

**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio
Grande do Sul – Campus Viamão**

Curso de Tecnólogo em Processos Gerenciais

**Estudo da viabilidade financeira de instalação de um glamping na zona
rural de Viamão**

Lucas Krinshi Andriola

Viamão, 2024

Lucas Krinshi Andriola

Estudo da viabilidade financeira de instalação de um glamping na zona rural de Viamão

Trabalho de conclusão de curso apresentado para obtenção de grau de ensino superior no curso de Tecnólogo em Processos Gerenciais.

Orientador: Marcelo Luiz Pereira, mestre.

Viamão, 2024

RESUMO

O presente trabalho teve como principal objetivo a elaboração de um estudo que permitisse avaliar a viabilidade econômico-financeira de um glamping na região metropolitana de Porto Alegre, especificamente na zona rural da cidade de Viamão. Para isso, foi realizada uma revisão bibliográfica sobre os principais itens e indicadores que compõem um estudo de viabilidade financeira. O estudo foi conduzido através da combinação de dados secundários, como informações de mercado de turismo e concorrência, e dados primários sobre custos e investimentos necessários para implementação e funcionamento do negócio. Também foi desenvolvido um plano operacional básico para o empreendimento. Finalmente, foram realizadas projeções dos custos e faturamento do glamping em cenários com diferentes configurações a fim de concluir sobre a viabilidade do negócio. Foram utilizados os métodos de análise financeira, como Valor Presente Líquido (VPL), Taxa Interna de Retorno (TIR) e Payback para medir a viabilidade. Os resultados indicaram que o projeto tem potencial viável, especialmente se avaliado sob a perspectiva de um aumento da demanda por experiências em contato com a natureza. O estudo conclui que a implantação de um glamping em Viamão pode contribuir para o desenvolvimento sustentável da região. Sugere-se, para estudos futuros, uma análise mais aprofundada sobre outros aspectos do negócio, a fim de desenvolver um plano de negócios completo, avaliando outros riscos do projeto que podem ser contemplados somente com a análise econômica, como perfil de cliente, períodos de sazonalidade, fatores externos que influenciam na demanda, ameaça de produtos substitutos e concorrentes indiretos, por exemplo. Além disso, é preciso considerar que parcerias com organizações locais e governamentais podem fortalecer a viabilidade do empreendimento, algo que não foi abordado nesse estudo.

Palavras-chave: Ecoturismo. Hotelaria. Viabilidade Econômico-financeira.

ABSTRACT

The main objective of this study was to evaluate the economic and financial feasibility of establishing a glamping site in the metropolitan region of Porto Alegre, specifically in the rural area of the city of Viamão. To achieve this, a literature review was conducted on the key items and indicators that constitute an economic feasibility study. The study was carried out through a combination of secondary data, such as market information on tourism and competition, and primary data on the costs and investments required for the implementation and operation of the business. A basic operational plan for the venture was also developed. Finally, cost and revenue projections for the glamping were made under different scenario configurations to assess the business's feasibility. Financial analysis methods such as Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Payback were used to measure feasibility. The results indicated that the project is potentially viable, particularly when viewed from the perspective of increasing demand for nature-based experiences. The study concludes that the establishment of a glamping site in Viamão could contribute to the sustainable development of the region. For future studies, it is suggested to conduct a more in-depth analysis of other aspects of the business to develop a comprehensive business plan, evaluating other project risks that may only be addressed through economic analysis, such as customer profiles, seasonality periods, external factors influencing demand, the threat of substitute products, and indirect competitors, for example. Additionally, partnerships with local and governmental organizations should be considered to strengthen the viability of the venture, something not covered in this study.

Keywords: Ecotourism. Hospitality. Economic and Financial Feasibility.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Relação do turismo com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) -	16
Quadro 2 - Projeção de investimentos A e B -----	23
Quadro 3 - Projeção de investimentos C e D -----	24

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Cálculo média fluxos caixa -----	23
Figura 2 - Atualização fluxo de caixa descontado C -----	25
Figura 3 - Atualização fluxo de caixa descontado D -----	26
Figura 4 - Formulação da TIR -----	27
Figura 5 - Fluxos de caixa do projeto -----	27
Figura 6 - Cálculo da TIR -----	28
Figura 7 - Fórmula do VPL -----	30
Figura 8 - Cálculo VPL -----	30
Figura 9 - Localização -----	38
Figura 10 - Prédio principal do terreno -----	39
Figura 11 – Espaços livres para atividades de lazer -----	39
Figura 12 - Modelo de alojamentos -----	42
Figura 13 – Layout do alojamento Casal -----	43
Figura 14 – Layout do Alojamento Família -----	43
Figura 15 – Layout do Alojamento Luxo -----	43

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Comportamento do VPL x taxas de desconto -----	31
--	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Preços e capacidade -----	
37	
Tabela 2 - Custos operacionais mensais -----	40
Tabela 3 - Cargos e Custos com mão de obra -----	41

Tabela 4 - Consolidado dos investimentos por categoria -----	44
Tabela 5 - Detalhamento dos investimentos em infraestrutura -----	45
Tabela 6 - Detalhamento dos investimentos em Equipamentos -----	45
Tabela 7 - Detalhamento dos investimentos em mobiliário -----	46
Tabela 8 - Detalhamento dos investimentos em itens acessórios -----	46
Tabela 9 - Comparação entre cenários 1, 2 e 3 -----	48
Tabela 10 - Comparação entre cenários 4, 5 e 6 -----	49
Tabela 11 - Comparação entre cenários 7 e 8 -----	50
Tabela 12 - Comparação entre cenários 9 e 10 -----	51
Tabela 13 - Comparação entre todos cenários -----	53

SUMÁRIO

1. Introdução	9
1.1. Justificativa.....	12
1.2. Objetivos.....	12
1.2.1. Objetivo Geral	12
1.2.2. Objetivos Específicos	12
2. Revisão de literatura	13
2.1 Turismo Responsável	13
2.2 Turismo Sustentável	14
2.3 Ecoturismo.....	17
2.3.1. Aspectos históricos.....	17
2.3.2. Conceituação e caracterização.....	18
2.4. Viabilidade Financeira.....	20
2.4.1. Conceitualização e aplicações	20
2.4.2. Métodos de análise	21
2.4.2.1. Payback.....	22
2.4.2.2. Taxa interna de retorno (TIR / IRR).....	25
2.4.2.2.1. Taxa Interna de Retorno Modificada (TIRM / MIRR).....	27
2.4.2.2.3. Valor presente líquido (VPL / NPV).....	28
3. Método	31
4. Resultados	35
4.1 Configuração do negócio.....	35
4.1.1. Setor de Atividades.....	35
4.1.2. Forma Jurídica.....	35
4.1.3. Enquadramento Tributário	35
4.1.4. Fonte de Recursos.....	35
4.1.5. Serviços, Preços e Capacidade	35
4.1.6. Localização e Terreno	36
4.1.7. Plano Operacional	39
4.1.7.1. Custos operacionais	39
4.1.7.2. Necessidade e Custos com pessoal	40
4.1.7.3. Alojamentos.....	40
4.1.7.4. Processos Operacionais	43
4.2 Plano Financeiro	43
4.2.1. Investimentos.....	43
4.2.2. Análises financeiras	46
4.2.2.1. Cenários 1, 2 e 3	46
4.2.2.2. Cenários 4, 5 e 6	47
4.2.2.3. Cenários 7 e 8	48
4.2.2.4. Cenários 9 e 10	49
4.2.2.5. Resultados dos Cenários.....	51

5. Conclusões	53
6. Referências	55
7. Apêndices	56
7.1 Apêndice A - Detalhamento dos investimentos: Configuração 2	56

- 1. INTRODUÇÃO

De acordo com o Ministério do Turismo (2010), o comportamento do consumidor de turismo vem mudando e, com isso, surgem novas motivações de viagens e expectativas que precisam ser atendidas. O processo de urbanização ao longo dos anos fez com que ficássemos cada vez mais afastados da natureza. Além disso, o estilo de vida acelerado, rotina agitada, pressão no trabalho e estudos, sedentarismo, má alimentação, uso excessivo de tecnologia e a exposição à poluição das grandes metrópoles podem causar efeitos, como estresse e ansiedade, por exemplo. Por isso, estar em contato direto com a natureza é uma válvula de escape e lugares mais tranquilos, fora dos grandes centros, longe de aglomerações e com inúmeras possibilidades de atividades ao ar livre viraram verdadeiros sonhos de consumo (CNN, 2021).

O ecoturismo é uma atividade que permite aos turistas um momento de “desacelerar” e refazer uma conexão com a natureza. Para o Ministério do Turismo (2010), o objetivo é proporcionar uma experiência única e educativa, com atividades ao ar livre, como caminhadas em trilhas, observação de animais, visitas a áreas naturais e outras práticas em diferentes tipos de ambientes, como florestas, montanhas, praias e rios. Com isso, o turismo de natureza busca promover um aumento na conscientização ambiental do visitante, ao mesmo tempo que promove o desenvolvimento econômico e sustentável das comunidades locais.

Ecoturismo não é um segmento novo, apesar de recentemente ter ganho maior popularidade. O turismo de massa era visto como responsável por agredir, muitas vezes, a paisagem natural e cultural da região em que se inseria. Então, com o movimento ambientalista, surgem os debates sobre conservação do meio ambiente na atividade turística. Essas preocupações tomaram corpo no mundo a partir de conferências na década de 1970, quando passou-se a discutir alternativas para equilibrar o desenvolvimento com a conservação ambiental. Diante desse cenário, no Brasil, foi nos anos 80 que os primeiros estudos sobre ecoturismo apareceram (Ministério do Turismo, 2010).

Principalmente no pós-pandemia de Covid-19, motivados pela repressão e angústia vivenciada pela pandemia, atividades em contato com a natureza voltaram a ganhar espaço nas vidas das pessoas e o ecoturismo tem chamado a atenção de muitos viajantes. Mas, apesar desse aumento mais perceptível recentemente, o ecoturismo é um segmento que vem crescendo há tempos. Entre 2018 a 2020, 19 milhões de estrangeiros escolheram o Brasil para visitar, de acordo com o Ministério do Turismo o ecoturismo foi escolhido por 18,6% destes turistas (CNN, 2023). O Ministério do Turismo divulgou um estudo do Instituto de Pesquisa de

Reputação e Imagem (IRPI) realizado em dezembro de 2023, que aponta o turismo ecológico como uma das principais preferências dos brasileiros que pretendem viajar neste ano. Natureza/Ecoturismo ocupa o segundo lugar entre as maiores motivações dos consultados, citada por 27% dos participantes, atrás apenas de Sol e Praia (59%). Ou seja, essa procura pelo setor já vinha acontecendo e, assim como em outras áreas, a pandemia adiantou esse processo.

Outra tendência potencializada pela Covid-19 foi o interesse dos habitantes de cada estado por destinos dentro de suas próprias fronteiras. Esse comportamento também é motivado devido ao custo de passagens aéreas e viagens para destinos mais distantes. Esses fatores incentivaram a cultura de “pequenas escapadas”, com viagens mais curtas, seguras e acessíveis financeiramente, pois são destinos que podem ser alcançados de carro ou ônibus. Nesse sentido, esse estudo do IRPI mostra que 74% dos brasileiros afirmam que vão usar carro próprio ou ônibus como meio de transporte em seus deslocamentos para viagens, enquanto o avião foi citado por 23% dos entrevistados que pretendem realizar alguma viagem em 2024. Com esse comportamento, as pessoas estão agora olhando com mais atenção para as opções turísticas dentro do próprio estado, aproveitando melhor seu potencial.

Um novo tipo de acomodação que vem ganhando espaço entre os turistas é a combinação entre acampamento e glamour, chamado de glamping. O conceito surgiu nos safáris na África e foi adaptado e vem se popularizando ao redor do mundo. Esse formato de hospedagem é ideal para quem busca uma experiência em meio a natureza sem abrir mão do conforto e comodidades que um hotel oferece. Esse tipo de acomodação é dividida em várias categorias, dos mais simples, oferecendo apenas o conforto de uma boa cama e um banho quente, até aqueles que proporcionam uma experiência de luxo completa, com decoração especial, gastronomia local, e serviços diferenciados, como spa e passeios personalizados (Ministério do Turismo, 2023).

Dentro desse contexto, percebe-se o potencial “escondido” da cidade de Viamão, que ainda é pouco explorada, mas pode se tornar um destaque no roteiro dos turistas gaúchos. Uma notícia publicada pela Prefeitura de Viamão aponta que entre matas e campos, Viamão mantém boa parte de sua cobertura vegetal original, que são verdadeiros tesouros ambientais (Prefeitura de Viamão, 2023). Em meio aos atrativos turísticos, estão o Parque Estadual de Itapuã, o Morro da Grota (o mais alto da região, com 265 metros) e o Parque Saint Hilaire, com mata nativa, nascentes e áreas de preservação. Entre os empreendimentos relacionados a esse contexto, destaca-se a Quinta da Estância - a maior fazenda de turismo educacional pedagógico do Brasil - signatária do Pacto Global da ONU por atender os quatro pilares da relação de trabalho, direitos humanos, meio ambiente e combate à corrupção. Além deste, outras organizações que

fazem parte do contexto do ecoturismo são a Estância das Oliveiras, a Vivenda Scapini, o Villa Ventura, O Butiá, a cervejaria Zapatta, e a Escola Técnica de Agricultura (ETA). Ainda, Viamão é o município gaúcho com o maior número de criadores de búfalos, além de cinco vinícolas com experiências nacionalmente reconhecidas, oito templos budistas e zen budistas e o complexo terapêutico multicultural e espiritualista Portais do Sul.

A ideia de tornar Viamão um polo de ecoturismo não é nova. Em 1992, um projeto coordenado pela Faculdade de Turismo da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS) criou a “Rota das Especiarias”, que chegou a ter 40 sítios cadastrados e começou a traçar roteiros. O Governo do Estado do Rio Grande do Sul chegou a aplicar R\$ 19 milhões para asfaltar vias turísticas, como a RS 118, mas o projeto não foi continuado. No entanto, com as crescentes iniciativas relacionadas à educação ambiental, lazer e esportes junto à natureza, produção de alimentos orgânicos e espiritualidade, a proposta vem ganhando corpo novamente nos últimos anos. Assim, voltam às expectativas de tornar Viamão um polo de atração turística na região Metropolitana de Porto Alegre, para que através do ecoturismo possa gerar emprego e renda sem a degradação ambiental. Inclusive, Viamão é privilegiado pela posição estratégica em relação ao sistema rodoviário e fica a 30 minutos do principal aeroporto da região (COSTA, 2023).

Diante desse cenário, de riquezas naturais e culturais, Viamão se coloca como um destino turístico promissor e com enorme potencial para o desenvolvimento e estímulo desse segmento na região. Algo que favorece não só a economia, mas também aspectos ambientais e sociais da comunidade local. Dentro do contexto apresentado, este trabalho busca responder: há viabilidade financeira para instalação de um glamping na zona rural de Viamão?

