

Masterplan do Distrito Turístico de Palmas



PREFEITURA DE
PALMAS

MASTERPLANO DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS VERSÃO FINAL

PRODUTO 6

VOLUME 01

Novembro de 2023



FICHA TÉCNICA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Presidente do Brasil: **Luiz Inácio Lula da Silva**

MINISTÉRIO DO TURISMO

Ministro do Turismo: **Celso Sabino de Oliveira**

SECRETARIA NACIONAL DE PLANEJAMENTO, SUSTENTABILIDADE E COMPETITIVIDADE NO TURISMO

Secretário: **Milton Sergio Silveira Zuanazzi**

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO, INTELIGÊNCIA, INOVAÇÃO E COMPETITIVIDADE NO TURISMO

Diretora: **Bárbara Blaudt Rangel**

COORDENAÇÃO-GERAL DE DEFINIÇÃO DE ÁREA ESTRATÉGICAS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

Coordenadora-Geral: **Ana Carla Fernandes Moura**

Coordenadora de Apoio ao Gestor e a Governança no Turismo: **Miranice Lima Santos**

PREFEITURA DE PALMAS

Prefeita de Palmas: **Cinthia Ribeiro**

Vice-Prefeito de Palmas: **André Luiz Torres Gomes**

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE PALMAS

Presidente do IMPUP: **Lúcio M. Cavalcante Pinto**

Secretário Executivo do IMPUP: **Jânio Washington B. da Cunha**

Chefe do Núcleo Setorial de Planejamento: **Daniela da Rocha Fighera**

Coordenador de Projetos Urbanísticos: **Marcus Vinicius Mendes Bazoni**

Diretora de Projetos Urbanísticos: **Denise Moraes Rech**

Coordenador de Projetos: **Renato Lemos Cabral Felipe**

Diretora de Monitoramento: **Mônica Rodrigues da Silva Medeiros**

EQUIPE TÉCNICA

Frederico Coli Mendes - Engenheiro Civil

Paulo Borges da Silva - Arquiteto Urbanista

Robson Freitas Correa - Arquiteto Urbanista

Adriano Elias Porto - Analista Técnico Jurídico

Graciela de Sá Andrade - Assistente Administrativa

Patrícia Soares Reis - Assessora Técnica II

Eraldo Luís Lopes Carvalho - Arquiteto Urbanista

Alessandra Kely Farias de Almeida - Assessora Técnica II

Aldrin Marcos Silva - Arquiteta Urbanista

André Luís Camargo Castro - Arquiteto Urbanista

Giordane Martins Silva - Arquiteto Urbanista

Suzanne Paranhos Matos - Arquiteto Urbanista

Danilo Barbosa Dos Santos Medeiros - Engenheiro Civil

Daniel Bartkus Rodrigues - Geógrafo

Tatiane Gomes De Brito Costa - Engenheira Ambiental

Marcos Antônio Nascimento de Bortoli - Técnico Agrícola

Rosicleide Sousa Pereira - Arquiteta Urbanista

Aryel Nakamura Lima Teles de Miranda - Assessor Técnico I

Francineto Santos Silva - Assessor Jurídico

Edilberto Milhomem Araújo - Gerente de Gestão e Finanças

Tercio De Oliveira Silva - Diretor de Implantação

ESTAGIÁRIOS

Deborah Maria de Sousa Lima Pereira

Gabriela Leal Silva

Luanna Alves Valuar Nogueira

Renato Bezerra Rodrigues

Giovanna Carvalho Teles

Letícia Anicezio de Oliveira

ARIA EMPREENDIMENTOS SUSTENTÁVEIS CONSULTORIA

Coordenador Técnico: **Antônio Augusto H. Rebello**

Arquiteto Urbanista, PhD

Coordenador Operacional: **Lucio Mário Lopes Rodrigues**

Engenheiro Agrimensor e Civil, MBA

EQUIPE TÉCNICA

Adriana Souza Papaleo

Arquiteta Urbanista, Msc

Ana Luiza Piatti

Arquiteta Urbanista e Paisagista, Msc

Arlindo Verzeznassi Filho

Engenheiro Agrimensor

Ivy Tissiane Machado Vieira Temperine Góis

Turismóloga, Esp

Janaina Domingos Vieira

Arquiteta Urbanista, Msc

José Jandson C. de Queiroz

Arquiteto Urbanista, Msc

João Paulo de Oliveira Valli

Economista, MBA

Marcelo Pedrosa Pinelli

Geólogo, Msc

Renata Carolina Nogueira dos Santos

Administradora, Esp

Tanise Monteiro Rebello

Socióloga, Esp

Vera Francisca Fialho Mussi Amorelli

Advogada, Msc

SUMÁRIO

LISTA DE ILUSTRAÇÕES	9
SIGLAS	16
APRESENTAÇÃO	19
1. INTRODUÇÃO	21
2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO	25
2.1. Localização e área de influência	25
2.2. Aspectos Socioeconômicos	27
2.2.1. Nível estadual - Tocantins	28
2.2.2. Nível municipal – Palmas	31
2.2.3. Atividades econômicas relacionadas ao interesse turístico	34
2.3. Condicionantes físicos e ambientais	40
2.3.1. Situação ambiental e paisagística	40
2.3.2. Infraestrutura Verde	45
2.3.3. Uso do solo e ocupação urbana	47
2.3.4. Infraestrutura básica e dos serviços gerais na área do DTP	47
2.3.5. Sistema viário e acessibilidade	48
2.3.6. Sistema viário projetado para o Distrito Turístico	52
2.3.7. Análise diacrônica	53
2.3.8. Situação fundiária	55
2.3.9. Levantamento Aerofotogramétrico	57
2.4. Estudo do Mercado Turístico	58
2.4.1. Aspectos turísticos	58
2.4.2. Estudo de mercado	78
2.4.3. Proposta de Mix de produtos turísticos para área do DTP	97
2.5. Benchmarking	99
2.6. Conclusões do diagnóstico	109
3. ESTRATÉGIAS PARA O DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO	111
3.1. Estratégia Geral	111
3.2. Estratégias específicas	114
4. PROPOSTAS DO MASTERPLAN DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS.....	119
4.1. Considerações Iniciais	119
4.2. Modelagem Urbanística	130
4.2.1. Concepção Geral	131
4.2.2. Zoneamento	133

4.2.3. Proposta Urbanística	140
4.2.4. Plano de Ocupação	143
4.2.5. Sistema de Mobilidade Urbana	162
4.2.6. Ocupação do Solo e Situação Fundiária	166
4.2.7. Diretrizes de Usos e Ocupações	172
4.2.8. Faseamento de Implantação e Projetos Âncora	190
4.3. Modelagem econômica	194
4.3.1. Resumo das Conclusões das análises	195
4.3.2. Premissas	198
4.3.3. Análise Econômico-Financeira da Marina	200
4.3.4. Análise Econômico-Financeira do Complexo Turístico com Parque Temático Aquático	211
4.3.5. Análise Econômico-Financeira do Complexo de Negócios e Tecnologia	222
4.3.6. Sumário dos Riscos dos Empreendimentos-Âncora	235
4.4. Modelagem jurídica	243
4.4.1. Introdução	243
4.4.2. Concessões, PPPs e outras Legislações de Interesse para o DTP	245
4.4.3. Arranjos jurídico-institucionais	256
4.4.4. Arranjo Jurídico-Institucional – Projetos Âncora	275
5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL	279
5.1. Avaliação preliminar dos impactos socioambientais	279
5.2. Dimensão Ambiental	280
6. AÇÕES E SERVIÇOS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DO MASTERPLAN.....	289
7. ACOMPANHAMENTO, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DA IMPLANTAÇÃO.....	350
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	354
9. BIBLIOGRAFIA.....	358

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Ilustração 1: Imagem aérea de localização do Distrito Turístico de Palmas.	26
Ilustração 2: Tabela de Valor Adicionado Bruto a Preços Correntes por Setor de Atividade – Palmas/TO - 2018.	33
Ilustração 3: Gráfico de valor adicionado bruto a preços correntes (mil reais) por setor de Atividade no período de 2014 a 2017 do Município de Palmas.	35
Ilustração 4: Gráfico da distribuição dos empregos formais por área em Palmas, 2017.	35
Ilustração 5: Gráfico do saldo de empregos formais no município de Palmas, 2019.	36
Ilustração 6: Gráfico do saldo de emprego formal e setor de atividades econômicas, com ajustes – janeiro a dezembro de 2019 – Palmas.	37
Ilustração 7: Gráfico dos empreendimentos por Setor Econômico de Palmas – agosto de 2020.	37
Ilustração 8: Mapa síntese das características ambientais: áreas verdes, bacias, declividade e aspectos paisagísticos.	43
Ilustração 9: Quadro resumo da situação fundiária da gleba do Distrito Turístico de Palmas.	56
Ilustração 10: Execução de voo apoiado com GNSS. Constelação de satélite e GNSS de solo.	58
Ilustração 11: Quadro de fluxo turístico na temporada de Sol e Praia, Palmas, 2006-2010.	59
Ilustração 12: Quadro do perfil da demanda atual por segmentação – Negócios e Eventos e Ecoturismo e Aventura.	61
Ilustração 13: Quadro de percepção do turista quanto ao destino – Palmas.	63
Ilustração 14: Quadro de segmentos turísticos prioritários e complementares.	64
Ilustração 15: Segmentos Turísticos Potenciais de Palmas – TO.	65
Ilustração 16: Quadro do perfil da demanda potencial sem o Distrito Turístico de Palmas.	66
Ilustração 17: Quadro do perfil da demanda potencial com o empreendimento.	67
Ilustração 18: Tabela de taxa de crescimento médio anual de chegadas de turistas internacionais.	67
Ilustração 19: Tabela de projeção de crescimento dos turistas nos polos turísticos do Cantão, Jalapão e Palmas – 2020-2030.	68
Ilustração 20: Grau de conhecimento e interesse da demanda potencial.	70
Ilustração 21: Quadro de segmentos prioritários, principais emissores e destinos competidores.	71
Ilustração 22: Quadro de atrativos turísticos de Palmas.	72
Ilustração 23: Quadro das principais características e avaliação das praias de Palmas.	74

Ilustração 24: Quadro da oferta hoteleira no Brasil, Região Norte e Tocantins: 2016, 2017, 2018.	75
Ilustração 25: Tabela da população dos municípios que integram a área de influência primária ao Distrito Turístico de Palmas, segundo estimativa do IBGE 2020.	83
Ilustração 26: Tabela da população dos municípios que integram a área de influência secundária ao Distrito Turístico de Palmas.	84
Ilustração 27: Tabela da população dos municípios que integram a área de influência terciária ao Distrito Turístico de Palmas, segundo estimativa do IBGE 2020.	85
Ilustração 28: Tabela das Microrregiões com PIB mais alto no Matopiba.....	86
Ilustração 29: Tabela dos municípios situados a um macro raio de até 850 km de Palmas com respectivos PIB per capita 2018.....	88
Ilustração 30: Quadro da matriz relacional do Estudo de Mercado para o Distrito Turístico de Palmas.	96
Ilustração 31: Quadro Resumo SWOT do Mercado Turístico de Palmas.	112
Ilustração 32: Quadro das estratégias relativas à comercialização turística	115
Ilustração 33: Quadro das estratégias de produto turístico.	115
Ilustração 34: Quadro das estratégias de mecanismos de apoio para alinhamento das intervenções público privadas.	116
Ilustração 35: Quadro das estratégias para implantação da infraestrutura no DTP.	117
Ilustração 36: Quadro das estratégias de fortalecimento institucional.	117
Ilustração 37: Quadro das diretrizes socioambientais e de preservação dos atrativos Naturais.	118
Ilustração 38: Programa de Necessidades proposto para o Distrito Turístico de Palmas.	130
Ilustração 39: Mapa esquemático da interligação entre APPs , Parque Linear e Parque Ecológico.	135
Ilustração 40: Mapa esquemático da interligação do DTP e a infraestrutura verde da cidade - interligação da área com o Parque Estadual do Lajeado.	137
Ilustração 41: Mapa do Plano de Manchas com Zoneamento do DTP.	139
Ilustração 42: Ortofotocarta.	142
Ilustração 43: Mapa esquemático do Sistema Viário Principal.	144
Ilustração 44: Mapa esquemático do Estudo de Centralidades.	145
Ilustração 45: Planta de volumetria - escalonamento a partir do Centro Principal.	147
Ilustração 46: Perspectiva da Via Transversal Leste-Oeste e vista Lago Palmas.	148
Ilustração 47: Perspectiva da Via Arterial Principal.	149
Ilustração 48: Perspectiva da Via Teotônio Segurado.	149

Ilustração 49: Perspectiva da Via Arterial Principal na direção Leste.	150
Ilustração 50: Perspectiva da Via Arterial Principal com comércio e residências.	151
Ilustração 51: Perspectiva da parte Sudoeste com Parque Linear e Marina	152
Ilustração 52: Perspectiva das áreas residenciais na região lindeira ao Parque Linear.	152
Ilustração 53: Perspectiva da via arterial próxima ao lago.....	153
Ilustração 54: Perspectiva do Portal do Distrito Turístico de Palmas.....	154
Ilustração 55: Perspectiva da Marina Pública	155
Ilustração 56: Perspectiva da Via Transversal e centralidade principal.	156
Ilustração 57: Perspectiva do Complexo de Saúde e Educação e Área Proteção Ambiental.	157
Ilustração 58: Vista em planta baixa do Distrito Turístico.	159
Ilustração 59: Volumetria geral com destaque para edificações mais elevadas na área central.	160
Ilustração 60: Volumetria Área Central. (Altura das edificações: 16 pisos, 8 pisos, 4 pisos e 2 pisos).	161
Ilustração 61: Mapa da situação fundiária com base em levantamento no INTERTINS.	169
Ilustração 62: Mapa da hierarquia do sistema viário do Distrito Turístico de Palmas.	170
Ilustração 63: Mapa da situação fundiária e do sistema viário do DTP.	171
Ilustração 64: Mapa de uso e ocupação do solo nos setores do Distrito Turístico de Palmas.	174
Ilustração 65: Tabela dos parâmetros urbanísticos para Áreas de Empreendimentos Turísticos Imobiliários – ETI`S	177
Ilustração 66: Tabela dos parâmetros urbanísticos para Áreas de Empreendimentos do Complexo de Negócios e Tecnologia	179
Ilustração 67: Tabela dos parâmetros urbanísticos para áreas de ocupação do solo nas áreas de empreendimentos <i>Fly-inn</i> e Centro Equestre	180
Ilustração 68: Uso do solo e perfil viário na faixa lindeira orla.	182
Ilustração 69: Tabela dos parâmetros urbanísticos para áreas de ocupação do solo nas áreas situadas nas proximidades da Avenida Teotônio Segurado.	184
Ilustração 70: Uso do solo e perfil viário da Avenida Teotônio Segurado.	184
Ilustração 71: Tabela dos parâmetros urbanísticos para áreas situadas nas faixas	186
Ilustração 72: Uso do solo e perfil da Via Transversal Leste-Oeste.	187
Ilustração 73: Tabela dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo nas áreas lindeiras a Rodovia TO-050.....	188
Ilustração 74: Tabela dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo nas áreas lindeiras das vias locais.	189

Ilustração 75: Uso do solo e perfil de via local com edificações térreas.	189
Ilustração 76: Uso do solo e perfis de vias coletoras de nível 1 e 2.....	190
Ilustração 77: Quadro resumo dos investimentos públicos e privados totais em infraestrutura.....	196
Ilustração 78: Quadro de análise de sensibilidade financeira da marina.	196
Ilustração 79: Quadro de análise de sensibilidade financeira do Parque Temático.	197
Ilustração 80: Quadro de análise de sensibilidade financeira do Centro de Negócios e Tecnologia.....	197
Ilustração 81: Tabela das previsões macroeconômicas vigentes à época de elaboração desta análise.....	198
Ilustração 82: Quadro do histórico de inflação IPCA no Brasil, de 2013 a Julho de 2022,	199
Ilustração 83: Quadro de tributação aplicável aos negócios analisados, Alíquotas %.....	199
Ilustração 84: Quadro de taxas de depreciação de bens, em % do valor ao ano.	200
Ilustração 85: Tabela das projeções do número de turistas em Palmas, 2020 a 2030.	200
Ilustração 86: Tabela de Marinas Comparáveis no Brasil.....	200
Ilustração 87: Tabela de dados operacionais e financeiros de marinas no Estado de São Paulo – SP.	201
Ilustração 88: Tabela da análise pro rata dos investimentos necessários para construção e manutenção da Marina de Palmas – período 2 anos.	201
Ilustração 89: Tabela da sazonalidade da taxa de ocupação das vagas de Marinas no Estado de São Paulo, SP.....	202
Ilustração 90: Tabela da Taxa de Ocupação Estimada para as Vagas na Marina de Palmas.	202
Ilustração 91: Gráfico dos principais originadores de receita para a marina, em % do faturamento total previsto ao longo de 30 anos	203
Ilustração 92: Gráfico dos principais itens de custo para a Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do DTP, em % dos custos e despesas totais previstos ao longo de 30 anos.	204
Ilustração 93: Gráfico da projeção do faturamento previsto (em R\$ milhões) e sua taxa de crescimento (em % ao ano) nos próximos 20 anos.	205
Ilustração 94: Gráfico da projeção do faturamento líquido de impostos previsto (em R\$ milhões) nos próximos 20 anos.....	205
Ilustração 95: Gráfico da projeção do lucro operacional EBITDA previsto (em R\$ milhões) e margem de lucro EBITDA projetada (em % do faturamento líquido) nos próximos 20 anos.....	206
Ilustração 96: Gráfico da projeção do lucro líquido previsto (em R\$ milhões) nos próximos 20 anos	206

Ilustração 97: Gráfico dos valores de investimentos previstos (em R\$) para a marina nos próximos 20 anos.	207
Ilustração 98: Gráfico com projeções de geração de fluxo de caixa livre (em R\$).	208
Ilustração 99: Tabela com as projeções de DRE (em R\$) para a Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do DTP nos primeiros 10 anos de operação.....	209
Ilustração 100: Tabela com o Balanço Patrimonial Previsto (em R\$) para a Marina Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do DTP nos primeiros 10 anos de operação.....	210
Ilustração 101: Tabela das principais variáveis econômicas e financeiras consideradas para o cálculo do custo de capital (Equity) em projetos de Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos	211
Ilustração 102: Tabela de Parques Temáticos Aquáticos Comparáveis	212
Ilustração 103: Tabela do preço de ingressos e visitantes diários dos parques selecionados	212
Ilustração 104: Tabela de obras recentes e seus custos nos parques selecionados.....	213
Ilustração 105: Tabela com estimativa de investimentos necessários para construção de um Parque Temático Aquático no Distrito Turístico de Palmas... ..	213
Ilustração 106: Quadro-resumo dos investimentos totais públicos e privados	214
Ilustração 107: Gráfico com os principais originadores de receita para o Parque Temático Aquático do DTP, em % do faturamento total previsto ao longo de 30 anos.....	214
Ilustração 108: Gráfico com os principais itens de custo para o Parque Temático Aquático do DTP, em % dos custos e despesas totais previstos ao longo de 30 anos.....	215
Ilustração 109: Gráfico do faturamento bruto previsto para o Parque Temático Aquático do DTP (em R\$ milhões) e sua Taxa de Crescimento (% ao ano) nos próximos 20 anos.....	215
Ilustração 110: Gráfico do faturamento líquido de impostos previsto para o Parque Temático Aquático do DTP (em R\$ milhões) nos próximos 20 anos.....	216
Ilustração 111: Gráfico do lucro operacional EBITDA previsto do Parque Temático Aquático do DTP (em R\$ milhões) e margem de lucro EBITDA projetada (em % do faturamento líquido) nos próximos 20 anos.	217
Ilustração 112: Gráfico do lucro líquido previsto para o Parque Temático Aquático do DTP (em R\$ milhões) nos próximos 20 anos.	217
Ilustração 113: Gráfico dos valores de investimentos previstos (em R\$) para o Parque Temático Aquático do DTP nos próximos 10 anos.	218
Ilustração 114: Gráfico das projeções de geração de fluxo de caixa livre do Parque Temático Aquático do DTP (em R\$) nos próximos 20 anos.....	218
Ilustração 115: Tabela com as Projeções de DRE (em R\$) para o Parque Temático Aquático do DTP nos primeiros 10 anos de operação.....	220

Ilustração 116: Tabela com o Balanço Patrimonial Previsto para o Parque Temático Aquático do DTP (em R\$) nos primeiros 10 anos de operação.	221
Ilustração 117: Tabela das principais variáveis econômicas e financeiras consideradas para o cálculo do custo de capital (Equity) de um Parque Temático Aquático do DTP.	222
Ilustração 118: Tabela do CUB-TO estimado entre 2019 e julho de 2022.	223
Ilustração 119: Tabela do valor de venda do metro quadrado comercial em Palmas.	223
Ilustração 120: Tabela dos cálculos de custos de obra e investimentos necessários.	224
Ilustração 121: Gráfico do ciclo de vida de uma incorporação Imobiliária típica.	225
Ilustração 122: Tabela da evolução real e contábil das vendas e o seu resultado líquido para um projeto hipotético.	225
Ilustração 123: Tabela da DRE estimada para uma única incorporação imobiliária no Complexo de Negócios e Tecnologia do DTP.	226
Ilustração 124: Gráfico dos principais originadores de receita para o Complexo de Negócios e Tecnologia, em % do faturamento total previsto ao longo de 30 anos.	227
Ilustração 125: Gráfico dos Principais Itens de Custo para o Centro de Negócios e Tecnologia, em % dos Custos e Despesas totais previstos ao longo de 30 anos.	228
Ilustração 126: Gráfico do faturamento previsto (em R\$ milhões) e taxa de crescimento (em % ao ano) do Complexo de Negócios e Tecnologia no período de 20 anos.	229
Ilustração 127: Gráfico do faturamento líquido de impostos previsto do Complexo de Negócios e Tecnologia (em R\$ milhões) no período de 20 anos.	229
Ilustração 128: Gráfico do lucro operacional EBITDA previsto (em R\$ milhões) e a margem de lucro EBITDA Projetada (em % do Faturamento Líquido) do Complexo de Negócios e Tecnologia no período de 20 anos.	230
Ilustração 129: Gráfico do lucro líquido previsto (em R\$ milhões) do Complexo de Negócios e Tecnologia no período de 20 anos.	230
Ilustração 130: Gráfico dos valores de investimentos previstos (em R\$) no Complexo de Negócios e Tecnologia em um período de 18 anos.	231
Ilustração 131: Gráfico das projeções de geração de fluxo de caixa livre (em R\$) no Complexo de Negócios e Tecnologia em um período de 20 anos.	232
Ilustração 132: Tabela das Projeções de DRE (em R\$) para o Complexo de Negócios e Tecnologia nos primeiros 10 anos de operação.	233
Ilustração 133: Tabela do Balanço Patrimonial Previsto (em R\$) do Complexo de Negócios e Tecnologia nos primeiros 10 anos de operação.	234
Ilustração 134: Tabela das principais variáveis econômicas e financeiras consideradas para o cálculo do custo de capital (Equity) de um Complexo de Negócios e Tecnologia.	235
Ilustração 135: Tabela dos riscos identificados para Marina do DTP e suas potenciais mitigações.	237

Ilustração 136: Tabela dos riscos identificados para o Complexo Turístico com Parque Temático Aquático do DTP e suas potenciais mitigações.	240
Ilustração 137: Tabela dos Riscos identificados para o Complexo de Negócios e Tecnologia e suas potenciais mitigações.	242
Ilustração 138: Fluxograma de implantação de parcelamento do solo.....	280
Ilustração 139: Matriz Lógica de Acompanhamento e Monitoramento do Turismo na implantação do Distrito Turístico de Palmas.....	353
Ilustração 140: Perspectiva da Marina e Complexo Náutico do Distrito Turístico de Palmas.....	355
Ilustração 141: Perspectiva do Complexo Turístico com Parque Aquático do Distrito Turístico de Palmas.	356
Ilustração 142: Perspectiva dos Empreendimentos Turísticos Imobiliários do Distrito Turístico de Palmas	356

SIGLAS

AAP – Áreas Ambientalmente Sensíveis
ACOBAR - Associação Brasileira de Construtores de Barcos e seus Implementos
ACP - Área Conurbada de Palmas
AGRP - Associação Geral da Reserva do Paiva
AGROTINS - Feira Agrotecnológica do Tocantins
Agtur – Agência Municipal de Turismo de Palmas
ALC - Área de Lazer e Cultura
ANAC – Agência Nacional de Aviação Civil
APA - Área de Proteção Ambiental
APAC – *Asia and Pacific Region*
Abrasel - Associação Brasileira de Bares e Restaurantes
APP - Área de Preservação Permanente
AUIT - Área de Urbanização de Interesse Turístico
CBC - Colégio Brasileiro de Cirurgias
CCN - Convention Center Network
CCN - Centro Cultural da Nação
CIPS - Complexo Industrial Portuário de Suape
CIRS - Complexo Imobiliário Residencial e de Serviços
CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente
CMA - Conselho Municipal de Meio Ambiente
DTP – Distrito Turístico de Palmas
EIA - Estudo de Impacto Ambiental
EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo
EMAMTUR – Empresa Amazonense de Turismo
EMEA – *Europe, Middle East and Africa Region*
ETI – Empreendimento Turístico Imobiliário
FALPAL – Faculdade de Palmas
FMA - Fundação Municipal de Meio Ambiente de Palmas
FENEPALMAS - Feira de Negócios de Palmas
GITE - Grupo de Inteligência Territorial Estratégica da Embrapa
HGP – Hospital Geral de Palmas
HIT – Hospital Infantil de Palmas
HMDR – Hospital Maternidade Dona Regina

HOTA - *Home of the Arts*

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IED - Investimentos Estrangeiros Diretos

IFTO - Instituto de Educação, Ciência e Tecnologia do Estado do Tocantins

IMU – *Inertial Measurement Unit*

INTERART - Feira Internacional de Artesanato e Decoração

IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano

ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

ITPAC – Instituto Tocantinense de Pesquisa Presidente Antônio Carlos

ISO - *Integrated Sensor Orientation*

LCC - Centro de Convenções de Lima

MCA - Macrozona de Conservação Ambiental

MOCCont - Macrozona de Ordenamento Controlado

MOCCond - Macrozona de Ordenamento Condicionado

MOR - Macrozona de Ordenamento Rural

MATOPIBA – Fronteira Agrícola Maranhão Tocantins Piauí e Bahia (acrônimo)

MH - Meios de Hospedagem

Ministério do Turismo – Mtur

Mtpa – Milhões de toneladas por ano

NATURATINS - Instituto Natureza do Tocantins

OMT (UNWTO) - Organização Mundial do Turismo

ONU – Organização das Nações Unidas

PA - Projeto Ambiental

PBA - Projeto Básico Ambiental

PCA - Plano de Controle Ambiental

PPP – Parceria Público Privada

PRAD - Plano de Recuperação de Área Degradada

Prodetur/NE - Programa de Desenvolvimento Turístico do Nordeste

PDPP – Plano Diretor Participativo de Palmas

PDITS - Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável

PEL - Parque Estadual do Lajeado

PEV - Pontos de Entrega Voluntária

PIB – Produto Interno Bruto

PNT - Plano Nacional de Turismo

RCA - Relatório de Controle Ambiental

REBRAVIC - Rede Brasileira de *Film Commissions*
RIMA - Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente
RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança
RMR - Região Metropolitana do Recife
RPNorte - Região de Planejamento Norte
RVA - Relatório de Viabilidade Ambiental
SEBRAE - Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SENAI/TO - Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – Tocantins
SEMARH – Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos
SEPLAN – Secretaria da Fazenda e Planejamento
SGA - Sistema de Gestão Ambiental
SESC – Serviço Social do Comércio
SNRH - Sistema Nacional de Registro de Hóspedes
SUS – Sistema Único de Saúde
SWOT - *Strenghts, Weaknesses, Opportunities and Threats* (acrônimo em inglês)
TEA - Themed Entertainment Association
TID - Tourism Improvement District
TIFF - *Tagged Image File Format*
TMI – Taxa de Mortalidade Infantil
UC - Unidade de Conservação
UER - Unidades de Estruturação e Requalificação
UF - Unidade da Federação
UH - Unidades Habitacionais
UFT – Universidade Federal do Tocantins
UNICESUMAR – Centro Universitário de Maringá
UNOPAR – Universidade do Norte do Paraná
UTI – Unidade de Terapia Intensiva
ZEE – TO – Zoneamento Ecológico Econômico do Estado do Tocantins
ZITS - Zona de Interesse Turístico Sustentável

APRESENTAÇÃO

O presente documento consubstancia-se na versão final do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas. A proposta de sua implantação consta do Plano Diretor Participativo de Palmas, elaborado em 2017, e tem como objetivo o desenvolvimento regional por meio da implantação de empreendimentos turísticos integrados, dinamizando toda a cadeia produtiva do setor. Para tanto, a administração municipal promoveu a concepção deste Masterplan, documento de referência técnico destinado a orientar o planejamento futuro da região. O presente estudo foi contratado por meio de processo licitatório, cujo edital foi publicado sob o número 01/2020 e resultou no contrato 01/2020, firmado em 23 de julho de 2020.

O objeto do contrato envolvia a elaboração de um planejamento de ocupação físico-espacial da área, elaborado com base em diagnóstico estratégico, bem como em estudos mercadológicos, econômico-financeiros e ambientais, que orientasse a implantação do Distrito Turístico, embasado em formatação jurídica adequada e segura. Envolvia, igualmente, o estabelecimento de estratégias e de Plano de Ação que orientassem a implantação dos empreendimentos previstos.

Todas as propostas a seguir apresentadas foram concebidas segundo as diretrizes estabelecidas para a Macrozona de Ordenamento Condicionado – MOCod, onde a área do Distrito Turístico se enquadra, segundo Plano Diretor Participativo do Município de Palmas -TO, acima citado, regulamentado pela Lei Complementar nº 400, de 2 de abril de 2018. Da mesma forma, foram consideradas as diretrizes de ocupação e edificação preconizadas no Plano Diretor no que diz respeito a Região de Planejamento Norte – RP Norte.

O presente documento, sexto e último produto do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas, apresenta sua proposta final, contendo uma modelagem urbanística estruturada, com a definição dos usos e ocupações, hierarquização do sistema viário proposto, projetos âncora, definição de áreas verdes e de preservação, ilustrada com volumetrias e perspectivas. Do mesmo modo, apresenta uma modelagem jurídica e econômica, visando garantir a sustentabilidade jurídica e um planejamento financeiro para a implantação dos empreendimentos, respectivamente.

Deve-se salientar que foram elaborados anteriormente quatro estudos técnicos, além do Plano de Trabalho (Produto 1), que embasaram esta versão final do Masterplan, a saber: Diagnóstico Estratégico (Produto 2), Estratégias de

Desenvolvimento Turístico (Produto 3), Plano de Ação (Produto 4) e Versão Preliminar do Masterplan (Produto 5).

Destaca-se, ainda, que a versão preliminar do Masterplan foi apresentada e discutida em Oficina de acompanhamento, monitoramento e avaliação e Audiência Pública amplamente divulgada, que ocorreu em 10 de outubro de 2023. Na ocasião, foram apresentados, também, o Diagnóstico, as Estratégias de Desenvolvimento Turístico e o Plano de Ação.

