sino, e aos Castelos do Açu, sendo restrito em outros pontos, salvo situações excepcionais ou emergenciais autorizadas pela administração da unidade.

As atividades relacionadas aos abrigos de montanha incluem a hospedagem nos abrigos ou nas áreas de acampamento no seu entorno, disponibilização de cozinha e banheiros, bem como a recepção, orientação e controle dos visitantes na montanha. Além dos serviços essenciais, a operação poderá contemplar serviços complementares de apoio à visitação, como comercialização de alimentos e refeições prontas, venda de produtos de conveniência para montanhistas, disponibilização de internet e outros serviços compatíveis com a natureza da atividade e com as diretrizes de uso público da unidade.

Diante da relevância da Travessia e da necessidade de retomada gradual e estruturada da operação dos abrigos, o projeto busca selecionar uma Organização da Sociedade Civil — OSC para apoiar a operação de pernoite e serviços associados, observada a lógica do acordo de cooperação, sem finalidade lucrativa e com reinvestimento dos recursos na própria execução do objeto.

2. PERFIL HISTÓRIO DA VISITAÇÃO E PROJEÇÃO DE DEMANDA

A projeção de demanda considerou o histórico de visitação anual do Parque Nacional da Serra dos Órgãos — PARNASO, a sazonalidade mensal observada

na unidade, os dados disponíveis sobre a visitação de montanha e as premissas operacionais específicas da Travessia Petrópolis–Teresópolis.

Os dados históricos de visitação anual no PARNASO abrangem o período de 2000 a 2025. A Figura 1 apresenta o histórico de visitação anual no Parque, com o máximo histórico de aproximadamente 331 mil visitas para o ano de 2025. Observa-se que nos anos pós-pandemia houve um crescimento expressivo do número de visitantes.



Figura 1

Para a projeção da visitação total do PARNASO no horizonte de 2027 a 2031, foram consideradas variáveis demográficas e econômicas associadas à evolução da demanda turística. A projeção populacional brasileira foi utilizada como referência para capturar o crescimento potencial do público visitante, enquanto a projeção do PIB brasileiro foi adotada como *proxy* da dinâmica de renda, capacidade de consumo da população e crescimento econômico do país.

A projeção populacional utilizada teve como referência as estimativas e projeções divulgadas pelo IBGE, em especial a revisão mais recente disponível, que incorpora informações do Censo Demográfico de 2022 e demais registros demográficos. Para a variável econômica, foram consideradas as taxas de

crescimento do PIB brasileiro disponíveis na data-base do estudo, incluindo as expectativas do Boletim Focus/BACEN para os anos projetados. Para os anos posteriores ao horizonte disponível no Focus, a projeção foi complementada a partir da relação entre PIB per capita projetado e população projetada.

Considerando o ano de 2025 como base mais recente da série histórica, a partir de 2026 a projeção da demanda incorpora a dinâmica econômica, sendo estimada com base na aplicação da taxa de crescimento real projetada do PIB brasileiro sobre o valor projetado para 2026. Assim, a estimativa para cada ano subsequente segue a fórmula:

$$Demanda_t = Demanda_{t-1} * (1 + g_t)$$

Em que g_t representa a taxa de crescimento real do PIB projetada para o ano t . A Figura 2 apresenta a projeção de demanda de visitação do PARNASO para o horizonte de operação do projeto.