- **1.1. JUSTIFICATIVA**

No cenário apresentado, observa-se uma oportunidade a ser explorada na região. Nesse sentido, justifica-se a condução de um estudo de viabilidade financeira voltado para a implantação de um glamping na zona rural da cidade de Viamão-RS. Este projeto visa analisar se esse empreendimento é viável economicamente, buscando aumentar as opções da oferta turística local. Conseqüentemente, buscar contribuir para o enriquecimento do cenário turístico da região, alavancando o desenvolvimento do turismo ecológico e cultural ao trazer uma proposta de hospedagem sustentável e integrada à natureza.

Portanto, a implementação desse empreendimento na zona rural de Viamão-RS não se configura apenas como uma oportunidade de investimento, mas como uma iniciativa estratégica capaz de promover o desenvolvimento sustentável e valorização da zona rural de Viamão.

- **1.2. OBJETIVOS**

Seguem os objetivos geral e específicos do presente trabalho.

- **1.2.1. OBJETIVO GERAL**

Avaliar a viabilidade financeira da instalação de um glamping na cidade de Viamão-RS

- **1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Avaliar a demanda atual e tendências pelo serviço e as tendências do ecoturismo;
- Analisar a concorrência direta e indireta na região;
- Definir se o projeto é financeiramente viável, através dos indicadores: Valor Presente Líquido (VPL), Taxa Interna de Retorno (TIR) e Payback
- Avaliar as necessidades de recursos operacionais para a implantação e operação do glamping

- 2. REVISÃO DE LITERATURA

Este capítulo fornece uma revisão da literatura sobre ecoturismo, sustentabilidade e viabilidade financeira. A primeira parte trata sobre turismo responsável, sustentável e da origem do ecoturismo como alternativa ao turismo de massa, com foco na conservação ambiental e no envolvimento comunitário. Trata do desenvolvimento do ecoturismo e da sustentabilidade, abordando a história do ecoturismo e sua relação com a conservação da natureza, trazendo experiências mais autênticas e sustentáveis para os turistas.

A seguir discute sobre algumas perspectivas econômicas de empreendimentos, apresentando conceitos e técnicas de análise financeira, como métodos de análise de investimentos. O capítulo também aborda a importância de considerar o valor do dinheiro no tempo ao analisar investimentos. São apresentados alguns métodos e técnicas de análise de projetos, como o Payback, Taxa Interna de Retorno (TIR), Taxa Interna de Retorno Modificada (MIRR) e o Valor Presente Líquido (VPL).

- 2.1 TURISMO RESPONSÁVEL

De acordo com o Ministério do Turismo (2023), por muito tempo, o modelo de desenvolvimento do turismo foi marcado por simples aumento de demanda e crescimento dos serviços turísticos para atender à evolução dessa demanda. Mas pesquisas mostraram que essa lógica de desenvolvimento apenas voltada para aumentar a oferta e demanda nos destinos turísticos tem diversos impactos negativos, como degradação ambiental dos destinos, aumento do custo de vida à população local, perda de elementos da identidade cultural, aumento da criminalidade, entre outros. Por isso, surge a necessidade de alinhar o desenvolvimento do turismo com práticas responsáveis, pelos princípios da sustentabilidade, ética, participativos e inclusivos.

Assim, o conceito de turismo responsável se refere:

[...] às práticas, sob os princípios da sustentabilidade, que envolvem todos os segmentos de mercado, empreendimentos, equipamentos, produtos e serviços turísticos e os diversos atores sociais relacionados com a atividade turística, com o intuito de sanar ou mitigar os efeitos negativos e intensificar os efeitos desejáveis gerados pelo turismo, além de identificar e mensurar os impactos locais, com o monitoramento de seus resultados (Ministério do Turismo, 2023, P.16).

O Turismo Responsável deve ser considerado nas estratégias para a sustentabilidade dos destinos turísticos, e se define como “aquele que mantém e, onde possível, valoriza as

características dos recursos naturais e culturais nos destinos, sustentando-as para as futuras gerações de comunidades, visitantes e empresários” (WWF, 2004, p. 16, apud Ministério do Turismo, 2023, P. 17).

Caracteriza-se como Turismo Responsável as práticas que abordam os seguintes temas (Ministério do Turismo, 2023, P. 18):

- Ética e responsabilidade social.
- Proteção dos direitos de crianças e adolescentes no turismo.
- Acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Respeito às diferenças de gênero, geração, raça e etnia.
- Respeito ao meio ambiente.
- Respeito à manutenção e valorização das culturas locais.
- Maior participação das comunidades receptoras na definição das políticas de desenvolvimento do turismo e no acesso a esse mercado.

Assim, esse tipo de turismo baseia-se em ações concentradas em responsabilizar todos que fazem parte do turismo, desde o próprio visitante (turista), passando pelas empresas, trabalhadores e a população local e indo até o poder público e as instituições acadêmicas que pesquisam e publicam sobre o setor. Dessa forma, busca-se mensurar e monitorar os impactos causados nos destinos turísticos e encontrar soluções para trabalhar os problemas e aumentar os benefícios gerados pela atividade na região em todos os aspectos: sociais, culturais, econômicos e ambientais (Ministério do Turismo, 2023).

- 2.2 TURISMO SUSTENTÁVEL




Por ser uma das poucas atividades econômicas que é capaz de conciliar a geração de empregos e renda com a preservação dos recursos naturais e culturais de uma região, o turismo se torna um importante aliado no desenvolvimento sustentável e responsável. Essa característica o coloca como ator importante para atingir os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Nações Unidas (ONU) (Ministério do Turismo, 2023).

De acordo com a Organização Mundial do Turismo – OMT, o turismo responsável e sustentável tem potencial para contribuir em todos os objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, conforme o quadro 1.

Quadro 1 - relação do turismo com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)

 <p>1 ERRADICAÇÃO DA POBREZA</p>	<p>Erradicar a pobreza: Além de gerar empregos e renda, o turismo pode promover o empreendedorismo e empoderar grupos sociais menos favorecidos.</p>
 <p>2 FOME ZERO E AGRICULTURA SUSTENTÁVEL</p>	<p>Fome zero e agricultura sustentável: O turismo tem potencial para estimular a agricultura familiar e os pequenos produtores.</p>
 <p>3 SAÚDE E BEM-ESTAR</p>	<p>Saúde e bem-estar: As receitas geradas pelo turismo podem ser revertidas para os serviços de saúde da localidade.</p>
 <p>4 EDUCAÇÃO DE QUALIDADE</p>	<p>Educação de qualidade: A realização de cursos de qualificação profissional para atuação em empreendimentos e serviços turísticos.</p>
 <p>5 IGUALDADE DE GÊNERO</p>	<p>Igualdade de gênero: O turismo pode empoderar as mulheres ao gerar postos de trabalho e oportunidades para empreender.</p>
 <p>6 ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO</p>	<p>Água potável e saneamento: Elementos básicos para se poder receber visitantes, as obras de melhoria urbana para o turismo incluem com frequência tratamentos adequados de esgoto e de distribuição de água.</p>
 <p>7 ENERGIA LIMPA E ACESSÍVEL</p>	<p>Energia limpa e acessível: O turismo pode fomentar e se beneficiar da utilização de energias renováveis.</p>

 <p>8 TRABALHO DECENTE E CRESCIMENTO ECONÔMICO</p>	<p>Trabalho decente e crescimento econômico: Um dos impactos mais visíveis do turismo é o seu potencial gerador de postos de trabalho e de renda, que se reflete em uma participação significativa no PIB do país.</p>
 <p>9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURA</p>	<p>Indústria, inovação e infraestrutura: O turismo depende de uma boa infraestrutura para o seu desenvolvimento.</p>
 <p>10 REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES</p>	<p>Redução das desigualdades: Um desafio colocado aos gestores públicos é o de promover a inclusão no turismo das camadas mais pobres da população. Acredita-se em seu potencial para reduzir as desigualdades inter-regionais.</p>
 <p>11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS</p>	<p>Cidades e comunidades sustentáveis: A atividade turística tem a capacidade de gerar empregos e renda a partir da preservação do patrimônio histórico-cultural e natural.</p>
 <p>12 CONSUMO E PRODUÇÃO RESPONSÁVEIS</p>	<p>Consumo e produção responsáveis: Para isso, é imperativo desenvolver e implementar ferramentas de monitoramento do turismo sustentável, como expressa a meta 12.b deste ODS.</p>
 <p>13 AÇÃO CONTRA A MUDANÇA GLOBAL DO CLIMA</p>	<p>Ação climática: O meio de transporte símbolo do turismo internacional (e também doméstico), o avião, é um dos maiores responsáveis pela poluição atmosférica. Tendo em vista isso, vários destinos têm se preocupado em promover meios de transporte não poluentes nos seus deslocamentos internos, como a bicicleta e os veículos elétricos.</p>
 <p>14 VIDA NA ÁGUA</p>	<p>Vida na água: Os segmentos do turismo costeiro e marítimo, muito relevantes para pequenos estados insulares e em desenvolvimento, dependem da preservação dos ecossistemas marinhos.</p>

	<p>Vida terrestre: A rica biodiversidade e os sítios naturais do patrimônio são grandes motivadores das visitas turísticas.</p>
	<p>Paz, justiça e instituições eficazes: Ao fomentar o contato entre diferentes povos e costumes, o turismo pode promover a tolerância e a compreensão multicultural.</p>
	<p>Parcerias e meios de implementação: O dinamismo da atividade turística envolve diversos atores da sociedade que devem trabalhar em conjunto para garantir a sua sustentabilidade: gestores públicos, iniciativa privada, visitantes, terceiro setor e comunidade local.</p>

Fonte: Adaptado de Ministério do Turismo, 2023, P. 33-35

Assim, o conceito de sustentabilidade em conjunto com a responsabilidade, aborda a importância de considerar não apenas os aspectos ambientais, mas também os socioculturais e econômicos no turismo. Essa maneira de desenvolvimento visa promover um crescimento econômico inclusivo e sustentável, aliado com o consumo responsável e a proteção dos recursos naturais.

- 2.3 ECOTURISMO

-

-

2.3.1. Aspectos históricos

Conforme o Ministério do Turismo (2010), as preocupações com a degradação do meio ambiente e questões sociais em prol do desenvolvimento econômico atingiram a atividade por volta de 1970. Pesquisas científicas já apontavam, em caráter emergencial, que era preciso desenvolver técnicas e práticas sustentáveis para a conservação da biodiversidade e para frear a degradação acelerada dos recursos naturais. Como alternativa ao turismo de massa e mais comprometido a essas preocupações, incentivava-se a discussão por uma nova maneira para os turistas vivenciarem os espaços, paisagens e recursos naturais. Buscavam-se lugares remotos,

de natureza conservada, paisagens bucólicas entrelaçadas com cultura e hábitos distintos, proporcionando uma experiência de restabelecimento físico e emocional ao viajante.

No Brasil, a primeira iniciativa direcionada para ordenar o segmento do Ecoturismo surgiu em 1987, com a criação da Comissão Técnica Nacional, constituída pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA) e pela EMBRATUR (Instituto Brasileiro de Turismo). Mas foi somente em 1992 que esse tipo de turismo ganhou mais visibilidade, com a criação da Agenda 21 na Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente – ECO 92, realizada no Rio de Janeiro/RJ. A Agenda 21 é um plano de ação estratégico, visando promover, em escala planetária, um novo padrão de desenvolvimento, conciliando métodos de proteção ambiental, justiça social e eficiência econômica (Ministério do Meio Ambiente, 2012). Em outras palavras, a Agenda 21 traduz em ações o conceito de desenvolvimento sustentável. Da implantação da Agenda 21 global, deu-se a Agenda 21 Brasileira e, conseqüentemente, a construção das agendas locais, que contribuíram para disseminar a cultura da sustentabilidade pelo país. Esses movimentos, combinados à Cúpula Mundial de Ecoturismo, organizado em 2002 pela Organização Mundial de Turismo e o Programa de Meio Ambiente das Nações Unidas (PNUMA) em Quebec, Canadá. O evento contou com 132 países e trouxe contribuições para enfatizar a relevância do Ecoturismo em ações e estratégias de desenvolvimento sustentável (Ministério do Turismo, 2010).

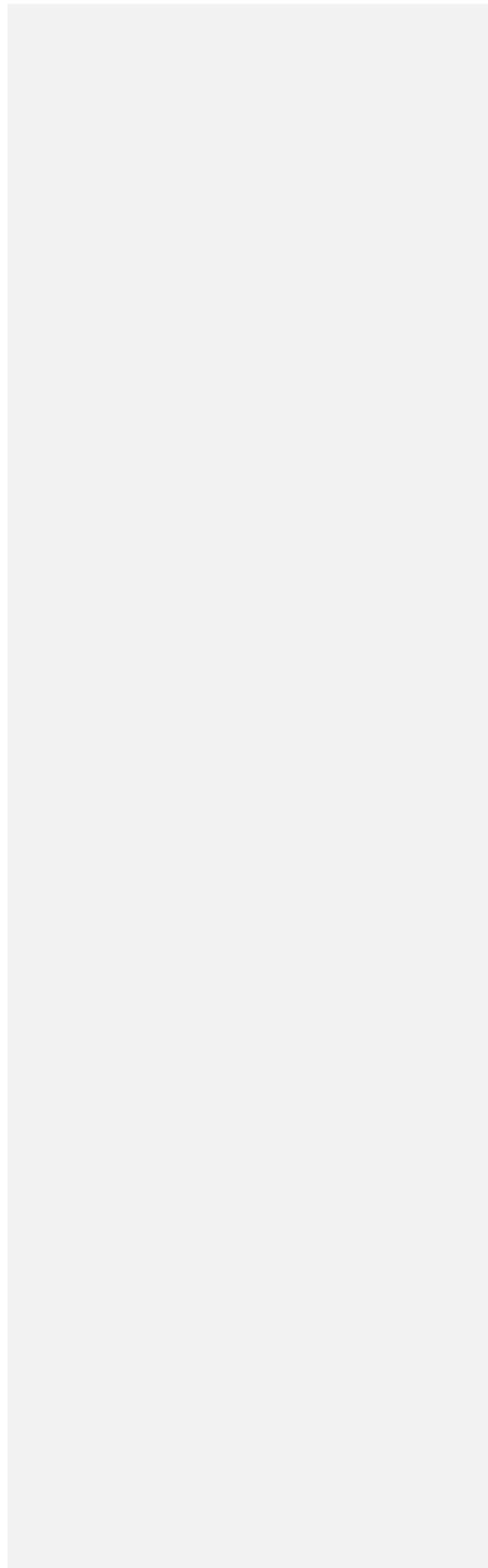
2.3.2. Conceituação e caracterização

A partir do livreto Ecoturismo: orientações básicas, o Ministério do Turismo define:

Ecoturismo é um segmento da atividade turística que utiliza, de forma sustentável, o patrimônio natural e cultural, incentiva sua conservação e busca a formação de uma consciência ambientalista por meio da interpretação do ambiente, promovendo o bem-estar das populações (MINISTÉRIO DO TURISMO, 2010, p.17).