Finalmente, deve ser ressaltado que para essa versão final foi realizada uma revisão do Programa de Necessidades, adequando-o a nova realidade após as avaliações e tomadas de decisão, para que o Masterplan do Distrito Turístico de Palmas possa contemplar todas as orientações e sugestões dos diversos agentes envolvidos no processo, com base no que preconiza o planejamento participativo.

1. INTRODUÇÃO

A implantação de um Masterplan, que visa à transformação urbana de uma cidade, ou parte dela, envolve, de um lado, o desejo político de promover as ações necessárias e imprescindíveis para efetivação desse processo, e, do outro, o interesse e o engajamento da sociedade para assumir o impacto social, econômico, cultural e urbanístico que resultarão das ações de mudança.

Para que se possa elaborar as proposituras que envolverão tal transformação urbana, que implicam no manejo de inúmeras variáveis ao longo do tempo e cujo grau de complexidade ultrapassa os aspectos meramente urbanísticos, econômicos, sociais, culturais e políticos, fazem-se necessários o conhecimento e a interpretação das características de estruturação da área em estudo, não só no contexto municipal, mas também regional.

No âmbito deste estudo, o principal objetivo do Masterplan consiste em estabelecer as bases para a estruturação e consolidação do Distrito Turístico de Palmas, permitindo sua incorporação aos roteiros turísticos reconhecidos nos cenários municipal, estadual, regional e nacional.

Como objetivos específicos, este Masterplan visa apresentar alternativas e ações para que se possa:

- Estabelecer condições para a ampliação da qualidade dos serviços e produtos turísticos no município de Palmas e adjacências, por meio da elaboração do Masterplan do Distrito Turístico e suas propostas, para permitir um desenvolvimento turístico sustentável e competitivo para a região.
- Incentivar a criação de produtos turísticos no município, voltados aos segmentos potenciais previamente identificados.
- Viabilizar instrumentos ligados a implantação do Distrito Turístico para incrementar a atratividade turística no município, bem como a conexão com outros potenciais de interesse nas suas adjacências.
- Integrar circuitos turísticos, envolvendo não só o município de Palmas, mas também os vários municípios da Região Metropolitana.
- Orientar a implantação de equipamentos, serviços e infraestrutura turística para a efetiva implementação do Distrito Turístico de Palmas.

- Preservar e valorizar o patrimônio natural e cultural existente, no âmbito do desenvolvimento sustentável, incentivando sua conservação e promovendo o bem-estar das populações envolvidas.
- Assegurar um *continuum* paisagístico nas margens do Lago de Palmas, bem como preservar a visão perspectiva da Serra do Lajeado, por meio da definição de parâmetros urbanísticos, tais como gabaritos e utilização do solo, visando preservar as características do sítio.
- Estabelecer condições para que seja efetivado um monitoramento constante do desenvolvimento do turismo no Distrito Turístico, com acompanhamento de indicadores específicos.

A base para o desenvolvimento das propostas que serão apresentadas foi assentada nas novas condições de organização e conexão das cidades, bem como em um novo cenário de urbanização, caracterizado por uma maior descentralização e valorização dos espaços periféricos.

Na cidade de Palmas, a implantação de um Distrito Turístico no interior do seu perímetro urbano está em perfeita consonância com estas condicionantes. Neste sentido, o Masterplan proposto poderá ser a mola propulsora para atração de grandes empreendimentos e criação de um Polo Turístico de relevante importância nesta região central do país.

Vale ressaltar que, nos Polos Turísticos mais bem sucedidos em diversas regiões do mundo, a conexão entre atividades de lazer e de negócios constitui fator importante para o sucesso dos empreendimentos. Palmas já se destaca como centro de negócios e de decisões políticas no estado de Tocantins e tem plenas condições de se destacar, também, no setor de turismo, uma vez que atualmente já é a porta de entrada de turistas de várias localidades atraídos pelos destinos mais conhecidos do estado.

A Proposta do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas deverá obedecer às condições legais para lançamento e implantação do projeto, mas precisará inovar no uso e ocupação do solo, para oferecer condições diferenciadas que atraiam investimentos para uma região que ainda tem pouca tradição em desenvolvimento do turismo.

Considerando este cenário, o Masterplan irá apresentar proposituras que venham viabilizar alternativas diferenciadas e competitivas, que permitam atrair um número adequado de usuários e estruturas de investimentos. Isto não significa que as ações se condicionem necessariamente a um modelo turístico quantitativo,

concentrado em atrair maior número de pessoas. Em certas condições, o turismo qualitativo pode ser mais interessante, tanto em geração de receitas, quanto no potencial de consumo. Em um mundo onde as questões ecológicas são cada vez mais importantes, o diferencial poderá estar na promoção do turismo qualitativo e sustentável.

Neste contexto, Palmas poderá representar um destino diferenciado, capaz de atrair turistas com boas condições de consumo e empreendedores com boa capacidade de investimentos.

O presente documento está estruturado em seis capítulos, além desta introdução e das considerações finais.

O primeiro apresenta a caracterização da área de estudo, um breve resumo do diagnóstico estratégico, descrevendo a situação fundiária, aspectos socioeconômicos, aspectos ambientais e uma ampla análise dos diversos aspectos do turismo em Palmas.

O segundo apresenta resumidamente as estratégias traçadas para o desenvolvimento turístico.

O terceiro mostra a proposta final do Masterplan para os cenários urbanístico, econômico e jurídico. A modelagem urbanística foi antecedida por uma revisão do Programa de Necessidades e ilustrada com volumetrias e perspectivas, de modo a possibilitar um perfeito entendimento das propostas. Apresentou, ainda, um planejamento do faseamento de implantação dos empreendimentos propostos. A modelagem econômica detalhou estudos de viabilidade financeira para três empreendimentos-âncora de diferentes níveis de complexidade de desenvolvimento físico e financeiro, a saber: Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos; Complexo Turístico com Parque Temático Aquático e, Complexo de Negócios e Tecnologia. A modelagem jurídica estabeleceu o arranjo jurídico-administrativo necessário para a implantação do DTP, incluindo parecer jurídico que contém as propostas de solução objetiva quanto aos procedimentos legais e às alternativas a serem desenvolvidas para solucionar os impasses fundiários que possam interferir na implantação do DTP.

O quarto refere-se a uma avaliação preliminar dos impactos socioambientais que poderão surgir com a implantação do DT e suas medidas mitigadoras.

O quinto concentra-se nas ações para operacionalização do Masterplan, descrevendo-se, também, os serviços que deverão ser implantados na área, bem como os custos de implantação estimados.

O sexto capítulo versa sobre estratégias de acompanhamento, monitoramento e avaliação recomendáveis para o processo de implantação do DTP, visando melhorar os resultados, apoiar o processo decisório e ampliar a transparência de sua execução.

Há que se ressaltar, por derradeiro, que as modelagens aqui apresentadas se constituem em cenários de referência e que, ao longo do tempo, o manejo das variáveis referentes ao processo de transformação da área pode ocorrer de forma diferenciada ao planejado e, conseqüentemente, implicar na necessidade de ajustes, reformulações e ou revisão do conteúdo deste Masterplan.

2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

Para subsidiar a elaboração do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas foi elaborado um Diagnóstico Estratégico detalhado, documento que apresentou não só uma visão do estágio atual de desenvolvimento urbano, econômico e social do município de Palmas como um todo, mas também uma análise minuciosa sobre a situação do turismo em Palmas e na região, um estudo de mercado e uma pesquisa de *benchmarking* acurada, onde foram reunidas as experiências mais relevantes de turismo no Brasil e no mundo que poderiam servir de parâmetro para o DTP.

A partir desta base concreta, foi possível estabelecer-se um programa de necessidades e definir as intervenções sugeridas, capazes de direcionar o planejamento para consolidar Palmas como um destino turístico diferenciado.

A seguir se apresenta uma síntese do diagnóstico elaborado, validado quando da elaboração das Estratégias de Desenvolvimento Turístico, e que embasaram as propostas para o DTP.

2.1. LOCALIZAÇÃO E ÁREA DE INFLUÊNCIA

Palmas encontra-se em uma posição estratégica, no centro do país, próximo a Brasília, Capital Federal, centro político e segundo maior consumidor de serviços. Além de ser capital do Estado do Tocantins, Palmas ainda possui uma excelente rede de infraestrutura rodoviária, ferroviária e aeroviária, que favorece conexões e possibilita projetar uma boa capacidade de atração de investimentos e consumidores de produtos turísticos e de negócios de qualidade para o município.

O Distrito Turístico de Palmas situa-se na Região de Planejamento Norte, região privilegiada, por estar posicionada frente ao lago de Palmas e nas proximidades da Serra do Lajeado. Possui ainda, como atributo, o fato de estar localizada a 6 Km do centro urbano da cidade de Palmas e constituir-se como ponto de passagem obrigatória para regiões de grande interesse turístico dentro do estado do Tocantins.

A imagem aérea, a seguir, mostra a localização do Distrito Turístico, destacado na cor laranja, bem como sua relação espacial com o restante da cidade de Palmas, com a Rodoviária Interestadual, o aeródromo Flyer e o Aeroporto Internacional de Palmas - Brigadeiro Lysias Rodrigues.

IMAGEM AÉREA DE LOCALIZAÇÃO DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS



Ilustração 1: Imagem aérea de localização do Distrito Turístico de Palmas.

Fonte: Imagem do Google Earth (2020), modificado pelo autor.

O sítio do Distrito Turístico de Palmas limita-se a Oeste pelo Lago da Usina Hidroelétrica Luiz Eduardo Magalhães e, a Leste, pela APA da Serra do Lajeado¹. A Serra do Lajeado possui uma extensão de 50 km, que emoldura toda a extensão urbana da cidade de Palmas e se estende até o município de Lajeado. A APA do Lajeado possui belezas naturais bastante significativas, dentre serras com sítios arqueológicos, com cursos d'água com belas cachoeiras, vegetação exuberante e fauna riquíssima.

O Reservatório da Usina Hidroelétrica Luiz Eduardo Magalhães, conhecido também como Lago de Palmas, com significativa largura de 8 Km e com uma extensão de 180 Km, constitui o cenário mais diferenciado e atrativo desta região, possuindo várias praias utilizadas pela população local e pelos visitantes e turistas. Entre as principais estão as praias de Arnos, Graciosa, Prata, Buritis e Caju.

1 A Área de Proteção Ambiental Serra do Lajeado é uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável criada com a finalidade de garantir a conservação da fauna, da flora e do solo, proteger a qualidade das águas e as vazões mananciais da região, assegurando as condições de sobrevivência necessárias para as populações humanas das regiões circunvizinhas. Ocupa uma área de 121.417,7659 ha, abrangendo a capital do estado, Palmas, e os municípios de Lajeado, Tocantins e Aparecida do Rio Negro.

Na porção Sul do sítio do Distrito Turístico de Palmas, nas áreas denominadas Zona de Interesse Turístico Sustentável II - ZITS II² e Zona de Interesse Turístico Sustentável III - ZITS III do Plano Diretor Participativo de Palmas 2018, encontram-se empreendimentos imobiliários já implantados como: Polinésia, Caribe I e II, Condomínio Villa Bella e Residencial Myriades, como também loteamentos aprovados e não implantados, como os Condomínios Sonho Meu, Residencial Avalon e Lagoa da Ema.

Os empreendimentos citados podem ser considerados de alto padrão e voltados para segmentos de médio e alto poder aquisitivo, inclusive condomínios fechados, como o Caribe Residence I e II. Também são encontrados nesta região alguns loteamentos irregulares e chácaras.

Destaca-se também na porção Sul os atributos naturais e áreas verdes existentes ao longo do Ribeirão Água Fria, que ocupa uma área de 176,04 Km², estendendo-se por cerca de 22 Km no sentido Leste-Oeste. Seus tributários são o Córrego Sussuapara e o Córrego Brejo Comprido.

Na porção Norte do sítio do Distrito Turístico de Palmas, dentre os atributos naturais e áreas verdes, destacam-se o Córregos Jaú e o Rio Lajeado, que se encontra mais acima. O Córrego Jaú tem uma interferência mais direta na área, que atravessa no sentido Norte-Sul. Neste trecho se localiza uma zona de mata ciliar em bom estado de conservação. Na porção Norte também são encontradas diversas chácaras em vários pontos da região.

2.2. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

A análise dos dados socioeconômicos foi feita em dois níveis: o nível estadual, que se refere aos principais indicadores do Estado de Tocantins, comparando-os, sempre que possível, com os dados nacionais; e o nível municipal, relativo aos dados da cidade de Palmas.

² Zona de Interesse Turístico Sustentável II e III do Plano Diretor, são as áreas essas destinadas prioritariamente ao uso turístico, sendo permitido o uso residencial na forma de condomínio de veraneio.

2.2.1. Nível estadual - Tocantins

A população do estado de Tocantins, em 2020, foi estimada em 1.590.248 habitantes, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), um crescimento de 1,11% em relação à estimativa do ano anterior.³

Em comparação com os demais estados brasileiros, Tocantins obteve a 10ª maior taxa de crescimento do país, ao lado de Mato Grosso do Sul. É o quarto estado mais populoso da Região Norte.

Ainda segundo projeção do IBGE 2020, a densidade demográfica do Tocantins é de 5,73 habitantes por km², que posiciona o estado em 23º lugar dentre os estados da federação. Neste mesmo ano, a densidade demográfica estimada do Brasil era de 24,96 habitantes por km².

A população urbana é superior à população rural no estado, seguindo uma tendência nacional. Segundo estimativas divulgadas em 2015, o percentual da população urbana de Tocantins, em 2014, era de 75,9%, enquanto a rural era de 24,1%.

Do total de habitantes, tomando-se como base dados de 2015, 50,75% são do sexo masculino e 49,25% são do sexo feminino, que revelam uma realidade distinta àquela nacional onde o número de mulheres é maior do que o de homens.

No que tange à distribuição da população por faixa etária, verifica-se que o percentual de crianças e jovens até 14 anos é bastante significativo, alcançando quase 28% da população. Já o percentual de idosos é reduzido, alcançando 8,57%. Por outro lado, chama a atenção o fato de que 18,05% da população tem entre 20 e 29 anos, 16,37% têm entre 30 e 39 anos e 11,75% entre 40 e 49 anos, o que demonstra que o estado de Tocantins tem um contingente elevado de mão de obra em plena capacidade de produção.

A estrutura etária da população de Tocantins vem se modificando ao longo dos anos em consequência da queda na taxa de crescimento decorrente da redução da taxa de fecundidade, da elevação da expectativa de vida e do índice de envelhecimento.⁴

³ As estimativas populacionais divulgadas pelo IBGE são um dos parâmetros utilizados pelo Tribunal de Contas da União para o cálculo do Fundo de Participação de Estados e Municípios e são referência para vários indicadores sociais, econômicos e demográficos.

⁴ RODRIGUES, Bárbara da Glória; SILVA NETO, Luiz Sinésio; SANTOS, Leidiane Ferreira e outros. Processo de envelhecimento dos municípios do Estado de Tocantins. Revista Cereus. Artigo. Dezembro 2019.

O território tocantinense é composto de 139 municípios, sendo que 92,8% dos municípios são de pequeno porte, ou seja, possuem até 20.000 habitantes. Destes 54,26% possuem menos que 5.000 habitantes.

O estado está dividido em 8 microrregiões: Araguaína, Bico do Papagaio, Dianópolis, Gurupi, Jalapão, Miracema do Tocantins, Porto Nacional e Rio Formoso. A microrregião de Porto Nacional, situada na mesorregião Oriental do Tocantins, é composta por onze municípios, incluindo a Capital do Estado - Palmas.

A economia do estado do Tocantins tem seu maior alicerce no setor de serviços, seguido pelo setor agropecuário, principalmente à pecuária. Na agricultura, se destaca a cultura de grãos e a fruticultura, enquanto, na pecuária, destaque deve ser dado à criação de gado de corte e suínos.

Segundo o IBGE, o PIB do Tocantins em 2018 atingiu R\$ 35,67 bilhões e teve um crescimento em volume de 2,1% em relação ao ano anterior. Em valores correntes o resultado alcançado neste ano representou um incremento de R\$ 1,56 bilhões à economia tocantinense em relação a 2017, quando o PIB de Tocantins foi de R\$ 34,11 bilhões. O estado manteve a sua participação de 0,5% no PIB nacional e 24ª posição entre os demais estados da federação. O PIB per capita também sofreu aumento passando de R\$ 22.002,49, em 2017, para R\$ 22.933,07, em 2018.⁵

O Tocantins teve o terceiro maior IDH-M da Região Norte brasileira (0,699), ficando atrás apenas dos estados de Roraima (0,707) e Amapá (0,708). Entre os anos de 2000 e 2010 (resultados mais recentes), o estado teve a maior evolução do IDH-M, saindo de 0,525 para os atuais 0,699. O indicador mais positivo do estado é a Longevidade, que leva em conta fator esperança de vida ao nascer. Neste quesito atingiu 0,793, considerado bom pelo levantamento. O Tocantins encontra-se no 14º lugar no ranking do IDH entre os estados brasileiros.

A concentração de renda per capita, medida pelo índice Gini, vem se mantendo estável no Tocantins nestes últimos anos. Em 2018 este índice era de 0,528 e, em 2019, teve leve tendência de alta, passando para 0,530. Essa, entretanto, é a maior desigualdade registrada no estado desde o início da série

⁵ <https://www.to.gov.br/secom/noticias/governo-do-tocantins-destaca-crescimento-de-21-do-pib-do-estado/3qonigcx584z>, pesquisado em outubro de 2020.

histórica que teve início em 2012. (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua/Rendimentos de todas as Fontes/IBGE).⁶

Dentre todos os estados da federação, o Tocantins é a 13ª unidade, juntamente com o Maranhão, com a maior desigualdade econômica. Já na Região Norte, o estado ocupa a 5ª posição quanto à concentração de renda.

No que se refere à educação, o estado vem apresentando melhorias nos últimos anos. Segundo dados da Pesquisa Nacional por amostra de Domicílios contínuos do IBGE suplemento educação, divulgada em 2019, a taxa de analfabetismo no Tocantins caiu para 9,7%, apresentando leve queda com relação ao ano anterior. O estado é, atualmente, o mais bem colocado da Região Norte. Entretanto, se comparada a taxa de analfabetismo do Brasil nesse mesmo ano (6,6%), verifica-se que o estado ainda não atingiu os patamares desejados.

Os indicadores de saúde do estado também são promissores. Projeções do IBGE apontam que, em 2019, o Tocantins alcançou o índice de esperança de vida ao nascer de 74,15 anos, com diferença entre os sexos de aproximadamente 6 anos a mais para a população feminina, que poderá ser de 77,47 anos. Em 2013 este índice era de 72,5 anos para os ambos os sexos.⁷ O estado apresentou, também, redução na Taxa de Mortalidade Infantil – TMI no período de 2011 (15,9 mortes para cada 1000 nascidos vivos) para 2015 (12,8 mortes para cada 1000 nascidos vivos) de 3,1 óbitos/1000 nv. (Plano Estadual de Saúde – Tocantins – 2016-2019, pag.37).

Tocantins dispõe de uma ampla malha viária. São 1.372 km de rodovias federais e um total de 13.000 km de rodovias estaduais, sendo 6.000 km pavimentados. Para modernizar a malha viária e facilitar a logística e o desenvolvimento do Estado, o poder público efetivou, em abril de 2020, a concessão de 640,4 Km de rodovias estaduais, possibilitando torná-las mais conservadas, seguras e com serviços de apoio aos usuários.⁸

Outro diferencial do estado refere-se a sua capacidade de geração de energia limpa e renovável, que tem amplo incentivo do poder público. Tocantins tem um alto potencial de geração de energia solar, destacando-se entre os estados

⁶<https://conexaoto.com.br/2020/05/07/tocantins-tem-maior-indice-de-concentracao-de-renda-desde-2012>, pesquisado em outubro de 2020.

⁷ Plano Estadual de Saúde – Tocantins – 2016-2019, pag.27.

⁸ <https://portal.to.gov.br/noticia/2020/4/3/governo-busca-modernizar-a-malha-viaria-do-tocantins-e-anuncia-concessao-de-640-km-de-rodovias/>, pesquisado em outubro de 2020.

com maior irradiação de sol no Brasil. Além disso, a geração de energia a partir do biogás também vem sendo incentivada, sobretudo nas atividades pecuárias tocantinenses⁹.

Finalmente, relevância especial deve ser dada ao potencial turístico do Estado capaz de possibilitar um impacto socioeconômico considerável. O Tocantins, banhado pelos rios Araguaia e Tocantins em toda a sua extensão, oferece lindos cenários naturais de grande importância socioambiental. O estado abriga a Ilha do Bananal, maior ilha fluvial do mundo, o Parque Nacional Jalapão¹⁰, também conhecido como o “deserto das águas” e o Cantão, considerado o maior ecótono¹¹ do mundo. O estado reúne atrativos para vários segmentos turísticos: o turismo fluvial e o turismo de pesca, o turismo cultural e gastronômico, o ecoturismo e o turismo esportivo e de aventuras.

Os dados apresentados demonstram que o estado de Tocantins já se notabiliza como uma das economias mais promissoras da Região Norte. Com excelente localização geográfica e um ritmo acelerado de crescimento, o estado conta ainda com grandes obras estruturantes: a Ferrovia Norte-Sul, a hidrovía Araguaia-Tocantins, o Ecoporto Praia Norte, o Terminal de Cargas (TECA) do Aeroporto de Palmas, dentre outras. Assim, pode-se concluir que o Tocantins tem plenas condições de desenvolver-se cada vez mais, graças a suas potencialidades e suas riquezas.

2.2.2. Nível municipal – Palmas

Palmas possui vários diagnósticos atuais, que subsidiaram Planos de desenvolvimento em vigor, dentre os quais se pode citar: o Plano de Ação Palmas Sustentável (2015); Plano Diretor Participativo de Palmas (PDPP-2018) e o PPA - Plano Plurianual 2018-2021, elaborado pela Prefeitura de Palmas, entre outros. Assim, o diagnóstico ora apresentado constitui-se em um compilado de tudo que já foi estudado, acrescido de alguns dados atualizados e de uma análise voltada ao cenário turístico.

Segundo estimativa do IBGE, Palmas ultrapassou, em 2020, a marca de 300 mil habitantes. A capital do Tocantins possui agora uma população projetada de 306.296 pessoas. O número é 2,4% maior que o registrado na projeção de 2019, quando a cidade

9 <https://semarh.to.gov.br/agenda-verde/energias-renovaveis>

10 A reserva ocupa uma área de 34 mil quilômetros quadrados, envolvendo oito municípios.

11 Ecótono é uma região resultante do contato entre dois ou mais biomas.

aparecia com 299.127 habitantes. A taxa de crescimento de Palmas é a segunda maior entre as capitais. A única que apresentou um número mais alto foi Boa Vista (RR), que viu a população aumentar 5,12% em um ano. Mesmo assim, Palmas segue sendo a capital estadual menos populosa do Brasil.¹² Palmas é a cidade mais populosa de Tocantins, seguida por Araguaína, Gurupi, Porto Nacional e Paraíso do Tocantins.

A densidade demográfica de Palmas, segundo o Censo 2010, era de 102,90 hab./km² que, em comparação às outras capitais brasileiras, no mesmo ano, pode-se considerar baixa, uma vez que a capital de Tocantins se posicionou como a 22^a do ranking dentre as capitais. Para 2020, a densidade demográfica de Palmas foi estimada em 138,30 hab./km², o que ainda é considerado baixo para uma capital.

A economia de Palmas tem sua base na administração pública, fato compreensível uma vez que a cidade foi concebida para ser o centro administrativo do Estado. Também compõe a economia do município os setores de serviços em geral, comércio varejista e atacadista, indústria, construção civil e agropecuária.

Segundo dados do IBGE de 2018, o PIB per capita de Palmas era de R\$ 32.293,89 e o PIB a preços correntes alcançou R\$ 9.425.131,95. Já o Valor Adicionado Bruto a preços correntes neste mesmo ano alcançou R\$ 8.124.064,07, composto pelas seguintes atividades econômicas:

¹²<https://g1.globo.com/to/tocantins/noticia/2020/08/27/ibge-divulga-nova-estimativa-da-populacao-e-palmas-ultrapassa-300-mil-habitantes-pela-primeira-vez.ghtml>

VALOR ADICIONADO BRUTO A PREÇOS CORRENTES POR SETOR DE ATIVIDADE – PALMAS/TO -2018		
ATIVIDADE ECONÔMICA	VALOR (R\$1000,00)	%
Agropecuária	51.054,84	0,63
Indústria	1.148.711,90	14,11
Serviços (excluído Administração, Defesa, Educação e Saúde Pública e Seguridade Social)	4.908.100,33	60,28
Administração, Defesa, Educação e Saúde Pública e Seguridade Social	2.034.197,00	24,98
Total	8.142.054,07	100

Ilustração 2: Tabela de Valor Adicionado Bruto a Preços Correntes por Setor de Atividade – Palmas/TO - 2018.

Fonte: Produto Interno Bruto dos Municípios em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/to/palmas/pesquisa/38/46996>.

Entre os 5565 municípios brasileiros, Palmas aparece na 76ª posição em relação do IDHM, com índice de 0.788 (IDHM), destacando-se 0.789 (IDHM renda) e 0.827 (IDHM longevidade). Palmas é a oitava no ranking das capitais mais desenvolvidas do país e a primeira no estado de Tocantins e na Região Norte.

O índice de Gini, usado para mensurar a desigualdade social em Palmas, saiu de 0,532, em 2017, para 0,562, em 2018. Entre as capitais da Região Norte, Palmas não apresenta resultado positivo, pois é a segunda no ranking de desigualdade social dentre as capitais.¹³ Isso significa que ocorreu, neste período, um aumento na desigualdade em Palmas, uma vez que quanto menor o indicador, menor será a desigualdade social e mais próxima é a renda dos mais pobres em relação aos mais ricos.

Entretanto, em estudo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sobre Tipologia Intraurbana e Espaços de diferenciação socioeconômica nas concentrações urbanas do Brasil, divulgado em 2018, que mapeou 62 concentrações urbanas entre capitais e cidades com mais de 300mil habitantes, Palmas destaca-se como a única cidade com 0% da população em baixíssima ou precária condição de vida.

Os indicadores considerados nesta análise foram: saneamento básico, renda familiar, grau de instrução da população, domicílios de alvenaria e domicílios com internet. A classificação se deu em escala alfabética, posicionando-se as localidades intraurbanas a partir de conceitos como: boas condições (A, B, C e D),

13 IBGE – Instituto de Geografia e Estatística – Síntese de Indicadores Sociais 2018.

médias condições (E e F), baixas condições (G e H), baixíssimas condições (I e J) e precárias condições (K). Palmas está com sua população dividida proporcionalmente entre as classificações D (boas condições) e G (baixas condições).¹⁴

A área de saúde pública do município de Palmas é considerada uma referência para o sistema estadual. Tendo como foco o fortalecimento do Sistema Único de Saúde (SUS), a saúde pública municipal alcançou bons resultados, superiores aos alcançados no âmbito nacional, em vários indicadores, tais como: mortalidade infantil, mortalidade materna e esperança de vida ao nascer.

Além disto, a saúde suplementar de Palmas se destaca não só no estado, como também em toda a Região Norte. A saúde suplementar em Palmas participa com 31,9% da composição dos empregos da capital, sendo um segmento extremamente relevante para geração de emprego e renda, bem como para a arrecadação financeira do município.

Na área de educação, Palmas, igualmente, vem alcançando dados positivos. O município possui uma taxa de escolarização de 98% (IBGE Cidades 2010) entre alunos de 6 a 14 anos, semelhante à taxa brasileira.

No que se refere ao Ensino Superior, Palmas também se destaca. Segundo dados do Ministério da Educação/ Sistema e-Mec existiam no município, em 2015, 28 instituições de nível superior em atividade, (Universidades, Faculdades, Centros Universitários e Institutos de Educação) com 171 cursos ministrados, sendo que destes, 111 cursos eram ministrados na modalidade a distância e 60 presenciais.

2.2.3. Atividades econômicas relacionadas ao interesse turístico

A economia de Palmas se desenvolveu fortemente atrelada a atividade econômica vinculada ao setor público, uma vez que a cidade foi criada como centro administrativo do estado do Tocantins. Assim, uma cadeia de abastecimento se formou para o fornecimento ao setor público e seus funcionários. De acordo com os dados do IBGE, sintetizados no gráfico a seguir, observa-se que, entre 2014 e 2017, o PIB gerado em Palmas, em termos reais, cresceu 25,01% (IBGE). O setor de serviços experimentou uma forte expansão, com crescimento de 33,12% ao longo deste mesmo período,

14 Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE Tipologia intraurbana Espaços de Diferenciação socioeconômica nas concentrações Urbanas do Brasil. Rio de Janeiro, 2017. <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101470>.

enquanto o setor industrial agregou somente 1,01%, passando por uma retração no ano de 2016 (IBGE).

**VALOR ADICIONADO BRUTO A PREÇOS CORRENTES (MIL REAIS)
POR SETOR DE ATIVIDADE NO PERÍODO DE 2014 A 2017 MUNICÍPIO
DE PALMAS.**

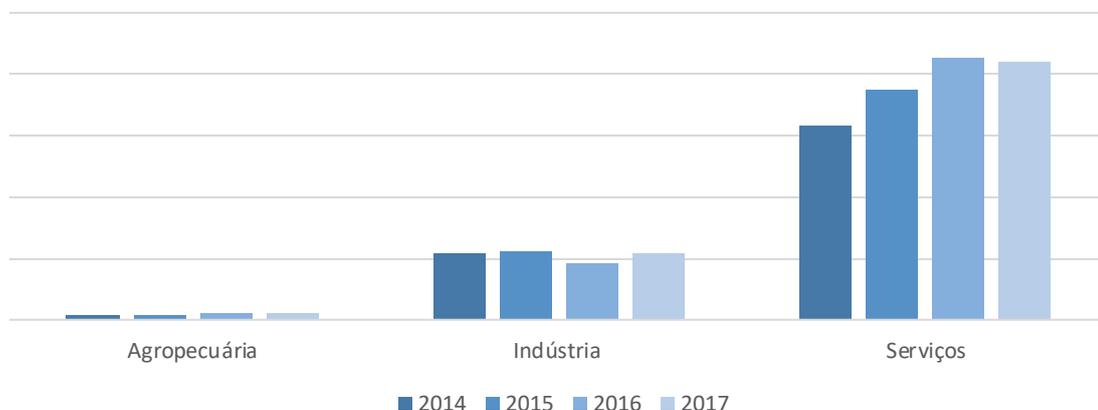


Ilustração 3: Gráfico de valor adicionado bruto a preços correntes (mil reais) por setor de Atividade no período de 2014 a 2017 do Município de Palmas.

Fonte: Elaboração própria - IBGE em parceria com Secretarias Estaduais de Governo do Tocantins e a Superintendência da Zona Franca de Manaus – SUFRAMA.

Esta dinâmica pode ser observada considerando a distribuição de empregos formais em Palmas, no ano 2017, conforme se pode observar na ilustração a seguir. A administração pública oferecia, naquele ano, quase 70 % dos empregos formais de Palmas.

DISTRIBUIÇÃO DE EMPREGOS FORMAIS POR ÁREA EM PALMAS, 2017.