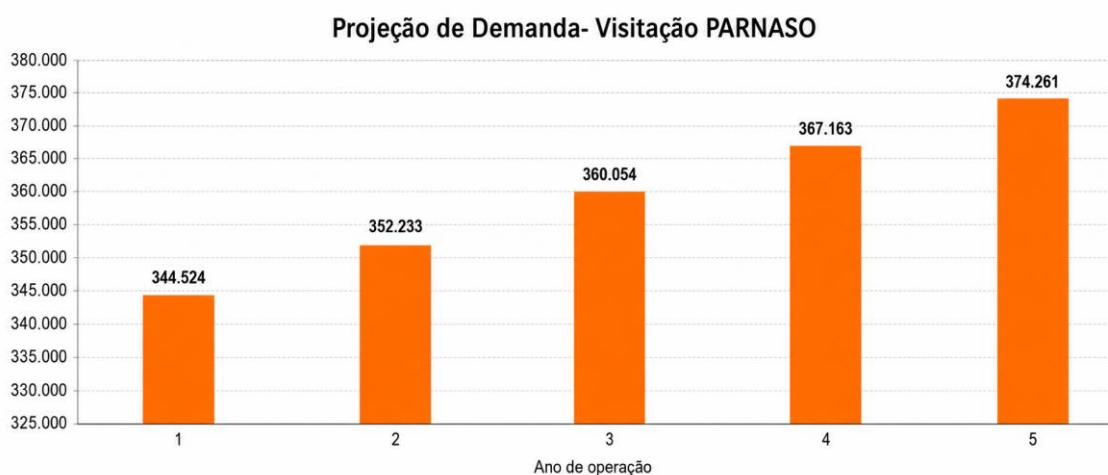


Figura 2

A projeção de visitação total do PARNASO não representa, por si só, a demanda específica da Travessia Petrópolis–Teresópolis. Por essa razão, aplicou-se sobre a visitação total projetada uma proporção estimada de acesso à parte alta, de modo a obter a demanda associada à área de montanha e à operação de pernoite na Travessia.

Para essa estimativa, foram considerados os dados históricos disponíveis de 2018 e 2019, as informações prestadas pela equipe local e o perfil diferenciado da visitação de montanha em relação à visitação geral da parte baixa do Parque. Com isso, adotou-se premissa conservadora de 10,00% para o percentual de acesso à parte alta.

A Figura 3 apresenta a projeção de demanda estimada para acesso à parte alta, utilizada como referência para a projeção das receitas associadas à operação de pernoite na travessia do PARNASO para os próximos anos.

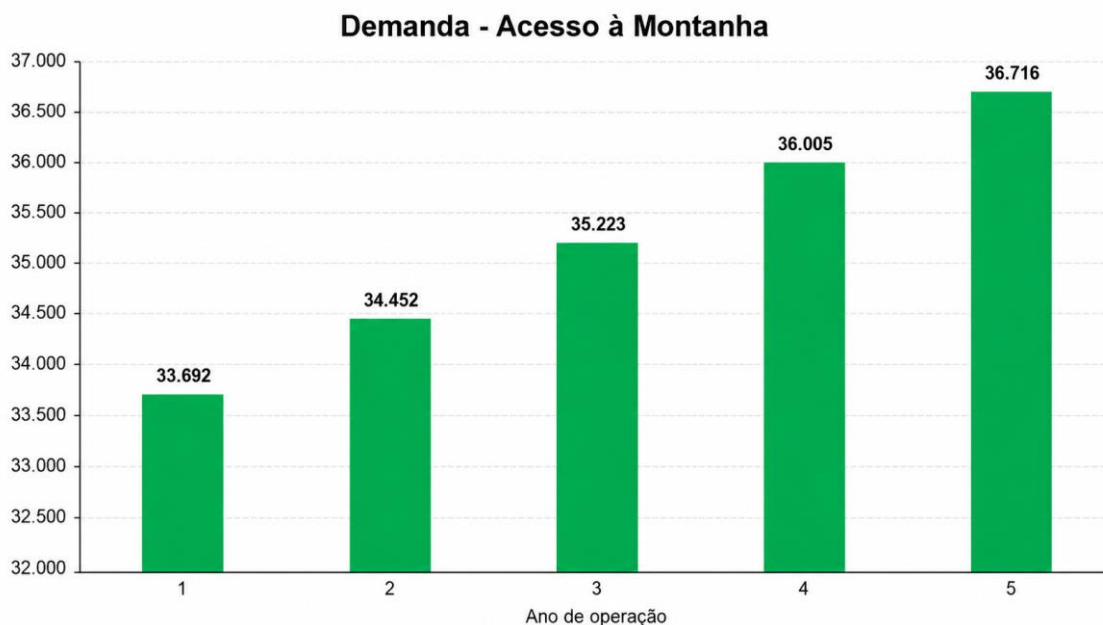


Figura 3

3.METODOLOGIA DE ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

A análise econômico-financeira foi realizada a partir da projeção das receitas, custos operacionais, investimentos, capital de giro e estrutura financeira associados à operação de pernoite na Travessia Petrópolis-Teresópolis. A avaliação considerou o Fluxo de Caixa Livre do Projeto — FCLP, que projeta as entradas e saídas de caixa da operação ao longo dos cinco anos. A partir desses

fluxos, calcula-se o Valor Presente Líquido — VPL, mediante aplicação de uma taxa de desconto referencial, permitindo avaliar o equilíbrio econômico-financeiro do projeto. Para esse estudo, o VPL foi considerado como principal indicador de equilíbrio econômico-financeiro e a Taxa Interna de Retorno (TIR) como indicador complementar.