Ou seja, o turismo ecológico busca a conservação ambiental aliada ao envolvimento das comunidades locais, devendo ser desenvolvido sob os princípios da sustentabilidade, com base em referenciais teóricos e práticos, e no suporte legal. O desenvolvimento sustentável propõe-se em harmonizar o crescimento econômico junto à promoção da igualdade social e preservação do patrimônio natural, garantindo que as necessidades das atuais gerações sejam satisfeitas sem, contudo, comprometer o atendimento às necessidades das gerações futuras. Essa atividade é instrumento de propagação de princípios fundamentais para a sustentabilidade socioambiental, como o planejamento participativo e integração intersetorial. Dessa forma, o Ecoturismo age

em prol da conservação dos ecossistemas e, ao mesmo tempo, estabelece uma condição que favorece a todos os interessados: se a base de recursos é protegida, os benefícios econômicos associados ao seu uso serão sustentáveis e duradouros. Além disso, fomentar esse tipo de atividade amplia as oportunidades de gerar postos de trabalho e renda para o entorno, promove a inclusão social e, acima de tudo, incentiva a valorização e a proteção do patrimônio natural. Assim como em qualquer outra atividade econômica, os produtos relacionados ao Ecoturismo possuem suas peculiaridades. É preciso identificar a legislação ambiental pertinente e escolher a área com base nos atrativos naturais relacionados com as atividades a serem ofertadas. A promoção e comercialização também devem obedecer a um caráter ecológico, sendo realizados a partir da aplicação de um marketing responsável. Desse modo, o Ecoturismo também é uma forma de agregar atratividade para os demais pontos turísticos existentes na região (MINISTÉRIO DO TURISMO, 2010).



- 2.4. VIABILIDADE FINANCEIRA

- 2.4.1. Conceitualização e aplicações

De acordo com o SEBRAE (2019), um estudo de viabilidade financeira permite calcular o investimento de tempo e dinheiro necessário para colocar em prática um plano ou projeto, verificando se o mesmo tem capacidade de ser realizado e se faz sentido para os interessados. Essa ferramenta é geralmente utilizada em projetos de abertura de empresas, expansão do negócio, investimentos em equipamentos ou outras ações estratégicas do negócio. Esse estudo faz uma projeção do provável retorno financeiro de acordo com a análise de mercado e volume de dinheiro aplicado. O principal motivo para utilizar esse método é diminuir os riscos de fracasso, evitando que projetos que não tenham o mínimo de retorno financeiro necessário para se manter sejam realizados. Como os recursos produtivos (elementos básicos utilizados na produção de bens e serviços, como mão de obra, matérias-primas, máquinas, prédios e capital financeiro)¹ são finitos, torna-se quase inviável colocar todos os planos em prática ao mesmo tempo. Por isso, ter um método de comparar as opções disponíveis torna a decisão mais fácil e assertiva. Assim, utiliza-se da viabilidade financeira para comparar os projetos, analisando qual terá mais sucesso em termos de retorno de lucratividade e maximização do valor de mercado da empresa.

Toda estrutura conceitual das decisões financeiras têm sua avaliação baseada nos resultados operacionais das empresas. Nesse sentido, “o lucro operacional é que define os limites de remuneração das fontes de capital da empresa; as decisões de investimento são avaliadas, de maneira incremental, com base em valores operacionais de caixa (ASSAF NETO, 2014, p.14)”. O resultado operacional, entendido como o gerado exclusivamente pelas atividades fim do negócio, é que mede o retorno produzido pelas decisões de investimento. Ele permite avaliar quão atrativo economicamente é o empreendimento e as condições necessárias para sua continuidade. Quando o resultado operacional se torna inferior ao essencial para pagar as dívidas, é provável que ao longo do tempo essa condição leve ao desequilíbrio financeiro da organização. Por isso, ao tomar uma decisão financeira, deve-se considerar aspectos econômicos e financeiros, juntamente com seus riscos envolvidos. Dessa forma, Assaf Neto define:

¹ Fundamentos de Economia - Lásara Fabrícia Rodrigues - 2012, P 17

“a) econômico, com base na relação entre o retorno do investimento e o custo da captação. A agregação de valor econômico em uma empresa somente se verifica quando o lucro operacional, apurado em determinado momento, superar o custo total de capital da empresa, ou seja, quando todas as fontes de financiamento – próprias e de terceiros – tiverem sido adequadamente remuneradas; e b) financeiro, identificado pela sincronização entre a capacidade de geração de caixa dos negócios e o fluxo de desembolsos exigidos pelos passivos. O equilíbrio financeiro de uma empresa pressupõe uma interdependência de prazos entre ativos e passivos, ou seja, a maturidade das decisões de investimento deve ser compatível com a das decisões de financiamento (ASSAF NETO, 2014, p.14)”

Quanto aos riscos, Assaf Neto (2014) considera que o risco econômico, ou operacional, é o risco relacionado à própria natureza do negócio, como sazonalidade de mercado, tecnologias envolvidas, concorrência, barreiras de entradas, etc. O risco financeiro se refere à própria capacidade de pagamento da empresa e ao seu nível de endividamento. Sendo que quanto maior o nível de endividamento, maior o risco financeiro.

Esses elementos são tratados de forma conjunta, pois um tem capacidade de afetar o outro. Por isso, no estudo de viabilidade e na administração financeira, busca-se o equilíbrio dessa relação para tomar uma boa decisão de risco-retorno mantendo níveis saudáveis de endividamento enquanto pretende aumentar o valor de mercado da empresa no longo prazo. É importante mencionar que, embora importante, o olhar financeiro e econômico não são as únicas partes do processo de decisão. Outros aspectos de natureza mais subjetiva também devem ser levados em consideração para se tomar uma melhor decisão relacionada ao objetivo estratégico da empresa (Assaf Neto, 2014).

- 2.4.2. Métodos de análise

Conforme exposto anteriormente, decidir onde investir os recursos da empresa é algo complexo, que envolve critérios e métodos de análise. Este tópico aborda de forma objetiva alguns dos principais métodos e técnicas quantitativos utilizados pelas empresas para uma análise econômica de investimentos. Conforme Assaf Neto (2014), esses métodos podem ser divididos em dois grupos: os que não consideram o valor do dinheiro no tempo e os que o consideram por meio do critério do fluxo de caixa descontado. Dá-se maior relevância aos métodos que consideram o valor do dinheiro no tempo, pois “a avaliação de um ativo é estabelecida pelos benefícios futuros esperados de caixa trazidos a valor presente mediante uma taxa de desconto que reflete o risco de decisão (ASSAF NETO, 2014, p.374)”.

- 2.4.2.1. Payback

Segundo Assaf Neto (2014), o período de Payback avalia o tempo necessário para que haja a recuperação do capital investido, através da projeção de incremento de caixa promovido pelo investimento. Ou seja, em quanto tempo a receita gerada cobre o valor investido no projeto. Existem dois métodos de cálculo de payback: médio e efetivo. Caso os fluxos dos projetos sejam idênticos, ambos métodos trarão resultados similares. O Quadro 2 mostra a projeção de dois projetos de investimento para serem avaliados pelo do período de payback.

Quadro 2 - Projeção de investimentos A e B

ALTER-NATIVA	VALOR DO INVESTI-MENTO	FLUXOS DE CAIXA				
		ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
A	– \$ 300.000	\$ 90.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 50.000	\$ 250.000
B	– \$ 300.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 100.000

Fonte: Assaf Neto (2014, p. 374)

O payback médio considera a relação entre o investimento e a média dos fluxos de caixa esperados. Para a alternativa A, temos a média de fluxos de caixa em \$ 100.000, conforme a figura 1:

Figura 1 - Cálculo média fluxos caixa

$$\left(\frac{\$ 90.000 + \$ 50.000 + \$ 60.000 + \$ 50.000 + \$ 250.000}{5 \text{ anos}} \right) = \$ 100.000$$

Fonte: Assaf Neto (2014, p. 375)

Logo, o período de Payback médio para o investimento A é de 3 anos ($\$300.000 / \100.000), ou seja, o valor do investimento ($\$ 300.000$) será recuperado após 3 anos através da receita extra gerada pela sua implementação.

Entretanto, quando de forma mais fiel ao projetado, o período de retorno se torna bem maior que o calculado pelo médio. Pelo método de cálculo do payback efetivo, o retorno do investimento A é de 4,2 anos. Isso acontece porque esse método considera o fluxo de caixa em cada período em que ocorre. Ou seja, faz um “acumulado” dos retornos de cada período até que se obtenha o montante investido inicialmente. Assim, para chegar no resultado de 4,2 anos,

temos: \$ 90.000 recuperados no primeiro ano, \$ 140.000 (\$ 90.000 + \$ 50.000) no segundo ano, \$ 200.000 (\$ 140.000 + \$ 60.000) no terceiro ano, \$ 250.000 (\$ 200.000 + 50.000) no quarto ano e \$ 300.000 (\$ 250.000 + 50.000) no quinto ano. Assim, para a recuperação total do investimento, são necessários os fluxos integrais dos quatro primeiros anos e de 20% do valor esperado no último ano ($20\% \times \$ 250.000 = \$ 50.000$), resultando no período de payback efetivo da alternativa A em 4,2 anos. Dessa forma, vemos que o método efetivo é mais realista que o médio. Para a alternativa B, ambos os métodos geram o mesmo resultado, pois os fluxos de caixa são iguais (\$ 100.000 em todos anos). Logo, o tempo de recuperação do capital tanto em média quanto em termos efetivos será de 3 anos.

Conforme Assaf Neto (2014), isoladamente, o payback será avaliado sob a definição do tempo que a própria empresa estabelece como limite para seus investimentos. Se a empresa definir que o prazo máximo de retorno para seus investimentos é de 3 anos, o projeto A será descartado, se considerado o tempo de payback efetivo. Assim, ao comparar ambos os projetos somente pela perspectiva do payback, o projeto B seria escolhido nesse caso.

Esse indicador também é interpretado como importante quanto ao nível de risco de cada projeto de investimento, pois quanto maior o prazo, maior o risco envolvido. Isso se dá devido ao fato de que a incerteza aumenta conforme o prazo se estende, já que a previsão do que está por vir torna-se cada vez mais variável. E é justamente esse elemento subjetivo que torna o payback um indicador frágil na tomada de decisão, já que não existe atualmente uma definição por um prazo-padrão ideal a ser aplicado. Outra fragilidade desse indicador é não considerar a relevância de cada fluxo de caixa antes e depois do período do payback (Assaf Neto, 2014).

Quadro 3 - Projeção de investimentos C e D

ALTER-NATIVA	VALOR DO INVESTIMENTO	FLUXOS DE CAIXA				
		ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
C	\$ 500.000	\$ 400.000	\$ 100.000	\$ 50.000	\$ 50.000	\$ 50.000
D	\$ 500.000	\$ 100.000	\$ 400.000	\$ 300.000	\$ 300.000	\$ 300.000

Fonte: Assaf Neto (2014, p. 376)

Observe no quadro 3 que para ambas as alternativas o prazo de payback é de 2 anos. No entanto, há diferenças notáveis entre elas que, quando observadas somente pelo payback em si, são ignoradas. Primeiro, é perceptível que a alternativa C recupera um volume do capital investido muito mais expressivo no ano 1 (\$ 400.000). Isso significa que 80% do capital é recuperado no ano 1 e 20% no ano 2, enquanto a alternativa D apresenta o cenário inverso,

sendo 20% recuperado no primeiro ano e 80% ao final do ano 2. Se ignorarmos o valor do dinheiro no tempo, ambas alternativas parecem idênticas pelo payback, mas são distintas em distribuição de caixa. Outra vulnerabilidade desse método é não considerar os fluxos de caixa posteriores ao payback. Ao observarmos os fluxos após o ano 2, percebe-se que a alternativa D apresenta retornos mais elevados em caixa do que a alternativa C.

A fim de reduzir essas fragilidades, é comum introduzir ao payback o critério do fluxo de caixa descontado. Para isso, é preciso fazer “a atualização por meio de uma taxa de desconto que leve em consideração o valor do dinheiro no tempo, dos vários fluxos de caixa para o momento inicial, e confrontar esse resultado líquido com o valor do investimento (ASSAF NETO, 2014, p. 377)”.

Considerando uma taxa de desconto de 25% a.a para atualizarmos os valores dos fluxos de caixa, temos:

Figura 2 - Atualização fluxo de caixa descontado C

Alternativa C	
Valor Atual dos Fluxos de Caixa	$= \frac{400.000}{1,25} + \frac{100.000}{(1,25)^2} + \frac{50.000}{(1,25)^3} + \frac{50.000}{(1,25)^4} + \frac{50.000}{(1,25)^5}$ $= 320.000 + 64.000 + 25.600 + 20.480 + 16.384$ $= \$ 446.464$
Payback Atualizado	$= \frac{\$ 500.000}{\$ 446.464} = 1,12 \text{ ano}$

Fonte: Assaf Neto (2014, p. 377)

Com essa atualização, o projeto C não se torna atrativo economicamente, pois o payback atualizado é maior do que 1, indicando que o investimento não se recupera no tempo de duração avaliado. Apenas para a recuperação do investimento, seriam necessários 5,6 anos (1,12 x 5 anos) (Assaf Neto, 2014).

Figura 3 - Atualização fluxo de caixa descontado D

Alternativa D

$$\begin{aligned} \text{Valor Atual dos Fluxos de Caixa} &= \frac{100.000}{1,25} + \frac{400.000}{(1,25)^2} + \frac{300.000}{(1,25)^3} + \frac{300.000}{(1,25)^4} + \frac{300.000}{(1,25)^5} \\ &= 80.000 + 256.000 + 153.600 + 122.880 + 98.304 \\ &= \$ 710.784 \end{aligned}$$

$$\text{Payback Atualizado} = \frac{\$ 500.000}{\$ 710.784} = 0,703 \text{ ano, que equivale a:}$$

$$0,703 \times 5 \text{ anos} = 3,5 \text{ anos.}$$

Fonte: Assaf Neto (2014, p. 377)

Após atualização e levando em consideração todo o período do projeto (5 anos), percebemos que o projeto D é mais atraente economicamente, pois retorna o capital investido em valores atualizados em 3,5 anos, enquanto o projeto C mostrou-se inviável economicamente nesse período. É interessante perceber que mesmo o retorno de 80% do capital investido na alternativa C não é suficiente para anular os retornos mais elevados após o período de payback da alternativa D. Portanto, ao aplicarmos o fluxo de caixa descontado podemos identificar projetos economicamente inviáveis no período analisado ao encontrarmos um resultado maior que 1. Consequentemente, quanto menor o resultado, mais rápido será o retorno do capital investido.