Ilustração 4: Gráfico da distribuição dos empregos formais por área em Palmas, 2017.

Fonte: Elaboração própria - IBGE em parceria com Secretarias Estaduais de Governo do Tocantins, com base em RAIS – Relatório Anual de Informação Social – 2017.

A economia de Palmas não apresentou mudanças significativas nos dois últimos anos. Além de continuar mantendo forte dependência do setor público, a economia do

município concentrou-se no setor de serviços¹⁵ e comércio, conforme balanço do saldo de empregos formais em 2019. O saldo positivo dos empregos formais em Palmas concentrou-se no comércio e serviços, mais especificamente: administração de imóveis, hotelaria, alimentação, saúde, ensino, crédito e seguros, conforme pode-se observar na ilustração a seguir.

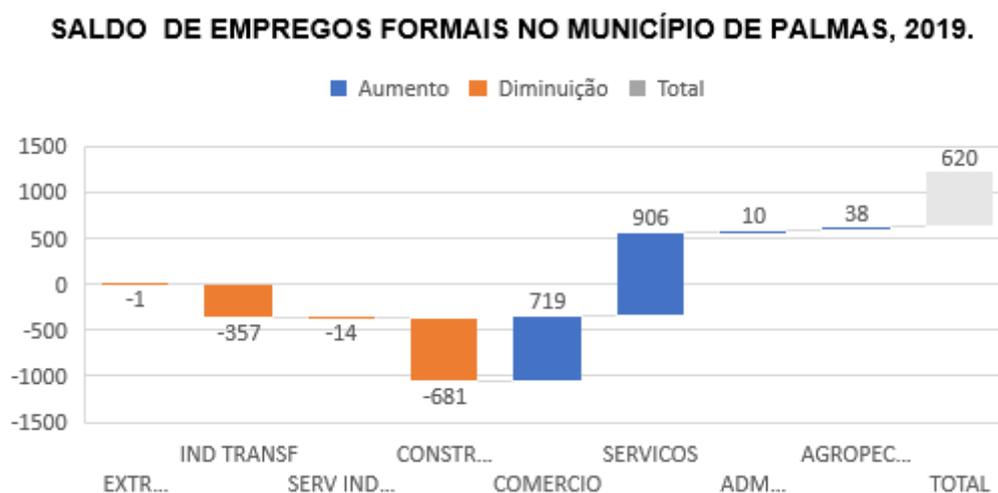


Ilustração 5: Gráfico do saldo de empregos formais no município de Palmas, 2019.
 Fonte: Elaboração própria - IBGE em parceria com Secretarias Estaduais de Governo do Tocantins e a Superintendência da Zona Franca de Manaus – SUFRAMA.

Dentre os segmentos da atividade econômica do município que impactaram diretamente ao setor de turismo elegeu-se os setores do comércio, imobiliário de saúde suplementar e de educação superior para uma análise mais aprofundada, uma vez que serviram como referência para o estudo de mercado.

Comércio e mercado imobiliário

Na composição do PIB do município de Palmas, observa-se que 9,8% de toda riqueza formada é proveniente do setor de comércio e administração de imóveis. Dentro dessa categoria se insere o comércio varejista e comércio atacadista e, no mercado imobiliário, se integram as imobiliárias, incorporadoras e construtoras. Os setores são os que mais empregaram no município. No acumulado de 2019, foi responsável por um saldo positivo de 1.625 empregos.

¹⁵ Neste setor encontram-se as empresas atuantes nas áreas de crédito e seguros, administração e comércio de imóveis, transportes, hotelaria, alimentação, saúde, ensino e administração pública.

SALDO DO EMPREGO FORMAL E SETOR DE ATIVIDADES ECONÔMICAS, COM AJUSTES - JAN/DEZ - 2019 - PALMAS.

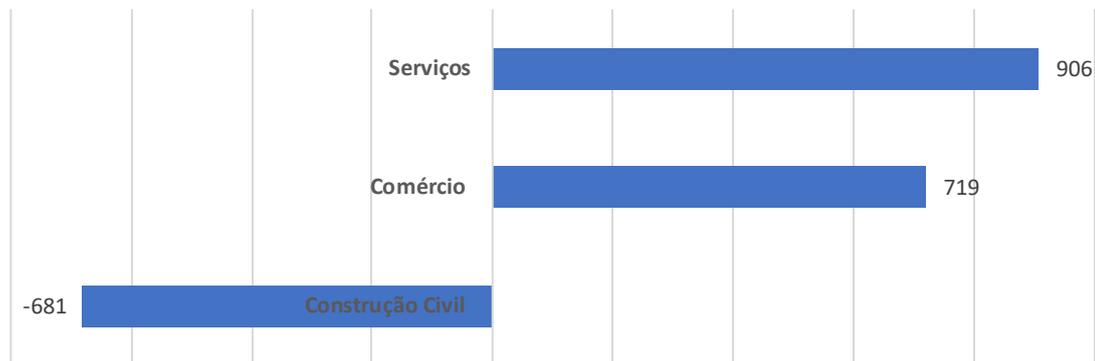


Ilustração 6: Gráfico do saldo de emprego formal e setor de atividades econômicas, com ajustes – janeiro a dezembro de 2019 – Palmas.

Fonte: Elaboração própria - IBGE em parceria com Secretarias Estaduais de Governo do Tocantins e a Superintendência da Zona Franca de Manaus – SUFRAMA.

Observa-se, também, que 32,02% do total de empresas em Palmas pertence ao setor de comércio, 11% da indústria da construção civil (na qual se inclui construtoras e incorporadoras) e, 48,36%, do setor de serviços.¹⁶

EMPREENDIMENTOS POR SETOR ECONÔMICO DE PALMAS- AGOSTO DE 2020.

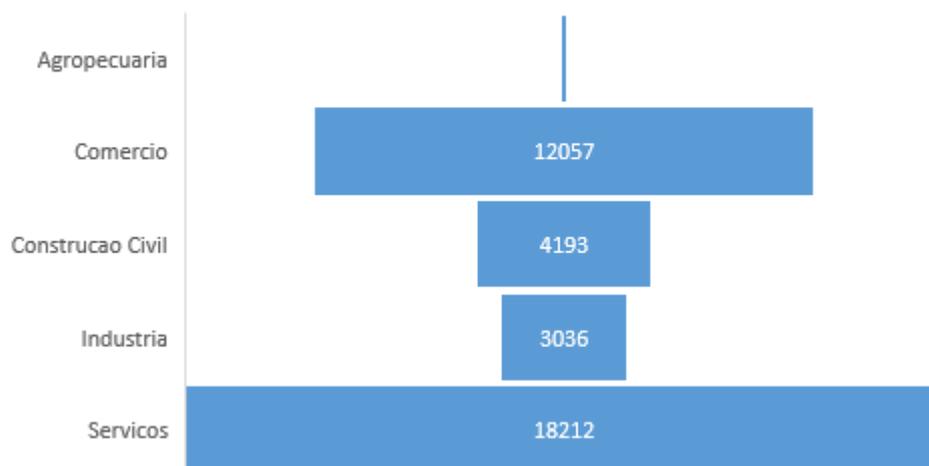


Ilustração 7: Gráfico dos empreendimentos por Setor Econômico de Palmas – agosto de 2020.

Fonte: Elaboração própria - SEBRAE e Receita Federal.

Os comércios estabelecidos em Palmas, tais como: a Avenida JK Sul e Norte, feira da 304 Sul, Palmas Brasil Sul e Norte, Camelódromos (ARCA Centro e Sul), *Rodoshopping*, Avenida Teotônio Segurado, Feira do Bosque, Feira do Aurenys e quiosques, foram planejados e incentivados pelo setor público

¹⁶ Inclui trabalhadores em serviços de reparação e manutenção, serviços industriais, vendedores de comércio em lojas e mercados e serviços administrativos.

(Prefeitura de Palmas) e possuem, ainda hoje, auxílio substancial por meio de manutenção, suporte técnico, organização destes espaços e contínua capacitação técnica. De forma espontânea, outras centralidades de comércio foram se consolidando em Palmas, cabendo destaque para os lotes lindeiros da 204 Sul, feira da 307 Norte, LO-09 (antiga pista do aeroporto), LO-27 (1112 Sul) e LO-01. Estes centros se desenvolveram adjacentes as áreas comerciais previamente definidas no Plano Diretor de Palmas (2007).

Dois tipos de comércio são muito característicos do município: os quiosques, pequenas construções localizadas em terrenos públicos estruturados principalmente para o comércio do segmento de alimentação, e as feiras livres, destacando-se a Feira do Bosque, Feira 304 Sul, Feira Aurený's I, 307 Norte e 503 Norte. Uma característica importante das feiras em Palmas é que elas ocorrem em dias complementares, não havendo um dia da semana com 2 feiras abertas concomitantemente. Tal fato explica que existe um número relativo de feirantes que atuam em mais de uma feira. Além de artesanato, as feiras comercializam flores, frutas regionais, legumes e alimentação típica do estado e da Região Norte, e vestuário. As Feiras 304 Sul e do Bosque figuram entre os pontos turísticos mais visitados em Palmas.

No que tange ao comércio tradicional, merecem especial destaque os empreendimentos do Palmas Shopping (localizado no Plano Diretor Sul), antigo *Palm Blue Shopping*, inaugurado em 1996, e reinaugurado em 2009 com o nome atual e sob nova administração; e do Capim Dourado Shopping (localizado no Plano Diretor Norte), inaugurado em 2010.

O mercado imobiliário se configura como uma importante atividade para o Município de Palmas, dado a elevada renda e estabilidade do setor público, bem como a forte produção agrícola e pecuária dos municípios próximos à capital. Palmas torna-se, assim, um importante polo para atração de investimentos imobiliários.

Segundo dados de comercialização de imóveis (*Urban System, 2018*), entre 2014 e 2016, foram lançadas em Palmas, 1.100 unidades residenciais verticais e 2.618 residenciais horizontais (lotes). A cada ano, portanto, foram lançadas uma média de 366 unidades verticais. No período de 3 anos, foram comercializadas 687 unidades verticais, uma média de 229 unidades ao ano. Segundo o levantamento, foram lançadas em média 9 torres ao ano, com 40 unidades habitacionais cada torre. (360 unidades).

Das 1.100 unidades residenciais verticais lançadas no período, segundo o mesmo levantamento, 50% do total apresentava 3 dormitórios, 30% das unidades, 2 dormitórios, 14% das unidades, 4 dormitórios e, somente 6%, 1 dormitório, todas com custo médio de R\$4.100,00 o metro quadrado. Este fato evidencia que esta oferta de imóveis não era destinada a população de baixa renda¹⁷. Quanto às residenciais horizontais, o levantamento aponta que ainda há 16% em estoque para a comercialização, somando um total de 430 unidades. Em média as unidades horizontais detêm uma área de 263m².

Deve-se destacar que o Plano Diretor Sul concentrou 56% do total de apartamentos lançados no período de 2014 a 2016, e, a partir de 2018, dado a instabilidade econômica brasileira, o mercado de imóveis em Palmas começou a desaquecer, sofrendo com o excesso de oferta no mercado. ¹⁸

A saúde suplementar em Palmas participa com 31,9% da composição dos empregos da capital, sendo um segmento extremamente relevante para geração de emprego e renda, bem como para a arrecadação financeira do município, especialmente nas principais fontes de receita: ISS, IPTU e ITBI.

A cadeia produtiva da saúde suplementar se beneficia, principalmente em Palmas, em função do próprio mercado interno, decorrente do elevado nível de renda e consumo, mas especialmente pela capacidade de agregar atendimentos da microrregião e cidades fronteiriças dos estados do Piauí, Maranhão, Bahia e Pará.

Em Palmas, assim como no Brasil, os prestadores de serviço da cadeia de saúde complementar representam a maior parcela do número de empreendimentos e empregos gerados pela cadeia. O subsetor Saúde Humana e Serviços Sociais apresentou resultados positivos de empregos. O saldo de janeiro a setembro de 2020 foi de 353 empregos gerados, o maior de 2020, pressionado pela pressão de atendimento ao COVID-19.

Em Palmas, atualmente, estão em funcionamento 5 (cinco) hospitais privados de atendimento de alta complexidade, cerca de 8 (oito) hospitais e/ou clínicas especializadas com atendimento de baixa, média e alta complexidade e 5 (cinco) laboratórios de referência com polos de atendimento distribuídos ao longo

17 A área de estudo se centrou na região central de Palmas somente.

18 Urban Systems, IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2019.

de todo o município. Esta cadeia se concentrou especificamente próximo aos grandes hospitais públicos na avenida NS1.

O município dispõe também de uma rede pública de saúde que assiste satisfatoriamente à população com atendimentos de saúde básica nos Postos de Atendimento, além do Hospital Geral de Palmas e do Hospital e Maternidade Dona Regina. Entretanto, deve-se ressaltar que o grande fluxo regional de pacientes congestionam e dificulta o atendimento à população efetivamente de Palmas.

Os elevados índices de desenvolvimento humano e indicadores socioeconômicos positivos, aliados a uma renda per capita acima da média nacional, destacaram Palmas no cenário nacional. Estas características impulsionaram e impulsionam o mercado privado de ensino na cidade. Cabe destacar a forte vocação para o ensino superior. Somente na cidade de Palmas constam 18 Centros de Formação Superior, com aulas presenciais, semipresenciais e a distância, incluindo a Universidade Federal do Tocantins, UNITINS e Instituto Federal do Tocantins, além dos Centros de Formação Técnica do SENAI. Este elevado número de prestadores de serviços educacionais voltados para o ensino superior é uma característica regional, apesar de 20,57% da população ocupada possuir nível superior, segundo IBGE (2010) o dobro da média nacional, o município consegue absorver relativamente pouco da mão-obra qualificada. Após o término da formação estes profissionais buscam empregos em outras regiões ou cidades.

2.3. CONDICIONANTES FÍSICOS E AMBIENTAIS

2.3.1. Situação ambiental e paisagística

Palmas e seu Distrito Turístico, assim como quase a totalidade do território do Tocantins, estão inseridos na Amazônia Legal¹⁹, área de extrema riqueza socioambiental. Dados divulgados pelo IBGE²⁰ revelam que a região, além de conter 20% do bioma cerrado, abriga todo o bioma Amazônia, o mais extenso dos

¹⁹ O termo “Amazônia Legal” é um conceito político-administrativo estabelecido pela Lei Federal (e suas alterações) nº 1.806, de 6 de janeiro de 1953 cujos limites territoriais decorrem da necessidade de planejar o desenvolvimento econômico da região, abrangendo atualmente 9 estados brasileiros a saber: Acre, Pará, Amazonas, Amapá, Roraima, Rondônia, Mato Grosso, Tocantins e parte do Maranhão. Fonte: <https://www.gov.br/sudam/pt-br/aceso-a-informacoes/institucional/legislacao-da-amazonia>.

²⁰ <https://censo2010.ibge.gov.br/noticias-censo.geoestadisticas-revelan-patrimonio-ambiental-la-amazonia-legal>

biomas brasileiros, que corresponde a 1/3 das florestas tropicais úmidas do planeta. Detém a mais elevada biodiversidade, o maior banco genético e 1/5 da disponibilidade mundial de água potável.

Segundo o Zoneamento Ecológico-Econômico do Tocantins²¹, o Estado possui 20 fitofisionomias, além de 3.698 espécies vegetais, diversidade que abrange todas as configurações de cerrado e muitas das configurações de floresta densa amazônica. O estado, portanto, possui um grande potencial natural e cultural para diversas atividades econômicas, dentre elas o turismo.

A área situa-se na sub-bacia dos afluentes diretos do lago de Palmas, integrando as áreas de pequenas drenagens que deságuam diretamente no reservatório da UHE Lajeado (SEMARH, 2015)²². Em menor escala, têm-se as bacias hidrográficas do Ribeirão Jaú, a leste, e pequenos afluentes que drenam diretamente para o lago Palmas, a oeste (SEMARH, 2015).

O clima da região é classificado como tropical com estações seca e chuvosa e temperatura média anual de 26°C. A média das máximas é 36°C e ocorre nos meses de agosto e setembro. Já nos meses de junho e julho observam-se as menores temperaturas mínimas, em torno de 20°C. A carta bioclimática para Palmas indica conforto climático em apenas 25,7 % das horas anuais, sendo formado predominantemente por valores de janeiro, maio, junho, julho e dezembro. (Ferraz e Oliveira 2020)

O comportamento pluviométrico analisado de acordo com estudos da SEMARH (2015) evidenciou que o período mais chuvoso na Região de Palmas vai de outubro a março, sendo os meses de novembro a março os mais chuvosos. O período seco se estende de abril a setembro, sendo que entre os meses de junho e agosto ocorre o período mais seco. A precipitação média para a estação Palmas é de 1757 mm/ano.

A direção e velocidade dos ventos foram avaliados a partir de estudos realizados por Silva e Souza²³. O período de avaliação se estende de 2005 a 2017. A velocidade média encontrada em todo o período foi de 1,63 m/s. Na direção leste

²¹ Zoneamento Ecológico-Econômico do estado do Tocantins, ZEE. Disponível em: <http://www.sefaz.to.gov.br/zoneamento-ecologico-economico-do-estado-do-tocantins/>

²² SEMARH. Plano da Bacia Hidrográfica do Entorno do Lago. Fase A - Diagnóstico da Bacia Hidrográfica. Palmas. TO. 2015.

²³ SILVA, L. F. G, SOUZA, L.B. Atuação dos Ventos em Palmas. In: Gomes, I.A (Organizadora). Geografia na Contemporaneidade. Ed. Atena. Ponta Grossa. 2018.

concentram-se as faixas de maior velocidade do vento, “brisa moderada, forte e vento fresco”. Verifica-se que a maior incidência de calmarias em Palmas ocorre nos meses de março, abril, maio e junho. Já a velocidade média dos ventos é mais elevada nos meses de julho, agosto e setembro.

A geologia da área é constituída por um pacote de argilitos, siltitos, folhelhos e arenitos finos de cores cinza, creme, verde e roxa, bem estratificados (laminação plano-paralela). Os solos identificados são latossolos vermelho-amarelo, cambissolos e solos hidromórficos gleizados. Os latossolos vermelho-amarelo, predominante na região, ocorrem na parte central e na margem direita do ribeirão Jaú. Solos cambissolos ocorrem nas vertentes mais declivosas da área. Os hidromórficos gleizados ocorrem nas proximidades dos cursos d’água. A profundidade do nível freático foi avaliada e os resultados mostram profundidade média de 7,3 metros e desvio padrão de 5,8.

De acordo com mapa de declividade, construído a partir de levantamento topográfico realizado na área, verificou-se que a declividade do terreno é, em geral, menor que 10%. Valores mais elevados são encontrados nas proximidades dos cursos d’água, notadamente na bacia hidrográfica do Ribeirão Jaú.

Na área do Distrito Turístico foram identificadas as fitofisionomias de cerrado: cerrado, formação florestal e gramíneas herbáceas. Foi encontrada, ainda, a ocorrência de áreas de pastagens e áreas com solo exposto.

Atualmente a poligonal de estudo apresenta uma faixa predominante de pastagens na área central do sítio, com parcelas de cerrado e gramíneas herbáceas. Já na parte Leste da área em estudo, que margeia a TO-10, predominam o cerrado e as formações florestais. Finalmente, na orla do Lago Palmas e suas adjacências, encontram-se em igual parcela o cerrado, a pastagem e as gramíneas herbáceas, com pouca formação florestal nas cercanias de uma área brejosa. Os principais aspectos ambientais e paisagísticos da área podem ser observados no mapa a seguir.

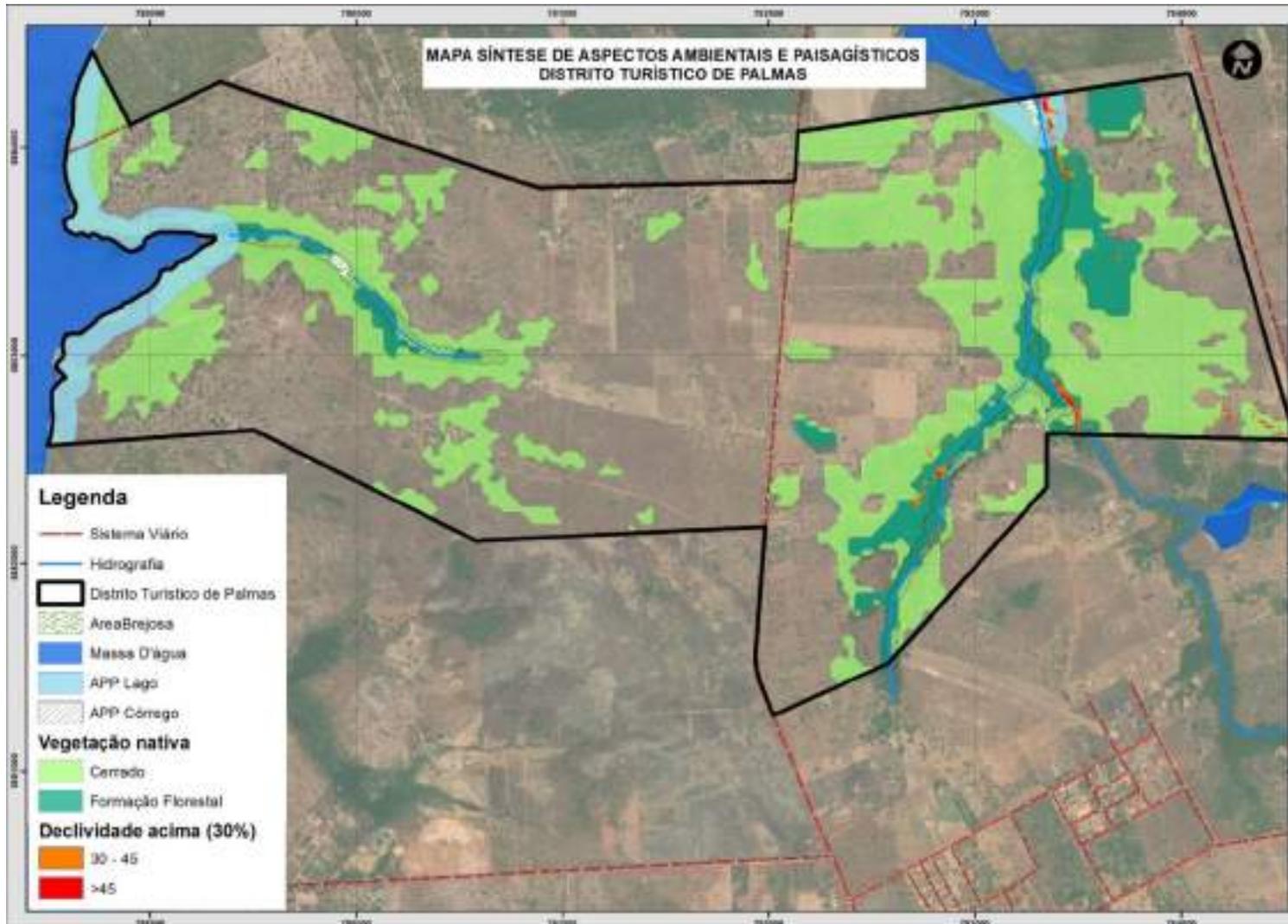


Ilustração 8: Mapa síntese das características ambientais: áreas verdes, bacias, declividade e aspectos paisagísticos.
Fonte: Elaboração própria.

Nas proximidades da área de implantação do Distrito Turístico de Palmas estão localizadas duas unidades de conservação, respectivamente o Parque Estadual do Lajeado, que apresenta elevado potencial turístico, e a APA do Lajeado. O Parque possui Plano de Manejo, no qual é definida sua zona de amortecimento igual ao limite da APA do Lajeado. A APA também possui Plano de Manejo. Entretanto, como definido pela legislação, esse tipo de unidade de conservação não conta com zona de amortecimento. Essa área concentra uma rica biodiversidade do bioma cerrado, apresentando uma paisagem de extrema beleza cênica, além de constituir-se em enorme riqueza do patrimônio cultural regional. Atualmente recebe visitantes e/ou turistas, sobretudo na área do Parque Estadual do Lajeado, onde são desenvolvidas atividades ligadas a Educação Ambiental e Interpretação do Patrimônio Natural, por meio de passeios em trilhas, eventos de lazer e recreação e pesquisas científicas. A proximidade da área da APA do Lajeado com o Distrito Turístico poderá ser estimulada no sentido de se estabelecer uma complementaridade de suas atividades de lazer e turismo.

Essa visão estratégica de utilização sustentável das unidades de conservação já vem sendo incentivada pelo ICMBio²⁴, como também pelo Governo do Tocantins, através do Instituto Natureza do Tocantins (Naturatins). Nesse cenário, a APA do Lajeado poderá complementar as atrações ofertadas no Distrito Turístico com atividades ligadas ao turismo ecológico e de aventura, tais como: parapente e passeios em trilhas interpretativas, além de ofertar aos turistas alternativas de alojamento, alimentação, comércio etc.

Essa interação e complementaridade beneficiarão não apenas os visitantes ocasionais, como também as comunidades do entorno, gerando emprego e renda com a atração de um fluxo maior de visitantes e/ou turistas ao local, como também aumentará a consciência sobre a necessidade de se respeitar e proteger o patrimônio natural e cultural existente.

As áreas com restrições à ocupação na poligonal do projeto são caracterizadas por APP de drenagem e na borda do lago. Essas áreas apresentam características físicas e bióticas próprias e são protegidas por instrumento legal. Em visita de campo para realização do diagnóstico, foram encontradas edificações

²⁴ Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio é uma autarquia em regime especial vinculada ao Ministério do Meio Ambiente e integrada ao Sistema Nacional do Meio Ambiente. A utilização sustentável das unidades de conservação é mencionada na publicação intitulada: Contribuições do Turismo em Unidades de Conservação Federais para a Economia Brasileira Efeitos dos Gastos dos Visitantes em 2015.

em APP na borda do lago que infringem a legislação, sendo passíveis de remoção ou licenciamento ambiental.

O sítio apresenta uma diversidade paisagística única, ora com veredas repletas de buritis, ora com vegetação típica da mata de galeria, ora com campos descobertos repletos de gramíneas e espécies arbustivas e arbóreas dispersas, ora com áreas cultivadas. Esta variação de cenário propiciou a propositura de um conjunto de intervenções diferenciadas neste Masterplan. Isto representou uma situação bastante favorável para os objetivos do projeto, já que, por se tratar de área com vocação mista, urbana e turística, puderam ser sugeridas soluções adequadas a cada uma destas partes do terreno, bem como tirar partido desta variedade da paisagem.

A abordagem paisagística na área do Distrito Turístico foi considerada, portanto, essencial, e todas as propostas se basearam nos conceitos do desenvolvimento sustentável, uma vez que, além de preservar e valorizar o patrimônio natural e reforçar a identidade territorial existente, oferecerá novos potenciais para o desenvolvimento da atividade econômica, sobretudo para a atividade turística, pois a qualidade da paisagem é um dos aspectos fundamentais para a sua promoção.

2.3.2. Infraestrutura Verde

Do ponto de vista das condições ambientais, Palmas possui um cenário urbano diferenciado. A quantidade de densa vegetação preservada ao longo de suas declividades fez com que, desde a sua criação, o poder público tivesse uma preocupação efetiva com a conservação e preservação do meio ambiente. O Plano Diretor de Palmas (2007) criou 12 Unidades de Conservação e previu, em seu Artigo 28, a criação de um Sistema Municipal de Unidades de Conservação (SMUC).

Ainda assim, o município entendeu que era necessária a criação de um sistema um pouco mais abrangente, fazendo com que a Prefeitura propusesse a criação da denominada Infraestrutura Verde. Esse sistema, a ser implantado em ambientes urbanos e rurais do município, reflete a preocupação quanto ao desenvolvimento sustentável da cidade, integrando a conservação ambiental ao planejamento urbano local.

Trata-se de uma infraestrutura constituída por um sistema de circulação implantado ao longo dos eixos de conectividade entre as unidades centrais, tais

como: os rios, lagos e áreas verdes que ligam as Unidades de Conservação Públicas e Privadas, Reservas Legais -RL, Áreas de Preservação Permanente - APP, plantações florestais, agricultura, dentre outras áreas de proteção. Estes corredores ecológicos irão interligar várias regiões da cidade, através de parques lineares e eixos de mobilidade para pedestres e ciclovias. Esta condição criará para Palmas um diferencial, constituindo-se em significativo atrativo para empreendimentos de diversas naturezas, inclusive aqueles voltados ao lazer e ao turismo.

Desta forma, a necessidade de preservação do meio ambiente e a promoção da qualidade de vida dos habitantes estabeleceram novos paradigmas e novas diretrizes para a implantação de projetos de urbanização na cidade. Essa proposta inovadora foi oficializada quando da homologação da Revisão do Plano Diretor Participativo de Palmas, por meio da Lei nº 400, de 2 de abril de 2018, quando foi instituído o Sistema Municipal de Infraestrutura Verde (SisMIV), conforme Capítulo Único, extraído do TÍTULO IV - DO MEIO AMBIENTE E DAS MUDANÇAS CLIMÁTICAS, abaixo descrito:

Capítulo Único

DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA VERDE - SISMIV
Art. 94 A infraestrutura verde consiste em redes multifuncionais de fragmentos permeáveis e vegetados, preferencialmente arborizados, podendo incluir espaços públicos ou privados, na área urbana ou rural, na escala de planejamento urbano e regional, interconectados de forma a reestruturar o mosaico da paisagem, a fim de manter ou restabelecer os processos naturais e serviços ecossistêmicos que asseguram a qualidade de vida e propiciar maior capacidade de adaptação aos ecossistemas urbanos e rurais para enfrentar as mudanças climáticas.
{...}

Esta legislação permitiu a municipalidade de Palmas criar condições que vão assegurar maior qualidade de vida para sua população, ao mesmo tempo em que garante que novos projetos terão de considerar sua adequação a este contexto de preservação e ocupação do solo. Deverá estar assegurada a continuidade destas denominadas Infraestruturas Verdes, de modo a viabilizar um sistema de circulação moderno e contemporâneo aos habitantes da cidade.

Na concepção do Distrito Turístico de Palmas estas mesmas condições deverão ser obedecidas. Isto permitirá proporcionar maior qualidade a aquele espaço, mas também o integrar de maneira adequada e saudável ao restante da malha urbana do município. Desta forma, se registra como condição de estruturação do Masterplan, associar as áreas de proteção ambiental a espaços

sociais capazes de acomodar diferentes atividades, como parques temáticos ou ecológicos, condomínios residenciais, marinas públicas, rede hoteleira e centros comerciais, interligados por ciclovias, calçadas de dimensões adequadas e parques lineares, favorecendo o turismo e o lazer em contato permanente com o ambiente natural.

2.3.3. Uso do solo e ocupação urbana

Na área de 1.002 ha destinada ao Distrito Turístico de Palmas, composta sobretudo por chácaras e pequenas áreas de lazer, se verifica baixíssima densidade demográfica. A área possui condições físicas, ambientais e paisagísticas adequadas para a instalação de empreendimentos turísticos, dentre os quais podem ser citados parques de diversão, resorts, hotéis, restaurantes e outros atrativos de lazer, entretenimento e cultura, conforme preconiza o inciso V, art. 47 da Lei Complementar 400/2018, já citada, que trata da Revisão do Plano Diretor Participativo de Palmas.