A fórmula do VPL é a seguinte:

$$VPL = \sum_{t=0}^n \left(\frac{FCLP}{(1+i)^t} \right) - K$$

Em que *FCLP* é o Fluxo de Caixa Livre do Projeto, *i* é a taxa de desconto, *K* é o investimento inicial e *n* é o número de períodos do fluxo.

O VPL permite avaliar se os fluxos de caixa projetados são suficientes para cobrir os custos, despesas, investimentos e demais necessidades financeiras do projeto, considerando uma taxa de desconto referencial. No contexto deste estudo, um VPL positivo e próximo de zero indica que a operação apresenta equilíbrio econômico-financeiro no horizonte analisado, sem geração de excedente expressivo. Por outro lado, um VPL negativo indicaria insuficiência dos fluxos projetados para sustentar a operação sob as premissas adotadas.

A TIR foi utilizada como indicador complementar, permitindo verificar a taxa de retorno implícita dos fluxos de caixa projetados. Considerando a natureza do Acordo de Cooperação com Organização da Sociedade Civil — OSC, a análise não tem por objetivo demonstrar maximização de lucro, mas sim verificar a capacidade de sustentação operacional do projeto, observada a premissa de que eventuais excedentes deverão ser reinvestidos na própria execução do objeto.

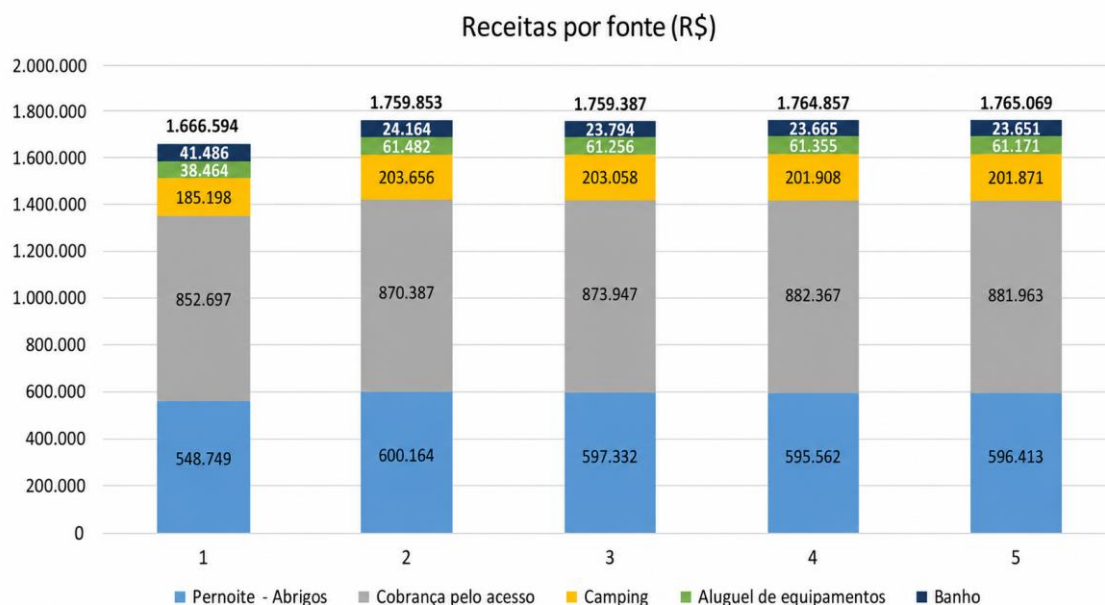
4. PROJEÇÃO DE RECEITA

As receitas consideradas na análise foram: cobrança pelo acesso, camping, pernoite nos abrigos, aluguel de equipamentos e banho quente. Considerando as características específicas da região e do projeto, entende-se que a OSC poderá

explorar outras receitas acessórias, permitindo eventual agregação de valor ao projeto referencial.

No total, estimou-se receita de R\$ 8.715.760 ao longo dos cinco anos, com média anual de R\$ 1.743.152. As principais fontes de arrecadação previstas são a cobrança pelo acesso e o pernoite nos abrigos, que concentram a maior parcela das receitas projetadas.