Mesmo usando o conceito de fluxo de caixa descontado, o método do payback não considera os resultados de caixa que ocorrem após o período de payback. Entendido de outra forma, o payback não considera o fluxo de caixa total e, por isso, é menos preciso quanto aos métodos da taxa interna de retorno (IRR) e do valor presente líquido (NPV) que, por sua vez, consideram o fluxo de caixa total.

- 2.4.2.2. *Taxa interna de retorno (TIR / IRR)*

A Taxa interna de retorno (TIR) – Internal Rate of Return, em inglês (IRR) – demonstra qual é a perspectiva de rentabilidade esperada pelo projeto, expressada como taxa de juros (Assaf Neto, 2014). Para o cálculo, é preciso considerar o desembolso de caixa e os fluxos de caixa livre gerados pelo projeto. Fluxo de caixa livre entende-se como o

acréscimo líquido ao caixa calculado pela diferença entre receitas de caixa e as despesas desembolsáveis. As decisões de investimento são avaliadas por sua capacidade em gerar caixa (cash flow). O fluxo de caixa exprime também a capacidade de pagamento de uma empresa (ASSAF NETO, 2014, p. 773)".

Dessa forma, considerando trazer todos os fluxos de caixa ao valor presente, podemos formular a TIR da seguinte maneira:

Figura 4 - Formulação da TIR

$$I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{I_t}{(1+K)^t} = \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+K)^t}$$

onde:

I_0 = montante do investimento no momento zero (início do projeto);

I_t = montantes previstos de investimento em cada momento subsequente;

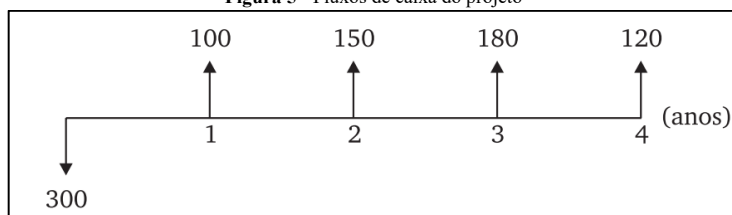
K = taxa de rentabilidade equivalente periódica (IRR);

FC = fluxos previstos de entradas de caixa em cada período de vida do projeto (benefícios de caixa).

Fonte: Assaf Neto (2014, p. 379)

Suponha que para um determinado projeto de 4 anos, seja estimado um investimento de \$ 300 e esperados os fluxos de caixa livre de \$ 100, \$ 150, \$180 e \$ 120 para cada ano. Considerando que esse projeto requer somente esse investimento inicial, temos o fluxo abaixo:

Figura 5 - Fluxos de caixa do projeto



Fonte: Assaf Neto (2014, p. 384)

Nesse sentido, a TIR pode ser calculada da seguinte forma:

Figura 6 - Cálculo da TIR

$$300 = \frac{100}{(1 + K)} + \frac{150}{(1 + K)^2} + \frac{180}{(1 + K)^3} + \frac{120}{(1 + K)^4}$$

Fonte: Assaf Neto (2014, p. 379)

Utilizando uma calculadora financeira, chega-se a taxa interna de retorno de 28,04% a.a. Ou seja, ao descontar todos os fluxos previstos pela TIR encontra-se o valor do investimento (\$ 300). Vale ressaltar que os 28,04% são a representação da taxa de retorno equivalente anual utilizando o critério de juros compostos.

Mas, para obter esse retorno considera-se que os próprios fluxos de caixa são reinvestidos e conseguem render a mesma taxa de 28,04% a.a para que a TIR encontrada seja verdadeira. Isso significa que, caso não seja possível obter o mesmo rendimento nos fluxos de caixa, haverá alterações na TIR. Se os fluxos forem reinvestidos a uma taxa menor que a TIR, a taxa interna de retorno será reduzida. Caso seja possível reinvestir os fluxos a uma taxa maior que a própria TIR, a taxa interna de retorno será elevada (Assaf Neto, 2014). Essa propriedade do método da TIR pode comprometer a confiabilidade do método, pois aumenta o grau de incerteza produzido pelo resultado dessa análise. Isso leva a uma imprecisão na atratividade financeira do projeto, elevando o nível de insegurança da decisão.

- *2.4.2.2.1. Taxa Interna de Retorno Modificada (TIRM / MIRR)*

Como alternativa para contornar essa imprecisão ao método da TIR, utiliza-se a Taxa interna de retorno modificada (TIRM) – Modified Internal Rate of Return, em inglês (MIRR). Esse método leva em consideração em seu cálculo a possível taxa de reinvestimento dos fluxos de caixa (Assaf Neto, 2014).

Para calcular a TIRM, deve-se primeiro definir qual a taxa que será aplicada aos reinvestimentos dos fluxos de caixa e utilizá-la para calcular o montante gerado ao fim do último ano de projeto. Considerando o mesmo projeto e que a taxa de reinvestimento será de 20% para os fluxos de caixa, temos:

- Montante acumulado:

$$FV = 100 (1,20)^3 + 150 (1,20)^2 + 180 (1,20) + 120$$

$$FV = 172,80 + 216,00 + 216,00 + 120,00$$

$$FV = 724,80$$

- Para calcular a MIRR, faz-se:

$$724,80 = 300,00 (1+r)^4$$

$$2,416 = (1+r)^4$$

$$4\sqrt{2,416} = 1+r$$

$$1,25-1 = r$$

$$0,25 \times 100 = 25\%$$

$$TIRM = 25\%$$

- Rentabilidade total do investimento:

$$[(724,80 / 300) - 1] \times 100 = 141,60\%$$

Dessa forma, percebemos que o desempenho do projeto depende não somente da projeção de caixa, mas também da capacidade de reinvestimento desses fluxos.

- 2.4.2.3. *Valor presente líquido (VPL / NPV)*

Conforme Assaf Neto (2014, P 388): “A medida do valor presente líquido é obtida pela diferença entre o valor presente dos benefícios líquidos de caixa, previstos para cada período do horizonte de duração do projeto, e o valor presente do investimento (desembolso de caixa).”

Para calcular o VPL, é preciso definir uma taxa de desconto que será utilizada para calcular o valor presente dos fluxos de caixa do projeto e descontar o valor do investimento desembolsado pelo projeto. Essa diferença pode ser interpretada como o valor econômico gerado pelo projeto. A expressão que representa o cálculo do VPL é:

Figura 7 - fórmula do VPL

$$NPV = \left[\sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+K)^t} \right] - \left[I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{I_t}{(1+K)^t} \right]$$

Fonte: Assaf Neto (2014, p. 388)

Onde:

FC_t = fluxo (benefício) de caixa líquido de cada período;

K = taxa de desconto do projeto, representada pela rentabilidade mínima requerida;

I₀ = investimento processado no momento zero;

I_t = valor do investimento previsto em cada período subsequente.

Por exemplo, para um projeto cujo investimento seja de \$ 30.000,00 espera-se fluxos de caixa anuais de \$ 10.000,00, \$ 15.000,00, \$ 20.000,00 e \$ 10.000,00 e a taxa de retorno exigida seja de 20% a.a, temos o seguinte VPL:

Figura 8 - Cálculo VPL

$$NPV = \left[\frac{10.000,00}{1,20} + \frac{15.000,00}{(1,20)^2} + \frac{20.000,00}{(1,20)^3} + \frac{10.000,00}{(1,20)^4} \right] - 30.000,00$$

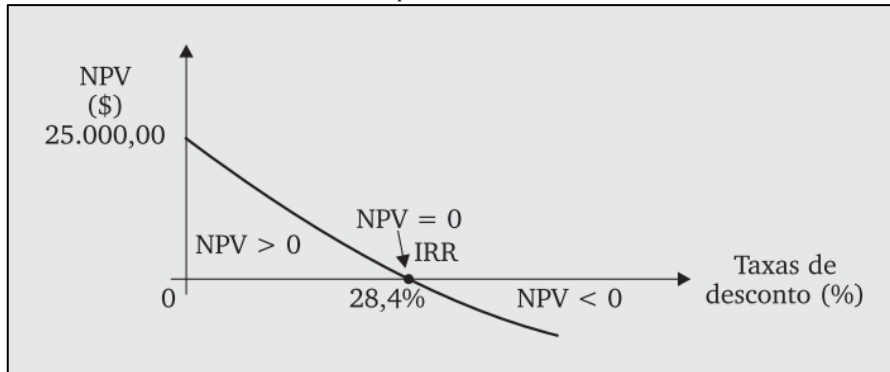
$$NPV = [8.333,33 + 10.416,67 + 11.574,07 + 4.822,53] - 30.000,00$$

$$NPV = \$ 5.146,60$$

Fonte: Assaf Neto (2014, p. 389)

Dessa forma, percebemos que o projeto possui VPL maior que zero, ou seja, gera riqueza líquida para a empresa. Assim, o projeto com VPL positivo torna-se atrativo, pois aumenta o valor econômico da organização.

O comportamento do VPL se altera conforme a taxa de desconto varia. À medida que a taxa de desconto aumenta, o VPL diminui, tendo como o limite entre o retorno positivo e negativo se dá pela própria TIR do projeto, conforme gráfico abaixo:

Gráfico 1 - comportamento do VPL x taxas de desconto

Fonte: Assaf Neto (2014, p. 390)

Isto é, a TIR define a taxa de retorno para o projeto, pois até ela o VPL é positivo. Dessa forma, se a rentabilidade mínima desejada for maior que a TIR, o projeto não é atrativo, pois o valor gerado pela decisão é inferior ao investimento necessário, tornando o projeto inviável.

Assim como no método da TIR, o VPL encontrado só será verdadeiro se a empresa for capaz de reinvestir os fluxos de caixa intermediários à mesma taxa de desconto aplicada. Qualquer outra taxa de reinvestimento nos fluxos de caixa produzirá alterações no VPL. Entretanto, por operar com uma taxa de retorno estabelecida pela empresa, essa abordagem é, nesse sentido, menos controversa em comparação à anterior, na qual a taxa de reinvestimento corresponde à IRR calculada do projeto (Assaf Neto, 2014).

- 3. MÉTODO

Este trabalho possui a natureza de uma pesquisa aplicada, pois, conforme Prodanov e Freitas (2013, P 51), esse tipo de pesquisa “objetiva gerar conhecimentos para aplicação prática dirigidos à solução de problemas específicos. Envolve verdades e interesses locais”. Devido aos objetivos, enquadra-se como uma pesquisa exploratória, visto que proporcionará mais informações sobre o assunto que está sendo investigado com a finalidade de formular hipóteses sobre o tema (Prodanov e Freitas, 2013). O procedimento técnico utilizado é o Estudo de caso porque a essência desse método visa “estudar um objeto com maior precisão, por exemplo: análise de casos sobre viabilidade econômico-financeira de investimentos, de um novo negócio e de um novo empreendimento” (Prodanov e Freitas, 2013, p. 61).

Para este trabalho considerou-se uma abordagem quantitativa, já que esse tipo de abordagem é frequentemente utilizada em estudos de viabilidade financeira, pois permite a análise de dados numéricos e a aplicação de métodos financeiros (Prodanov, 2013). Devido à natureza do estudo de caso, foram utilizadas variadas fontes e técnicas de coleta de dados. Em relação à coleta de dados, foi realizada uma combinação entre a análise de dados secundários para pesquisa de mercado e primários para simulação e análise de investimentos. Foram levantados dados secundários em relação ao mercado, para obter informações sobre a demanda pelos serviços de hotelaria e ecoturismo na região em que o empreendimento será construído, bem como conhecimentos sobre a concorrência e os preços praticados nesse mercado.

Para a coleta dos dados secundários foram realizadas pesquisas em fontes relacionadas ao setor de turismo e ecoturismo, como ministérios e secretarias do turismo, associações e outras entidades do setor da hotelaria. Alguns exemplos incluem o Ministério do Turismo, Secretarias do Turismo, Associação Brasileira da Indústria de Hotéis do Rio Grande do Sul² (ABIH/RS), a Associação Brasileira de Resorts³ (ABR), o Sindicato da Hotelaria do Estado do Rio Grande do Sul⁴ (SINDIHOTEL), a Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo⁵ (RBTUR), a Associação Brasileira das Empresas de Ecoturismo e Turismo de Aventura (ABETA⁶), entre outros. Os dados foram consultados em relatórios, estudos, pesquisas e notícias divulgados por

² <https://abihrs.org.br/> - Acesso em: 28 Nov. 2023

³ <https://www.resortsbrasil.com.br/> - Acesso em: 28 Nov. 2023

⁴ <http://www.sindihotel.org.br/shrs/> - Acesso em: 28 Nov. 2023

⁵ <https://rbtur.org.br/rbtur/index> - Acesso em: 28 Nov. 2023

⁶ <https://abeta.tur.br/pt/pagina-inicial/> - Acesso em: 28 Nov. 2023

essas organizações. Esses materiais foram explorados com objetivo de encontrar informações sobre tendências, desafios e oportunidades no mercado do Ecoturismo.

Em relação às fontes primárias, foi realizado um levantamento de custos iniciais e investimentos para construção, implantação e funcionamento do empreendimento, além de busca de fontes de financiamento. Esse relatório de custos foi elaborado a partir da projeção dos itens necessários para a implementação e funcionamento do negócio. A partir disso, foram feitos orçamentos e pesquisas de preços na internet e com fornecedores dos respectivos insumos para obtenção de valores, conforme descrito melhor nos parágrafos abaixo.

Em relação ao local, foi desenvolvida uma pesquisa na internet e em sites em imobiliárias para encontrar anúncios na região em que se pretende instalar o empreendimento para orçar o valor do terreno. Para escolha do terreno, selecionou-se possíveis locais com os seguintes critérios iniciais: Terrenos em zona rural e que possuíssem os requisitos para as atividades do ecoturismo, como mata nativa para trilhas, campo aberto e espaço suficiente para atividades de lazer. Com os possíveis locais selecionados, foi elaborado um ranking de escolha a partir da pontuação das propriedades avaliadas, através de análise multifatorial pelos critérios de: 1) Infraestrutura predial; 2) Localização/acesso; 3) Opções de atividades/lazer; e 4) Valor.

Durante as coletas dos dados, foi criada uma planilha para organizar os orçamentos e estimar os custos de implantação e funcionamento do empreendimento, incluindo custos com pessoal, equipamentos, materiais, serviços, marketing e outros. Foi criada uma tabela com todos os itens necessários para a implantação do negócio, separados nas categorias de: Infraestrutura Predial, Mobiliário, Equipamentos e Acessórios. As quantidades foram estimadas com base na capacidade instalada. Foram pesquisados os itens necessários e o critério de escolha foi definido considerando a intenção real de compra do modelo escolhido. O link do fornecedor e modelo escolhido estão salvos para consultas. Para as acomodações, foram realizadas consultas a empresas de construção de casas pré-fabricadas para estimar os custos de concepção do empreendimento. Foram pesquisados diversos modelos de alojamentos, chegando na comparação final entre os fornecedores Modular e Ecocabanas.