No entanto, a área do DTP ainda não possui um sistema viário estruturado e as vias existentes são desprovidas de pavimentação, meio fios e calçadas. Neste sentido, foi proposto no Plano Diretor Participativo de Palmas, sistema viário composto pela seguinte estrutura: Avenida Orla Norte, as Avenidas Leste-Oeste, localizadas entre as Avenidas Orla e Ambiental e Vias Locais.

O uso e ocupação do solo na região do Distrito Turístico é predominantemente agrícola, composto por pequenas propriedades rurais. Na área estão localizadas aproximadamente 133 edificações, na maioria residências de baixo padrão, pequenos e médios galpões e sedes de chácaras de produção agrícola. Vale citar ainda as instalações do Parque Aquícola Sucupira, nas margens do lago. As edificações estão, na sua maioria, dispersas no território e a maior parte do sítio ainda não possui uso do solo definido.

Do ponto de vista das vantagens locacionais vale ressaltar o fato do terreno escolhido para o Distrito Turístico ser praticamente plano, em quase toda sua extensão, composto por áreas sem grandes impedimentos ambientais, o que permite uma ocupação urbana adequada e válida a área enquanto local propício para a implantação de atividades ligadas ao turismo e a novos empreendimentos.

2.3.4. Infraestrutura básica e dos serviços gerais na área do DTP

Quanto à infraestrutura básica, ou seja, rede de abastecimento e distribuição de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica e internet, serviços

básicos de saneamento, escoamento de águas pluviais, coleta de lixo, transporte público, dentre outros, verificou-se que na poligonal de estudo é inexistente, com exceção de poucos trechos com rede elétrica e coleta de lixo nas imediações do Condomínio Sonho Novo e nas residências adjacentes. As edificações existentes atualmente na área utilizam o sistema de poço e de fossa séptica.

Equipamentos públicos e privados como escolas, postos de saúde e espaços para a prática de esporte e lazer, também inexistem no local.

O maior desafio do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas será definir um desenho urbano capaz de convergir empreendimentos ligados ao desenvolvimento do turismo na região a aspectos ambientais, paisagísticos e urbanísticos na construção de um projeto territorial diferenciado. Para isso, promover a integração dos sistemas viários existentes e projetados com o restante da cidade, definir soluções espaciais que privilegiem o pedestre, o ciclista e o transporte coletivo, bem como propor a criação de um corredor ecológico entre áreas delicadas do ponto de vista ambiental são elementos que poderão ser fundamentais para a melhoria de qualidade de vida da população local, dos futuros moradores, como também dos visitantes e turistas ocasionais.

No projeto do Distrito Turístico de Palmas que, pelas suas dimensões, poderá ter características de um novo bairro, a complementaridade de atividades, com densidades mais equilibradas, prioridade a escala humana e ao pedestre, alta performance do espaço construído com emprego de tecnologias adequadas e valorização dos recursos naturais, poderá criar condições para um ambiente urbano mais ligado às tendências urbanísticas atuais.

2.3.5. Sistema viário e acessibilidade

As principais rodovias federais de acesso a Palmas são a BR-153, também conhecida como Belém- Brasília, que passa por Paraíso do Tocantins (60 km de Palmas) e a rodovia BR-010, que vem desde o Distrito Federal, passa por Palmas e segue para o Norte.

A BR-153 possui intenso fluxo de veículos e consiste na principal ligação da região Norte do Brasil com a porção geoeconômica Centro-Sul do país. É considerada uma das principais rodovias de integração nacional pelo seu posicionamento geográfico estratégico.

A BR-010 permite a integração entre a ferrovia Norte-Sul e a hidrovía Araguaia-Tocantins, atendendo a produção agrícola do estado do Tocantins e do

Oeste da Bahia, considerado um dos mais promissores centros de produção de grãos do país. As demais Rodovias Federais que passam pelo Estado são: a BR-226, a BR-230, chamada Rodovia Transamazônica no trecho do Estado do Tocantins, a BR-235 e a BR-242.

O Município de Palmas possui conexões com 5 rodovias estaduais, sendo elas a TO – 010, TO – 020, TO – 030, TO – 050 e TO – 080.

A rodovia TO-010 liga Paranã a Goiatins e exerce importante papel interligando os municípios do Norte com os municípios do Sul do estado. Possui fluxo intenso de veículos e sinalização precária.

Já a TO-050, também conhecida como Rodovia Coluna Prestes, liga a capital, Palmas, ao município de Arraias. Em Palmas, a TO-050 é a principal via expressa da cidade, fazendo a ligação entre a Região Central e o bairro de Taquaralto. O trecho da TO-050 localizado entre Palmas e Porto Nacional é um dos principais trechos rodoviários do Tocantins e apresenta alguns trechos com irregularidade no asfalto e com ausência de sinalização.

A TO-080 liga Palmas a Caseara e, no trecho entre Palmas e Paraíso do Tocantins, possui pavimentação asfáltica. Apesar de estar em boas condições de trafegabilidade, exige atenção do motorista, em especial no que se refere ao limite de velocidade e sinalização.

Do ponto de vista de integração regional e nacional deve-se destacar a Rodovia TO-080, que através da transposição do Rio Tocantins por meio da Ponte da Amizade, permite a ligação de Palmas com a Rodovia BR – 153 e a Ferrovia Norte-Sul.

Atualmente, a referida ponte já está sendo considerado um dos principais gargalos da potencialidade logística de Palmas, uma vez que possui apenas uma faixa por sentido. Com o crescimento do distrito de Luzimangues, sua capacidade viária tem sido utilizada, sobretudo, para o movimento pendular, o que implica na necessidade de projetar-se alternativas à transposição do Rio Tocantins.

Em Palmas existem linhas de ônibus regulares para as capitais como: São Paulo, Rio de Janeiro, Distrito Federal, Goiânia, Belo Horizonte, dentre outras e, também, para os municípios vizinhos que operam por meio de empresas como: Transbrasiliiana, Expresso União, Gontijo, São Geraldo, Real Expresso, Rápido Marajó e Tocantinense.

O sistema viário urbano de Palmas tem características particulares, sobretudo pelo macrozoneamento planejado. No entanto, claras distinções podem

ser visualizadas entre a Região Central, com desenhos mais rígidos, ortogonais e padronizados, e a Região Sul, com desenhos mais fluidos e diferentes entre si. Observa-se a grande influência dos condicionantes naturais (Serra do Lajeado e Lago da Usina Hidrelétrica) na delimitação do desenho urbano, que resultou em avenidas se desenvolvendo em maior comprimento no sentido Norte-Sul.

O tecido urbano da Região Central é delimitado em um sistema ortogonal por avenidas arteriais nos sentidos Norte-Sul (Avenida Teotônio Segurado e NSs) e Leste-Oeste (Avenida JK e LOs), além de rodovias de ligação estadual (TO-050, TO-010 e TO-080, já mencionadas) e uma avenida de contorno, com o objetivo de transição entre a habitação e o lazer, próximo ao lago (Avenida Parque).

Os principais eixos de transporte na Região Sul desenvolvem-se sobre as Av. I e Av. Tocantins (ligação Aurenny III e Aurenny I); Av. E e Av. Brasil (ligação Aurenny IV e Aurenny I); Rua Goiás (ligação Aurenny III e Aurenny II); Av. TLO 5 (ligação Taquari e Av. Teotônio Segurado); Av. Tocantins (principal eixo de comércio e serviços da Região Sul, localizada em Taquaralto); e Av. Taquaruçu (ligação com o Distrito de Taquaruçu).

As vias de ligação entre as áreas Leste e Oeste, as LOs, que formam o sistema viário municipal são: LO-1, LO-3, LO-5, LO-7, LO-9, LO-11, LO-13, LO-15, LO-17 LO-19, LO-21, LO-23, LO-25, LO-27, LO-29, LO31, LO-33, LO-2, LO-4, LO-6, LO-8, LO-10, LO-12, LO-14, e LO-16. Quanto as vias que ligam as áreas Norte e Sul, as NSs, observa-se que se apresentam em quantidade reduzida quando comparadas com as avenidas Leste-Oeste, justamente pelos limitantes naturais que condicionaram o desenho do tecido urbano.

As NSs que formam o sistema viário municipal são: NS-1, NS-3, NS-5, NS-7, NS-9, NS-11, NS-2, NS-4, NS-6, NS-8, NS-10. Tanto NSs quanto LOs são projetadas com velocidade diretriz de 60km/h, compostas por 3 faixas de 3,5m de largura e canteiro central de 5m entre os diferentes sentidos de fluxo. É preciso destacar que poucas NSs perpassam toda a Região Central, o que prejudica a conexão e o pleno acesso aos serviços oferecidos nas cidades.

Pela própria continuidade e atual adensamento em suas adjacências, as Avenidas NS 02, NS 10 e NS 01 destacam-se como os principais eixos de transporte da região central, além da JK e Teotônio Segurado. A NS-10 tem potencial, ainda, para realizar a integração com a Região Sul da cidade, necessitando, para isso, de uma obra de arte especial (ponte) para transposição do Ribeirão Taquaruçu.

A principal Avenida de Palmas, Joaquim Teotônio Segurado, constitui-se na espinha dorsal do sistema viário da cidade. Tem largura de 150m, possui 4 faixas de 3,5m por sentido, com canteiro central de 45m de largura, estacionamentos de 26m em ambos os lados, além de canteiros de 5m de largura entre os estacionamentos e as pistas, destinados a arborização e calçadas.

Faceando os lotes lindeiros da Avenida há um espaço de 7m de largura para implementação de um calçadão. Outra característica dessa avenida são as interseções, que ocorrem de forma perpendicular às LOs, com cruzamentos semaforizados.

Ponto de extrema preocupação se dá pela falta de um anteprojeto para sua expansão além da atual área urbanizada, ao norte da cidade, onde foi definida a poligonal do Distrito Turístico de Palmas. Embora essa região ainda não tenha passado por um processo de urbanização, algumas ocupações já foram implantadas, inclusive integram o programa de regularização fundiária do município (Lago Norte) e poderão criar obstáculos para o prolongamento da principal via da cidade, causando sérios prejuízos de acesso.

Já a Avenida JK possui caixa viária de 78m em quase toda sua extensão. Nos limites da área central, o trecho é margeado por estacionamentos públicos e grandes bolsões descontínuos de 16m de largura por 100m de comprimento, em média. Entre cada estacionamento existem ilhas para instalação de equipamentos públicos, combinados com ruas de pedestres, que permitem a capilaridade dos transeuntes às ruas adjacentes.

Deve-se destacar que a prefeitura de Palmas propôs, em 2014, um novo sistema de mobilidade. Este Sistema é o BRT - *Bus Rapid Transit*, concebido a partir de projetos de melhoria da mobilidade urbana já implantados em outras cidades brasileiras. O Sistema de Transporte Coletivo do BRT poderá ser o elemento estruturante do sistema de transporte coletivo da Região Sul da cidade e o principal modal de circulação de pessoas. Todas as demais linhas de circulação de ônibus do sistema hoje existente deverão ser reordenadas de forma a se ajustarem ao funcionamento do BRT. O sistema do BRT contribuirá de forma efetiva para a integração do tecido urbano da cidade, tanto entre as Regiões Sul e a Região Central do Plano Diretor, quanto dos “trechos internos” da Região Sul (principalmente Taquaralto, Jardim Aurenny e Taquari).

O sistema prevê uma linha de ônibus rápido e com energia limpa que será construída no eixo central da Avenida Teotônio Segurado atravessando todo o setor central e sul do município.

As obras ainda não começaram uma vez que os recursos federais destinados à sua construção foram bloqueados devido a deficiências no estudo de viabilidade técnica econômica e ambiental.

Com relação a este sistema, sua extensão até a Região Norte, com a perspectiva de implantação do Distrito Turístico, deve ser considerada. Neste cenário, a Região Norte deverá passar por um processo de dinamização e de crescimento urbano muito significativo.

O município de Palmas possui uma pequena malha cicloviária, embora as condições topográficas da cidade sejam altamente favoráveis a este modal de transporte. As ciclovias se estendem em trechos sinalizados na Avenida Teotônio Segurado, mas apresentam baixa acessibilidade e são carentes de interligação.

Entretanto, seria interessante que o poder público disponibilizasse ciclovias seguras e minimizasse o desconforto térmico provocado pelas altas temperaturas da cidade para estimular a população a usar mais a bicicleta, que é um modal de transporte não poluente e mais saudável, já utilizado amplamente em vários países, como solução de humanização do espaço urbano e como item importante na concepção das chamadas Cidades Inteligentes.

Em Palmas, a implantação de um bom sistema cicloviário pode estar associada a conexão e utilização das infraestruturas verdes da cidade, que permitem a ligação entre várias regiões do espaço urbano e conferem uma qualidade singular ao plano do desenvolvimento urbano.

2.3.6. Sistema viário projetado para o Distrito Turístico

A região do Distrito Turístico pode ser considerada uma região periférica, fora da zona urbana, principalmente em relação a sua área central. Atualmente a área é assistida pela rodovia TO-050, principal via de acesso e, também, por acessos vicinais.

A área do Distrito Turístico, portanto, ainda não possui um sistema viário estruturado. Existem apenas alguns acessos desprovidos de pavimentação, meio fios e calçadas. No entanto, um sistema viário principal foi proposto pelo novo Plano Diretor Participativo de Palmas - Lei Complementar 400, de 2018, já mencionado, conforme exposto a seguir.

Segundo essa lei, em seu Anexo VIII, são definidas três tipologias de vias, para as Zonas de Interesse Turístico Sustentável, de acordo com o que consta no quadro que descreve os parâmetros urbanísticos, a saber:

1. *Avenida Orla Norte*, ocupando a faixa adicional mínima de 20m (vinte metros) imediatamente após os 100m (cem metros) referente à Área de Preservação Permanente – APP do lago a partir de sua margem, definida como cota 212. Caracterizada por: a) duas faixas de rolamento com largura de 7m (sete metros) cada uma; b) canteiro central de 3m (três metros) no mínimo; c) 3m (três metros) de calçada lateral em frente ao empreendimento.
2. *Avenidas Leste-Oeste*, localizadas entre as Avenidas Orla e Ambiental. Na expedição das diretrizes previstas para análise prévia do processo, à critério do órgão competente, será indicada a implantação das avenidas, respeitadas as seguintes condições:
 - a) largura mínima de 36m (trinta e seis metros).
 - b) distância máxima de 800m (oitocentos metros) entre as avenidas Leste Oeste, a partir da Área de Serviço Regional Norte.
3. *Vias locais*, preferencialmente nas divisas das propriedades, com largura mínima de 15m (quinze metros), faixa de rolamento em duplo sentido com 9m (nove metros) de largura e calçadas nas laterais de 3m (três metros).

Entre os grandes desafios na elaboração do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas, estará a definição de um desenho urbano capaz de promover a integração dos sistemas viários existentes com os sistemas que vierem a ser projetados e o restante da cidade. Neste novo cenário será igualmente importante propor soluções espaciais que privilegiem o pedestre, o ciclista e o transporte coletivo – elementos fundamentais para a implantação de uma área sustentável e pensada para o futuro.

2.3.7. Análise diacrônica

Com vistas a uma melhor compreensão da área de intervenção, região de Planejamento Norte de Palmas, foi feita uma análise do espaço urbano da cidade de Palmas como um todo, que segue a linha de pesquisa denominada de Sintaxe Espacial ou Teoria da Lógica Social do Espaço, ou seja, um método que oferece instrumentos de entendimento e representação do espaço urbano, definido como

universalmente acessível, isto é, que pode ser percorrido, sem barreiras, de qualquer lugar para qualquer lugar, segundo MEDEIROS (2006)²⁵. Trata-se do espaço de âmbito público que é potencialmente capaz de ordenar, sob certas condições sociais, encontros e esquivanças, e aonde o ir e vir implica na percepção das conexões e articulações existentes entre vias e das definições de rotas e espaços intermediários entre dois pontos. Além disto, vincula-se também a percepção de que elementos componentes de uma determinada malha sejam eles: vias, ruas, avenidas, eixos etc., estão inter-relacionados.

A principal hipótese é que a organização do espaço se dá em função da forma de organização dos grupos sociais, que depende de uma série de características do espaço público. Assim, é necessário se estabelecer uma relação entre a forma do espaço arquitetônico e as diversas maneiras de organização grupal, por meio de uma leitura específica, tanto dos espaços quanto da sociedade, onde a arquitetura é vista como um sistema de barreiras e permeabilidades ao movimento das pessoas e a sociedade como um sistema de encontros interpessoais.

Tal análise possibilitou o estabelecimento de algumas diretrizes para elaboração do Masterplan voltadas à contenção do espraiamento da malha urbana, por meio do fomento a novas centralidades. Desta maneira, poder-se-á controlar os vetores de crescimento periférico da urbanização.

Foram elaborados os Mapas Axiais dos períodos históricos (1990; 1992; 1997; 2002, 2007, 2012 e 2017) e consideradas as variáveis, conectividade, tamanho total dos eixos, integração global e local, quantidade e tamanho médio dos eixos, densidade dos eixos por Km², comprimento dos eixos por Km², área da poligonal, sinergia e inteligibilidade. (Verificar Anexo I, Volume 02)

A evolução do número de conexões médias por eixo axial demonstra que, tanto a cidade de Palmas quanto a Região Norte da cidade sofreram, ao longo dos anos, processos de dispersão dos seus tecidos urbanos. Se a tendência não for revertida, no futuro essa situação poderá contribuir de forma efetiva para dificultar as condições de mobilidade das pessoas na área e, também, para a redução das opções de rotas de deslocamento.

²⁵ MEDEIROS, Valério A. S. de **Urbis Brasiliae O Labirinto das Cidades Brasileiras**. Editora UnB – Brasília, 2006

A partir da análise supracitada destaca-se como diretrizes para o *Masterplan* da Região de Planejamento Norte de Palmas que:

- os novos parcelamentos sejam estruturados por meio da criação de eixos prioritariamente contínuos e interconectados;
- seja promovida a ampliação da quantidade de conexões entre os dois trechos (norte e sul) da estrutura urbana da cidade.

2.3.8. Situação fundiária

O diagnóstico estratégico evidenciou duas realidades fundiárias para a área do Distrito Turístico: uma de direito e outra fática. Segundo levantamento cartorial, a situação fundiária de direito encontrada na área pode ser resumida conforme descrito no quadro a seguir.

QUADRO RESUMO DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DA GLEBA DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS SEGUNDO ANÁLISE CARTORIAL			
DENOMINAÇÃO	MATRÍCULA	SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	ÁREA (HA)
Chácaras 86 a 108 Loteamento Jaú 1ª Etapa	139760	Estado do Tocantins	294,7347
Chácaras 113 a 116 Loteamento Jaú 1ª Etapa	137844	Estado do Tocantins	58,4130
Demais áreas remanescentes (aproximado)	137844	Estado do Tocantins	140
Chácara 109 Loteamento Jaú 2ª Etapa	2864	Particular	23,2517
Chácaras 110 Loteamento Jaú 2ª Etapa	83738	Particular	14,3288
Chácaras 111 Loteamento Jaú 2ª Etapa	21660	Particular	14,3020
Chácaras 112 Loteamento Jaú 2ª Etapa	116240	Particular	14,2732
Chácaras 117, 118 e 119 Loteamento Jaú 2ª Etapa	33466	Particular	7,2142
Chácara 120 Loteamento Jaú 2ª Etapa	17347	Particular	14,1523
Chácaras 121 Loteamento Jaú 2ª Etapa	39118	Particular	12,3215
Chácaras 122 e 123 Loteamento Jaú 2ª Etapa	33627	Particular	26,3188
Chácaras 124 e 125 Loteamento Jaú 2ª Etapa	33641	Particular	19,0812
Chácaras 125 e 126 Loteamento Jaú 2ª Etapa	58575	Particular	4,0000
Fazenda das Palmas	17431	Particular	353,9904
lote 02/01 Loteamento Jaú	23949	Particular	11,3954

QUADRO RESUMO DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DA GLEBA DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS SEGUNDO ANÁLISE CARTORIAL			
DENOMINAÇÃO	MATRÍCULA	SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	ÁREA (HA)
Total de área Particulares			514,6295
Total de áreas do Estado do Tocantins		(aproximado)	493,1477

Ilustração 9: Quadro resumo da situação fundiária da gleba do Distrito Turístico de Palmas.
Fonte: Elaboração Própria.

Segundo análise cartorial, portanto, foi verificado que aproximadamente 50% da área do Distrito Turístico ainda se encontrava em nome do Estado do Tocantins.

Entretanto, o levantamento realizado junto ao INTERTINS evidenciou uma situação de fato completamente distinta. Segundo tal levantamento, as áreas que atualmente constam no Registro Cartorial como de propriedade do Estado do Tocantins, na realidade, são objeto de diversas formas de cessão a particulares, inclusive mediante títulos definitivos de regularização fundiária.

As informações emitidas pela Gerência de Regularização Fundiária do Município de Palmas evidenciam a seguinte sobreposição: (i) de 32 parcelas destinadas a particulares, sem título definitivo emitido, no Loteamento Fazenda das Palmas, criado em novembro de 1997, num total de 238,6272 ha, sendo que tal loteamento foi implantado em área objeto de desapropriação (M-17.431), impetrada pelo Estado com base no Decreto nº 380, de 17/01/1997 (DOE nº 578), desapropriação essa que ainda aguarda deslinde judicial; (ii) no “Loteamento Chácaras Especiais – Gleba Córrego Jaú 1ª Etapa”, de 6 parcelas, em nome de uma mesma ocupante, alcançando o total de 93,9500 ha e que se encontram inseridos na Matrícula 139.760; (iii) no “Loteamento Chácaras Especiais – Gleba Córrego Jaú 2ª Etapa”, cuja matrícula ainda se encontra em processo de abertura junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, de 22 parcelas, totalizando 208,9091 ha; (iv) no “Loteamento Sítio Gleba Jaú, de 2 lotes já com matrículas indicadas, com área total de 154,1110 ha e mais 5 propriedades particulares, com um total de 557, 311 ha, com as respectivas matrículas indicadas. O INTERTINS apresenta o somatório total dessas áreas alcançando 1.252,9083 ha, que estariam na área do Distrito Turístico de Palmas.

Além das questões divergentes entre as informações do INTERTINS e as que constam do Registro Imobiliário de Palmas, acima referidas, há que se considerar a Lei Complementar nº 408, de 20/12/2018, que dispõe sobre a criação do Distrito

Turístico de Palmas, e que menciona que a área para implantação do Distrito Turístico de Palmas é de 1.002,60 ha.

Portanto, pelas informações apresentadas pelo ITERTINS, deduz-se que o Distrito Turístico de Palmas está em mãos de particulares, seja por matrículas regulares registradas no Cartório de Imóveis, seja por matrículas que se sobrepõem àquelas atualmente disponibilizadas pelo Cartório, seja por documentos de regularização fundiária, fornecido pelo ITERTINS.

2.3.9. Levantamento Aerofotogramétrico

O levantamento aerofotogramétrico foi realizado no mês de outubro de 2020 por empresa especializada contratada pela Ária. Os voos foram realizados de modo a garantir a resolução espacial de 10 cm e foram executados com aeronave especialmente adaptada à tomada de fotografias aéreas, equipada com piloto automático, equipamento rastreador de satélites do sistema GPS, antena geodésica L1/L2 e unidade inercial de medição – IMU, de forma a permitir a execução de voo apoiado.

Foi utilizada uma aeronave EMBRAER EBM-720 “Minuano” com capacidade de voar a 270 km/h, devidamente homologada junto a ANAC e ao Ministério de Defesa. A cobertura aerofotogramétrica foi realizada com uma resolução média de 10 cm, com variações pontuais com mínimo de 09 cm e máximo de 11 cm nos topos de morros e fundos de vale, garantindo uma melhor qualidade das fotografias aéreas e principalmente dos produtos decorrentes da sua utilização.

Além disso, foi empregada a metodologia do voo integrada por sensores (*ISO-Integrated Sensor Orientation*) ou também denominado “voo apoiado”. Isto significa que o sistema foi integrado a um receptor GNSS geodésico para a obtenção das coordenadas precisas do centro perspectivo (CP) das fotografias. Em conjunto, uma unidade inercial de medição (*IMU – Inertial Measurement Unit*) foi disponibilizada para a gravação dos ângulos de inclinação da câmera.

Durante o processo do voo apoiado, foi instalado um receptor GNSS em solo, possibilitando o cálculo das coordenadas dos centros das fotografias pelo método DGPS através da técnica de posicionamento relativo.



Ilustração 10: Execução de voo apoiado com GNSS. Constelação de satélite e GNSS de solo.

Fonte: Elaboração própria.

O processamento das imagens coloridas foi realizado em setor de processamento digital, utilizando equipamentos e softwares apropriados, de acordo com as necessidades do produto a ser gerado.

As imagens “nativas” do sistema foram processadas a partir de sua resolução radiométrica original e exportadas para o formato TIFF (*Tagged Image File Format*) sem compressão, com resolução radiométrica de 8 bits (256 níveis de cinza) por banda RGB, sem degradação.

A Edição Cartográfica do material foi realizada com o propósito da confecção do material visando a sua plotagem e melhor visualização do trabalho.

No Anexo II (Volume 02) consta o relatório completo de execução dos voos supramencionados, bem como, no Anexo III (Volume 02), todas as fotografias obtidas com esse trabalho.

2.4. ESTUDO DO MERCADO TURÍSTICO

2.4.1. Aspectos turísticos

2.4.1.1. Análise da demanda turística atual

2.4.1.1.1. Tendência do perfil quantitativo dos visitantes atuais

O estudo BRASIL/MTur/FIPE (2012) indica que, em 2011, o estado do Tocantins representou, 0,7% e 0,8% do total dos turistas enviados e recebidos nas viagens domésticas não rotineiras no Brasil, respectivamente. Assim, o Tocantins recebeu, em 2011, cerca de 1.225.000 viagens domésticas. O estudo apresenta ainda os principais emissores de turistas para o estado, quais sejam: Goiás (31%), o próprio estado (27,2%), o Pará (12%), o Maranhão (7,2%), Minas Gerais (7,1%),

Distrito Federal (3,8%), Piauí (2,8%), Rio de Janeiro (2,1%), São Paulo (1,9%) e Mato Grosso (1,6%).

Segundo o Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável - PDITS do Polo Palmas (2014), os dados para o município de Palmas são:

PÚBLICO PARTICIPANTE DA TEMPORADA DE SOL E PRAIA – PALMAS, 2006-2010.				
2006	2007	2008	2010*	
			PÚBLICO PARTICIPANTE	FLUXO TURÍSTICO (VISITANTE+EXCURSIONISTA)
62.496	67.200	80.000	125.000 (Carnaval)	43.750
			30.000 (Pesque Palmas)	3.900
			379.000 (Salão do Livro)	81.170
			45.000 (Agrotins)	15.750

Ilustração 11: Quadro de fluxo turístico na temporada de Sol e Praia, Palmas, 2006-2010.

Fonte: TOCANTINS, PDITS do Polo Palmas - Série histórica disponibilizada pelo órgão gestor do Estado, referente à Temporada de Sol e Praia do Polo Palmas, Adtur, 2015.

* Fluxo Turístico Interno / Demanda Turística - realizada pela ADTUR no ano de 2010.

O Plano Municipal de Turismo (PALMAS/SEBRAE, 2020) apresenta apenas a movimentação de passageiros (embarque + desembarque) no Aeroporto Lysias Rodrigues, sem análises mais aprofundadas quanto ao quantitativo do fluxo turístico do município. Os dados analisados demonstraram um decréscimo de 13,79% na movimentação de passageiros, em 2019, quando comparado a 2018.

2.4.1.1.2. Caracterização do perfil qualitativo dos segmentos atuais

O quadro a seguir traça um comparativo dos perfis de demanda por segmentos atuais identificados em Palmas, a partir de informações existentes em manuais e estudos elaborados pelo MTur e parceiros. Deve-se destacar, entretanto, que o quadro não contempla o perfil do segmento de Sol e Praia, apesar deste ser um segmento atual do município.

PERFIL DA DEMANDA ATUAL POR SEGMENTAÇÃO – NEGÓCIOS E EVENTOS E ECOTURISMO E AVENTURA		
INDICADOR	NEGÓCIOS E EVENTOS	ECOTURISMO E AVENTURA
FAIXA ETÁRIA	25 e 34 anos: 27% 35 e 44 anos: 35,44% 45 e 54 anos: 23,2%	18 a 39 anos: 69%
FORMAÇÃO ESCOLAR	Nível superior: 96%	Ensino superior incompleto
OCUPAÇÃO PRINCIPAL	Setor privado: 35,6%	-

PERFIL DA DEMANDA ATUAL POR SEGMENTAÇÃO – NEGÓCIOS E EVENTOS E ECOTURISMO E AVENTURA		
INDICADOR	NEGÓCIOS E EVENTOS	ECOTURISMO E AVENTURA
FAIXA DE RENDA MÉDIA	Até US\$ 3.000,00: 38,40% Entre US\$ 3.001,00 e US\$ 6.000,00: 27,11% Mais de US\$ 6.000,00: 26,20%	Classe B
COMPOSIÇÃO DO GRUPO	Viajou sozinho: 59,3% Acompanhado 1 pessoa: 14,6%	Sempre grupos De 18 a 29 anos: Amigos/ Cônjuge/namorado (75%) De 30 a 39 anos: Cônjuge/namorado, família completa (71%) De 40 a 49 anos: Cônjuge/namorado, família completa (84%) De 50 a 59 anos: Cônjuge/namorado, família completa (83%)
GASTO MÉDIO PER CAPITA/DIA	US\$ 285,10	-
PERMANÊNCIA MÉDIA	6,8 dias	-
MEIO DE TRANSPORTE UTILIZADO	-	Carro próprio: 59% Avião: 16% Ônibus: 15% Excursões rodoviárias: 6%
ORGANIZAÇÃO DA VIAGEM/ FONTE DE INFORMAÇÃO	Agência de turismo: 34,9% Organização própria: 34% Organizado pela empresa onde trabalha: 20,3%	Mídias Internet Revistas especializadas Contribui no planejamento da viagem
TIPO DE ALOJAMENTO	Hotel: 97,2%	-
IMAGEM EM RELAÇÃO AO DESTINO	Permaneceu positiva ou chegou a melhorar para 78,8% dos participantes após viagem	-
INTENÇÃO DE RETORNO	81,7% pretendem voltar à cidade do evento 94,5% pretendem voltar ao Brasil, destes, 82,6% querem retornar a lazer	-
INTERESSE PELO SEGMENTO	-	Nunca realizaram atividades de aventura e ecoturismo: 28% Realizaram 1 atividade: 13% Realizaram de 02 a 05 atividades: 34% Realizaram de 06 a 10 atividades: 21% Realizaram mais de 10 atividades: 4%

PERFIL DA DEMANDA ATUAL POR SEGMENTAÇÃO – NEGÓCIOS E EVENTOS E ECOTURISMO E AVENTURA		
INDICADOR	NEGÓCIOS E EVENTOS	ECOTURISMO E AVENTURA
EXIGÊNCIAS	Praticidade Comodidades Atendimento e equipamentos de qualidade	Qualidade Segurança Acessibilidade Informação
ASPECTOS VALORIZADOS	-	Cachoeiras, rios e mar: 46% Cultura regional: 19% Matas e florestas: 17%
SAZONALIDADE	Pode ser realizado durante todo o ano	Durante as férias: 91 % Finais de semana prolongados: 72% Finais de semana normais: 40%
PERCEPÇÕES DE QUALIDADE	-	Consideram que a qualidade da prestação de serviços nas atividades na natureza melhorou: 72% Certificado influencia na decisão de contratação do prestador de serviços de atividades na natureza: 73%
ATIVIDADES REALIZADAS	Compras e serviços pessoais: 64,70% Passeios turísticos: 40,90% Não realizou: 19% Eventos esportivos: 13%	Passeios de bugues e cavalgadas: 36% Caminhadas: 31% Tirolesa, mergulho (inclusive snorkeling) e canoagem ou caiaque: mais de 20% Espeleoturismo (visitação de grutas ou cavernas), passeios em veículos 4x4, arvorismo, rafting, flutuação, quadriciclo, bóia-cross, cicloturismo e rapel: mais de 10% Canionismo, cachoeirismo, escalada, bungee jump, voo livre, paraquedismo, windsurfe, balonismo e kitesurfe: menos de 10%.
ATIVIDADES DESEJADAS	-	Bugue e mergulho: 70% Observação da vida selvagem, passeios em veículos 4X4, quadriciclo, balonismo e flutuação: mais de 60% Caminhadas, cavalgadas, espeleoturismo, arvorismo e boia- cross: mais de 50%.

