



MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
Telefone: (61) 2028-9993 ou (61) 2028-9992

ESTIMATIVA DE VALOR MÍNIMO DE OUTORGA FIXA MENSAL E ENCARGOS ACESSÓRIOS NO PROJETO DE PERMISSÃO DE SERVIÇOS DE APOIO A VISITAÇÃO NO PARQUE NACIONAL DE SETE CIDADES

Para o estabelecimento do valor mínimo de OUTORGA e de ENCARGOS ACESSÓRIOS para a PERMISSÃO de SERVIÇOS no Parque Nacional de Sete Cidades, optou-se por atribuir um valor de uso das estruturas a partir de levantamento do valor do próprio imóvel.

Esclarece-se que as estruturas de apoio a visitação no PNSC como o Espaço Bacuri (Pousada e Hotel) e a estrutura de loja e lanchonete estão desativadas há vários anos, não sendo possível avaliar, com precisão, a demanda real dos VISITANTES ou a disposição destes a pagar pelos diversos serviços oferecidos, para uma estimativa de receita decorrente desses serviços.

Para a obtenção deste valor, utilizou-se a referência de valor, por m², de outra edificação localizada na mesma área, contida no Laudo Técnico UAAF 3 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TAXA DE OCUPAÇÃO DAS RESIDÊNCIAS FUNCIONAIS que estimou, em abril de 2020, o valor da área edificada em R\$ 860,55 (Oitocentos e sessenta reais e cinquenta e cinco centavos).

A atualização desse valor de referência pelo IPCA para maio de 2024 resultaria em um valor reajustado para R\$ 1.109,41 (Um mil, cento e nove reais e quarenta e um centavos). Esta estimativa poderá ser aprimorada pela avaliação das próprias estruturas.

No mercado de imóveis, parece habitual que o valor de locação mensal varie entre 0,3% e 0,5% do valor venal do bem. Adotando uma perspectiva mais conservadora para o cálculo do uso do bem na prestação do serviço, atribuiu-se a menor referência que resulta em um valor, por m², de R\$ 3,33 (três reais, trezentos e trinta e três).

Considerando que as áreas edificadas às três estruturas associadas à permissão totalizam cerca de 970 m², sugere-se adotar o valor mensal de R\$ 3.230,00 (Três mil, duzentos e trinta e reais) dividido em OUTORGA FIXA MENSAL, que corresponde a 30% do valor total mensal totalizando R\$969,00 (novecentos e sessenta e nove reais) e ENCARGOS ACESSÓRIOS, que correspondem a 70% do montante, totalizando de R\$2.261,00 (dois mil duzentos e sessenta e um reais).