Abaixo, o detalhamento das receitas por cada Unidade Geradora de Caixa (UGC's):



4.1 COBRANÇA PELO ACESSO

A cobrança pelo acesso à área da Travessia Petrópolis–Teresópolis foi considerada como uma das principais fontes de receita da operação, destinada a apoiar a manutenção da travessia, o manejo de trilhas, a sinalização, a conservação dos abrigos e demais atividades necessárias à qualificação da visitação em área de montanha. O valor foi definido com apoio da equipe local, sendo estabelecido em R\$ 30,00 por visitante, com meia entrada de R\$ 15,00.

4.2 CAMPING

O projeto prevê a cobrança pela utilização das áreas de camping associadas aos abrigos do Açu e do Sino. O valor foi definido com apoio da equipe local, sendo estabelecido em R\$ 25,00. Esse valor foi considerado aderente à realidade operacional da travessia e às condições atuais dos abrigos e áreas de apoio, tendo em vista a necessidade de reparos, manutenção e retomada gradual da operação.

4.3 PERNOITE NOS ABRIGOS

Estão previstas cobranças pela utilização dos abrigos nas modalidades cama e bivak. Os valores foram definidos com apoio da equipe local, estabelecidos em R\$ 80,00 para cama e R\$ 60,00 para bivak.

A projeção de receita considerou a capacidade operacional dos abrigos, estimada em 12 camas e 18 bivaks por abrigo, a sazonalidade da visitação e a adesão estimada ao serviço de pernoite. O estudo adotou premissa de adesão ao pernoite em patamar próximo a 50% da demanda total da travessia, com variações conforme a baixa e alta temporada e a maturação da operação, considerando que nem todos os visitantes utilizam os serviços de pernoite nos abrigos. Essa abordagem busca refletir de forma mais aderente o comportamento esperado da demanda e a retomada gradual da operação.

4.4 ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS

O projeto prevê receita associada ao aluguel de barracas e outros equipamentos específicos de apoio à visitação na Travessia. O ticket médio considerado para essa UCG foi de R\$ 50,00, com adesão estimada entre 4% e 6% dos visitantes que farão o pernoite, variando conforme a baixa e alta temporada. A premissa considera a maturação gradual do serviço ao longo da operação e a expectativa de demanda por equipamentos de apoio ao visitante em ambiente de montanha.

4.5 BANHO QUENTE

Considerando as características da região de montanha, as baixas temperaturas e as limitações de infraestrutura dos abrigos, o projeto prevê a cobrança pelo uso

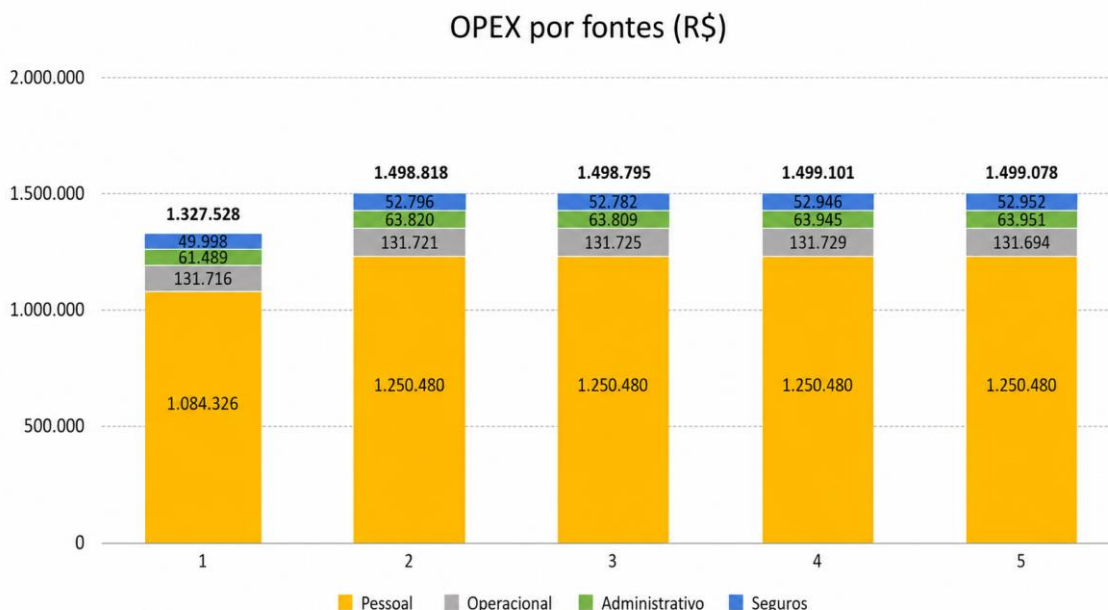
de banho quente. O valor foi definido com apoio da equipe local, sendo estabelecido em R\$ 15,00 por utilização.