Ilustração 12: Quadro do perfil da demanda atual por segmentação – Negócios e Eventos e Ecoturismo e Aventura.

Fontes: BRASIL, 2010. Cadernos e manuais de segmentação em http://www.turismo.gov.br/turismo/o_ministerio/publicacoes/cadernos_publicacoes/14manuais.html; BRASIL, 2009 Ministério do Turismo; EMBRATUR; FGV. Pesquisa do Impacto Econômico dos Eventos Internacionais Realizados no Brasil – 2007/2008. em <http://www.turismo.gov.br>. BRASIL, 2010 Ministério do Turismo; ABETA, Associação Brasileira das Empresas de Ecoturismo e Turismo de Aventura. Perfil do Turista de Aventura e do Ecoturista no Brasil, em http://floripaconvention.com.br/Perfil_do_Turista_de_Aventura_no_Brasil.pdf.

2.4.1.1.3. *Tendências do comportamento e hábitos de informação e compra de viagens*

Verifica-se, nos segmentos de demanda estudados, a utilização como fontes de informações principais a internet e amigos e parentes, com destaque para o ecoturismo e o turismo de aventura que, além desses, utiliza também revistas especializadas nos segmentos.

Com relação à programação da viagem, segundo Pesquisa de Hábitos de Consumo do Turista Brasileiro (BRASIL/MTur, 2009), 69,20% dos turistas brasileiros programam com antecedência a viagem, sendo que desses, mais de 50% organizam a viagem com no mínimo 30 dias de antecedência. A compra da viagem também tem antecedência mínima de 30 dias para a maioria.

O Estudo da Demanda Turística Internacional (BRASIL/MTur, 2018) afirma que a grande maioria dos turistas (79,6%) não utilizam agências de viagem para compras de pacotes ou serviços avulsos.

2.4.1.1.4. *Tendência da estrutura do gasto turístico*

O Plano Municipal de Turismo de Palmas cita o GMID do turista: R\$ 221,28/dia. Já o GMID do Turista de Negócios é de R\$252,08 e do Turista de Eventos é R\$171,67. (PALMAS/SEBRAE, 2020)

De acordo com o MTur quanto ao turista internacional, a média de gasto per capita por viagem é de US\$814,80, sendo que o turista de lazer gasta em média US\$695,09 e o turista de negócios, eventos e convenções US\$ 1.121,59.

2.4.1.1.5. *Tendências da valorização da qualidade da oferta atual e determinação da imagem percebida*

O Plano Municipal de Turismo (PALMAS/SEBRAE, 2020) empreendeu pesquisa de percepção do turista sobre o destino Palmas.

Os principais resultados estão compilados no quadro a seguir:

PERCEPÇÃO DO TURISTA QUANTO AO DESTINO – PALMAS.	
INDICADOR	RESULTADO
INDICARIA PALMAS COMO DESTINO TURÍSTICO	Sim: 87,7%
PRINCIPAIS MOTIVOS PARA NÃO INDICAR	Não conhece a cidade: 37,5% Não conhece nenhum ponto turístico: 10% Poucas atrações: 10%
PRETENSÃO DE RETORNO A PALMAS	Sim: 95,2%
MOTIVOS PARA NÃO VOLTAR	Alto custo da viagem: 9,1%

PERCEPÇÃO DO TURISTA QUANTO AO DESTINO – PALMAS.	
INDICADOR	RESULTADO
	Deseja conhecer outras capitais: 9,1% Distância: 9,1% Mau atendimento: 9,1% Não conheceu Palmas: 9,1% Só a trabalho: 9,1%
AVALIAÇÃO DE PALMAS	Bom: 46% Ótimo: 41,5%

Ilustração 13: Quadro de percepção do turista quanto ao destino – Palmas.

Fonte: PALMAS, SEBRAE TOCANTINS. Turismo Palmas + 10 - Plano Municipal de Turismo de Palmas Tocantins – Produto 5. (2020)

Kotler, Haiden e Rein (1994) definem a imagem turística de uma destinação como a soma das crenças, das ideias e impressões que as pessoas têm da localidade. Neste sentido, pode-se afirmar, com base nas análises realizadas, que Palmas ainda não possui contornos definidos no que tange à imagem turística, que se apresenta pouco trabalhada e sem uma identidade que seja facilmente perceptível pelo mercado. Há necessidade de uma imagem própria e clara, especificamente planejada, visando facilitar sua identificação e a sua comercialização.

2.4.1.2. Análise da demanda turística potencial

2.4.1.2.1. Segmentos turísticos potenciais e portfólio de produtos turísticos

Em um cenário sem o Distrito Turístico de Palmas, os segmentos potenciais identificados como prioritários em Palmas são: Negócios e Eventos, Ecoturismo e Turismo de Aventura e Turismo de Sol e Praia. Os segmentos complementares compreendem o Turismo Náutico, Turismo de Pesca e o Turismo de Saúde.

O quadro a seguir relaciona os segmentos turísticos prioritários e complementares, atividades a serem desenvolvidas, posicionamento, demanda e estágio de desenvolvimento de cada segmento.

SEGMENTOS TURÍSTICOS PRIORITÁRIOS E COMPLEMENTARES.				
SEGMENTOS PRIORITÁRIOS				
SEGMENTO	ATIVIDADE	POSICIONAMENTO DA DEMANDA		ESTÁGIO DE DESENVOLVIMENTO
TURISMO DE NEGÓCIOS E EVENTOS	Congressos, Convenções, Feiras, prestação de serviços e outros.	Demanda potencial	efetiva/	Qualificar e promover
ECOTURISMO E TURISMO AVENTURA	Cachoeiras, trilhas, observação de fauna, flora e aves, formações rochosas e outros. Rapel, Arvorismo e Tirolesa.	Demanda potencial	efetiva/	Qualificar e promover
TURISMO DE SOL E PRAIS	Contato com água, sol e areia, banhos desol, caminhadas, recreação e lazer, entre outros.	Demanda potencial	efetiva/	Desenvolver e qualificar
SEGMENTOS COMPLEMENTARES				
SEGMENTO	ATIVIDADE	POSICIONAMENTO DA DEMANDA		ESTÁGIO DE DESENVOLVIMENTO
TURISMO NÁUTICO	Stand up, kitesurf, windsurf, caiaque, lanchas, passeio de barco, passeio de flutuante, entre outros.	Demanda potencial		Desenvolver e qualificar
TURISMO DE PESCA	Oferta de pacotes e passeios para pesca esportiva, pois o Lago apresenta diversas espécies de peixes.	Demanda potencial		Desenvolver e qualificar
TURISMO DE SAÚDE	Oferta de serviços médicos hospitalares: tratamentos, intervenções cirúrgicas, check-ups e exames variados.	Demanda potencial		Desenvolver e qualificar
TURISMO CULTURAL	Usufruto da Culinária típica local e visitas às pinturas rupestres da Serra do Lajeado	Demanda Potencial		Desenvolver e qualificar

Ilustração 14: Quadro de segmentos turísticos prioritários e complementares.

Fonte: PALMAS, SEBRAE TOCANTINS. Turismo Palmas + 10 - Plano Municipal de Turismo de Palmas Tocantins – Produto 5. (2020).

A maior alteração que deverá advir do cenário com a implantação do Distrito Turístico de Palmas será a ampliação da atratividade do destino Palmas a partir da possibilidade de implantação de um conjunto de atividades de lazer (que não existe

enquanto tipologia de segmentação, de acordo com classificação adotada no MTUR), associado a hotéis de lazer (*resorts*), além de alguns equipamentos âncora.

A ilustração a seguir apresenta a segmentação turística no cenário com o Distrito Turístico, verificando que não se altera a composição dos segmentos potenciais principais e complementares da situação sem o empreendimento, mas qualifica e fortalece mais as atividades de lazer e permite desenvolver, de forma eficaz, segmentos complementares como o turismo náutico, entre outros.

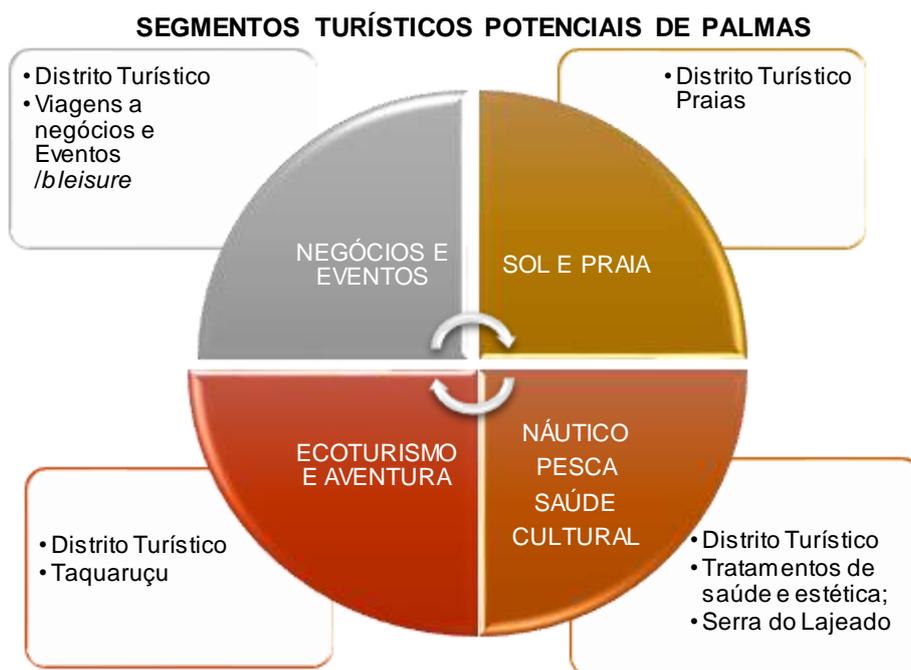


Ilustração 15: Segmentos Turísticos Potenciais de Palmas – TO.

Fonte: Elaboração própria.

2.4.1.2.2. Estimativa quantitativa e qualitativa e caracterização do perfil qualitativo dos segmentos potenciais

Análise qualitativa

De acordo com Rabahy (2019)²⁶, o Brasil deve basear o crescimento de seu turismo a partir do fortalecimento do mercado interno e ainda chama atenção para o fato de se dar atenção especial à questão da sazonalidade das viagens.

É sob esta perspectiva que se traça a demanda potencial para o município de Palmas no cenário já com a implantação do DTP, enfatizando-se que a citada iniciativa está exatamente seguindo na direção das tendências espontâneas da demanda, criando uma alternativa complementar à oferta existente e enfatizando a

²⁶ RABAHY, Wilson Abrahão. Análise e perspectivas do turismo no Brasil. São Paulo: 15/12/19. Disponível em: <https://www.rbtur.org.br/rbtur/article/view/1903>. Acesso em 16 out. 2020.

sua diversificação e melhoria.

Com base neste pressuposto foi desenvolvido o raciocínio mercadológico em que se baseia o presente estudo.

Na perspectiva sem o Distrito Turístico de Palmas, o Plano de Marketing Turístico Estratégico e Operacional do Polo Palmas (2015) apresenta dados sobre o perfil do turista potencial, a partir da Caracterização e Dimensionamento do Turismo Doméstico no Brasil – 2010/2011 (BRASIL/MTur/FIPE, 2012).

PERFIL DA DEMANDA POTENCIAL – SEM O DTP	
INDICADOR	PERFIL
FAIXA ETÁRIA	35 a 44 anos
RENDA FAMILIAR MENSAL	De 6 a 10 SM
ESCOLARIDADE	Ensino Superior
PROCEDÊNCIA	Tocantins, São Paulo, Rio de Janeiro
SAZONALIDADE	Dez a Jan/ Jun a Jul
TEMPO DE PERMANÊNCIA	Média: 10 dias
Nº DE VIAGENS/ANO	03
MOTIVAÇÃO	Natureza/paisagens (35%), sol/praias (31,3%) ou ainda, trabalho/negócios (20%).

Ilustração 16: Quadro do perfil da demanda potencial sem o Distrito Turístico de Palmas.

Fonte: Elaboração própria adaptado de BRASIL/MTur/FIPE, 2012; e TOCANTINS, 2015.

No que tange ao cenário com o empreendimento, infere-se que a existência de um Complexo Turístico não apenas irá atrair um perfil mais qualificado de demanda em termos de gasto médio diário, mas também possibilitará que o turista de negócios, de lazer e o ecoturista, que se hospedam em Palmas por um curto tempo, possam dilatar o seu tempo de permanência.

Quanto ao perfil da demanda, espera-se que este novo turista possa ser acrescido de fatias mercadológicas advindas do grupo de investidores da região do *Matopiba*.²⁷

No que se refere ao turismo internacional o público *target*²⁸ para Palmas deverá ser o turista *long-haul* (com permanência em médio e longo prazos), tendo em vista seu gasto médio superior e o fato de que se poderá oferecer os principais interesses desta demanda: lazer, ecoturismo (Tocantins faz parte da Amazônia) e

²⁷ Matopiba é uma região formada por áreas majoritariamente de cerrado nos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia, para onde a agricultura se expandiu a partir da segunda metade dos anos 1980. (EMBRAPA).

²⁸ Do inglês "Target", significa "alvo", mais precisamente o público-alvo que pretende atingir.

cultura.

O quadro a seguir sistematiza o Perfil da Demanda Potencial já se considerando a implantação do Distrito Turístico de Palmas.

PERFIL DA DEMANDA POTENCIAL – COM O DTP	
INDICADOR	PERFIL
FAIXA ETÁRIA	35 a 70 anos
RENDA FAMILIAR MENSAL	Acima de 10 SM
ESCOLARIDADE	Ensino Superior
PROCEDÊNCIA NACIONAL	Tocantins, São Paulo, Rio de Janeiro, Distrito Federal, Região da Matopiba
PROCEDÊNCIA INTERNACIONAL	Japão, (grande emissor para o lazer), Estados Unidos, França, Alemanha, Itália, Portugal e Reino Unido (emissores de ecoturismo e cultural) e países com investimentos na região de Matopiba.
SAZONALIDADE	Todo o ano
TEMPO DE PERMANÊNCIA	Média: 06 dias
Nº DE VIAGENS/ANO	02
MOTIVAÇÃO	Natureza/paisagens (25%), sol/praias - lazer (40%), trabalho/negócios (35%).

Ilustração 17: Quadro do perfil da demanda potencial com o empreendimento.

Fonte: Elaboração própria adaptado de BRASIL/MTur/FIPE, 2012.

Análise Quantitativa

No Plano de Marketing Turístico Estratégico e Operacional do Polo Turístico de Palmas (2015), que subsidiou este estudo, considerou-se a projeção central da taxa anual de crescimento das chegadas de turistas internacionais globais de 3,3% a.a. entre 2010 e 2030, ou 43 milhões por ano, resultando num valor absoluto de 1,8 bilhões de chegadas estimadas em 2030, segundo o estudo “*Tourism Towards 2030 - Global overview*” (UNWTO, 2011).

TAXA DE CRESCIMENTO MÉDIO ANUAL DE CHEGADAS DE TURISTAS INTERNACIONAIS.

Região	Taxa de crescimento médio anual em relação ao ano anterior (%)			
	1995 - 2009 ^a	2010 - 2020 ^a	2020 - 2030 ^b	2010 - 2030 ^b
Mundo	+3,9	+3,8	+2,9	+3,3
Américas	+2,1	+2,9	+2,2	+2,8
América do Sul	+4,8	+5,3	+3,9	+4,6

Fonte: UNWTO (2011) a - Estimativa real; b - Projeção.

Ilustração 18: Tabela de taxa de crescimento médio anual de chegadas de turistas internacionais.

Fonte: TOCANTINS, 2015 e UNWTO, 2011.

PROJEÇÃO DE CRESCIMENTO DOS TURISTAS NOS POLOS TURÍSTICOS DO CANTÃO, JALAPÃO E PALMAS – 2020-2030.

Polo Turístico	Cenário	2013	2015E	2020E	2030E
Cantão	1ª		6.095	7.891	11.999
	2ª	5.497 ^a	5.923	7.137	8.489
	3ª		5.820	6.715	8.347
Jalapão	1ª			23.925	35.078
	2ª	16.667 ^a	18.481	21.639	28.800
	3ª		17.958	20.359	25.309
Palmas	1ª		17.648	309.993	454.472
	2ª	215.950 ^b		290.372	373.154
	3ª		239.447	263.792	327.921

Baseado em dados de UNTWO (2011) e Adtur (2013) a, b, c - cenários baseados nas taxas de crescimento médio anual estimados para o Mundo, Américas e América do Sul, respectivamente (Tabela 8); d - valores contabilizados em Adtur (2013); E - Estimado

Ilustração 19: Tabela de projeção de crescimento dos turistas nos polos turísticos do Cantão, Jalapão e Palmas – 2020-2030.

Fonte: TOCANTINS, 2015.

A estimativa para o Polo Palmas é de 327.921 chegadas de turistas, em 2030, conforme se observa na tabela acima. Entretanto, como a estimativa se baseou na demanda existente para o município de Palmas em 2013, por se ter exclusivamente este dado como referência, considera-se esta demanda como a demanda de Palmas e, portanto, pode ser utilizada no presente estudo.

Ainda que se tenha um cenário pós-pandêmico que influenciará todos os movimentos turísticos de 2020 em diante, considera-se que a implantação do empreendimento trará um novo patamar de atratividade para Palmas e que a previsão de 327.921 turistas para 2030 é bastante plausível.

2.4.1.2.3. Elementos críticos que influem no processo de tomada de decisões de compra da viagem dos segmentos potenciais

No que tange aos elementos críticos que influenciam a demanda nacional para a escolha do destino Palmas, de acordo com o Plano Municipal de Turismo de Palmas (PALMAS, 2020), os aspectos relacionados a equipamentos, qualificação da oferta e segurança são os pontos fortes do destino. Já os aspectos referentes a acesso e divulgação são pontos a serem mais bem trabalhados.

Hábitos de informação de compra dos segmentos potenciais

No que se refere à demanda internacional, o Estudo da Demanda Turística Internacional do Anuário Estatístico de Turismo (BRASIL/MTur, 2019) diz que a internet se destaca como principal fonte de consulta dos visitantes ao Brasil (55,7%) e a cada ano mostra-se mais representativa em relação a outros meios de informação. Somando-se a amigos e parentes (26,4%), correspondem a 82,1% das

fontes de informação.

Já o turista potencial do ecoturismo interessa-se pelo destino que pretende visitar e pesquisa sobre ele. Ao chegar a seu destino, o ecoturista confere as informações obtidas. Faz parte do desafio da viagem. Naturalmente, as informações obtidas previamente são complementadas com a vivência *in loco*. O turista potencial para negócios e eventos, por sua vez, é um turista seletivo, com gastos médios diários superiores à demanda média nacional e pode ter um peso considerável no uso não apenas de equipamentos de hospedagem e alimentação, mas, também, nos setores de lazer e compras, a depender do que seja ofertado em sua estadia.

De acordo com a Pesquisa do Impacto Econômico dos Eventos Internacionais no Brasil (EMBRATUR/FGV, 2010), 33,71% dos turistas de eventos tiveram a internet como fonte de informação e 30,62% buscaram o organizador do evento no Brasil.

No que tange ao turista nacional, a pesquisa de Caracterização do Turista Doméstico (Brasil/MTur/FIPE, 2011) não apresenta dados com relação a principal fonte de consulta para viagens dentro do Brasil, contudo, considerando que mais de 90% destes turistas não utilizaram agência para organizar a principal viagem doméstica e inferindo-se que a maioria da população brasileira hoje em dia utiliza-se da internet para buscar informações de uma forma geral, considera-se que 90% dos turistas nacionais potenciais para Palmas organiza suas viagens utilizando-se da *web*.

2.4.1.2.4. Conhecimento e interesse da demanda potencial

Palmas, enquanto destino turístico carece de um correto delineamento no que se refere ao seu posicionamento nos cenários turísticos nacionais e internacionais. Neste sentido, é apontado no Plano Municipal de Turismo (PALMAS, 2020) que, de fato, grande parcela da demanda potencial ainda não conhece os atributos e a oferta turística existentes em Palmas, conforme pode-se observar na ilustração abaixo.

GRAU DE CONHECIMENTO E INTERESSE DA DEMANDA POTENCIAL



Ilustração 20: Grau de conhecimento e interesse da demanda potencial.

Fonte: PALMAS, 2020 com base em TOCANTINS, 2015.

2.4.1.3. Identificação dos destinos competidores

Os segmentos prioritários, principais emissores e destinos competidores estão identificados a seguir:

SEGMENTOS PRIORITÁRIOS, PRINCIPAIS EMISSORES E DESTINOS COMPETIDORES.			
SEGMENTOS PRIORITÁRIOS	PRINCIPAIS EMISSORES	COMPETIDORES NACIONAIS	COMPETIDORES INTERNACIONAIS
Turismo de Negócios e Eventos	Turista regional do Tocantins, Mato Grosso, São Paulo, Distrito Federal, Rio de Janeiro, Goiás, São Paulo, Minas Gerais e Região do Matopiba	São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, Curitiba, Goiânia, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba.	EVENTOS Munique, Berlim, Estados Unidos,
Ecoturismo e Turismo de Aventura		Parque Nacional da Chapada dos Veadeiros/GO, Parque Nacional da Chapada da Diamantina/BA, Parque Nacional da Chapada dos Guimarães/MT, Parque Nacional dos Lençóis Maranhenses/MA, Amazônia/AM.	Austrália, Belize, Costa Rica, Equador, Nepal; Ruanda, Tanzânia, África do Sul e Zimbábue.
Turismo de Sol e Praia		Praias de água doce como Araguaia, em Goiás, e Alter do Chão, no Pará, Rio de Janeiro e Nordeste.	Caribe, Austrália, Grécia, México.

Ilustração 21: Quadro de segmentos prioritários, principais emissores e destinos competidores.

Fonte: Elaboração própria, adaptado do Plano de Turismo Municipal 2020.

2.4.1.4. Oferta Turística

2.4.1.4.1. Atrativos Turísticos

No quadro a seguir apresenta-se a listagem dos atrativos turísticos de Palmas separados por categoria e tipos, de acordo com a classificação do MTur.

ATRATIVOS TURÍSTICOS DE PALMAS		
CATEGORIA	TIPO	RECURSOS/ATRATIVOS
ATRATIVOS NATURAIS	Relevo Continental	Serra do Lajeado
		Pedra Pedro Paulo
	Hidrografia	Cachoeira Caverna
		Cachoeira do Sambaíba
		Cachoeira Rapel
		Cachoeira Raizana
		Cachoeira do Lajeado
		Cachoeira do Ouro
		Cachoeira Taquaruçu
		Cachoeira do Evilson
		Cachoeira Bela Vista
		Cachoeira do Escorrega Macaco
		Cachoeira da Roncadeira
	Hidrografia	Cachoeira das Araras
		Cachoeira Vai quem quer
		Cachoeira Três Quedas
		Cachoeira do Brejo do Meio
Cachoeira Pequena		
	Cachoeira Ponta da Serra	

ATRATIVOS TURÍSTICOS DE PALMAS		
CATEGORIA	TIPO	RECURSOS/ATRATIVOS
		Lago de Palmas - UHE Luís Eduardo Magalhães
		Praia dos Buritis
		Praia do Cajú
		Praia do Prata
		Praia da Graciosa
		Praia dos Amos
		Ilha Canela
	Unidades de Conservação	Parque Estadual do Lajeado
ATRATIVOS CULTURAIS	Feiras/Mercados de caráter cultural	Feira do Bosque Feira da 304 Feira 1106 Sul Feira Aurenny III
	Arquitetura Civil	Praça dos Girassóis (Palácio Araguaia, Marco do Centro Geodésico do Brasil, Cruzeiro, Monumento dos Dezoito do Forte de Copacabana, Museu Memorial Coluna Prestes, Relógio do Sol e fonte luminosa)
	Arquitetura Oficial	Palácio Araguaia
	Museu/Memorial	Museu Memorial Coluna Prestes Galeria de Artes Mauro Cunha Espaço Cultural de Palmas – José Gomes Sobrinho Palacinho – Museu Histórico do Tocantins
EVENTOS PROGRAMADOS		Capital da Fé (Carnaval) Arraia da Capital (Festa Junina) Palmas Férias (Mês de Julho) Festival Gastronômico de Taquaruçu (07 de setembro) Natal Cidade Encantada Réveillon Agrotins Fenepalmas Palmas Shoes

Ilustração 22: Quadro de atrativos turísticos de Palmas.

Fonte: Elaboração própria, a partir de informações disponibilizadas pela Agtur; Pontos Turísticos - Arquivo em KMZ, Plano Diretor Urbano de Palmas (2015); e documentos: PALMAS, SEBRAE TOCANTINS. Turismo Palmas + 10 - Plano Municipal de Turismo de Palmas Tocantins – Produto 5. (2020); TOCANTINS. Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável - PDITS Polo Palmas (2014); PALMAS. Calendário Cultural de Palmas, em: <https://fliphtml5.com/yrlww/lree/basic> (2020), acesso em 29 set 2020. MTUR. Inventário da Oferta Turística (2011).

PRAIAS DE PALMAS		
PRAIAS	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS	AValiação DO ATRATIVO
PRAIA DA GRACIOSA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Praia mais movimentada do município. ▪ 520 metros de orla. ▪ Gestão municipal. ▪ Possui: restaurantes, bares, banheiros, quadras de esportes, parques infantis, marina com atracadouro, posto policial, posto de informações turísticas, posto de saúde, unidade do Corpo de Bombeiros e espaço para a realização de shows nacionais e regionais. ▪ Possui sinalização turística e indicativa fora dos padrões internacionais. ▪ Propícia ao uso noturno. ▪ Sedia campeonatos esportivos e náuticos e eventos culturais e de lazer (alta temporada). ▪ Acesso gratuito. ▪ Não possui restrições para visitação ou identificação de capacidade de carga. 	Excelente ou muito boa (76%) ²⁹ .
ILHA CANELA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Praia artificial formada pelo aterro de uma antiga draga de captação de cascalho e areia. ▪ Acessar por barco a partir da Praia da Graciosa. ▪ Gestão privada. ▪ Possui: atracadouro para embarcações de médio porte, espaço para a prática de atividades esportivas, restaurantes e sanitários. ▪ Acesso pago. ▪ Não possui restrições para visitação ou identificação de capacidade de carga. 	Excelente ou muito boa (87%) ³⁰
PRAIA DO PRATA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ área total de 47.133 m². ▪ Gestão municipal. ▪ Possui bares, restaurantes, banheiros, telefones e quadras esportivas, policiamento, salva-vidas e posto de saúde. ▪ Possui sinalização turística e indicativa fora dos padrões internacionais. ▪ Sedia eventos culturais, esportivos e de lazer (alta temporada). ▪ Acesso gratuito. ▪ Não possui restrições para visitação ou identificação de capacidade de carga. 	Muito boa (41%) ³¹ .
PRAIA DAS ARNOS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestão municipal. ▪ Possui �rea preservada com vegeta�o nativa. ▪ Possui bares e restaurantes, banheiros com duchas, posto da Guarda Metropolitana, quiosques e quadra de esportes. ▪ Possui sinalização turística e indicativa fora dos padrões internacionais. ▪ Acesso gratuito. 	Razoável (36%) ³²

29 https://www.tripadvisor.com.br/Attraction_Review-g668997-d2414471-Reviews-Praia_da_Graciosa-Palmas_State_of_Tocantins.html. Acesso em 30 set. 2020.

30 https://www.tripadvisor.com.br/Attraction_Review-d3180917.html. Acesso em 30 set. 2020.

31 https://www.tripadvisor.com.br/Attraction_Review-d2414467.html. Acesso em 30 set. 2020.

32 https://www.tripadvisor.com.br/Attraction_Review-d2414466.html. Acesso em 30 set. 2020.

PRAIAS DE PALMAS		
PRAIAS	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS	AVALIAÇÃO DO ATRATIVO
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Não possui restrições para visitação ou identificação de capacidade de carga. 	
PRAIA DO CAJU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestão municipal. ▪ Possui bares e restaurantes, banheiros com duchas, posto da Guarda Metropolitana, quiosques e quadra de esportes. ▪ Possui sinalização turística e indicativa fora dos padrões internacionais. ▪ Acesso gratuito. ▪ Não possui restrições para visitação ou identificação de capacidade de carga. 	Muito bom (37%) ³³
PRAIA DOS BURITIS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestão municipal. ▪ Localiza-se em Área de Preservação Permanente – APP. ▪ Possui sinalização turística e indicativa fora dos padrões internacionais. ▪ Acesso gratuito. ▪ Não possui restrições para visitação ou identificação de capacidade de carga. 	Sem avaliação.

Ilustração 23: Quadro das principais características e avaliação das praias de Palmas.

Fonte: Elaboração própria, com base em PALMAS, SEBRAE TOCANTINS. Turismo Palmas + 10 - Plano Municipal de Turismo de Palmas Tocantins – Produto 5. (2020); e TOCANTINS. Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável - PDITS Polo Palmas (2014); Avaliações dos Atrativos, TripAdvisor.

As praias da Graciosa e do Prata são as principais de Palmas e possuem no geral boas condições de uso, com necessidade de manutenção dos equipamentos públicos e revitalização da área. Além disso, a sinalização deve ser padronizada e utilizada para fins de educação ambiental. Deve-se pensar em ações de segurança preventiva ao turista e de capacitação de condutores ambientais na prestação de primeiros socorros.

As demais praias necessitam de melhorias na infraestrutura e aquisição de equipamentos de apoio ao visitante.

Além dos acessos estruturados e sinalizados, é essencial que as praias possuam equipamentos de segurança, sinalização turística adequada, sanitários, segurança e serviços de atendimento ao turista. A sinalização das praias deve ser indicativa e interpretativa, e deve servir de suporte a ações de educação ambiental (BRASIL/ MTur, 2010).