Após o levantamento de todos os itens necessários para implantação, foi possível obter o total de recursos necessários para fazer a simulação de financiamento. Após busca por métodos para estimar os custos do financiamento, encontrou-se a página <https://www.desenvolvesp.com.br/> que foi utilizada para fazer as simulações dos financiamentos.

Para projeção dos custos operacionais para o funcionamento do negócio, buscou-se outros trabalhos semelhantes a fim de identificar todos os itens necessários. Os trabalhos

consultados foram: Plano de Negócios Symbiosis Eco Resort de Pedro Henrique Silva Mareco (2023) e PLANO DE NEGÓCIOS – HOTEL DO VALE de Valmor Mantelli Júnior (2017). Então, foi feita uma tabela com o detalhamento para a apuração dos orçamentos. Para estimativa de Energia Elétrica, pegou-se todos os aparelhos eletrônicos levantados na planilha de custos de implantação, acessou-se o site <https://enel-sp.simuladordeconsumo.com.br/ambiente/sala> e foi feita uma simulação de consumo mensal de energia. O relatório final de consumo está disponível nos anexos deste trabalho. Para o custo água, utilizou-se a tabela de consumo médio diário por pessoa para atividade de hotéis com cozinha e lavanderia, disponível na nota técnica nº 76/2017⁷ da ADASA, página 20. Para projeção de salários e encargos, foi realizada uma busca pela média salarial de cada cargo, através do site <https://www.glassdoor.com.br/Sal%C3%A1rios/index.htm>. Para o software de controle operacional e reservas, foi feita uma pesquisa por sistemas direcionados para hotelaria. O sistema escolhido foi o plano Premium da Hotel Flow⁸, orçado para 1 estabelecimento e 10 alojamentos. O orçamento completo está disponível nos anexos deste trabalho. Para os demais custos operacionais, foram feitas estimativas mais simples com base em pesquisas na internet.

Para definição dos preços, foi feita uma pesquisa em alguns empreendimentos semelhantes na internet, utilizando os portais buscadores booking, google e hoteis.com. Foi estabelecida uma tarifa diferenciada para as reservas em dias de semana, devido à baixa procura nesses dias. O principal concorrente observado para ancoragem de preços da diária foi o OM B&B + Spa⁹.

Para projeção de receitas potenciais, foi calculada com base nos serviços e preços estabelecidos, juntamente com a previsão de demanda ao longo do ano considerando dados do relatório “O Radar Resorts Brasil¹⁰” do primeiro trimestre de 2024, considerando o desempenho dos resorts de interior (página 08).

⁷ https://www.adasa.df.gov.br/images/storage/audiencia_publica/005-2018/NotaTecnicaREVISAO_IN_02-julho2017.pdf - Acesso em: 28 Jul. 2024

⁸ <https://www.hotelflow.com.br/> - Acesso em: 28 Jul. 2024

⁹ https://www.booking.com/hotel/br/om-b-amp-b-spa-vimao.pt-br.html?aid=356937&label=metaghalink-LUBR-hotel-2516800_dev-desktop_los-1_bw-1_dow-Monday_defdate-0_room-0_gstadt-2_rateid-public_aud-0_gacid-21411116873_mcid-10_ppa-0_clrid-0_ad-1_gstkid-0_checkin-20240729_ppt-&sid=77d7ba827662e97d90697507e95edda5&checkin=2024-08-01&checkout=2024-08-02&dest_id=678954&dest_type=city&dist=0&group_adults=2&group_children=0&hapos=1&hpos=1&no_rooms=1&req_adults=2&req_children=0&room1=A%2CA&sb_price_type=total&soh=1&sohad=1&sr_order=popularity&srepreh=1722202513&srpvid=383d97c4486401de&type=total&ucfs=1&activeTab=main#tab-main - Acesso em: 17 Ago. 2024

¹⁰ <https://drive.google.com/file/d/1Mn21aaH58rElkqsW3ewgXPX8PZmPU0iT/view> - Acesso em: 17 Ago. 2024

Assim, iniciou-se a construção e definição de Cenários e avaliação através de Indicadores de Desempenho Financeiro, como VPL (Valor Presente Líquido), TIR (Taxa Interna de Retorno) e Payback. O primeiro cenário deu resultado negativo, mostrando-se inviável. Assim, foi necessário ajustes no projeto para o desenvolvimento de outros cenários, conforme explicado de forma mais detalhada no item 4.3, no capítulo de resultados.

- **4. RESULTADOS**

- **4.1 CONFIGURAÇÃO DO NEGÓCIO**

Os aspectos operacionais influenciam diretamente nos custos e na rentabilidade de um negócio. Dessa forma, foi feito um plano operacional sintetizado, cujo objetivo é fornecer um panorama sobre a estrutura, processos e recursos necessários para o funcionamento do hotel. A elaboração deste plano visa, sobretudo, fortalecer a base do plano financeiro, permitindo projeções mais assertivas e alinhadas com a realidade operacional do empreendimento.

- **4.1.1. Setor de Atividades**

A empresa atuará no setor de Serviços

- **4.1.2. Forma Jurídica**

A forma jurídica adotada será Empresa de Pequeno Porte (EPP), pois espera-se uma receita bruta anual superior a R\$ 360 mil e inferior a R\$ 4,8 milhões.

- **4.1.3. Enquadramento Tributário**

A empresa atuará sob o Regime do Simples Nacional.

- **4.1.4. Fonte de Recursos**

O empreendimento terá os recursos de origem captada junto ao mercado financeiro, através de empréstimo por bancos de fomento/desenvolvimento, como BNDES.

- **4.1.5. Serviços, Preços e Capacidade**

Além do serviço de hospedagem, o hotel contará com a possibilidade de day use do seu espaço como fonte de receita. A capacidade de recepção do hotel está distribuída da seguinte forma: cinco alojamentos simples casal, três alojamentos simples família e dois alojamentos luxo casal. Considerando que os alojamentos de casal são ocupados em média por duas pessoas e os de família por três pessoas, temos uma capacidade total de atendimento ao mês para 690 pessoas (considerando o mês com 30 dias). Para o Day Use, estima-se uma ocupação de cinquenta pessoas por dia nos finais de semana (sábado e domingo), totalizando quatrocentas pessoas por mês.

Tabela 1 - Preços e capacidade

Capacidade e preços iniciais									
Descrição Alojamento	Qtde	Diárias disponíveis / Mês (dia semana)	Diárias disponíveis / Mês (fins de sema.)	Valor diária semana (de domingo à quinta)	Valor diária fim de semana (sexta e sábado)	Valor máximo receita possível	Qty Hospedes por quarto	Total Hosp. por quartos por dia	Capacidade máxima de hospedes mês
Alojamento simples casal	5	22	8	R\$ 250,00	R\$ 500,00	R\$ 47.500,00	2,00	10,00	300,00
Alojamento simples família	3	22	8	R\$ 300,00	R\$ 600,00	R\$ 34.200,00	3,00	9,00	270,00
Alojamento luxo casal	2	22	8	R\$ 350,00	R\$ 700,00	R\$ 26.600,00	2,00	4,00	120,00
Subtotal Hospedagens	10					R\$ 108.300,00		23,00	690,00
Dayuse	50		8	R\$ 49,90	R\$ 49,90	R\$ 19.960,00			
Total						R\$ 128.260,00			

Fonte: do autor (2024)

Os preços foram definidos usando o critério de comparação com empreendimento de padrão semelhante, através de consulta em sites de reservas ou dos próprios concorrentes.

No valor da hospedagem já estão inclusos café da manhã.

- 4.1.6. Localização e Terreno

O terreno escolhido para o empreendimento está localizado na rua Beco do Maneca Mattos, número 2714 no bairro de Águas Claras, Viamão - RS. O local fica a aproximadamente 30 minutos do centro de Viamão, com acesso pela rodovia RS-040. Está a 1,5 km da rodovia e possui acesso por rua asfaltada em quase todo percurso, com apenas 120 metros de estrada de chão até a entrada principal.

Figura 9 - Localização

Figura 10 - Prédio principal do terreno



Fonte: Site Conceito Imobiliária (2024)¹²

Figura 11 – Espaços livres para atividades de lazer



Fonte: Sites Conceito Imobiliária e Caue Imóveis (2024)¹³

¹² <https://www.conceitoimobiliariars.com.br/922/imoveis/venda-chacara-3-quartos-aguas-claras-viamao-rs> - Acesso em: 15 Out. 2024

¹³ <https://www.caueimoveis.com.br/imovel/chacara-viamao-3-hectares/CH0066-CBF3> - Acesso em: 15 Out. 2024

- 4.1.7. Plano Operacional

O plano operacional do negócio oferece uma descrição da organização interna, infraestrutura e recursos humanos.

- 4.1.7.1. Custos operacionais

Os custos operacionais estão descritos na tabela abaixo.

Os valores abaixo para os custos variáveis estão considerando 100% da capacidade, ou seja, o máximo que seria gasto se houvesse ocupação máxima do negócio.

Para os cálculos dos cenários, os custos variáveis oscilam de acordo com a capacidade estimada no cenário observado.

Os custos fixos não se alteram.

Tabela 2 - Custos operacionais mensais

Custos operacionais			
Descrição	Categoria	Tipo	Valor Máximo
Energia Elétrica	Custo Operacional	Variável	R\$ 6.670,35
Internet + Telefone	Custo Operacional	Fixo	R\$ 1.000,00
Água (250l / hóspede)	Custo Operacional	Variável	R\$ 1.417,95
Serviço Streaming	Custo Operacional	Fixo	R\$ 600,00
Manutenção Predial	Custo Operacional	Fixo	R\$ 1.000,00
Salários + Encargos + Benefícios	Custo Operacional	Fixo / Salários	R\$ 24.134,71
Software Hospedagem	Custo Operacional	Fixo	R\$ 138,00
Alimentos e Bebidas	Custo Operacional	Variável	R\$ 10.350,00
Material de limpeza	Custo Operacional	Variável	R\$ 500,00
Material de escritório	Custo Administrativo	Variável	R\$ 500,00
Contabilidade	Custo Administrativo	Fixo	R\$ 500,00
Pró-labore	Custo Administrativo	Fixo	R\$ 4.000,00
Marketing e Publicidade	Custo Administrativo	Fixo	R\$ 1.000,00
Total Custos Fixos			R\$ 8.238,00
Total Custos Variáveis			R\$ 19.438,30
Total Custos			R\$ 51.811,01

Fonte: do autor (2024)

- 4.1.7.2. *Necessidade e Custos com pessoal*

Para executar as rotinas do hotel serão necessários os seguintes cargos, com os respectivos custos:

Tabela 3 - Cargos e Custos com mão de obra

Custos com mão de obra (pessoal)										
Função	Nº posições	Salário Médio Mês (R\$)	Encargos Sociais Mês (%)	Encargos Sociais Mês (R\$)	FGTS (%)	FGTS (R\$)	Provisão 13 ^o Mês (R\$)	Vale Alimentação Mês (R\$)	Custo Final Mês por posição (R\$)	Custo Final Mês Total (R\$)
Receptionista	2	2.467	32,82%	809,67	8%	197,36	411,17	500,00	4.385,20	8.770,39
Cozinheiro	1	3.613	32,82%	1.185,79	8%	289,04	602,17	500,00	6.189,99	6.189,99
Auxiliar de cozinha	1	1.770	32,82%	580,91	8%	141,60	295,00	500,00	3.287,51	3.287,51
Camareira	1	1.525	32,82%	500,51	8%	122,00	254,17	500,00	2.901,67	2.901,67
Auxiliar de Serviços Gerais	1	1.578	32,82%	517,90	8%	126,24	263,00	500,00	2.985,14	2.985,14
Subtotal	6	10.953		3.594,77		876,24	1.825,50	2.500,00	19.749,51	24.134,71

Fonte: do autor (2024)

Para estimar o custo com folha de pessoal, pesquisou-se o valor médio pago para cada posição, acrescidos dos encargos calculados com base nas alíquotas para o simples¹⁴ e um valor estipulado de vale alimentação.

- 4.1.7.3. *Alojamentos*

Para os alojamentos, optou-se por utilizar containers ao invés de métodos de construção tradicionais. Esse tipo de alternativa destaca-se pelo valor mais econômico, sustentabilidade, praticidade e agilidade para instalação¹⁵. O modelo padrão dos alojamentos será com acabamento em madeira, conforme imagem abaixo.

¹⁴

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/cobrancas-e-intimacoes/contribuicao-previdenciaria-anexo-iv-do-simples-nacional> - Acesso em: 10 de Set. 2024

¹⁵

<https://g1.globo.com/df/distrito-federal/noticia/2024/03/24/morar-em-um-container-conheca-precos-e-vantagens-e-desvantagens.ghtml> - Acesso em: 25 de Jul. 2024

Figura 12 - Modelo de alojamentos

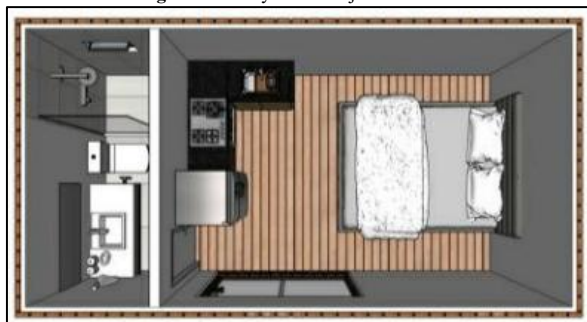


Fonte: Site Construtora Modular (2024)¹⁶

Em relação às disposições, serão oferecidos três tipos diferentes de layouts e capacidades de ocupação. Para casais, teremos as opções de alojamento simples e luxo, que terá uma banheira de hidromassagem. Além dessas, há o alojamento família com cama de casal e uma cama de solteiro. Os layouts dos alojamentos podem ser conferidos a seguir.