O estudo considerou o serviço limitado aos usuários hospedados nos abrigos, com o objetivo de reduzir a pressão sobre o consumo de água e evitar sobrecarga operacional. A adesão ao serviço foi estimada entre 40% e 50% dos hóspedes dos abrigos, com variação conforme a baixa e alta temporada.

5. PROJEÇÃO DE CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS (OPEX)

A projeção de custos e despesas operacionais considerou as atividades necessárias à operação da Travessia Petrópolis–Teresópolis, incluindo equipe, manutenção, limpeza e conservação, despesas administrativas, seguros, sistemas, internet e demais custos de apoio à visitação. As estimativas foram elaboradas a partir de informações prestadas pela equipe local, pesquisas de mercado e premissas operacionais compatíveis com a retomada gradual da operação dos abrigos e das áreas de acampamento associadas.

No total, estimou-se OPEX de R\$ 7.323.319 ao longo dos cinco anos, com média anual de R\$ 1.464.664. Dentre as despesas, destacam-se os gastos com pessoal, que representam aproximadamente 83,11% do OPEX total, seguidos pelas despesas operacionais, administrativas e seguros.



Abaixo, o detalhamento das despesas:

5.1 PESSOAL

O projeto prevê estrutura de pessoal composta, ao final da maturação operacional, por 17 funcionários: 14 guias florestais, 2 supervisores florestais e 1 gerente operacional. A equipe será responsável pela operação, apoio à visitação, controle de visitantes, manutenção das atividades da travessia e coordenação administrativa e operacional do projeto.

No início do projeto, até a alta temporada, foram considerados 7 funcionários, sendo 4 guias florestais, 2 supervisores e 1 gerente operacional, considerando a menor demanda esperada nos primeiros meses. A partir de abril de 2027 o estudo considera a capacidade total de 14 guias florestais, além dos 2 supervisores e do gerente operacional.

Os custos mensais estimados com pessoal consideram salários, benefícios e encargos, com base em referências da Classificação Brasileira de Ocupações — CBO, pesquisas de mercado e informações da equipe local, sendo definidos em:

- 1) Guia Florestal (CBO 6320-05): R\$ 5,430,81

- 2) Supervisor Florestal (CBO 6301-10): R\$ 7.782,34
- 3) Gerente Operacional (CBO-1412-05): R\$ 10.780,00

Considerando o faseamento da equipe, os custos com pessoal variam conforme o período de implantação, aumentando gradualmente até atingir o quantitativo total previsto a partir da alta temporada de 2027. Também foram considerados custos com EPI e uniformes, estimados em R\$ 107,69 por funcionário/mês.

5.2 OPERACIONAL

As despesas operacionais consideram as especificidades da Travessia Petrópolis–Teresópolis, especialmente a localização remota dos abrigos, as dificuldades logísticas de acesso, transporte de materiais e deslocamento de pessoal, bem como as condições ambientais da área de montanha. As estimativas foram elaboradas com base em informações da equipe local e pesquisas de mercado, buscando refletir os custos necessários à manutenção da operação dos abrigos e das áreas de apoio à visitação.

5.2.1 MANUTENÇÃO

A manutenção dos abrigos é dificultada pelas condições da área de montanha e pela necessidade de transportar materiais e insumos desde a base até os locais de operação. A estimativa é de um gasto mensal de R\$ 10.363 pelo parceiro, dentro desse valor estão inclusos gastos com: insumos, ferramentas, gás e materiais de apoio à sinalização.

5.2.2 LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

As despesas com limpeza e conservação abrangem materiais básicos necessários à manutenção das condições de higiene dos abrigos, incluindo produtos de limpeza, saponáceos, papéis e demais itens de consumo recorrente. O custo mensal estimado para os dois abrigos é de R\$ 612,00.