O Lago permite navegação por pequenas e médias embarcações e conta com duas marinas. É bastante utilizado para o lazer da população e turistas e sedia alguns eventos náuticos ligados ao esporte e ao lazer. Há sinalização indicativa,

³³ https://www.tripadvisor.com.br/Attraction_Review-g668997-d4818183-Reviews-Praia_do_Caju-Palmas_State_of_Tocantins.html. Acesso em 30 set. 2020.

informativa e turística. O uso do Lago de Palmas para fins turísticos ainda pode ser ampliado com incentivo de atividades esportivas e recreacionais.

Tanto o Turismo de Pesca como o Turismo Náutico podem estar associados a outras segmentações turísticas, aumentando, assim, a atratividade da região e agregando valor ao produto turístico.

Palmas possui um evento relevante no cenário cultural: o Festival Gastronômico de Taquaruçu, um dos principais eventos gastronômicos da Região Norte, que, em 2019, teve sua 13ª edição. O evento, que é realizado no mês de setembro, surgiu com o objetivo de fortalecer a identidade gastronômica local e o turismo na região.

Conforme destacado pelo Plano Municipal de Turismo de Palmas, “a culinária local possui grande influência das culturas indígena, maranhense, mineira, goiana, paulista e portuguesa. Chambari e galinha caipira são os pratos típicos da gastronomia de Palmas”. (PALMAS, 2020) ficou no Nível 2, abaixo do nível de outras capitais do país e abaixo da média registrada para o Brasil. (BRASIL / MTur, 2015)

2.4.1.4.2. Serviços e equipamentos turísticos

Serviços e equipamentos de hospedagem

Segundo o Anuário Estatístico de Turismo (BRASIL/MTur, 2019), em 2018, a quantidade de Meios de Hospedagem - MH do estado do Tocantins representava 5,86% do total de MHs da Região Norte. O estado contava com 53 meios de hospedagem, 1.908 Unidades Habitacionais - UH e 4.005 leitos. Percebe-se ainda uma diminuição na quantidade de MHs do estado, entre 2016 e 2018. Esses dados referem-se aos MHs cadastrados no CADASTUR do MTur.

OFERTA HOTELEIRA NO BRASIL, REGIÃO NORTE E TOCANTINS: 2016, 2017, 2018									
	OFERTA HOTELEIRA								
	2016			2017			2018		
	MH	UH	LEITOS	MH	UH	LEITOS	MH	UH	LEITOS
Brasil	7.049	401.400	841.613	8.325	449.323	943.574	10.457	530.491	1.163.873
Norte	599	23.496	49.544	726	26.918	54.781	904	31.272	62.822
Tocantins	64	2.526	5.182	62	2.392	4.987	53	1.908	4.005

Ilustração 24: Quadro da oferta hoteleira no Brasil, Região Norte e Tocantins: 2016, 2017, 2018.

Fonte: BRASIL, MTur. Anuário Estatístico do Turismo 2019 – Ano Base 2018 (2019).

Em 2020, a quantidade de MH do Tocantins no CADASTUR³⁴ aumentou consideravelmente. Detectou-se 149 MHs cadastrados, sendo que desses, 44 ou 29,5% estão no município de Palmas. Não foram informados, no entanto, quantidade de UHs e leitos.

O Plano Municipal de Turismo de Palmas (2020) identificou 61 meios de hospedagem, 2.308 UHs e 5.137 leitos disponíveis em Palmas. Segundo informações da Agtur, é possível que este quantitativo tenha diminuído no decorrer do ano de 2020, como consequência dos impactos causados pela pandemia do Covid-19.

De acordo com o site *Tripadvisor*³⁵ (2020), estão disponíveis em Palmas 127 meios de hospedagem, entre hotéis, pousadas, albergues e outros. Ainda de acordo com o site, a maioria disponibiliza *wi-fi* gratuito, ar-condicionado, café da manhã, estacionamento e *business center*.

Quanto à classificação dos MHs, de acordo com as informações disponíveis no *Tripadvisor* (2020), 43% são 3 estrelas do tipo executivo, que ofertam salas de reunião ou *business center*, o que confirma o perfil voltado para negócios da hotelaria da capital. Os MHs classificados como 1 ou 2 estrelas perfazem 23%, esses não oferecem salas de reunião ou *business center*.

Está listado apenas um MH (3,3%) classificado como 4 estrelas, o Hotel Girassol Plaza, que oferece *business center* e serviços voltados para família. A tarifa média praticada é de R\$ 190 (*Single-2021*).

O Plano de Marketing do Polo Palmas (2015) apresentou uma pesquisa realizada com 44 meios de hospedagem do polo turístico, cujo resultado pode ser aproveitado para o município de Palmas, já que é o município que possui maior representatividade no quantitativo dos meios de hospedagem (77,4%), dentre os municípios do polo.

De acordo com o Plano Municipal de Turismo (2020), a taxa média mensal de ocupação dos meios de hospedagem é de 40%. No entanto, não existem dados sistematizados que informem sobre o quantitativo de hóspedes, taxa de ocupação, permanência média, fluxo de hóspedes e o índice de pernoites nos MHs.

³⁴ O Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos (Cadastur), do Ministério do Turismo, é o cadastro de pessoas físicas e jurídicas que atuam no setor turístico.

³⁵ O TripAdvisor é considerado o maior site de viagens do mundo, pode ser acessado pelo navegador ou pelo aplicativo. Trata-se de uma plataforma de avaliações que permite ao usuário ficar sabendo tudo o que precisa em sua viagem.

Serviços e equipamentos para eventos

De acordo com o CADASTUR (2020), Palmas possui 31 empresas organizadoras de eventos, 34 prestadores de infraestrutura de apoio a eventos e 2 centros de eventos/centro de convenções.

Além desses cadastrados, há ainda o principal Centro de Convenções de Palmas, o Centro de Convenções Arnaud Rodrigues, também conhecido como Parque do Povo. A área foi inaugurada em 2014 e possui 10 mil m² de área construída e estacionamento para 500 vagas. Conta com praça central com capacidade para 5 mil pessoas, palco, mezanino, camarins e dois auditórios: Tocantins (630 pessoas) e Araguaia (414 pessoas), ambos com assentos acolchoados de braço retrátil, ar-condicionado e sistema de combate a incêndio. (PALMAS, 2020).

Serviços e equipamentos de agenciamento

No município de Palmas foram identificadas 227 agências de turismo, de acordo com o CADASTUR (2020). O Plano Municipal de Palmas (2020) destaca que a maioria das agências de turismo não trabalha com o destino Palmas, apenas indicam meios de hospedagem no município. O mote dessas agências é o destino Jalapão. O documento destaca ainda a necessidade de se incentivar a implementação de roteiros turísticos que integrem a oferta turística de Palmas como complementar ao destino Jalapão.

Serviços e equipamentos de alimentação, transporte e equipamentos para entretenimento e lazer

De acordo com a Abrasel, Palmas possui 1.890 estabelecimentos de alimentação. Desses, 90 estão cadastrados no CADASTUR³⁶ (2020). O site *Tripadvisor*³⁷(2020), indica a existência de 848 restaurantes, 12 docerias, 4 cafés e 7 bares e pubs.

De acordo com o CADASTUR, Palmas possui 66 transportadoras turísticas e 12 locadoras de veículos.

As principais áreas de entretenimento e lazer de Palmas, por sua vez, são a Orla do Lago, as praias, o Parque Cesamar, a Praça dos Girassóis, o Bosque dos Pinheiros e a Praça Vereador Tarcísio Machado da Fonseca. Essas áreas são

³⁶ <https://cadastur.turismo.gov.br/hotsite/#!/public/sou-turista/inicio#prestadoresAncora>. Acesso em 06 out. 2020.

³⁷ O site *Tripadvisor* é considerado a maior plataforma de viagens do mundo e fornece informações confiáveis.

utilizadas também para realização de eventos.

O PDITS do Polo Palmas (2015) destaca a necessidade de se ampliar e qualificar a oferta de lazer e entretenimento, tanto para população local como para turistas.

Outros serviços e equipamentos turísticos

Palmas possui 55 guias de turismo cadastrados no CADASTUR (2020) Conta também com dois Centros de Atendimento Turista - CAT, chamados no município de Catur (no Aeroporto e em Taquaruçu), que recebem e orientam o visitante. Não foi encontrado um site oficial que disponibilize informações turísticas.

2.4.2. Estudo de mercado

2.4.2.1. Análise regional

A Região Metropolitana de Palmas compreende 16 municípios na parte central do Estado do Tocantins. No entanto, o município de Palmas forma uma conurbação somente com o Distrito de Luzimangues, no município de Porto Nacional. A Região Metropolitana de Palmas apresentava em 1º de julho de 2017, uma população total de 471 639 habitantes, segundo estimativa do IBGE e deve chegar a cerca de 500 mil, em 2020, de acordo com a mesma fonte.

Além da Região Metropolitana de Palmas, outras cidades importantes no estado que merecem destaque são: Araguaína e Gurupi. Juntos estes municípios abrigam cerca de 40% da população total.

Uma importante referência para o estado do Tocantins é a área do MATOPIBA, já citada anteriormente. O Produto Interno Bruto da região do MATOPIBA foi estimado, com base nos dados do IBGE (2013), em R\$ 53.406.473.507,00, o que define um PIB per capita R\$9.049,00.

2.4.2.2. Análise da localização do Distrito Turístico.

O Distrito Turístico de Palmas, conforme já mencionado anteriormente, possui uma localização privilegiada entre o Lago da Usina Hidroelétrica Luiz Eduardo Magalhães e a Serra do Lajeado, região de extrema beleza natural e paisagística.

Essa vantagem locacional, aliada as perspectivas de desenvolvimento econômico da área, a torna potencialmente um sítio adequado para a implantação de um distrito turístico, pois poderá aproveitar três das principais vocações do município: posicionamento geográfico, riqueza ambiental e paisagística e oferta de

comércio e serviços de qualidade.

Em um raio de 600 km a partir do centro de Palmas, concentram-se cidades que detêm alguns dos maiores PIB per capita de 7 estados brasileiros, a saber: Maranhão, Pará, Piauí, Tocantins, Goiás, Mato Grosso e Bahia. São as conhecidas “cidades do agronegócio”, centros urbanos vinculados a atividades agrícolas e agroindustriais, nas quais é realizada a gestão local e regional do agronegócio globalizado.

Do ponto de vista econômico, pode-se inferir que a área de influência de Palmas e, de seu Distrito Turístico, abrange, um total de 42 municípios, compostos por sua região geográfica imediata:

- Palmas, com 10 municípios: Palmas, Aparecida do Rio Negro, Lagoa do TO, Lajeado, Lizarda, Mateiros, Novo Acordo, Rio do Sono, Sta Tereza do TO e São Felix do TO, totalizando uma área de 31.495,668 Km² e uma população estimada (2018) de 325.481 habitantes;
- Porto Nacional, com 14 municípios: Brejinho de Nazaré, Chapada da Natividade, Fátima, Ipueiras, Monte do Carmo, Natividade, Oliveira de Fatima, Pindorama do TO, Ponte Alta do TO, Porto Nacional, Santa Rita do TO, Santa Rosa do TO, São Valério da Natividade e Silvanópolis, totalizando uma área de 30.462,486 Km² e uma população estimada (2018) de 110.457 habitantes;
- Paraíso de Tocantins, com 14 municípios: Abreulândia, Araguacema, Barrolândia, Caseara, Chapada da Areia, Cristalândia, Divinópolis do TO, Lagoa da Confusão, Marianópolis do TO, Monte Santo do TO, Nova Rosalândia, Paraíso do TO, Pium e Pugmil, totalizando uma área de 37.881,103 Km² e uma população estimada (2018) de 121.477 habitantes; e,
- Miracema do Tocantins, com 05 municípios: Dois Irmãos do TO, Miracema do TO, Miranorte, Rio dos Bois e Tocantínia, totalizando uma área de 10.891,418 Km² e uma população estimada (2018) de 49.434 habitantes, perfazendo uma área total de 110.730,67 Km² (2017 IBGE).

Essa área possui população de 606.849 habitantes (2018 IBGE) e densidade de 5,48 hab./km².

2.4.2.2.1. Delimitação da área de influência

A área de influência de um empreendimento turístico é definida como o espaço suscetível de exercer atratividade a partir de sua operação ao longo de sua vida útil.

Nas metodologias de análises de impactos causados pela instalação de empreendimentos, a etapa de delimitação da área de influência está presente como uma fase primordial nos estudos, pois, além de delimitar a área que receberá maior atração, permite uma análise de viabilidade econômica de sua implantação.

De acordo com Chasco Yrigoyen e Uceta³⁸ (1998), a área de influência ou área comercial de um equipamento é a área que possui uma forte dependência comercial sobre o local de estudo. Seu tamanho e forma dependem da força de atração que o local ou equipamento comercial exerce sobre a área. Tal força de atração está associada a diversos fatores, tais como: tempo de viagem, concorrência e disponibilidade de meios publicitários e promocionais, dentre outros.

A área de influência de um empreendimento é normalmente definida como aquela área em que se obtém a maior proporção de clientela contínua necessária para manutenção constante do empreendimento (*Urban Land Institute*, 1971).

Usualmente, a área de influência é dividida em três categorias: área primária, área secundária e área terciária. Os limites destas áreas são determinados por fatores como: natureza do empreendimento, acessibilidade, barreiras físicas, limitações de tempo e distância de viagem, poder de atração e competição, distância dos geradores de demanda e principais competidores e concorrência externa.

Para facilitar a visualização dos parâmetros tempo e distância utilizados nos critérios de delimitação da área de influência, alguns autores usam o traçado das linhas isócronas e isócotas, que indicam a acessibilidade ao local de estudo.

As isócronas são linhas que unem os pontos das principais rotas de acesso correspondentes a iguais tempos de viagem ao empreendimento, cujo centro é o local onde se situa o empreendimento. Já isócotas, em Geomarketing³⁹, referem-se a áreas de influência com um mesmo deslocamento em distância a partir de um

³⁸ Chasco Yrigoyen, C.; Uceta S. M. (1998). Análisis de las áreas comerciales de Andalucía. I Congreso de Ciência Regional de Andalucía: Andalucía en el umbral del siglo XXI.

³⁹ O Geomarketing, ou Marketing Geográfico, é uma abordagem ao Marketing que permite a adaptação do Marketing-mix ao modo como o mercado se organiza no espaço, ou seja, permite a análise das variáveis relevantes para o marketing através da visualização desses dados em mapas geográficos.

determinado ponto.

As recomendações e metodologias encontradas para delimitação da área de influência sugerem tempos médios de viagens segundo o tipo de empreendimento.

O diagnóstico estratégico que antecedeu a elaboração deste Masterplan seguiu um procedimento metodológico com base em linhas isócotas e considerou as características singulares dos empreendimentos a serem implantados no Distrito Turístico, possibilitando que o resultado seja mais adequado ao tipo e porte do Distrito, assim como à região onde este será instalado.

Quanto mais distante do empreendimento, menor a porcentagem da clientela, obedecendo à teoria geral dos deslocamentos e se assemelhando, a partir do ponto de porcentagem máxima, ao comportamento retratado por uma curva exponencial negativa (Cox, 1972.).

Para a determinação da área de influência do DTP partiu-se, inicialmente, da aceção de que não existe hoje na área circundante aquela destinada ao Distrito Turístico de Palmas, em uma distância de pelo menos 500 km (considerando que se trabalhou com isócotas), um empreendimento similar em termos de perfil, magnitude e padrão àquele que se pretende implantar na área de estudo, o que contribui sobremaneira para o aumento da sua atratividade.

Considerando o porte e o possível *mix* que deverá ser implantado, formado por atividades de diversas naturezas, infere-se que o Distrito Turístico deverá se comportar em níveis de atratividade distintos que comportam:

- **Atratividade de Sustentação do Empreendimento:** consideram-se as áreas que terão influência mais acentuada no que tange à atratividade em face do uso contínuo (2 a 5 vezes ao ano) por se tratar de atividades ligadas ao cotidiano da população a ser atraída (habitação, lazer, compras, alimentação, entre outros);
- **Atratividade de Sustentação do Empreendimento de forma não usual:** a atratividade de sustentação do empreendimento também considera uma parte da demanda que poderá adquirir segundas residências no empreendimento, sendo a sua origem nas isócotas consideradas, mas também em regiões mais distantes, tais como a Região do Matopiba (já mencionada);
- **Atratividade Turística do Empreendimento:** trata-se da atratividade diretamente ligada ao uso turístico (uma vez ao ano).

A área de Atratividade de Sustentação do Empreendimento foi dividida, para

fins de estudo, em 3 extratos:

- **Influência primária:** municípios até 65 km de Palmas;
- **Influência secundária:** municípios que distam de 66 até 120 km do Empreendimento;
- **Área de Influência terciária:** municípios que distam de 121 até 250 km do empreendimento.

A área de influência primária se caracteriza como aquela região mais próxima, onde se concentra a maior parte da clientela efetiva do empreendimento (infere-se que 30% do total). Considera-se que os habitantes desta região escolherão o empreendimento em análise pela alta força de atratividade exercida em função da riqueza do seu *mix*, pelo porte e alto nível dos equipamentos componentes, bem como pela força da atratividade da capital na área metropolitana. A região será composta pela população dos municípios vizinhos a Palmas (até 65 km).

A área de influência secundária caracteriza-se como a região onde se encontra a população que possui mais opções de viagem, pois recebe atração do empreendimento estudado e de outros de menor porte, localizados em áreas mais próximas. O acesso direto e a média distância ainda exercem atração considerável e fazem com que tais regiões componham aproximadamente 20% da clientela. A região será composta pela população dos municípios que se encontram a uma distância entre 66 e 120 km da capital tocantinense e de seu Distrito Turístico.

Finalmente, a área de influência terciária caracteriza-se por serem as regiões dentro de um raio razoável de distância do empreendimento, delimitado pela isógota máxima da área de influência, mas que sofrem baixa atração por ele. É composta pela população que reside nos municípios dentro das isógotas máximas e possuem baixa acessibilidade à região onde se encontra o empreendimento, sendo responsáveis por 10% de sua demanda. A região será composta pela população dos municípios que se encontram a uma distância entre 121 e 250 km de Palmas e de seu Distrito Turístico.

Nas isógotas consideradas ressalta-se a importância de se exercer atratividade através de meios adequados de acesso (estradas e meios de transportes) e de um sistema de promoção de marketing efetivo, principalmente no que se refere aos municípios tocantinenses com o maior PIB, que são os de Palmas, Araguaína, Gurupi e Porto Nacional. Os restantes 40% da demanda será advinda da clientela proveniente da Região do Matopiba (10%) e dos fluxos

turísticos nacionais e internacionais.

2.4.2.3. Dimensionamento da população residente e flutuante

2.4.2.3.1. *População Residente*

A população residente constitui-se da soma da população da área de influência primária, secundária e terciária, conforme será explicitado a seguir.

População da área de influência primária

A população residente da área de influência primária constitui a soma da população do município de Palmas, acrescida dos demais municípios que integram a Região Metropolitana e que distam até 65 km (máximo de 50 min de viagem) do sítio onde se insere a área do empreendimento.

Considerando, portanto, os municípios que distam até 65 km do sítio do empreendimento, a população da área de influência primária se resume as populações dos seguintes municípios:

POPULAÇÃO DOS MUNICÍPIOS QUE INTEGRAM A ÁREA DE INFLUÊNCIA PRIMÁRIA SEGUNDO ESTIMATIVA DO IBGE 2020		
MUNICÍPIO	DISTÂNCIA DE PALMAS (KM)	POPULAÇÃO (2020)
Lajeado	63,1km	3.167
Palmas	0 km	306.296
Porto Nacional	59,6 km	53.316
Total		362.779

Ilustração 25: Tabela da população dos municípios que integram a área de influência primária ao Distrito Turístico de Palmas, segundo estimativa do IBGE 2020.

Fonte: IBGE Cidades- População estimada 2020 e google.com/search, pesquisado em 08/12/2020.

População da área de influência secundária

A população residente da área de influência secundária constitui a soma da população dos municípios que distam entre 66 e 120 km (máximo de 1,5 hora de viagem) da capital, onde se insere a área do empreendimento.

Conforme dados expostos na tabela abaixo, pode-se afirmar que a população da área de influência secundária ao Distrito Turístico de Palmas será de 148.797 habitantes.

POPULAÇÃO DOS MUNICÍPIOS QUE INTEGRAM A ÁREA DE INFLUÊNCIA SECUNDÁRIA AO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS		
MUNICÍPIO	DISTÂNCIA DE PALMAS (KM)	POPULAÇÃO (2020)
Aparecida do Rio Negro	73,3 km	4.848
Barrolândia	82,5 km	13.493
Brejinho de Nazaré	101,9 km	5.519
Chapada da Areia	113,4 km	1.410
Miracema do Tocantins	87,4 km	17.936
Miranorte	107,6 km	13.493
Monte Santo do Tocantins	113,2 km	2.295
Monte do Carmo	119,9 km	8.066
Nova Rosalândia	119,0 km	4.215
Novo Acordo	114,5 km	4.397
Paraíso do Tocantins	74,9 km	51.891
Pugmil	102,8 km	2.717
Santa Tereza do Tocantins	77,4 km	2.834
Silvanópolis	118,6 km	5.428
Tocantínia	84,9 km	7.617
Lagoa do Tocantins	114,9 km	
Total		148.797

Ilustração 26: Tabela da população dos municípios que integram a área de influência secundária ao Distrito Turístico de Palmas.

Fonte: IBGE Cidades- População estimada 2020 e google.com/search pesquisado em 08/12/2020.

População da área de influência terciária

A população residente da área de influência terciária constitui a soma das populações dos municípios que distam entre 121 e 250 km da capital onde se insere a área do empreendimento (tempo máximo de viagem de 3 horas).

Conforme dados expostos no quadro abaixo, pode-se afirmar que a população da área de influência terciária ao Distrito Turístico de Palmas será de 270.045 habitantes.

POPULAÇÃO DOS MUNICÍPIOS QUE INTEGRAM A ÁREA DE INFLUÊNCIA TERCIÁRIA AO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS, SEGUNDO ESTIMATIVA DO IBGE 2020		
MUNICÍPIO	DISTÂNCIA DE PALMAS (KM)	POPULAÇÃO (2020)
Abreulândia	155,5 km	2.594
Aliança do Tocantins	164,0km	5.346
Bom Jesus do Tocantins	179,0 km	5.008
Brasilândia do Tocantins	244 km	2.211

POPULAÇÃO DOS MUNICÍPIOS QUE INTEGRAM A ÁREA DE INFLUÊNCIA TERCIÁRIA AO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS, SEGUNDO ESTIMATIVA DO IBGE 2020		
MUNICÍPIO	DISTÂNCIA DE PALMAS (KM)	POPULAÇÃO (2020)
Cariri do Tocantins	228,2 km	4.441
Chapada da Natividade	211,3 km	3.331
Colméia	222,4 km	8.141
Cristalândia	184,3 km	7.278
Crixás do Tocantins	166,0 Km	1.735
Divinópolis do Tocantins	133,9 km	6.943
Dois Irmãos do Tocantins	195,5 km	7.185
Duerê	212,8 km	4.686
Fátima	128,6 km	3.830
Fortaleza do Tabocão	162,7 Km	2.602
Guaraí	188,6 Km	26.165
Gurupi	213,9 km	87.545
Ipueiras	124,4 km	2.052
Itaporã do Tocantins	247,3 km	2.420
Lagoa da Confusão	204,8 km	13.676
Marianópolis do Tocantins	184,9 km	5.254
Natividade	221,1 Km	9.250
Oliveira de Fátima	126,7 km	1.118
Pedro Afonso	177,4 km	13.773
Pium	135,0 Km	7.743
Presidente Kennedy	232,1 km	3.676
Ponte Alta do Tocantins	147,1 km	8.116
Rio dos Bois	130,8 Km	2.856
Rio Sono	153,3 Km	6.488
Santa Rita do Tocantins	140,0 km	2.386
Santa Rosa do Tocantins	158,9 km	4.846
Silvanópolis	118,6 km	5.428
Tupirama	212,9 km	1.922
Total		270.045

Ilustração 27: Tabela da população dos municípios que integram a área de influência terciária ao Distrito Turístico de Palmas, segundo estimativa do IBGE 2020.

Fonte: IBGE Cidades- População estimada 2020 e google.com/search pesquisado em 08/12/2020.

Considerando a soma da população residente nas 3 isócronas consideradas, relativas às áreas de influência primária, secundária e terciária, temos uma população residente total de 781.621 habitantes.

Municípios que integram a área de sustentação do Empreendimento de forma não usual

Conforme já mencionado anteriormente, exercerão atratividade de Sustentação do Empreendimento, de forma não usual a população das cidades do Matopiba que, devido ao seu alto poder aquisitivo, poderão adquirir segundas residências no empreendimento.

As cinco maiores microrregiões produtoras de riqueza na Região do Matopiba e que foram consideradas como mercado-alvo prioritário para o empreendimento do Distrito Turístico são: Barreiras (Bahia), Imperatriz (Maranhão), Porto Nacional (Tocantins), Araguaína (Tocantins) e Médio Mearim (Maranhão). Tais microrregiões foram responsáveis por 47,46% do PIB do Matopiba em 2013, segundo dados do IBGE.⁴⁰

As microrregiões supracitadas abrigam os seguintes municípios:

MICRORREGIÕES COM PIB MAIS ALTO DA REGIÃO DO MATOPIBA			
MICRORREGIÃO	MUNICÍPIOS	ESTADO	SOMA DA POPULAÇÃO
Microrregião de Barreiras	Barreiras Luís Eduardo Magalhães São Desidério Formosa do Rio Preto Riachão das Neves	Bahia	376.965
Microrregião de Imperatriz	Imperatriz Açailândia Amarante do Maranhão Itinga do Maranhão João Lisboa	Maranhão	569.337
Microrregião de Porto Nacional	Palmas Porto Nacional Pedro Afonso Monte do Carmo Tocantínea	Tocantins	389.068*
Microrregião de Araguaína	Araguaína Colinas Do Tocantins Nova Olinda Wanderlândia Xambioá	Tocantins	298.331
Microrregião do Médio Mearim	Bernardo do Mearim Esperantinópolis Igarapé Grande Lima Campos Pedreiras Poção de Pedras São Raimundo do Doca Bezerra São Roberto Trizidela do Vale	Maranhão	137.300
TOTAL			1.771.001

Ilustração 28: Tabela das Microrregiões com PIB mais alto no Matopiba

Fonte: IBGE Cidades- População estimada 2020.

*Essa população não será considerada no somatório quando da análise, uma vez que já se encontra incluída nas isócotas do empreendimento.

⁴⁰ Pereira, Caroline Nascimento; Porcionato, Gabriela Lanza; Castro, Cesar Nunes. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS DA REGIÃO DO MATOPIBA. IPEA, 2018. Disponível em: http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8462/1/BRU_n18_Aspectos.pdf

Assim, além da população residente nas 3 isócronas consideradas, relativas às áreas de influência primária, secundária e terciária, que totaliza 781.621 habitantes, teríamos mais 1.381.933 habitantes, que se encontram nas microrregiões do Matopiba e que poderão compor a atratividade de Sustentação do Empreendimento de forma não usual.

Por outro lado, deve-se considerar, também, como parte integrante do mercado alvo do empreendimento, ainda que de forma não usual, aqueles municípios localizados a um macro raio de atração de cerca de 600 km de Palmas e do seu Distrito Turístico, onde, como já foi mencionado anteriormente, concentram-se cidades com alto PIB per capita, conhecidas como “cidades do agronegócio”, além de outras cidades com características econômicas importantes.

Destacam-se, dentre essas cidades: Tasso Fragoso (a 471,5 km) no estado do Maranhão; Canaã dos Carajás (a 613,5 km) no estado do Pará; Baixa Grande do Ribeiro (a 572,3 km), no estado do Piauí; São Desidério (a 600,6 km), Luís Eduardo Magalhães (a 486,1 km) e Formosa do rio Preto (a 495,8 km), no estado da Bahia; Mateiros (a 305,1 km), Fortaleza do Tabocão (a 162,7 km), Cariri do TO (a 228,2 km) e Peixe (a 285,1 km), no estado de Tocantins; Barro Alto (a 606,9 km), no estado de Goiás; São Félix do Araguaia (a 425,2 km) e Bom Jesus do Araguaia (a 590,0 km), no estado do Mato Grosso.

Por derradeiro, há que se considerar, ainda, as cidades que, embora estejam localizadas a um raio de até e 850 km de Palmas, seguramente comporão o mercado alvo de forma não usual do empreendimento, como é o caso de: Paruapebas - PA (a 705,1 km); Uruçuí - PI (a 842,2 km); Jaborandi - BA (a 831,4 km); Água Fria do Goiás (a 791,0 km); Querência - MT (a 717,6 km) e São José do Xingu - MT (a 767,5 km); e, Brasília, capital do país, no Distrito Federal, localizada a 848,2 km de Palmas.

Todas essas cidades, no ano de 2018, tinham um PIB per capita maior do que R\$ 40.000,00 bem superior à média nacional naquele mesmo ano, que era de R\$ 32.747⁸⁴, conforme se observa na planilha a seguir, que retrata os principais PIBs per capita na área de influência de Palmas.

MUNICÍPIOS SITUADOS A UM MACRO RAIOS DE ATÉ 850 KM DE PALMAS COM RESPECTIVOS PIB PER CAPITA 2018			
ESTADO	MUNICÍPIO	POPULAÇÃO ESTIMADA 2020	PIB PER CAPITA (IBGE 2018)
MA	Tasso Fragoso	8.582	137.687,07
	Sambaíba	5.679	44.917,89
PA	Parauapebas	213.576	78.841,15
	Canaã dos Carajás	38.103	197.137,69
	Curionópolis	17.846	45.532,54
PI	Ribeiro Gonçalves	7.376	54.631,40
	Baixa Grande do Ribeiro	11.671	82.913,59
	Uruçuí	21.655	79.384,48
BA	Luís Eduardo Magalhães	90.162	72.967,01
	Formosa do Rio Preto	25.857	106.481,34
	São Desidério	34.266	109.841,86
	Jaborandi	8.277	78.337,50
TO	Mateiros	2.729	51.358,01
	Peixe	11.873	45.449,34
	Cariri do TO	4.441	80.738,87
	Taboão	2.602	72.737,58
GO	Barro Alto	11.408	84.166,32
	Água Fria do Goiás	5.793	45.025,66
MT	São Félix do Araguaia	11.843	57.651,97
	São José do Xingu	5.620	52.780,16
	Querência	17.937	97.089,70
	Bom Jesus do Araguaia	6.706	46.962,50
DF	Brasília	3.055.149	85.661,39

Ilustração 29: Tabela dos municípios situados a um macro raio de até 850 km de Palmas com respectivos PIB per capita 2018.

Fonte: IBGE Cidades pesquisado em 15/12/2020

2.4.2.3.2. População flutuante

A população flutuante para o empreendimento deverá advir das regiões mais longínquas do próprio estado do Tocantins, de outras regiões do Brasil - com destaque para a região do Matopiba - e do exterior.

Quanto ao turista nacional o seu perfil prevê idade entre 35 e 44 anos proveniente principalmente do Tocantins, São Paulo, Rio de Janeiro, Distrito Federal e Região do Matopiba. O turista internacional poderá ser majoritariamente proveniente do Japão, (grande emissor para o lazer), Estados Unidos, França, Alemanha, Itália, Portugal e Reino Unido (emissores de ecoturismo e turismo cultural) e países com investimentos na Região do Matopiba.