¹⁶ <https://modularconstrucao.com.br/projetos-em-madeira/> - Acesso em: 15 Out. 2024

Figura 13 – Layout do alojamento Casal



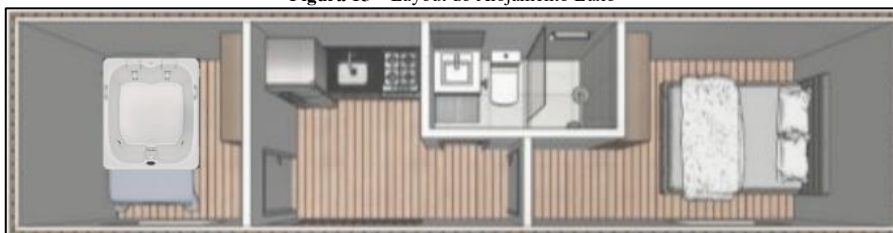
Fonte: Catálogo Construtora Modular (2024)¹⁷

Figura 14 – Layout do Alojamento Família



Fonte: Adaptado de Catálogo Construtora Modular (2024)

Figura 15 – Layout do Alojamento Luxo



Fonte: Adaptado de Catálogo Construtora Modular (2024)

¹⁷ https://drive.google.com/file/d/1WeVFVSQ4mvgM-5sBfx8SdL1bWg_D_4Td/view - Acesso em: 15 Out. 2024

- 4.1.7.4. *Processos Operacionais*

Os principais processos operacionais do empreendimento são o check-in: recepção do cliente, verificação se existe reserva, caso contrário, se existe quarto disponível, encaminhamento para o quarto; o check-out: fechamento da conta na recepção, verificação do quarto e cobrança; arrumação do quarto: arrumação das camas, limpeza do quarto e do banheiro; café da manhã: arrumar as mesas, servir o buffet, verificação constante se falta algum alimento ou bebida, recolhimento dos pratos e talheres sujos e limpeza dos pratos.

-

- **4.2 PLANO FINANCEIRO**

O plano financeiro traz previsões de necessidade de capital e os principais investimentos necessários para o funcionamento do hotel.

- **4.2.1. Investimentos**

Abaixo serão apresentados os itens necessários ao funcionamento do hotel, assim como seus custos de aquisição.

Tabela 4 - Consolidado dos investimentos por categoria

Categoria	Valor total (R\$)	Peso
Infraestrutura	1.150.970,00	82,23%
Equipamentos	129.399,00	9,24%
Mobiliário	87.251,60	6,23%
Acessórios	32.138,30	2,30%
Subtotal	1.399.758,90	100,00%

Fonte: do autor (2024)

Tabela 5 - Detalhamento dos investimentos em infraestrutura

Infraestrutura				
Descrição Detalhada	Valor Unitário (R\$)	Qtde	Valor total (R\$)	Peso
Terreno 35.000 hectares	695.000,00	1	695.000,00	60,38%
Alojamento simples casal	32.500,00	5	162.500,00	14,12%
Alojamento simples família	36.900,00	3	110.700,00	9,62%
Alojamento Luxo Casal	50.500,00	2	101.000,00	8,78%
Painéis Solares	69.000,00	1	69.000,00	5,99%
Parque Infantil	4.480,00	1	4.480,00	0,39%
Churrasqueira	500,00	10	5.000,00	0,43%
Vaso sanitário alojamentos	329,00	10	3.290,00	0,29%
Subtotal			1.150.970,00	100,00%

Fonte: do autor (2024)

Tabela 6 - Detalhamento dos investimentos em Equipamentos

Equipamentos				
Descrição Detalhada	Valor Un	Qtd	Valor total	Peso
Ar condicionado alojamento hospedes	R\$ 2.600,00	10	R\$ 26.000,00	20,09%
Televisão alojamentos hospedes	R\$ 1.458,00	10	R\$ 14.580,00	11,27%
Lareira alojamentos hospedes	R\$ 1.300,00	10	R\$ 13.000,00	10,05%
Notebook colaboradores	R\$ 3.000,00	3	R\$ 9.000,00	6,96%
Frigobar pequeno alojamentos hospedes	R\$ 730,00	10	R\$ 7.300,00	5,64%
Micro-ondas alojamentos hospedes	R\$ 500,00	10	R\$ 5.000,00	3,86%
Jacuzzi alojamentos luxo	R\$ 2.380,00	2	R\$ 4.760,00	3,68%
Chuveiro alojamentos	R\$ 472,00	10	R\$ 4.720,00	3,65%
Geladeira de bebidas	R\$ 4.428,00	1	R\$ 4.428,00	3,42%
Ar condicionado recepção e restaurante	R\$ 4.229,00	2	R\$ 8.458,00	6,54%
Máquina de café cápsula alojamento hospedes	R\$ 418,00	10	R\$ 4.180,00	3,23%
Geladeira restaurante	R\$ 2.944,00	1	R\$ 2.944,00	2,28%
Televisão Recepção e Restaurante	R\$ 1.458,00	2	R\$ 2.916,00	2,25%
Mini Cofre alojamentos	R\$ 279,00	10	R\$ 2.790,00	2,16%
Freezer vertical restaurante	R\$ 2.649,00	1	R\$ 2.649,00	2,05%
Demais itens			R\$ 16.674,00	12,89%
Subtotal			R\$ 129.399,00	100,00%

Fonte: do autor (2024)

Tabela 7 - Detalhamento dos investimentos em mobiliário

Mobiliário				
Descrição Detalhada	Valor Un	Qtd	Valor total	Peso
Cama Alojamentos	R\$ 2.034,10	10	R\$ 20.341,00	23,31%
Colchão alojamentos	R\$ 1.194,65	10	R\$ 11.946,50	13,69%
Mesas e Cadeiras para restaurante	R\$ 850,00	10	R\$ 8.500,00	9,74%
Mesa para área externa	R\$ 800,00	10	R\$ 8.000,00	9,17%
Armário Banheiro Alojamentos	R\$ 526,31	10	R\$ 5.263,10	6,03%
Espreguiçadeiras	R\$ 475,00	10	R\$ 4.750,00	5,44%
Balcão alojamentos	R\$ 400,00	10	R\$ 4.000,00	4,58%
Estante garagem manutenção	R\$ 1.156,00	3	R\$ 3.468,00	3,97%
Armário alojamentos	R\$ 305,00	10	R\$ 3.050,00	3,50%
Guarda Sol	R\$ 600,00	5	R\$ 3.000,00	3,44%
Estantes depósito	R\$ 1.156,00	2	R\$ 2.312,00	2,65%
Bancada de trabalho	R\$ 1.140,00	2	R\$ 2.280,00	2,61%
Conjunto sofás recepção	R\$ 2.060,00	1	R\$ 2.060,00	2,36%
Base para guarda sol	R\$ 365,00	5	R\$ 1.825,00	2,09%
Armário de arquivo	R\$ 520,00	2	R\$ 1.040,00	1,19%
Demais itens			R\$ 5.416,00	6,21%
Subtotal			R\$ 87.251,60	100,00%

Fonte: do autor (2024)

Tabela 8 - Detalhamento dos investimentos em itens acessórios

Acessórios				
Descrição Detalhada	Valor Un	Qtd	Valor total	Peso
Conjunto louça de mesa restaurante	R\$ 259,00	15	R\$ 3.885,00	12,09%
Jogo de roupa de cama Alojamentos	R\$ 140,00	20	R\$ 2.800,00	8,71%
Almofada para espreguiçadeira	R\$ 220,00	10	R\$ 2.200,00	6,85%
Suporte para lenha alojamentos	R\$ 190,00	10	R\$ 1.900,00	5,91%
Manta Anti Fogo	R\$ 126,00	15	R\$ 1.890,00	5,88%
Uniforme Recepção	R\$ 466,90	4	R\$ 1.867,60	5,81%
Conjunto Toalhas de Banho alojamentos	R\$ 90,00	20	R\$ 1.800,00	5,60%
Conjunto de louça Alojamentos	R\$ 152,00	10	R\$ 1.520,00	4,73%
Extintor ABC 4Kg	R\$ 225,00	5	R\$ 1.125,00	3,50%
Extintor ABC 1Kg	R\$ 98,00	10	R\$ 980,00	3,05%
Copos (restaurante)	R\$ 49,00	20	R\$ 980,00	3,05%
Uniforme serviços gerais	R\$ 462,50	2	R\$ 925,00	2,88%
Uniforme Limpeza	R\$ 435,60	2	R\$ 871,20	2,71%
Kit banheiro alojamentos	R\$ 79,00	10	R\$ 790,00	2,46%
Conjunto Xícaras alojamentos	R\$ 78,00	10	R\$ 780,00	2,43%
Demais itens			R\$ 7.824,50	24,35%
Subtotal			R\$ 32.138,30	100,00%

Fonte: do autor (2024)

O detalhamento completo com todos os itens pode ser consultado no Apêndice I - Tabela de Investimentos Completa.

- 4.2.2. Análises financeiras

Para as análises financeiras, foram construídos ao todo dez possíveis cenários para construção dos fluxos de caixa e análise dos indicadores.

Todos os fluxos foram calculados com períodos mensais e considerando uma taxa de atratividade / desconto de 1% a.m.

Apenas para melhorar a visibilidade neste documento, os fluxos foram agrupados ao ano.

Para todos os cenários foi considerado o período de 10 anos de fluxo (120 meses).

O investimento total para implantação do negócio da primeira configuração que foi utilizada no cenário 1 atingiu R\$ 1.847.640,10. O valor de financiamento de R\$ 2.000.000,00 considera uma margem de R\$ 152.359,90 como capital de giro.

- 4.2.2.1. Cenários 1, 2 e 3

Do primeiro ao terceiro cenário o projeto não se demonstrou viável, tendo resultado de VPL negativo, conforme tabela 9.

A capacidade utilizada foi de 10 alojamentos e a taxa de ocupação estimada foi de 56% para os 3 cenários.

No cenário 1, o valor de financiamento necessário para o projeto é de R\$ 2.000.000,00, pagos no prazo de 10 anos. Nesse cenário o VPL foi de R\$ 1.158.938,79 negativos.

Assim, foi necessário rever o projeto e fazer adequações a fim de torná-lo viável. Na revisão do projeto, foram alterados os seguintes aspectos:

- a. Troca de terreno escolhido para o empreendimento, partindo para a segunda opção dentro do ranking de alternativas estudadas, conforme apresentado no item 5.3.5 Localização e Terreno.
- b. Remoção da construção de um prédio específico para restaurante, passando a ser utilizado em espaço disponível no prédio principal do novo terreno.

- c. Remoção da compra de um carro elétrico para movimentação de carga.
- d. Ajustes de quantidades e modelos de outros itens do projeto, como: Base Guarda Sol (de 50un para 5un); remoção de lareira na recepção e restaurante, pois já possui no prédio principal; alteração no modelo de mesa para área externa ; alteração no modelo de churrasqueira; alteração no modelo de parque infantil.

Essas alterações possibilitaram que os custos de implantação fossem de R\$ 1.847.640,10 para R\$ 1.399.758,90. Uma redução de R\$ 447.881,20, permitindo novas simulações com valor de empréstimo de R\$ 1.550.000,00, utilizados dos cenários 2 até 6 (que veremos mais adiante). Essa configuração necessita de R\$ 1.399.758,90 para implantação. A diferença de R\$ 150.241,10 entre os custos de implantação e financiamento foi considerado como capital de giro.

Em comparação ao cenário 1, o cenário 2 foi calculado somente com a redução de empréstimo, mas manteve o VPL negativo, mesmo que menor.

Para o cenário 3, a alterou-se o prazo de financiamento de 10 anos para 5 anos, mas isso também não afetou muito os resultados dos cenários anteriores, conforme comparação abaixo:

Tabela 9 - Comparação entre cenários 1, 2 e 3

Cenário	Cenário 1: Financiamento R\$ 2.000.000,00 / Prazo 10 anos / Ocupação 56%	Cenário 2: Financiamento R\$ 1.550.000,00 / Prazo 10 anos / Ocupação 56%	Cenário 3: Financiamento R\$ 1.550.000,00 / Prazo 5 anos / Ocupação 56%
VPL	-R\$ 1.158.938,79	-R\$ 666.839,51	-R\$ 748.764,56
TIR Mensal	N/A	N/A	N/A
TIR Anualizada	N/A	N/A	N/A
Payback Descontado (anos)	N/A	N/A	N/A
Ano	Fluxo Caixa C1	Fluxo Caixa C2	Fluxo Caixa C3
1	-318.368	-354.551	-530.809
2	-280.231	-142.154	-357.237
3	-249.148	-119.918	-237.422
4	-218.065	-97.681	-191.779
5	-186.981	-75.445	-146.135
6	-155.898	-53.208	204.904
7	-124.815	-30.972	204.904
8	-93.731	-8.735	204.904
9	-62.648	13.502	204.904
10	-13.046	48.986	204.904

Fonte: do autor (2024)

-

4.2.2.2. Cenários 4, 5 e 6

No cenário 4, manteve-se a configuração base do cenário 3 (Financiamento de R\$ 1.550.000,00, Prazo de 5 anos), mas a taxa de ocupação estimada considerada foi de 56% no primeiro ano de operação, e do ano 2 em diante foi considerado ocupação média de 75%. Aqui o VPL foi de R\$ 109.271,47 e TIR de 1,18% ao mês, equivalente à 15,15% ao ano. O Payback descontado do cenário 4 foi de 9,31 anos.

Para verificar o impacto causado pelo prazo de financiamento nos fluxos e indicadores, no cenário 5 os fluxos foram calculados considerando uma simulação de financiamento com prazo de 10 anos (120m), em contraste aos 5 anos (60m) do proposto no cenário 4. Os indicadores do cenário 5 foram VPL de R\$ 66.952,50, TIR mensal de 1,20% e anualizada de 15,32% e Payback descontado de 9,10 anos. Em comparação ao cenário 4, percebeu-se que essa mudança causa redução significativa no VPL (- R\$ 42.318,97). Para TIR e Payback, o impacto foi pouco significativo.

A fim de identificar o retorno em um cenário otimista, criou-se o cenário 6, com a mesma base do cenário 4 mas aumentando a taxa de ocupação do ano 4 em diante para 86%. Assim, nesse cenário as ocupações se deram em: 56% no ano 1, 75% nos anos 2 e 3 e do ano 4 em diante 86%. Esse cenário se mostrou bem mais rentável, trazendo resultados em VPL de R\$ 438.600,91, TIR mensal de 1,65% e 21,66% anualizada e Payback descontado de 8,44 anos. Apesar de empolgante, percebe-se que a atingir e manter uma taxa de ocupação de 86% é irreal e recomenda-se que não seja considerado atingível. Por isso, foram pensadas outras configurações de cenários em outros contextos para avaliar outras alternativas e melhorar a tomada de decisão sobre o projeto.