5.3 DEMAIS DESPESAS

Além das despesas de pessoal, manutenção, limpeza e conservação, foram consideradas outras despesas necessárias à operação do projeto, algumas delas estimadas como percentual da Receita Operacional Bruta — ROB:

- Seguro de Riscos Operacionais – 2% sobre a ROB;
- Seguro de Responsabilidade Civil – 1% sobre a ROB;
- Despesas comerciais com cartões - 2,5% sobre a ROB;
- Despesas com internet e sistemas de reservas – R\$ 1.652,00 por mês.

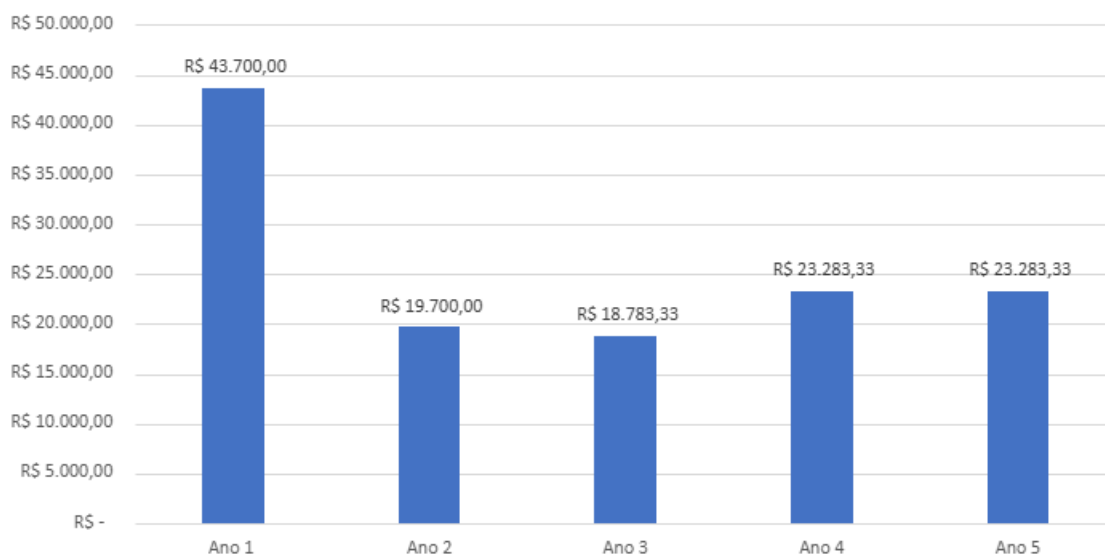
6. PROJEÇÃO DE INVESTIMENTOS (CAPEX)

Não foi prevista a realização de intervenções estruturais nos abrigos pela OSC, considerando que eventuais reformas e adequações estruturais permanecem sob responsabilidade do ICMBio. Dessa forma, os investimentos considerados no estudo referem-se a itens necessários à estruturação e ao apoio operacional da travessia.

O CAPEX total foi estimado em R\$ 128.750,00, contemplando a aquisição de motosserra, roçadeira, antenas Starlink, barracas para aluguel, mobiliário e equipamentos de apoio operacional aos abrigos, material de sinalização e reposição de barracas.

A inclusão de mobiliário e equipamentos de apoio operacional busca atender às necessidades mínimas da operação dos abrigos, com aquisição prevista desde o início do projeto e possibilidade de complementação gradual conforme a demanda operacional. O material de sinalização foi previsto como complementação da estrutura já existente, enquanto o RECAPEX de barracas foi incluído considerando vida útil de 3 anos, em razão do uso recorrente para aluguel e das condições ambientais da região de montanha.

CAPEX e RECAPEX por ano (R\$)



7. REGIME TRIBUTÁRIO

Para fins do estudo, o regime tributário foi estruturado considerando a natureza do Acordo de Cooperação com Organização da Sociedade Civil — OSC. Assim, foram retirados IRPJ e CSLL, tributos incidentes sobre o lucro, considerando a premissa de execução do projeto por entidade sem finalidade lucrativa e sem distribuição de excedentes.