A estimativa para a região de Palmas é de 263.792 turistas em 2020 e 327.921 turistas, em 2030, de acordo com o Plano de Marketing Turístico Estratégico e Operacional para o Polo Palmas, elaborado por Chias Marketing (2015), utilizado como referência por este trabalho.

Infere-se que, pelo menos 60% deste contingente vai utilizar algum equipamento componente do empreendimento do Distrito Turístico.

Ainda que se tenha o cenário pós-pandêmico que influenciará todos os movimentos turísticos de 2020 em diante, considera-se que a implantação do empreendimento trará um novo patamar de atratividade para Palmas, o que justifica o quantitativo apontado.

2.4.2.4. Avaliação da oferta instalada nas categorias de interesse

Para a avaliação da oferta instalada em Palmas parte-se das segmentações turísticas atuais e potenciais, buscando-se identificar as lacunas mercadológicas identificadas na oferta existente.

Complementarmente, foram elaboradas análises da oferta de outras atividades, tais como comércio e educação, por exemplo, considerando-se que o empreendimento do Distrito Turístico de Palmas deverá, além de usos turístico, também ter equipamentos de caráter urbano e regional, para dar suporte a eventuais setores habitacionais ou condomínios, que usualmente integram complexos turísticos contemporâneos, tal como consta no estudo de *benchmarking*.

Usos Comerciais

Conforme apresentado anteriormente, dentre as principais atividades de comércio em Palmas, que podem ser consideradas atividades concorrentes ao

empreendimento do Complexo Turístico, se destacam: a Avenida JK, com lojas varejistas; a LO-09 e a Palmas Brasil centro e norte, voltadas a estabelecimentos gastronômicos, e a Avenida Teotônio Segurado, que concentra hotéis e prestadores de serviços em geral.

Merecem destaque os empreendimentos Capim Dourado Shopping e Palmas Shopping, já mencionados.

Condomínios Horizontais

Palmas possui condomínios fechados já consolidados, dentre os quais podem ser ressaltados: o Condomínio Aldeia do Sol, com 228 unidades autônomas; os Condomínios Alphaville 1 e 2; Condomínio Mirante do Lago, com 463 unidades autônomas; o Residencial Caribe e o Residencial Polinésia. Apresentam padrões variados de lotes com metragens que vão de 450 m² a 100.000 m²; urbanização de qualidade superior e áreas de proteção ambiental, além de diversas atividades atrativas tais como praças temáticas, clubes, entre outros.

Serviços de Saúde Suplementar do Município de Palmas

A saúde suplementar em Palmas, no que tange aos prestadores (hospitais, centros médicos, clínicas especializadas e laboratórios), pode ser avaliada como de excelente qualidade, em função do próprio mercado interno, decorrente do elevado nível de renda e consumo, bem como pela capacidade de agregar atendimentos da microrregião e cidades fronteiriças dos Estados do Piauí, Maranhão, Bahia e Pará.

Conforme já mencionado anteriormente, estão instalados em Palmas 5 (cinco) hospitais privados de atendimento de alta complexidade, 8 (oito) centros médicos e/ou clínicas especializadas com atendimento de baixa, média e alta complexidade e 5 (cinco) laboratórios de referência, com polos de atendimento distribuídos ao longo de todo o município.

Serviços de educação privada

A qualidade do sistema público de educação e de saúde privada de Palmas, bem como a renda per capita, está acima da média nacional (IBGE 2010), o que impulsiona o mercado privado de ensino na cidade.

Cabe destacar a forte vocação local para o ensino superior, evidenciado pelo número elevado de Centros de Formação Superior na cidade de Palmas, com aulas presenciais, semipresenciais e a distância. Como principais instituições privadas têm-se: a CESUP – Centro de Ensino Superior de Palmas, o Centro Universitário Católica de Tocantins, FALPAL – Faculdade de Palmas, ITPAC - Instituto

Tocantinense Presidente Antônio Carlos, dentre outras.

Dentre as instituições públicas, destacam-se: a Universidade Federal do Tocantins, a Universidade Estadual do Tocantins - UNITINS e o Instituto Federal do Tocantins, além dos Centros de Formação Técnica do SENAI.

Serviços e equipamentos de hospedagem

Segundo o Anuário Estatístico de Turismo (BRASIL/MTur, 2019) o estado do Tocantins contava com 53 Meios de Hospedagem - MT, 1.908 Unidades Habitacionais - UH e 4.005 leitos. Em 2020, a quantidade de Meios de Hospedagem - MH do Tocantins no CADASTUR aumentou para 149 MHs cadastrados, sendo que desses, 44 ou 29,5%, estão no município de Palmas. Não são informados quantidade de UHs e leitos.

Serviços e equipamentos para eventos

De acordo com o CADASTUR (2020), Palmas possui 31 empresas organizadoras de eventos, 34 prestadores de infraestrutura de apoio a eventos e 2 centros de eventos/centro de convenções.

Além desses cadastrados, há ainda o principal Centro de Convenções de Palmas, o Centro de Convenções Arnaud Rodrigues, também conhecido como Parque do Povo. A área foi inaugurada em 2014 e possui 10 mil m² de área construída e estacionamento para 500 vagas. Conta com praça central com capacidade para 5 mil pessoas, palco, mezanino, camarins e dois auditórios: Tocantins (630 pessoas) e Araguaia (414 pessoas).

O Relatório Técnico do Plano Diretor Participativo Municipal destaca o aumento da demanda para realização de eventos na cidade enquanto o Plano Diretor de Palmas prevê uma área de aproximadamente 120 mil m², próximo à Avenida Teotônio Segurado, para construção de um novo Centro de Convenções em Palmas.

Serviços e equipamentos de alimentação

De acordo com a Abrasel - Associação Brasileira de Bares e Restaurantes, Palmas possui 1.890 estabelecimentos de alimentação. Desses, 90 estão cadastrados no CADASTUR (2020). O site *Tripadvisor* (2020), indica a existência de 848 restaurantes, 12 docerias, 4 cafés e 7 bares e pubs.

Serviços e equipamentos para entretenimento e lazer

As principais áreas de entretenimento e lazer de Palmas são a Orla do Lago, as praias, o Parque Cesamar, a Praça dos Girassóis, o Bosque dos Pinheiros e a Praça Vereador Tarcísio Machado da Fonseca. Essas áreas são utilizadas também

para realização de eventos.

O PDITS do Polo Palmas (2015) destaca a necessidade de se ampliar e qualificar a oferta de lazer e entretenimento tanto para população local como para turistas.

Parques aquáticos

Nas pesquisas realizadas constatou-se a existência de 3 parques de pequena dimensão, sendo um em Palmas, um em um município inserido em uma das isócotas área de influência, Paraíso do Tocantins e, o último, em Araguaína.

Os parques Park Aquático 3J e Paraíso das Águas se localizam respectivamente em Araguaína e em Palmas. O primeiro parque aquático tem características simples, voltado para a demanda local. Possui piscinas para adultos e crianças, churrasqueiras, quiosques, bar e restaurante. Possui, também, chalés com redário. O segundo se assemelha mais a um clube com atrações aquáticas de médio porte. Possui toboáguas, piscina de ondas (em reforma), piscinas para adultos e infantis, restaurante, local com churrasqueira e local para descanso com guarda-sóis.

2.4.2.5. Considerações quanto ao Estudo de Mercado

Para a elaboração do estudo de mercado para o empreendimento do Distrito Turístico adotou-se uma abordagem baseada em múltiplos fatores, quais sejam:

- Tendências mercadológicas locais, nacionais e internacionais e restrições e expectativas advindas da pós-pandemia.
- Segmentações turísticas atuais e potenciais e sua relação com as lacunas mercadológicas identificadas na oferta atual.

A área de investimentos foi fortemente abalada pela pandemia da COVID-19. A crise global da saúde forçou a maioria dos governos a isolar suas comunidades, interrompendo as atividades econômicas.

Hoje os investidores enfrentam o desafio de montar portfólios em um ambiente onde os preços dos ativos parecem desconectados da economia real e as consequências do período pandêmicas ainda incertas. Consequentemente, os investidores devem considerar a construção de portfólio que possa resistir a diversas trajetórias futuras.

Não obstante, é bom lembrar que, frequentemente, a volatilidade e a incerteza levam a excelentes oportunidades de investimento. Neste sentido, a diversificação robusta do portfólio, bem como montar portfólios resilientes é

essencial, mas alcançar esta façanha exige uma abordagem multifacetada.

Tendências para o Turismo

Segundo diversas referências do setor turismo⁴¹, são 13 as principais megatendências de viagens para 2020/21:

1. Viagens por assinatura, que garantem a fidelidade do consumidor;
2. Proteção, e não apenas promoção de destinos, que valoriza o ecoturismo e o turismo sustentável;
3. Futuro das viagens impulsionadas pela vida urbana, que enfatiza a necessidade de melhoria nas infraestruturas urbanas para recebimento dos turistas, especialmente para o turismo de negócio;
4. Geração Z como próxima grande oportunidade, que a partir do 2020 terá dinheiro e autonomia para assumir o controle de suas próprias viagens pela primeira vez.
5. Viagens de bem-estar e envelhecimento, que encaram o envelhecimento da população como uma grande oportunidade, inclinando-se ainda mais para as viagens transformacionais, com foco na mente e no espírito.
6. Marcas de outras áreas entrando na hospitalidade, caracterizada pelo reposicionamento de empresas de consumo em diferentes categorias, tais como: artigos de luxo, roupas e até *fast food*, como marcas de *lifestyle* com uma presença crescente no setor de viagens.
7. Mais tipos de pagamentos, dentre os quais se destacam: os cartões virtuais, carteiras digitais e os meios de pagamento sem contato.
8. Crescimento do setor de aluguel por temporada, com destaque para cinco empresas: *Airbnb*, *Booking Holdings*, *Expedia Group*, *TripAdvisor* e a chinesa *Tujia*.
9. Design inteligente não sendo mais apenas para o luxo, considerando que os avanços tecnológicos e a ascensão da Geração Z impulsionarão ainda mais a inovação e a mudança no design das acomodações econômicas.
10. Revelação de dados para eventos, uma vez que os softwares multifuncionais estão começando a moldar o futuro do setor de reuniões.

⁴¹ Dentre as principais referências pode-se citar: site <https://www.consumidormoderno.com.br/2020/01/13/5-tendencias-industria-turismo-2020/>, <https://blog.gazinatacado.com.br/tendencias-na-hotelaria/> e o site <https://new.hotel.com.br/quais-serao-os-impactos-causados-pelas-novas-tendencias-no-turismo-em-2020/> (acesso em 05 de outubro de 2020)

11. Voos de quase um dia, aos quais as companhias aéreas terão que se adaptar, à medida que a demanda crescer, mesmo que não sejam as rotas mais econômicas.
12. Pequenas e médias empresas nas viagens corporativas, considerando que novas startups vêm pressionando os operadores de viagens corporativas.
13. O poder do Google, que se tornou o app mais utilizado pelos viajantes e turistas.

Segmentações turísticas atuais e potenciais e sua relação com as lacunas mercadológicas identificadas na oferta atual

Neste item realiza-se um cruzamento das informações levantadas no diagnóstico da oferta atual com as perspectivas mercadológicas, de acordo com as tendências pesquisadas e segmentações potenciais para o empreendimento do Distrito Turístico, segundo as quais foi construída a matriz apresentada a seguir.

MATRIZ RELACIONAL DO ESTUDO DE MERCADO

SEGMENTO ASSOCIADO OU ATIVIDADE	EQUIPAMENTO	CARACTERÍSTICA DA OFERTA ATUAL	PERSPECTIVA MERCADOLÓGICA
TODOS	Serviços de Hospedagem	Oferta caracterizada por equipamentos com características de hotel executivo sem atividades complementares e áreas de lazer. Há apenas um equipamento 4 estrelas e nenhum 5 estrelas. Não existem condo-hotéis.	Existe uma forte lacuna mercadológica no que tange a resorts/hotéis de lazer, evidenciada pela inexistência de equipamentos similares. Há espaço de mercado para empreendimentos de 4 e 5 estrelas, caracterizando um nicho ainda não explorado. Percebe-se outra lacuna com relação aos condo-hotéis.
LAZER	Parques de Diversão/Temáticos	Não existem parques temáticos em Palmas. Existem somente Parques Aquáticos nas isóconas consideradas na área de influência. São de pequeno porte e características restritas. Não estão associados à hospedagem ou outros equipamentos sinérgicos.	Há uma lacuna com referência a equipamentos diversionais. As características de clima e tempo da região sugerem um parque aquático com tematização. Associações com tematizações regionais e impulsão mercadológica. Acordos com redes tais como Disney, Warner, <i>Dreamworks</i> etc. são recomendáveis.
TODOS	Serviços de Compras	Serviços de compras convencionais, de acordo com a média de mercados de varejo.	Existe espaço para equipamentos diferenciados, que unem lojas de padrão diferenciado com atividades de lazer (festival center). Há perspectiva de demanda para shoppings tematizados (pesca, agronegócio)
TODOS	Serviços de alimentação	Serviços de alimentação convencionais de boa aceitação. Baixa associação com equipamentos turísticos.	Perspectiva positiva para implantação de restaurantes e/ou centros gastronômicos de cozinha regional e internacional, associados aos demais empreendimentos.
NEGÓCIOS E EVENTOS	Centro de Eventos	Existem equipamentos de médio e pequeno porte Estudos desenvolvidos apontam a necessidade de novo centro de convenções.	Existe mercado para um novo centro de convenções que precisará ser mais versátil para receber diversos tipos de eventos menores de forma simultânea.
			Equipamento deverá ser dotado de alta tecnologia para comportar eventos híbridos. Recomendável associação com equipamentos de hospedagem e lazer.

MATRIZ RELACIONAL DO ESTUDO DE MERCADO			
SEGMENTO ASSOCIADO OU ATIVIDADE	EQUIPAMENTO	CARACTERÍSTICA DA OFERTA ATUAL	PERSPECTIVA MERCADOLÓGICA
AVENTURA	Aventura e esportes	Não existem equipamentos que se apropriem do lago para o lazer, bem como da cultura da região para o setor agropecuário e para o turismo de aventura.	Observa-se espaço mercadológico para clube náutico, marina e espaço para esportes e turismo de aventura. Recomenda-se equipamentos que tenham afinidade com a cultura agropecuária regional, tal como clube de montaria, haras etc.
SAÚDE	Serviços de saúde	Percebe-se uma clara vocação de Palmas para os serviços de saúde. Não se observou na oferta atual a existência de equipamentos de grandes redes nacionais tais como a Rede D'Ór, Albert Einstein, entre outras.	Existe espaço e demanda para a implantação de um centro de alta tecnologia, voltado, principalmente, para realização de <i>check ups</i> , que pode estar associado a equipamento hoteleiro e deve ser, preferencialmente, de uma rede de alta credibilidade nacional para atração de demanda de todo o país.
ECOTURISMO	Atividades de contemplação e lazer	Não há parques urbanos voltados à prática do ecoturismo.	Recomendável a criação de amplas áreas verdes de amortização, amenização ambiental e prática do ecoturismo, com trilhas, caminhadas, espécies endêmicas da região, entre outros.
LAZER	Atividades para crianças e para a geração Z Atividades para pessoas com idade avançada	Não há na região espaços ou empreendimentos dotados de tecnologia e atrativos para a geração Z ou empreendimento com amenidades e facilidades para pessoas com idade avançada.	Para ampliar o leque da demanda para o empreendimento e alinhá-lo com as novas tendências, sugere-se empreendimentos dotados de tecnologia e atrativos para a geração Z e empreendimento com amenidades e facilidades para pessoas com idade avançada.
EDUCAÇÃO	Centros de Ensino Superior	Palmas constitui um centro de referência em ensino superior principalmente para as regiões da área metropolitana. Existe uma lacuna mercadológica na área de formação para o turismo e gastronomia.	Existe uma perspectiva para a implantação de um centro de ensino superior na área de turismo, hotelaria e gastronomia, com a facilidade de possíveis estágios dentro do próprio empreendimento.

Ilustração 30: Quadro da matriz relacional do Estudo de Mercado para o Distrito Turístico de Palmas.

Fonte: Elaboração própria.

2.4.3. Proposta de Mix de produtos turísticos para área do DTP

Ante as perspectivas de mercado apresentadas, observa-se que o estudo realizado indica a possibilidade de se planejar um *mix* rico e diversificado para o empreendimento ora em estudo, o que possibilitará não apenas uma ancoragem mercadológica mais consistente através de atração de públicos variados, atendendo a exigências das tendências atuais, mas também a configuração de um empreendimento viável e rentável.

A análise cruzada das perspectivas de mercado, tendências estudadas, segmentos mais promissores e lacunas existentes, além dos exemplos de *benchmarking* estudados, propiciaram a visão de um empreendimento multifacetado com ancoragem em um conjunto variado de equipamentos. Assim, a proposta do mix de produtos do Distrito Turístico de Palmas deverá sustentar-se em contornos baseado em seis clusters distintos:

a) **Cluster de Residências.** Há espaço mercadológico para um cluster de residências de perfil diferenciado que podem integrar *pools* para futura locação com até 1.000 unidades, segundo as referências pesquisadas, escalonadas em diversos setores e etapas de implantação. Devem ter como âncoras núcleos com equipamentos distintos e com serviços diferenciados, além de acesso a um conjunto de facilidades estruturadas de caráter cotidiano e regional. Propõe-se um núcleo mais ligado ao mundo rural, um núcleo de esportes aquáticos e um núcleo mais ligado à natureza. O público-alvo deverá ser a clientela da melhor idade, investidores de todo o país com especial atenção para o perfil de cliente do agronegócio da região de influência de Palmas e do Matopiba.

O Cluster Residencial, apesar de ter a predominância de lotes residenciais, deverá também ser permitido usos associados como hotéis, pousadas e resort e usos complementares como comércio e serviços de proximidade, visando atender aos futuros moradores da área bem como os turistas e visitantes a passeio. São os chamados Empreendimentos Turísticos Imobiliários – ETIs, fruto da fusão natural do mercado imobiliário com o mercado hoteleiro. Esse tipo de empreendimento geralmente é construído em várias fases e, quando *resort*, pode assumir o papel de atrativo principal do empreendimento.

b) **Cluster de Hospedagem.** O cluster de hospedagem comporta pelo menos 04 meios de hospedagem com características de horizontalidade e amplos espaços típicos dos resorts, sendo pelo menos 01 equipamento de 05 estrelas

como carro chefe e, os demais, de 04 estrelas, com cerca 1.200 UHs no total, conforme a média observada em complexos turísticos exitosos. Para se atrair demandas de perfil e renda diferenciados recomendou-se no mix um Hotel Boutique, dois Hotéis familiares e um Hotel preparado para eventos de negócios. Os equipamentos de hospedagem deverão ter perfil de lazer e equipamentos complementares que atendam aos perfis que mercadologicamente constituam tendências tais como as gerações Z e Y e o público da melhor idade. Deverão também atender os segmentos considerados prioritários tais como os clientes do Matopiba e demais cidades do agronegócio.

c) **Cluster de Proteção Ambiental, Ecologia e Educação Ambiental.**

Deverá ser prevista no empreendimento uma área de proteção e amenização ambiental e vegetação nativa para a prática de caminhadas, atividades lúdicas orientadas e turismo ecológico. É recomendável pelo menos 50 ha de Área Reservada de Vegetação Nativa, protegendo e fomentando o desenvolvimento e a conservação da fauna e flora locais, incluindo, ainda, espécies animais locais e espécies vegetais diferentes.

d) **Cluster de Eventos e Negócios.** Para uma ancoragem mercadológica assertiva e alinhada com as segmentações e tendências do mercado local e mercado de resorts nacionais, o empreendimento deve receber equipamento para eventos de médio porte e alta complexidade tecnológica, que tenha perfil para eventos híbridos e, preferencialmente, agregado a um equipamento de hospedagem. Complementando este perfil, deve dispor de área de exposições de no mínimo 50 mil m² e espaço fechado para atender cerca de 4.000 pessoas no total.

e) **Cluster de Lazer e Entretenimento.** Como principal âncora de lazer e entretenimento sugere-se um Parque temático com pelo menos 30 atrações (médio porte), com atrativos que envolvam a água e/ou tradições/lendas da região e com possíveis atrações associadas a organizações que já atuam no ramo com credibilidade internacional tais como a Disney, a Pixar, a *Dreamworks*, entre outras. Devem ser previstos ainda equipamentos de lazer, compras e diversão com o perfil voltado às características regionais (pesca, esportes aquáticos e pecuária) e atrações de perfil tecnológico e efeito plástico, atrativos para se utilizar nas redes sociais. Entre estes se recomenda um shopping temático com perfil de um festival center – equipamento que mescla lazer e tecnologia com compras – para 300 espaços locais; um centro equestre, um centro de esportes aquáticos e uma

marina para usufruto do sítio do empreendimento que possua acesso privilegiado a um espelho d'água.

f) **Cluster de Saúde e Educação**. Seguindo a tendência já instalada em Palmas, poderá compor o empreendimento um equipamento de saúde de pequeno/médio porte para 500 leitos, de nível diferenciado, para realização de *check-ups*, preferencialmente ligado a uma grande e renomada rede nacional, tal como a rede D'or, Incor, Rede Einstein, entre outras. Este equipamento pode estar próximo a um equipamento hoteleiro para aumentar a sua atratividade.

Para compor este cluster observa-se, também, a possibilidade de implantação de equipamento de educação superior de médio porte, ligado a área da saúde.

No que concerne à educação, seria também recomendável que se estabelecesse no DTP um núcleo de estudos ligado ao turismo, mais especificamente hotelaria, gestão de negócios turísticos e gastronomia para 2.000 estudantes, cujo contingente a ser formado pode tanto estagiar como ser aproveitado pelos próprios equipamentos locais, bem como por outros destinos regionais e nacionais.

2.5. BENCHMARKING

Para se estabelecer os conceitos básicos de estruturação e ocupação da área destinada ao Distrito Turístico, objeto deste Masterplan, tomou-se como base benchmarking de projetos nacionais e internacionais semelhantes, visando estruturar-se novas áreas de desenvolvimento econômico e cultural, considerando as orientações emanadas do Plano Diretor Participativo de Palmas. O processo de comparação de projetos, produtos, serviços ou práticas empresariais tem como objetivo identificar iniciativas bem-sucedidas e utilizá-las em outros empreendimentos. As fichas técnicas dos estudos de benchmarking encontram-se no Anexo IV, Volume 02.

Dentre os projetos estudados, merecem destaque:

Parques Temáticos

Os dois parques temáticos referenciados, Beto Carrero e *Xcaret*, podem ser considerados exemplos de sucesso, caso na área do Distrito Turístico de Palmas se opte pela proposição de parques com características de lazer mais dinâmicas e

que comportem alternativas de equipamentos tecnológicos para grande número de pessoas.

A seleção do Parque Beto Carrero, no contexto do benchmarking, se deve primeiramente ao fato de ser um exemplo de sucesso nacional. Como está implantado em uma área de grande extensão, com 14 km², além de se localizar no interior do estado, diferentemente do caso de Palmas, pode ser considerado referência no que concerne a quantidade de equipamentos, com mais de 100 atrações para públicos variados. Neste parque catarinense, a Vila Germânica homenageia a imigração alemã, característica da realidade da região. Isto remete a potencialidade de eventuais abordagens focadas na cultura regional.

Quanto ao Parque de *Xcaret*, em Cancún, no México, além do caráter internacional, também se destaca o apelo a tradição e costumes, com ênfase nos aspectos naturais e culturais mais representativos do país. A importância dada a conservação e reprodução da flora e fauna, as instalações de borboletário e o Aquário de Recife de Coral, são aspectos significativos quanto ao tratamento do terreno.

No caso de Palmas, a rica biodiversidade desta área de transição dos biomas Amazônia e Cerrado, como também seu patrimônio cultural, com destaque para os povos indígenas, permite estabelecer relações com os projetos citados, no sentido de atrair interesses nacionais e internacionais.

Deve ainda ser salientado que a utilização destas referências está ligada a divulgação e comercialização de produtos e serviços derivados da cultura regional, como artesanato, gastronomia e a ampliação dos conhecimentos dos ecossistemas locais, contribuindo para sua conservação e preservação.

Como complementação ao estudo de benchmarking, foram ainda considerados diversos Parques Temáticos encontrados ao longo da Costa Australiana, em Sunshine Coast e na Gold Coast. Aí se inserem o Parque Marinho *Underwater World, Aussie World* com o *Ettamogah Pub*, dentre outros. Estes projetos têm interesse do ponto de vista do tratamento de orlas como um todo, onde o sistema e as interligações são necessários e contribuem para a efetividade dos empreendimentos. Essa abordagem permite vislumbrar atividades e usos complementares, ao longo da orla do Lago de Palmas, com transporte fluvial, em estudo pela Prefeitura, podendo ser indutor de algumas iniciativas.

Complexos Imobiliários

Na sequência do estudo de benchmarking para o DTP destacam-se os chamados Empreendimentos Turísticos Imobiliários – ETIs, fruto da fusão natural do mercado imobiliário com o mercado hoteleiro, onde o produto passa a ser a edificação do tipo hotel ou resort, que eventualmente pode ser associado a função residencial. Esse tipo de empreendimento geralmente é construído em várias fases e quando *resort* pode assumir o papel de atrativo principal do empreendimento.

Diversas alternativas de benchmarking foram reunidas, por possuírem características diferenciadas. Dentre estas se pode destacar o Complexo Terra Vista, na Bahia, que reúne atividades culturais, com destaque para o Teatro L'Occitane, financiado por investidores internacionais, além de áreas para atividades esportivas, com campos de golfe, bem como um aeródromo conectado com condomínios residenciais. O projeto é ainda complementado por edificações hoteleiras e resorts. Outro exemplo, dentro do item Empreendimentos Turísticos Imobiliários, está localizado em Aquiraz, no Estado do Ceará. Neste caso, o ponto forte é a situação privilegiada próximo a capital, Fortaleza, e nas imediações do Parque Temático Beach Park. Esta referência é significativa pelas similaridades locais com Palmas.

Ainda como projeto de referência no Brasil, a Reserva do Paiva, no Cabo de Santo Agostinho, em Pernambuco, se caracteriza como um Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços (CIRS), composto por um mix de usos diferenciados, com condomínios residenciais, complexos empresariais, clubes esportivos, hotéis, escola, centro médico, *shopping center*, Centro Gastronômico e de Lazer. Complementa o conjunto um Parque Ecológico de grande porte, com uma área considerável, equivalente a 24% da área total do empreendimento. Este também é um projeto situado próximo a área urbana de Recife, com características locais comparáveis ao sítio urbano escolhido para o Distrito Turístico de Palmas. Além disso, destaca-se por ser uma Parceria Público Privada - PPP e por sua estrutura inovadora de governança. Atuando junto ao poder público, a Associação Geral da Reserva do Paiva (AGRP), garante a qualidade da infraestrutura local, a eficiência dos serviços comuns, a sustentabilidade socioambiental da região e a boa convivência da população.

Aeroporto Executivo e Fly-Inn

Alguns empreendimentos podem ser considerados como âncoras importantes para o desenvolvimento de projetos turísticos. Por isto, no âmbito do

benchmarking deste Masterplan, foram selecionados alguns equipamentos que concorrem para uma maior atratividade de investimentos nestas áreas. Dentre estes, se destacam Aeroportos Executivos e Fly Inns.

No caso da área do Distrito Turístico de Palmas, o Aeródromo Flyer já está localizado nas imediações. Esta condição influencia propostas de estruturação desta parte leste do Distrito Turístico. Normalmente este tipo de projeto âncora atrai investimentos para implantação de centros empresariais, hotéis, condor hotéis e centros de eventos. Vale ressaltar que, no caso de Palmas e sua área de influência, este tipo de atividade poderá incrementar movimentações ligadas a moradores locais, empresários do agronegócio e proprietários de aeronaves na região.

A ANAC já avaliou que existe demanda reprimida por um maior número de aeródromos na região. Segundo a Agência, a aviação aérea no Norte brasileiro, Amazônia Legal, comporta volume consideravelmente menor de ligações em direção ao restante do Brasil. Recentemente, algumas adaptações foram feitas para atenuar a situação, como as mudanças feitas pela ANAC em abril de 2020 para simplificar regras para a regularização de pistas privadas de pouso e decolagem na Amazônia Legal.⁴²

Neste contexto, o benchmarking para o DTP considerou o *Green Harbour Fly Inn Destiny*, localizado no Lago de Furnas, em Minas Gerais, como importante referência para este Masterplan, pela sua localização singular as margens do Lago de Furnas, como também pela posição privilegiada em relação a região agrícola do Triângulo Mineiro e do Alto Paranaíba, combinação semelhante àquela encontrada no Distrito Turístico de Palmas, as margens do lago represado pela UH Lajeado e nas proximidades da região agrícola do Matopiba. Em ambos os casos, se verifica importante concentração de aeronaves de pequeno porte, com potenciais usuários

⁴² A Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), em 8 de abril de 2020, alteração dos anexos da Portaria nº 3.352/2018, que simplifica as regras para a regularização de pistas privadas de pouso e decolagem existentes na região da Amazônia Legal, sem a necessidade de elas passarem pelo processo de autorização de construção da Agência. Com a decisão, a Fundação Nacional do Índio e a Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI/MS), do Ministério da Saúde, preveem o cadastro de mais de 200 aeródromos naquela região para atendimento de saúde indígena. A medida aplicada aos aeródromos da Amazônia Legal garante uma série de benefícios aos moradores e pessoas que precisam acessar a região. Além disso, contribui para o fomento da aviação na região, o atendimento de comunidades isoladas – que têm o modal aéreo como uma das poucas formas de locomoção –, permite o acesso à saúde, o apoio a operações de segurança, e está em linha com o Código Brasileiro de Aeronáutica que permite que seja dado um tratamento diferenciado àquela região.

Fonte: <https://www.anac.gov.br/noticias/2020/anac-simplifica-regularizacao-de-pistas-de-pouso-n-a-regiao-da-amazonia-legal>

e proprietários ligados aos empreendimentos que poderão ser propostos. Ressalta-se, também, a complementaridade com as demais atividades que poderão fazer parte da área do Distrito Turístico ligadas ao turismo, lazer, aos esportes náuticos dentre outras.

Marinas

As marinas de *Noosaville* e *Marmong Point Marina*, na Austrália, a Marina do Lago de *Chantecoq*, na França, e a de Porto de Gera Lario, Lago de Como, na Itália, destacam-se dentre as estudadas por serem marinas lacustres de pequeno e médio porte e pelo mix de atrações disponíveis no complexo da marina, a saber: restaurantes, cafés, lojas, salões de beleza, spas, assim como áreas para manutenção e suporte das embarcações, serviço profissional, mecânica marinha, estaleiros, posto de combustíveis, que indicam as necessidades e características dos tipos de equipamentos que compõem esta atividade.

Nos casos da Marina do Lago de *Chantecoq*, França, e do Porto de Gera Lario, Lago de Como, Itália, sobressai a valorização ecológica da fauna e flora protegidas nas áreas úmidas, onde se desenvolve um ecossistema particular, atraindo pássaros migradores. No caso da Marina de *Noosaville* e *Marmong Point Marina*, Austrália, se considerou o diferencial da disponibilização de terminal aquaviário, onde é possível acessar a balsa para Hastings nas proximidades de *Noosaville*.