Tabela 10 - Comparação entre cenários 4, 5 e 6

Cenário	Cenário 4: Financiamento R\$ 1.550.000,00 / Prazo 5 anos / Ocupação 56% e 75%	Cenário 5: Financiamento R\$ 1.550.000,00 / Prazo 10 anos / Ocupação 56% e 75%	Cenário 6: Financiamento R\$ 1.550.000,00 / Prazo 5 anos / Ocupação 56%, 75% e 86%
VPL	R\$ 109.271,47	R\$ 66.952,50	R\$ 438.600,91
TIR Mensal	1,18%	1,20%	1,65%
TIR Anualizada	15,15%	15,32%	21,66%
Payback Descontado (anos)	9,31	9,10	8,44
Ano	Fluxo Caixa C4	Fluxo Caixa C5	Fluxo Caixa C6
1	-530.809	-411.155	-530.809
2	-290.129	-151.071	-290.129
3	-36.098	79.553	-36.098
4	9.546	101.790	48.398
5	55.189	124.027	171.745
6	406.228	146.263	522.785
7	406.228	168.500	522.785
8	406.228	190.736	522.785
9	406.228	212.973	522.785
10	406.228	235.209	522.785

Fonte: do autor (2024)

4.2.2.3. Cenários 7 e 8

Como a aquisição do terreno representa 49,65% do custo total do investimento no projeto, pensou-se em avaliar configurações considerando a locação do terreno. O proprietário não possui interesse em locar o imóvel escolhido atualmente para o projeto, mas para fins de análise de viabilidade de cenário hipotético, considerou-se o valor de locação em 1% do valor de venda anunciado, chegando no valor de aluguel de R\$ 6.950,00 por mês para o fluxo. Dessa forma, o custo de implantação do empreendimento seria de R\$ 704.758,90 para os mesmos 10 alojamentos. Assim, fez-se uma nova simulação de financiamento no valor de R\$ 1.000.000,00. A ocupação permaneceu de 56% no primeiro ano de operação e de 75% a partir do segundo ano para os cenários 7 e 8. A diferença entre os cenários é apenas no prazo do financiamento, em que foi simulado para 10 anos no cenário 7 e 5 anos para o cenário 8.

Como resultados, temos no cenário 7 um VPL de R\$ 170.644,23, TIR mensal de 1,55% e anualizada de 20,30% e Payback descontado de 7,66 anos.

Para o cenário 8 chegamos em um VPL de R\$ 197.946,79, TIR mensal de 1,42% e anualizada de 18,44% e Payback descontado de 9,87 anos.

Tabela 11 - Comparação entre cenários 7 e 8

Cenário	Cenário 7: Financiamento R\$ 1.000.000,00 / Prazo 10 anos / Ocupação 56% e 75% / Imóvel Locado		Cenário 8: Financiamento R\$ 1.000.000,00 / Prazo 5 anos / Ocupação 56% e 75% / Imóvel Locado	
VPL	R\$ 170.644,23		R\$ 197.946,79	
TIR Mensal	1,55%		1,42%	
TIR Anualizada	20,30%		18,44%	
Payback Descontado (anos)	7,66		9,87	
	Ano	Fluxo Caixa C7		Fluxo Caixa C8
	1	-377.063		-454.260
	2	-110.664		-200.379
	3	112.070		37.457
	4	126.417		66.904
	5	140.763		96.351
	6	155.109		322.828
	7	169.455		322.828
	8	183.801		322.828
	9	198.147		322.828
	10	212.493		322.828

Fonte: do autor (2024)

4.2.2.4. Cenários 9 e 10

A fim de verificar o impacto de gerar mais capacidade de receitas ao invés de reduzir custos de implantação, criou-se uma configuração de cenários considerando a instalação de 20 alojamentos, ante 10 inicialmente propostos no projeto. Para isso, partiu-se do levantamento de custos otimizado a partir do cenário 2 e aumentaram as quantidades de alojamentos e os itens de recheio e equipamentos necessários para seu funcionamento. As novas unidades foram de:

- a. Alojamento simples casal - de 05 para 10 un
- b. Alojamento simples família - de 03 para 06 un.
- c. Alojamento luxo casal - de 02 para 04 un.

Assim, o custo total de implantação do projeto seria de R\$ 1.910.378,50 e a nova simulação de financiamento considerou R\$ 2.000.000,00. Os custos variáveis operacionais também foram reajustados para a nova capacidade. A diferença de R\$ 89.621,50 entre os custos de implantação e financiamento será considerada como capital de giro.

Para o cenário 9, manteve-se as taxas de ocupação dos cenários anteriores, sendo de 56% no primeiro ano de operação e 75% a partir do segundo ano. Essa configuração gerou um VPL de R\$ 2.432.404,66, TIR mensal de 5,19% e anualizada de 83,48% e Payback descontado de 2,89 anos.

No cenário 10, avaliou-se um cenário mais conservador, mantendo-se em 56% de ocupação, que é a média encontrada em estudo mais recente. Mesmo assim, os indicadores foram bem superiores aos cenários anteriores, tendo VPL de R\$ 1.196.623,31, TIR mensal de 3,72% e anualizada de 55,00% e Payback descontado de 3,70 anos.

Tabela 12 - Comparação entre cenários 9 e 10

Cenário	Cenário 9: Financiamento R\$ 2.000.000,00 / Prazo 10 anos / Ocupação 56% e 75% / 20 alojamentos	Cenário 10: Financiamento R\$ 2.000.000,00 / Prazo 10 anos / Ocupação 56% / 20 alojamentos
VPL	R\$ 2.432.404,66	R\$ 1.196.623,31
TIR Mensal	5,19%	3,72%
TIR Anualizada	83,48%	55,00%
Payback Descontado (anos)	2,89	3,70
Ano	Fluxo Caixa C9	Fluxo Caixa C10
1	-467.225	-467.225
2	147.509	113.884
3	506.204	302.322
4	650.773	331.014
5	685.900	359.707
6	714.593	388.399
7	743.285	417.091
8	771.977	445.784
9	800.670	474.476
10	829.362	503.168

Fonte: do autor (2024)

4.2.2.5. Resultados dos Cenários

Considerando os cenários da segunda configuração do projeto, com os custos otimizados de implantação e financiamento de R\$ 1.550.000,00, o cenário 4 é o que apresenta maior VPL - R\$ 109.271,47 - mas TIRs (15,15% anualizada) e Payback (9,31 anos) levemente inferiores ao cenário 5. Mesmo com TIRs e Payback melhores, o VPL de R\$ 66.952,50 representa diferença negativa de R\$ 42.318,97 ante em VPL do cenário 4.

Observando todos os cenários, conforme tabela 13, a opção de aumentar a quantidade de alojamentos, mesmo elevando os custos de implantação, é a configuração que possui os melhores indicadores para o projeto, bem superiores aos cenários anteriores. O cenário 9 teve os melhores resultados: VPL de R\$ 2.432.404,66, TIR mensal de 5,19% e anualizada de 83,48% e Payback descontado de 2,89 anos. Pouco atrás está o cenário 10, com VPS de R\$ 1.196.623,31, TIR mensal de 3,72% e anualizada de 55,00% e Payback de 3,70 anos. Embora o cenário 9 tenha melhores indicadores, o cenário 10 é mais conservador, mantendo a taxa de ocupação de 56% em todo período. O que pode torná-lo mais provável de ser atingido.

Entretanto, essa configuração dos cenários 9 e 10 adiciona uma dificuldade a mais: conseguir o dobro de hóspedes para manter a mesma taxa de ocupação. Devido a falta de dados sobre a demanda do turismo na região, torna-se difícil estimar que essa premissa será atingida, especialmente por se tratar de um negócio novo. Com isso em mente, avaliou-se que a melhor configuração é a obtida no cenário 7, pois apresenta indicadores razoáveis (VPL de R\$

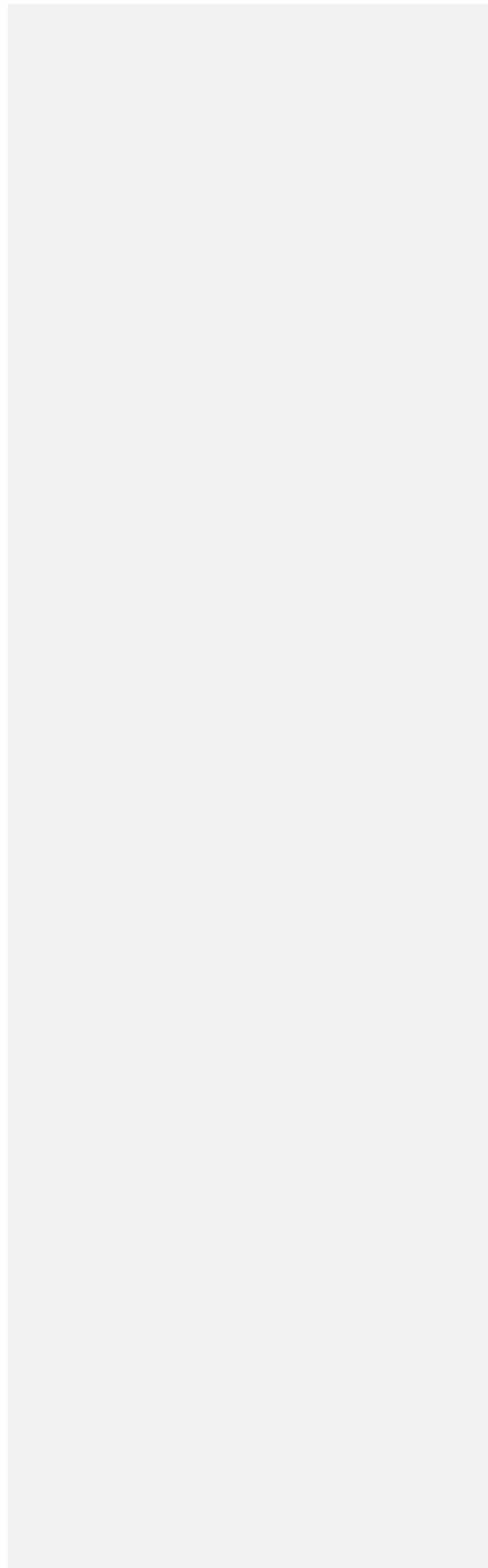
170.644,23, TIR anualizada de 20,30% e Payback descontado de 7,66 anos), mas o valor de financiamento necessário cai pela metade quando comparado com a configuração dos cenários 9 e 10 (de 2 para 1 milhão). Além disso, há a oportunidade de expansão gradativa conforme o negócio for amadurecendo. Em resumo, por ter uma necessidade menor de investimento fixo, ter oportunidade de expansão e ter bons indicadores, a configuração do cenário 7 seria escolhida para a realização do projeto.

Abaixo uma tabela de comparação de todos os cenários.

Tabela 13 - Comparação entre todos cenários

Cenário	Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3	Cenário 4	Cenário 5	Cenário 6	Cenário 7	Cenário 8	Cenário 9	Cenário 10
VPL	-R\$ 1.158.938,79	-R\$ 666.839,51	-R\$ 748.764,56	R\$ 109.271,47	R\$ 66.952,50	R\$ 438.600,91	R\$ 170.644,23	R\$ 197.946,79	R\$ 2.432.404,66	R\$ 1.196.623,31
TIR Mensal	N/A	N/A	N/A	1,18%	1,20%	1,65%	1,55%	1,42%	5,19%	3,72%
TIR Anualizada	N/A	N/A	N/A	15,15%	15,32%	21,66%	20,30%	18,44%	83,48%	55,00%
Payback Descontado (anos)	N/A	N/A	N/A	9,31	9,10	8,44	7,66	9,87	2,89	3,70
Configuração										
Financiamento	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00
Prazo	10 anos	10 anos	5 anos	5 anos	10 anos	5 anos	10 anos	5 anos	10 anos	10 anos
Ocupação	56%	56%	56%	56% e 75%	56% e 75%	56%, 75% e 86%	56% e 75%	56% e 75%	56% e 75%	56%
Observação	-	-	-	-	-	-	Terreno Locado	Terreno Locado	20 alojamentos	20 alojamentos

Fonte: do autor (2024)



- 5. CONCLUSÕES

O principal objetivo desta pesquisa foi avaliar a viabilidade financeira da instalação de um glamping na cidade de Viamão-RS.

A partir da revisão bibliográfica, notou-se que as preocupações com a degradação ambiental e as questões sociais vem impulsionando práticas mais sustentáveis no setor do turismo. Assim, o Ecoturismo vem como uma alternativa promovendo experiências que valorizam a conservação da natureza e culturas locais, contribuindo também para o desenvolvimento econômico da região.

Devido à falta de dados específicos para o setor do ecoturismo na região em que o estudo avalia a implantação do negócio, foi preciso buscar dados de outras regiões, o que dificulta a mensuração dos potenciais do setor e aumenta o grau de incerteza das ações propostas no estudo. Dessa forma, não foi possível avaliar a demanda atual e tendências do ecoturismo especificamente para a região de Viamão. A análise da concorrência direta e indireta na região foi feita de forma adaptada, pois não foi encontrada concorrência direta com a mesma proposta desse projeto na região. Por isso, a análise de mercado ficará como proposta futura um estudo mais abrangente sobre negócios similares e com dados mais específicos da região.

As projeções financeiras fornecem evidências de que existe a possibilidade de sucesso do projeto, utilizando variados cenários de análise. Dentre eles, percebe-se que optar por aumentar a capacidade do negócio traz melhores indicadores do que reduzir custos. Mas é preciso considerar que o investimento inicial mostrou-se elevado para geração de retorno significativo, além do desafio de conseguir o dobro de reservas para atingir o resultado das projeções. Por isso, avaliando somente com os resultados desse estudo, escolheria-se a configuração do cenário 7, conforme já descrito no item 4.2.2.5. Resultados dos Cenários. Mesmo assim, recomenda-se fazer um plano de negócios mais completo, considerando outros elementos que não foram abordados nesse estudo. Alguns deles compreendem: 1) Plano de marketing, para propor uma estratégia de posicionamento e diferenciação, compor um mix de produtos e serviços mais detalhados, política de preços e descontos e estratégias de comunicação e promoção e entender melhor sobre comportamentos do público alvo; 2) Análise de mercado mais detalhada, a fim de identificar melhor o tamanho e características do mercado-alvo, tendências e oportunidades do setor e avaliação da concorrência, produtos substitutos e vantagens competitivas; 3) Plano operacional detalhado, para levantamento de pontos críticos de falhas, planejamentos para lidar com incidentes operacionais, apuração mais assertiva de

necessidade de pessoal e custos da operação e outros fatores que possam influenciar no funcionamento do negócio. 4) Avaliação de política de prazos de recebimentos, descontos, pagamentos e necessidade de capital de giro.

Outro ponto que chamou a atenção durante o estudo, foi a falta de incentivos do município para o desenvolvimento do setor do ecoturismo na cidade, visto o potencial observado para o segmento do ecoturismo na região, devido às riquezas naturais e culturais. Assim, Viamão possui grande potencial para o desenvolvimento e estímulo do ecoturismo.

Como pontos de oportunidades observadas, considera-se estudar mais opções para geração de receitas no negócio, como a locação de espaço para realização de eventos, espaço para camping e restaurante aberto ao público.

Também identificou-se a oportunidade de um estudo paralelo para verificar o impacto da fama da cidade como fator decisivo de escolha dos turistas. Essa proposta visa identificar e trazer dados para incentivar o município a investir mais na divulgação e melhorias da cidade no segmento de ecoturismo, a fim de tornar a cidade de Viamão mais reconhecida e, conseqüentemente, melhorar a demanda turística na região.