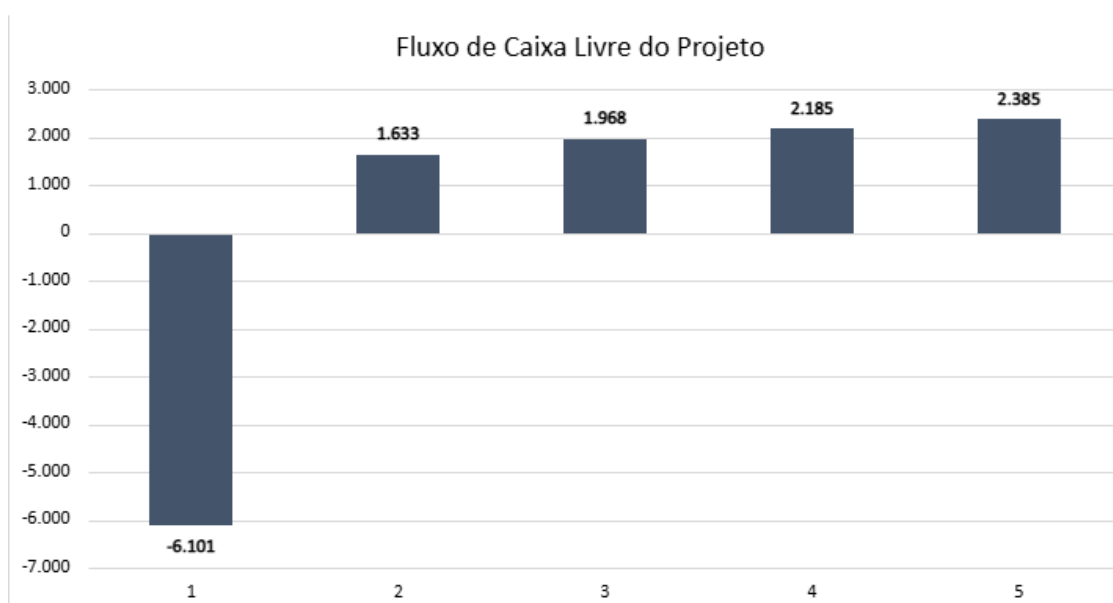
Foram mantidos os tributos incidentes sobre a receita, especificamente PIS/COFINS e ISS, conforme premissas validadas para o projeto. O estudo considera, ainda, que eventuais excedentes da operação deverão ser reinvestidos na própria execução do objeto, especialmente na manutenção dos abrigos, qualificação dos serviços, manejo das trilhas e melhoria da experiência do visitante.

8. RESULTADO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE

Com base nas estimativas de receitas, custos operacionais, investimentos, capital de giro e estrutura financeira, procedeu-se à avaliação dos resultados econômico-financeiros do projeto. Para fins de cálculo do Valor Presente Líquido — VPL, foi adotada taxa de desconto referencial de 11,09% ao ano, conforme premissa

utilizada no Estudo de Viabilidade Econômica. A taxa foi utilizada como parâmetro técnico para trazer os fluxos de caixa projetados a valor presente, sem alterar a natureza não lucrativa do acordo de cooperação.

O Fluxo de Caixa Livre do Projeto — FCLP apresenta resultado negativo no primeiro ano, associado à implantação e estruturação inicial da operação, seguido de fluxos positivos nos anos subsequentes, compatíveis com a retomada gradual das atividades.



Os principais indicadores do estudo estão apresentados a seguir:

Resumo - Indicadores		
Receita		Valor
Receita - Total	[R\$ mil]	8.715,760
Receita - Média Anual	[R\$ mil]	1.743.152
OPEX		Valor
OPEX - Total	[R\$ mil]	7.323,319

OPEX - Média Anual	[R\$ mil]	1.464.664
Indicador		Projeto
Prazo	[anos]	5
Custo de Capital	[% Real]	11,09%
TIR	[% Real]	11,98%
VPL	[R\$ mil]	111

O projeto apresentou VPL de R\$ 111,00 e TIR de 11,98%. O VPL próximo de zero indica equilíbrio econômico-financeiro no horizonte analisado, sem geração de excedente expressivo. Dessa forma, os resultados obtidos indicam viabilidade econômico-financeira da operação, considerando as premissas adotadas no estudo.

Ressalta-se que, considerando a natureza do Acordo de Cooperação com OSC e a ausência de finalidade lucrativa, eventuais excedentes da operação não possuem caráter distributivo, devendo ser reinvestidos na própria execução do objeto, especialmente na manutenção dos abrigos, qualificação dos serviços, manejo das trilhas e melhoria da experiência do visitante.

Por fim, destaca-se que os valores projetados possuem caráter referencial e poderão variar conforme a demanda efetiva, os custos de operação e as condições de execução do acordo.