- 6. REFERÊNCIAS

Comentado [1]: Referencias ajustadas para ABNT

Comentado [2R1]: Em que ordem está? O mais comum é ordem alfabética.

Assaf Neto, Alexandre. Finanças corporativas e valor. 7. ed. São Paulo : Atlas, 2014.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. MMA seleciona consultoria para Agenda 21. 2012. Disponível em:

<https://www.gov.br/mma/pt-br/noticias/mma-seleciona-consultoria-para-agenda-21>.

Acesso em: 20 Nov. de 2024.

BRASIL. Ministério do Turismo. Boletim do turismo doméstico brasileiro 2021. Brasília, DF: Ministério do Turismo, 2021. Disponível em:

https://www.gov.br/turismo/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/observatorio/demanda-turistica/demanda-turistica-domestica/BoletimdoTurismoDomsticoBrasileiro2021_DIVULGAO.pdf. Acesso em:

20 Out. 2023.

BRASIL. Ministério do Turismo. Ecoturismo: orientações básicas. 2. ed. Brasília, DF: Ministério do Turismo, 2010.

BRASIL. Ministério do Turismo. Pesquisa MTur: SP, RJ e Bahia são o top 3 dos entrevistados que querem realizar viagens em 2024. Ministério do Turismo, 2024. Disponível em: https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/pesquisa-mtur-sp-rj-e-bahia-sao-o-top-3-dos-entrevistados-que-querem-realizar-viagens-em-2024/IPRIMTurTendnciasdeTurismoVero_22.01.pdf. Acesso em: 09 Mar. de 2024.

BRASIL. Ministério do Turismo. Seis em cada 10 brasileiros veem prejuízos de mudanças climáticas ao turismo, revela pesquisa. Ministério do Turismo, 2023.

Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/seis-em-cada-10-brasileiros-veem-prejuizos-de-mudancas-climaticas-ao-turismo-revela-pesquisa>.

Acesso em: 09 Mar. de 2024.

CNN BRASIL. Ecoturismo no Brasil: a tendência que veio para ficar no pós-pandemia. CNN Brasil, 2021. Disponível em:

<https://www.cnnbrasil.com.br/viagemegastronomia/viagem/ecoturismo-no-brasil-a-tendencia-que-veio-para-ficar-no-pos-pandemia/>. Acesso em: 10 out. 2023.

CNN BRASIL. Ecoturismo. CNN Brasil, 2023. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/viagemegastronomia/viagem/ecoturismo/>. Acesso em: 15 out. 2023.

Costa, Elmar Bones da. Viamão 300 anos. 1. ed. Porto Alegre, RS : Jornal Já Editora, 2023.

GOVERNO FEDERAL. Conheça o glamping: turismo em acampamentos glamourosos. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/conheca-o-glamping-turismo-em-acampamentos-glamourosos>. Acesso em: 23 Jul. 2023.

MANTELLI JÚNIOR, Valmor. Plano de Negócios – Hotel do Vale. 2017. Trabalho de conclusão de curso – CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIVATES, Lajeado, 2017.

MARECO, Pedro Henrique Silva. Plano de Negócios Symbiosis Eco Resort. 2023. Trabalho de Projeto para obtenção do Grau de Mestre em Gestão e Direção Hoteleira – Escola Superior de Turismo e Tecnologia do Mar e o Instituto Politécnico de Leiria, Peniche, 2023.

MINISTÉRIO DO TURISMO. Turismo Responsável no Brasil [recurso eletrônico]. Disponível em: https://www.gov.br/turismo/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/turismo-responsavel/copy2_of_TurismoResponsvelnoBrasil.pdf. Acesso em: 20 Ago. de 2024.

PALUDO, Letícia. Conheça cinco regiões para quem quer fazer turismo no RS fugindo dos roteiros óbvios. GaúchaZH, 2022. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/comportamento/viagem/noticia/2022/03/conheca-cinco-regioes-para-quem-quer-fazer-turismo-no-rs-fugindo-dos-roteiros-obvios-cl0h3pb8f005y017cryzrks0.html>. Acesso em: 15 out. 2023.

Prodanov e Freitas, Cleber Cristiano. Metodologia do trabalho científico [recurso eletrônico] : métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2. ed. – Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

Rodrigues, Lásara Fabrícia. Fundamentos de Economia. Cuiabá: Universidade Federal de Mato Grosso, 2012.

SEBRAE. Viabilidade financeira. Sebrae, 2021. Disponível em: <https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/pr/artigos/viabilidade-financeira,4e8ccd18a819d610VgnVCM1000004c00210aRCRD>. Acesso em: 15 Out. 2023.

THE BUSINESS RESEARCH COMPANY. Ecotourism global market report. 2023. Disponível em: <https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/ecotourism-global-market-report>. Acesso em: 16 set. 2023.

VIAMÃO. Potencial turístico de Viamão é destaque na Assembleia Legislativa. Prefeitura Municipal de Viamão, 2023. Disponível em: <https://www.viamao.rs.gov.br/portal/noticias/0/3/8390/potencial-turistico-de-viamao-e-destaque-na-assembleia-legislativa/>. Acesso em: 15 out. 2023.

- **7. APÊNDICES**

- **7.1 APÊNDICE A - DETALHAMENTO DOS INVESTIMENTOS: CONFIGURAÇÃO 2**

Descrição Detalhada	Valor Unitário (R\$)	Qtd e	Valor total (R\$)	Peso
Infraestrutura			1.150.970,00	82,23%
Terreno 35.000 hectares	695.000,00	1	695.000,00	49,65%

Alojamento simples casal	32.500,00	5	162.500,00	11,61%
Alojamento simples familia	36.900,00	3	110.700,00	7,91%
Alojamento Luxo Casal	50.500,00	2	101.000,00	7,22%
Painéis Solares	69.000,00	1	69.000,00	4,93%
Parque Infantil	4.480,00	1	4.480,00	0,32%
Churrasqueira	500,00	10	5.000,00	0,36%
Vaso sanitário alojamentos	329,00	10	3.290,00	0,24%
Equipamentos			129.399,00	9,24%
Ar condicionado alojamento hospedes	2.600,00	10	26.000,00	1,86%
Televisão alojamentos hospedes	1.458,00	10	14.580,00	1,04%
Lareira alojamentos hospedes	1.300,00	10	13.000,00	0,93%
Notebook colaboradores	3.000,00	3	9.000,00	0,64%
Frigobar pequeno alojamentos hospedes	730,00	10	7.300,00	0,52%
Micro-ondas alojamentos hospedes	500,00	10	5.000,00	0,36%
Jacuzzi alojamentos luxo	2.380,00	2	4.760,00	0,34%
Chuveiro alojamentos	472,00	10	4.720,00	0,34%
Geladeira de bebidas	4.428,00	1	4.428,00	0,32%
Ar condicionado recepção e restaurante	4.229,00	2	8.458,00	0,60%
Máquina de café cápsula alojamento hospedes	418,00	10	4.180,00	0,30%
Geladeira restaurante	2.944,00	1	2.944,00	0,21%
Televisão Recepção e Restaurante	1.458,00	2	2.916,00	0,21%
Mini Cofre alojamentos	279,00	10	2.790,00	0,20%
Freezer vertical restaurante	2.649,00	1	2.649,00	0,19%
Mesa buffet restaurante	2.345,00	1	2.345,00	0,17%
Geladeira cozinha predio principal	2.100,00	1	2.100,00	0,15%
Forno restaurante	1.735,00	1	1.735,00	0,12%
Fogão industrial restaurante	1.249,00	1	1.249,00	0,09%
Secador de cabelo Alojamentos	99,90	10	999,00	0,07%
Impressora	985,00	1	985,00	0,07%
Micro-ondas Restaurante	950,00	1	950,00	0,07%
Máquina de gelo	908,00	1	908,00	0,06%
Chaleira Elétrica Alojamentos	79,00	10	790,00	0,06%

Caixa de ferramentas	700,00	1	700,00	0,05%
Torneira Banheiro alojamentos	65,00	10	650,00	0,05%
Carrinho de mão	276,00	2	552,00	0,04%
Kit de Ferramentas BIGBUY HOME 11 Peças Jardim	270,00	2	540,00	0,04%
Micro-ondas predio principal	500,00	1	500,00	0,04%
Máquina de Café de cápsula Recepção	418,00	1	418,00	0,03%
Fritadeira elétrica	350,00	1	350,00	0,03%
Chaleira Elétrica restaurante	143,00	2	286,00	0,02%
Aspirador	265,00	1	265,00	0,02%
Torradeira Restaurante	232,00	1	232,00	0,02%
Cafeteira tenda principal	120,00	1	120,00	0,01%
Mobiliário			R\$ 87.251,60	6,23%
Cama Alojamentos	R\$ 2.034,10	10	R\$ 20.341,00	1,45%
Colchão alojamentos	R\$ 1.194,65	10	R\$ 11.946,50	0,85%
Mesas e Cadeiras para restaurante	R\$ 850,00	10	R\$ 8.500,00	0,61%
Mesa para área externa	R\$ 800,00	10	R\$ 8.000,00	0,57%
Armário Banheiro Alojamentos	R\$ 526,31	10	R\$ 5.263,10	0,38%
Espreguiçadeiras	R\$ 475,00	10	R\$ 4.750,00	0,34%
Balcão alojamentos	R\$ 400,00	10	R\$ 4.000,00	0,29%
Estante garagem manutenção	R\$ 1.156,00	3	R\$ 3.468,00	0,25%
Armário alojamentos	R\$ 305,00	10	R\$ 3.050,00	0,22%
Guarda Sol	R\$ 600,00	5	R\$ 3.000,00	0,21%
Estantes depósito	R\$ 1.156,00	2	R\$ 2.312,00	0,17%
Bancada de trabalho	R\$ 1.140,00	2	R\$ 2.280,00	0,16%
Conjunto sofás recepção	R\$ 2.060,00	1	R\$ 2.060,00	0,15%
Base para guarda sol	R\$ 365,00	5	R\$ 1.825,00	0,13%
Armário de arquivo	R\$ 520,00	2	R\$ 1.040,00	0,07%
Mesa de escritório back office	R\$ 300,00	3	R\$ 900,00	0,06%
Bancada cozinha predio principal	R\$ 830,00	1	R\$ 830,00	0,06%
Armário para a Rouparia e Lavandaria	R\$ 379,00	2	R\$ 758,00	0,05%
Cadeiras back office	R\$ 220,00	3	R\$ 660,00	0,05%
Mesa Cozinha predio principal	R\$ 615,00	1	R\$ 615,00	0,04%

Balcão recepção	R\$ 456,00	1	R\$ 456,00	0,03%
Pia Bancada cozinha predio principal	R\$ 417,00	1	R\$ 417,00	0,03%
Mesa de centro recepção	R\$ 400,00	1	R\$ 400,00	0,03%
Tanque	R\$ 380,00	1	R\$ 380,00	0,03%
Acessórios			R\$ 32.138,30	2,30%
Conjunto louça de mesa restaurante	R\$ 259,00	15	R\$ 3.885,00	0,28%
Jogo de roupa de cama Alojamentos	R\$ 140,00	20	R\$ 2.800,00	0,20%
Almofada para espreguiçadeira	R\$ 220,00	10	R\$ 2.200,00	0,16%
Suporte para lenha alojamentos	R\$ 190,00	10	R\$ 1.900,00	0,14%
Manta Anti Fogo	R\$ 126,00	15	R\$ 1.890,00	0,14%
Uniforme Recepção	R\$ 466,90	4	R\$ 1.867,60	0,13%
Conjunto Toalhas de Banho alojamentos	R\$ 90,00	20	R\$ 1.800,00	0,13%
Conjunto de louça Alojamentos	R\$ 152,00	10	R\$ 1.520,00	0,11%
Extintor ABC 4Kg	R\$ 225,00	5	R\$ 1.125,00	0,08%
Extintor ABC 1Kg	R\$ 98,00	10	R\$ 980,00	0,07%
Copos (restaurante)	R\$ 49,00	20	R\$ 980,00	0,07%
Uniforme serviços gerais	R\$ 462,50	2	R\$ 925,00	0,07%
Uniforme Limpeza	R\$ 435,60	2	R\$ 871,20	0,06%
Kit banheiro alojamentos	R\$ 79,00	10	R\$ 790,00	0,06%
Conjunto Xícaras alojamentos	R\$ 78,00	10	R\$ 780,00	0,06%
Conjunto Xícaras recepção	R\$ 78,00	10	R\$ 780,00	0,06%
Faqueiro restaurante 54 peças	R\$ 260,00	3	R\$ 780,00	0,06%
Copos de vinho (restaurante)	R\$ 30,00	20	R\$ 600,00	0,04%
Uniforme Restaurante	R\$ 285,25	2	R\$ 570,50	0,04%
Uniforme Chefe Cozinha	R\$ 270,00	2	R\$ 540,00	0,04%
Copos Alojamentos	R\$ 49,00	10	R\$ 490,00	0,04%
Faqueiro pequeno Alojamentos	R\$ 40,00	10	R\$ 400,00	0,03%
Cesto de lixo geral alojamentos	R\$ 38,00	10	R\$ 380,00	0,03%
Suporte para lenha recepção e restauramte	R\$ 190,00	2	R\$ 380,00	0,03%
Cesto de lixo para banheiro Alojamentos	R\$ 35,00	10	R\$ 350,00	0,03%
Caixa Primeiros Socorros Alojamentos	R\$ 34,00	10	R\$ 340,00	0,02%
Copos de vinho Alojamentos	R\$ 30,00	10	R\$ 300,00	0,02%

Louças refeitório funcionarios	R\$ 259,00	1	R\$ 259,00	0,02%
Placa sinalização Caixa Primeiros Socorros	R\$ 17,00	15	R\$ 255,00	0,02%
Placa de sinalização Extintor	R\$ 14,00	15	R\$ 210,00	0,02%
Caixa Primeiros Socorros Recepção	R\$ 34,00	5	R\$ 170,00	0,01%
Utensilio de cozinha para restaurante	R\$ 78,00	2	R\$ 156,00	0,01%
Placa de sinalização proibido fumar	R\$ 50,00	3	R\$ 150,00	0,01%
Vassoura e pá	R\$ 50,00	3	R\$ 150,00	0,01%
Placa de sinalização saída	R\$ 13,00	10	R\$ 130,00	0,01%
Mop MICROFIBRAS	R\$ 55,00	2	R\$ 110,00	0,01%
Copos refeitório funcionarios	R\$ 49,00	2	R\$ 98,00	0,01%
Faqueiro refeitório funcionarios	R\$ 40,00	2	R\$ 80,00	0,01%
Conjunto facas de cozinha	R\$ 40,00	2	R\$ 80,00	0,01%
Balde limpeza	R\$ 22,00	3	R\$ 66,00	0,00%
Total			1.399.758,90	100,00%

-