Estes projetos, na comparação com a área de Palmas, fazem bastante sentido, tanto no que concerne ao porte dos projetos, quanto às condições naturais e de navegabilidade.

Na condição de benchmarkings complementares para as características do sítio do Distrito Turístico de Palmas, bem como sua potencialidade em relação a Orla do Lago de Lajeado, são citados exemplos de marinas integradas com clubes. A Marinas de *Camden on the Lake Resort, Spa & Yacht Club*, no Lake Ozark, EUA e a do Veleiros do Sul, Porto Alegre, Brasil, fazem associação com estas duas atividades. No caso da *Camden on the Lake Resort, Spa & Yacht Club* destaca-se, também, a associação com um Resort Spa, assim como instalações para reuniões e eventos diversos. No caso brasileiro, o Veleiros do Sul é um clube de amantes da navegação, situado as margens do Rio Guaíba, mas com características de marina lacustre, sendo, portanto, muito similar as condições naturais da orla de Palmas. O exemplo da marina do Veleiros do Sul, em Porto Alegre, se destaca também pelo pioneirismo na valorização regional das práticas esportivas a vela. Os torneios e

campeonatos realizados ao longo do ano são reconhecidos nacionalmente e atraem muitos participantes e visitantes ao local.

Parque Ecológico

Parques Ecológicos são constantes em projetos de complexos turísticos e de lazer nas principais regiões do mundo. Cada vez mais será difícil atrair investimentos para empreendimentos neste setor, sem incluir como elemento de destaque intervenções ligadas à promoção e preservação da natureza. Na elaboração do Masterplan, detectou-se a necessidade de integrar os sistemas de circulação com as infraestruturas verdes do município, razão pela qual a proposta de um Parque Ecológico foi formulada.

No benchmarking relacionado a estas áreas, merece destaque o *Gulf State Park*, *Gulf Shores*, Alabama, EUA. Este parque é uma referência internacional em sustentabilidade econômica e ambiental, com sistemas e equipamentos para recreação ao ar livre, educação ambiental e acomodações para hospedagem.

Dentre as atividades praticadas no parque, pode-se citar a observação de pássaros, remo, cais para pesca, área de piquenique as margens do Lago Shelby, além de três restaurantes. Do ponto de vista do benchmarking, os aspectos ligados as boas práticas de gestão constituem elemento importante como diretriz para o Projeto do Distrito Turístico de Palmas. O parque dispõe de um Centro Interpretativo, além de orientação e sinalização também relacionadas com interpretação de espécies, que proporcionam aos usuários melhor compreensão dos ecossistemas ali reunidos. Somados a isso, o parque disponibiliza alojamento para estudantes e o *The Lodge at Gulf State Park*, hotel gerenciado pela rede *Hilton Hotels*, que possui um pequeno espaço para convenções.

Infraestrutura Turística

Como exemplos de benchmarking no item Infraestrutura Turística, os Polos Turísticos *Sunshine Coast* e *Gold Coast*, no litoral australiano, foram selecionados pelas suas especificidades na forma de urbanização e na composição dos atrativos. Nestes projetos as atividades ligadas ao lazer e ao consumo se situam no âmbito de áreas residenciais, que foram comercializadas como residências secundárias, mas também foram concebidas, no plano urbanístico e paisagístico, em estreita relação e harmonização com o meio ambiente.

Na paisagem litorânea australiana, rica em atrativos naturais, algumas condições históricas e culturais foram decisivas para o desenvolvimento da atividade turística nessas duas áreas. A seleção de projetos de referência na

Austrália é muito interessante, não apenas pelos projetos em si, mas pelas peculiaridades do país e da paisagem que, no plano econômico e nos aspectos naturais, tem similaridades significativas com a região de Palmas e com as características físicas do sítio do seu Distrito Turístico, bem como de sua área de influência, abrangendo os polos de Palmas, Cantão e Jalapão.

Em continuidade a estes projetos, a escolha da cidade de *Noosaville*, em *Queensland*, também na Austrália, deve-se ao fato de ser uma cidade de porte pequeno/médio, com área territorial de 87.000 ha e população residente na faixa de 52.000 habitantes. Esta cidade recebe em média 250.000 turistas/ano, muito semelhante a demanda prevista para Palmas no ano de 2020, segundo estimativas contidas no Plano de Marketing Turístico Estratégico e Operacional para o Polo Palmas, que aponta um número de 263.792 turistas/ano.

Em *Noosaville* a economia é centrada na atividade turística, com uma oferta de produtos e serviços bastante diversificada, com aproximadamente 20 resorts de pequeno e médio portes, restaurantes, pequenos comércios de rua e 2 Parques Temáticos de médio porte, em suas proximidades: o *Blast Aqua Park*, ocupando uma área de apenas 2 ha, e o *Aussie World*, com 12 ha.

Outra referência importante, que se relaciona com a área do Distrito Turístico de Palmas, está no fato de que a cidade se situa nas margens do rio *Noosa*, onde se encontra uma marina, com área de 16.000m² e um Clube Náutico, com área de 12.000m², dentre outros espaços de lazer e práticas de atividades esportivas. Destaca-se, também, nos limites da área urbana, o Parque Ecológico *Noosa Nacional*, com vistas espetaculares da paisagem costeira de *Noosa Headland* e áreas próximas ao redor do Lago *Weyba*, *Peregian* e *Coolum*. Cercado por empreendimentos, este parque é um santuário de vida selvagem, protegendo belos trechos de floresta, bosques e pântanos.

Conforme acima descrito, são muitas as similaridades identificadas com a região do Distrito Turístico de Palmas: a presença marcante do rio, o Parque Ecológico Nacional nas proximidades, o mix de comércios e serviços e, sobretudo, o foco na economia do turismo. Finalmente, esse estudo de benchmarking nos aporta um desenho territorial original, que converge os aspectos ambientais, paisagísticos e urbanísticos, criando um espaço agradável para os moradores, turistas e/ou visitantes, com espaços públicos livres ao longo das margens do rio, espaços agradáveis para pedestres e ciclistas e espaços para contemplação e deleite da paisagem.

Esse benchmarking, assim como outros exemplos de pequenas cidades ao longo da costa australiana da *Sunshine Coast* e *Gold Coast*, evidencia que é possível inserir em áreas urbanas, complexos como resorts de pequeno e médio porte, compartilhando com os moradores locais os equipamentos e serviços públicos sem a necessidade de privatizar grandes espaços ao longo da costa, como pode-se também observar em alguns exemplos ao longo do litoral brasileiro.

Áreas de Convenções e Eventos

Com relação aos espaços destinados a Convenções e Eventos, foram destacados no estudo aqueles equipamentos de porte médio, multifuncionais, com alta tecnologia e agregados a outros equipamentos geradores de demanda. Outra característica mercadologicamente indicada refere-se à operação e gestão destes centros, que preferencialmente devem fazer parte de uma rede de empresas ligadas a atração e organização de convenções, shows e outros perfis de eventos, dentro de uma escala nacional e internacional, viabilizada pela operação de múltiplos espaços.

A escolha dos empreendimentos para compor este item do benchmarking parte, portanto, das características e tendências apresentadas e destacam-se, dentre outros, o Complexo Expo D. Pedro, localizado em Campinas, no Brasil e o Complexo Multifuncional *Swisstech*, em *Lausanne*, na Suíça, em função destes projetos estarem integrados a um complexo multifuncional, o que aumenta sobremaneira a viabilidade operacional, em função das sinergias geradas e do compartilhamento de demanda.

O Complexo Expo D. Pedro apresenta as características que podem servir de referências importantes para uma futura proposta de espaço para convenções e eventos no Distrito Turístico de Palmas. Ali estão reunidos, além de um centro de convenções, áreas para exposições e para realização de diversos tipos e portes de eventos. O complexo possui auditórios modulados e foi planejado para a realização de eventos híbridos, disponibilizando estúdios e salas com as normas de segurança necessárias para atender às exigências destes novos tempos. A transmissão por *streaming* permite que se participe remotamente de palestras, conferências, debates e mesas redondas. Para se adaptar a essa nova demanda, o Complexo Expo D. Pedro investiu em soluções e infraestrutura e uma internet de alta qualidade foi priorizada, bem como foi ampliada a equipe de operação.

A localização deste Complexo, nas margens da Rodovia D. Pedro, mostra similaridade com a área do Distrito Turístico de Palmas, que tem um de seus

extremos situado nas margens da Rodovia TO 010, que liga o Distrito com o aeroporto, permitindo uma boa correlação locacional, além das condições técnicas de estruturação, compatível com o que se pretendeu a nível de benchmarking.

Já o Complexo Multifuncional *Swisstech*, em *Lausanne*, na Suíça, foi estudado como *benchmarking* de projeto integrado a um complexo multifuncional, também chamado de híbrido, o que aumenta sobremaneira a sua viabilidade operacional, em função das sinergias geradas e do compartilhamento de demanda.

O Complexo *Swisstech* tem como principais usos um centro de convenções, um *shopping center*, hotel e uma residência estudantil, que está implantada no centro do campus universitário do Instituto Federal Suíço de Tecnologia. Esta condição é importante para uma cidade como Palmas, na qual as instituições universitárias aparecem como um fator de interesse e atração de investimentos e de profissionais. O potencial de geração de eventos de negócios é significativo, tanto no empreendimento suíço, como poderá ser no empreendimento em Palmas.

Centros de Convenções constituem-se em equipamentos de gestão complexa e que necessitam de uma grande estrutura e aporte financeiro considerável para serem mantidos com qualidade e atualização tecnológica. No Brasil, geralmente, os centros de convenções são projetados e implantados pelo setor público e o setor privado executa a sua operação, exploração comercial, manutenção, na forma de Parceria Público Privada - PPP, cabendo-lhe arcar com todos os custos e despesas administrativas relacionadas à gestão do Centro.

Atualmente no Brasil, quando se tem interesse em atrair a participação do setor privado em forma de PPP, as licitações para concessões envolvem principalmente dois tipos de participantes. O primeiro se refere a participantes que formam consórcios específicos para construir e fazer a gestão e operação dos complexos. O segundo, a empresas especializadas em gestão de centros de convenções, ressaltando-se que, nesse caso, o objetivo principal é inserir o empreendimento no roteiro de eventos dos circuitos nacionais e internacionais.

Turismo Educacional

Quando da elaboração do diagnóstico foi identificada entre as principais atividades econômicas encontradas na área de estudo a criação de peixes em tanques, desenvolvida no Parque Aquícola Sucupira.

Considerando a complementaridade entre a atividade econômica da pesca e a atividade turística potencial na região, existem dois projetos que são bastante conhecidos no Brasil e modelos de turismo sustentável: o Projeto Nautilus, na Ilha

Grande, no Rio de Janeiro e o Projeto TAMAR, na Praia do Forte, na Bahia, que se constituíram em benchmarking para esse Masterplan.

A Pousada Nautilus onde se localiza o Projeto Nautilus, destaca-se pelo mix de atividades educativas ligadas a fauna e flora, como também aos aspectos culturais da região. Destaca-se aí, além da visitação à Fazenda Marinha de Criação de Ostras e passeios náuticos, palestras sobre a preservação do meio ambiente e visitação aos monumentos históricos da região.

O Projeto TAMAR já é conhecido internacionalmente e integra ações de conservação e pesquisa aplicada, educação ambiental e desenvolvimento local sustentável. Este modelo de gestão ambiental, no caso da Praia do Forte, associado a empreendimentos turísticos de alta qualidade, implantou técnicas pioneiras de conservação e desenvolvimento comunitário. O objeto principal do projeto é a reprodução e preservação das tartarugas marinhas. As ações foram realizadas com a participação da comunidade de pescadores que já habitavam uma pequena vila na região, onde foi implantado o empreendimento turístico, além de biólogos e naturalistas trazidos de outras regiões. Atualmente o Projeto TAMAR é uma atividade que atrai grande quantidade de turistas para a região e o complexo hoteleiro também emprega e consome a produção de pescados da comunidade da vila dos pescadores.

No sítio onde será implantado o Distrito Turístico de Palmas, conforme já mencionado, está instalado o Parque Aquícola Sucupira, administrado pela Cooperativa Bom Peixe, que desenvolve atividades de produção de peixes em tanques desde 2013, com apoio técnico federal da EMBRAPA, alcançando bons resultados. Os produtores lá sediados vendem a sua produção para nas feiras e para turistas, mas carecem de melhor infraestrutura, tanto para o manuseio dos produtos quanto para recepcionar os visitantes adequadamente.

Esta atividade já existente no sítio deverá ser preservada, mas pelas dimensões do projeto e do Distrito Turístico deverá ser complementada por outros equipamentos relacionados com o lago. Como exemplo, pode ser considerado a implantação de um Aquário, como acontece em vários empreendimentos turísticos em orlas, neste caso com exposição de peixes característicos dos rios da Região Centro-Oeste, como o Rio Tocantins e o Rio Araguaia.

Modelo de Gestão

Dentre as boas práticas analisadas no decorrer dos estudos de benchmarking foi identificado um modelo de gestão considerado bastante inovador,

que foi implantado no Complexo Imobiliário denominado Reserva do Paiva, no Cabo de Santo Agostinho, na Região Metropolitana do Recife, já mencionado.

A administração dos serviços urbanos da Reserva do Paiva é feita pela Associação Geral da Reserva do Paiva (AGRP), uma entidade sem fins lucrativos, que se estruturou a partir da contribuição de todos os proprietários.

Esta associação é responsável pela gestão geral do empreendimento, no que corresponde a: administração, manutenção, limpeza, paisagismo, vigilância e conservação das áreas de interesse e uso comum; supervisão do licenciamento ambiental; coordenação de campanhas educativas com foco na conservação da qualidade ambiental da faixa de praia, dos manguezais, das reservas ecológicas e das áreas de preservação; normatização e acompanhamento do tráfego e estacionamento; e, gestão da coleta de resíduos sólidos. Além disso, a associação oferece apoio na interlocução com o poder público e as concessionárias para regulação da prestação de serviços.

A AGRP tem uma gestão profissionalizada e conta, atualmente, com mais de 30 colaboradores que diariamente percorrem o empreendimento fiscalizando e cuidando de seus equipamentos urbanos.

Esse modelo inovador de governança, relativamente autônoma e ao mesmo tempo interagindo e auxiliando o poder público, consiste em uma prática exitosa, que poderá ser considerada para as propostas a serem apresentadas neste Masterplan.

2.6. CONCLUSÕES DO DIAGNÓSTICO

A partir da análise dos dados coletados no diagnóstico resumidos nos quadros da análise SWOT, Anexo V (Volume 02) deste Masterplan, e à luz dos objetivos delineados para o Distrito Turístico de Palmas, pode-se constatar que há necessidade de se reverter os problemas atuais, transformando-os em potencialidades que permitam explorar as oportunidades que se apresentam em todas as suas dimensões. Para tanto, destacam-se as seguintes observações:

- Já existe na cidade de Palmas uma estrutura socioeconômica que a consolida naturalmente como polo de desenvolvimento da região central de Tocantins. Contudo, essa estrutura necessita ser fortalecida, de forma a beneficiar mais ainda a cidade de Palmas e toda sua área de influência direta.

- É inegável a oportunidade que se coloca para Palmas face à sua localização privilegiada, no centro do país e próxima a vários modais de transporte. Contudo, essa oportunidade precisa se transformar em um “instrumento de promoção” da cidade no contexto nacional e internacional, agregando-se atrativos que criem uma imagem moderna e positiva.
- A estrutura técnica, administrativa e financeira da gestão municipal precisa estar preparada e capacitada para lidar com o enorme potencial existente na cidade e na região, bem como com o conseqüente desenvolvimento socioeconômico advindo da implantação do Distrito Turístico de Palmas, principalmente sob a ótica do planejamento urbano, do planejamento financeiro e do planejamento social.
- Os instrumentos para trazer novos investimentos para a cidade precisam ser fortalecidos, de forma a atrair o desenvolvimento de negócios, com ênfase no desenvolvimento turístico e tecnológico, que se constituem em grandes geradores de empregos.
- É imprescindível que se promova o fortalecimento da infraestrutura do sítio destinado ao Distrito Turístico de Palmas, associado a um planejamento de médio e longo prazo, que inspirem confiança e segurança aos possíveis investidores e usuários.
- O município de Palmas deve olhar seu desenvolvimento turístico de forma associada à inegável vantagem que se apresenta por ser a porta de entrada para os demais atrativos turísticos do Estado. As iniciativas já existentes nesse sentido precisam ser aprofundadas e tratadas de uma forma mais técnica e planejada, inseridas em um verdadeiro “plano estratégico” de desenvolvimento turístico, aproveitamento as potencialidades locais em prol do crescimento do município e da região.

O objetivo é oferecer condições para que a cidade possa resolver seus problemas por meio de mecanismos inovadores, alcançando soluções de forma eficiente, que possibilitem projetar uma boa capacidade de atração de investimentos e consumidores de produtos turísticos e de negócios de qualidade.

3. ESTRATÉGIAS PARA O DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

As estratégias a serem adotadas para o desenvolvimento do turismo na região de Palmas foram definidas a partir das áreas críticas de intervenção identificadas em processo de diagnóstico e delineia as linhas de ação necessárias para a consecução dos objetivos propostos, tanto para o desenvolvimento turístico do município quanto para a implantação do seu Distrito Turístico.

Para a definição das estratégias e, considerando que no Masterplan a ser desenhado foram incluídas propostas de porte significativo devido as dimensões da área, alguns conceitos mais amplos foram levados em conta. Neste contexto específico o Turismo Sustentável e Responsável e o Turismo Criativo, que foram conceitos incorporados às linhas mestras adotadas pelos segmentos destaque e complementares apontados no diagnóstico como os mais promissores e como dinamizadores dos produtos a serem implementados no Distrito Turístico de Palmas.

3.1. ESTRATÉGIA GERAL

As concepções estratégicas estão em consonância com as premissas estabelecidas no Plano de Desenvolvimento Territorial do Turismo do Município de Palmas e no Relatório do Plano de Marketing Turístico Estratégico e Operacional do Polo Palmas, agregando-se às mesmas um novo olhar a partir do advento do Distrito Turístico.

A elaboração das estratégias turísticas seguiu as diretrizes ratificadas e documentadas no planejamento estratégico do lugar turístico, que oferece as orientações fundamentais para a construção de um plano consistente; coerente com o posicionamento e com os atributos do lugar, no caso específico, o destino Palmas.

A estratégia de marketing está diretamente associada ao posicionamento do destino que se fixa na memória do visitante através dos produtos e serviços que atendem suas demandas.

Neste sentido observou-se que Palmas, enquanto destino, não está delineado e definido em termos mercadológicos, o que resulta em produtos pouco trabalhados, ausência de foco quanto ao perfil dos clientes e, conseqüentemente, em uma atratividade difusa.

No entanto, há potencial para adequar este quadro, cabendo ao destino se apropriar das vantagens competitivas naturais, culturais e potencialidades em termos de equipamentos para se posicionar competitivamente no mercado turístico.

A conclusão do diagnóstico elaborado, tanto do destino Palmas (ambiente interno) quanto do entorno (ambiente externo) e, sobretudo, de sua inter-relação, oferece informações preciosas sobre o estado inicial que deve ser transformado, conforme se observa no resumo a seguir:

MERCADO TURÍSTICO DE PALMAS	
PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none"> • Elevado grau de satisfação com a experiência turística vivenciada. • Existência de um Distrito Turístico apto a receber investimentos. • Potencial mercadológico para associar empreendimentos da área de turismo de negócios e eventos a usos de hospedagem e lazer. • Baixa concorrência de outros empreendimentos na área de influência do Distrito Turístico. 	<ul style="list-style-type: none"> • Imagem Turística difusa. • Baixa retenção de fluxos turísticos: baixa taxa de permanência e gastos médios diários; • Concentração da demanda a nível local ou regional. • Não reconhecimento do município enquanto destino turístico. • Baixa efetividade de marketing.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> • Potenciais investidores e demanda existente na Região do Matopiba. • Mercado para segundas residências. • Novos perfis multifacetados de lazer e hospedagem. • Tendência mercadológica para equipamentos para eventos dotados de alta tecnologia. • Tendência de aumento das viagens domésticas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Destinos competidores e novidades mercadológicas surgindo constantemente. • Necessidade de constante atualização e novos investimentos para atratividade do mix de usos do Distrito Turístico.

Ilustração 31: Quadro Resumo SWOT do Mercado Turístico de Palmas.

Fonte: Elaboração Própria.

De acordo com as análises e conclusões do diagnóstico realizado, para que Palmas alcance um patamar diferenciado em termos de atratividade turística, deve buscar desenvolver um novo perfil de atratividade que permita não apenas a recepção de fluxos importantes nacionais e internacionais, mas também que o destino possa de fato se consolidar como relevante, aumentando a taxa de permanência, gasto médio diário e interesse de fatias diferenciadas de demanda.

Para tanto é necessário ampliar o foco hoje direcionado ao turismo de eventos de negócios, segmento prioritário em Palmas, buscando atrair investimentos capazes de gerar interesses de viagens em demandas com o perfil diversificado alinhado aos desejos de viagens para descanso, diversão e férias.

Neste sentido, é necessário que se busque o desenvolvimento de vantagens competitivas. Em marketing turístico, vantagem competitiva constitui uma posição

advinda de características intrínsecas de um destino frente a seus concorrentes no mercado, com base em competências diferenciadas no negócio em que participa.

O posicionamento de uma destinação turística é definido considerando a existência de um mercado, regido por forças competitivas e dinâmicas, onde os concorrentes estão sempre em busca de vantagens que os diferenciem dos demais. Com base nesta premissa, observa-se que uma oferta de marketing só logrará êxito se conseguir proporcionar valor ao seu mercado-meta. Valor pode ser definido como a razão entre tudo aquilo que o turista recebe e tudo que despende ao adquirir um produto turístico em sua experiência de viagem.

Ressalta-se ainda que o posicionamento turístico deve ser planejado de acordo com o ambiente de mercado em que se atua, lembrando-se de que o cliente está sempre optando entre diferentes ofertas de valor, e escolherá sempre aquela que lhe oferecer a melhor relação custo/benefício. A satisfação do cliente será diretamente proporcional ao aumento do desempenho do produto/serviços adquiridos com relação às suas expectativas. Caso o desempenho seja superior às suas expectativas, o cliente ficará satisfeito e se tornará fiel, à medida que este desempenho for suficiente para encantá-lo.

De acordo com as definições supracitadas a estratégia de posicionamento de um destino turístico, para se sobressair e fidelizar clientes no mercado pode estar baseado nos seguintes instrumentos:

- Liderança com base em custos: consiste em situar-se à frente de um setor de mercado, oferecendo como vantagem competitiva o preço mais baixo.
- Diferenciação: o destino concentra seus esforços na consecução de um elemento altamente avaliado pelos clientes, apoiando sua estratégia neste elemento.
- Enfoque: o destino se dirige a um segmento de mercado muito concreto e dentro dele é adotada uma estratégia de liderança em custos ou em diferenciação.

Propõe-se para Palmas que sua vantagem competitiva seja a diferenciação e o enfoque comparativamente aos demais destinos, tanto de eventos quanto no que se refere à disponibilidade de equipamentos de lazer.

Deve-se continuar com os esforços no segmento de Negócios e Eventos e, paralelamente, priorizar a diversificação e qualificação das atividades de lazer, entretenimento e outros negócios ligados à segmentação potencial, com base em uma nova oferta de atrativos diferenciados que, de forma agregada, possibilitem

um aumento da atratividade de Palmas. Esta diversificação e qualificação será consolidada a partir da implementação planejada, escalonada e mercadologicamente cuidadosa do Distrito Turístico.

Observa-se que o oferecimento de áreas turísticas com diversos atrativos funcionando de forma integrada constitui uma tendência do mercado atual, uma vez que o tempo destinado às viagens se limita a um curto período e as opções de lazer que apresentam maior demanda são as que oferecem o máximo de diversão e realização em menor tempo.

O enfoque seria assim uma concentração de esforços públicos e privados para a concretização do Distrito Turístico e a diferenciação também aponta o foco em direção a este empreendimento, pois o destino Palmas pode se notabilizar no cenário turístico como um lugar propício a eventos bem como ao lazer, entretenimento, aventura, saúde entre outros, desde que haja um mix turístico com usos de alta atratividade que sigam as tendências de mercado em termos de tamanho ótimo, sinergia e perfil.

A construção da estratégia para promover a requerida transformação do destino turístico Palmas, portanto, está baseada na implementação de mudanças na situação diagnosticada visando um objetivo definido no planejamento realizado.

Neste sentido, como estratégia geral, deve ser considerado uma opção adaptativa partindo do princípio que, dirimindo os pontos fracos será possível aproveitar as oportunidades oferecidas pelo mercado. Esta estratégia pode ser expressa da seguinte forma:

Buscar a efetivação de Palmas como destino turístico e portão de entrada do Estado do Tocantins e fortalecer sua posição com relação ao mercado nacional e internacional, por meio de investimentos em atração, diversificação e requalificação da atividade turística e das segmentações atuais e potenciais.

3.2. ESTRATÉGIAS ESPECÍFICAS

Estratégias específicas também foram estabelecidas para orientação da implantação do DT, apoiadas nas estratégias já definidas no Plano Municipal de Turismo de Palmas finalizado em 2020, bem como nas estratégias preconizadas no Plano Diretor Participativo de Palmas. As estratégias complementares, destarte, podem ser assim resumidas:

ESTRATÉGIAS RELATIVAS À COMERCIALIZAÇÃO TURÍSTICA	
ESTRATÉGIAS DEFINIDAS NO PLANO MUNICIPAL DE TURISMO	ESTRATÉGIAS COMPLEMENTARES PARA O MUNICÍPIO E PARA O DISTRITO TURÍSTICO
<ul style="list-style-type: none"> • Planejar e posicionar o destino no mercado turístico. • Realizar promoção do destino nos mercados potenciais. • Inovação para a promoção da oferta turística. • Fomentar o Turismo de Eventos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construir imagem turística baseada na diversificação de experiências, qualidade, sustentabilidade e criatividade e integrada com os demais destinos do Estado. • Ampliar os canais de comunicação, distribuição e promoção dos produtos turísticos. • Desenvolver e implantar o planejamento tático e operacional no que se refere ao mercado investidor (investidores do Distrito Turístico e outros equipamentos). • Desenvolver e implantar o planejamento tático e operacional no que se refere ao Mercado vendedor (operadoras/agências). • Desenvolver e implantar o planejamento tático e operacional no que se refere ao Mercado consumidor (turistas). • Sensibilizar a população visando a valorização dos bens socioambientais de Palmas e a inserção nas atividades de Turismo Criativo. • Gerar mecanismos de apoio para alinhamento das intervenções públicas e privadas.

Ilustração 32: Quadro das estratégias relativas à comercialização turística

Fonte: Elaboração própria. PALMAS/SEBRAE, 2020.

ESTRATÉGIAS RELATIVAS AO PRODUTO TURÍSTICO	
ESTRATÉGIAS DEFINIDAS NO PLANO MUNICIPAL DE TURISMO	ESTRATÉGIAS COMPLEMENTARES PARA O MUNICÍPIO E PARA O DISTRITO TURÍSTICO
<ul style="list-style-type: none"> • Adequar a infraestrutura por meio da construção, instalação, implementação, regularização, fiscalização e ordenamento turístico de Palmas, com foco no desenvolvimento sustentável. 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualificar e integrar a oferta de produtos e serviços turísticos de Palmas para o desenvolvimento dos segmentos atuais e potenciais, considerando os conceitos de Turismo Sustentável e Turismo Criativo. • Dotar Palmas de serviços e equipamentos turísticos qualificados • Atrair e promover novos investimentos para uma oferta turística diversificada, qualificada e diferenciada (Distrito Turístico e outros) • Promover a comercialização e a operação sinérgica e integrada dos produtos turísticos

Ilustração 33: Quadro das estratégias de produto turístico.

Fonte: Elaboração própria. PALMAS/SEBRAE, 2020.

ESTRATÉGIAS DE MECANISMOS DE APOIO PARA ALINHAMENTO PÚBLICO PRIVADO	
ESTRATÉGIAS DEFINIDAS NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE PALMAS	ESTRATÉGIAS COMPLEMENTARES PARA A IMPLEMENTAÇÃO DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS
<ul style="list-style-type: none"> • Propiciar o desenvolvimento do turismo como setor econômico, incentivando a implantação de empreendimentos turísticos pela implementação da área específica indicada na Área do Distrito Turístico de Palmas – DTP. • Caracterizar como empreendimentos turísticos no DTP os hotéis, resorts, pousadas, clubes, parques temáticos, campos de golfe, condomínios de veraneio, estruturas de apoio náutico e demais empreendimentos que atendam às necessidades da indústria do turismo. • Aplicar no DTP incentivos variados como vetor desenvolvimento socioeconômico. • Considerar o DTP como uma UER, sob a forma de Unidade de Estruturação e Qualificação voltada ao desenvolvimento econômico sustentável e inovação, que demanda intervenção na sua estruturação, mediante Plano de Ocupação e parâmetros de uso e ocupação específicos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tomando-se como base o Masterplan do DTP, propor lei específica que indique os usos e atividades e os respectivos locais onde poderão ser exercidos, os quais devem atender à finalidade de turismo prevista, respeitando a vocação do solo, a vegetação natural e promovendo o desenvolvimento socioeconômico-ambiental da região. • Indicar em lei os índices de ocupação permitidos, como sejam, densidades, coeficientes de aproveitamento, alturas, afastamentos e outros, pelos quais fiquem claros os parâmetros construtivos para o DTP. • Aprovar em lei o Plano de Ocupação, os instrumentos urbanísticos de gestão urbana aplicável, as diretrizes sobre o parcelamento do solo, a isenção ou redução de tributos, bem como os demais incentivos concedidos, com o objetivo de fomentar a atividade turística aliada à geração de emprego e renda para a população.

Ilustração 34: Quadro das estratégias de mecanismos de apoio para alinhamento das intervenções público privadas.

Fonte: Elaboração própria.

ESTRATÉGIAS RELATIVAS À IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA NO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS	
ESTRATÉGIAS DEFINIDAS NO PLANO MUNICIPAL DE TURISMO	ESTRATÉGIAS COMPLEMENTARES PARA IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS
<ul style="list-style-type: none"> • Adequar as infraestruturas por meio da construção, instalação, implementação, regularização, fiscalização e ordenamento turístico de Palmas, com foco no desenvolvimento sustentável. 	<ul style="list-style-type: none"> • Viabilizar sistemas de drenagem de águas pluviais incorporados ao paisagismo e ao urbanismo, como por exemplo, sistemas de biorretenção. • Considerar a Iluminação Pública na área do Distrito Turístico como plataforma para incorporação de tecnologias de comunicação e segurança, através da utilização de <i>smart grids</i> e integração com os conceitos de cidades inteligentes. • Dotar o Distrito Turístico de Palmas de serviços e equipamentos públicos qualificados no que tange a educação, saúde e segurança. • Considerar que nos primeiros anos de implantação do DTP, o atendimento de água potável deva ser viabilizado por meio de poços tubulares profundos e sistemas compactos de tratamento de esgoto e reuso de águas cinzas, junto aos primeiros equipamentos implantados. • Viabilizar a implantação de sistemas tradicionais de abastecimento de água potável,

ESTRATÉGIAS RELATIVAS À IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA NO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS	
ESTRATÉGIAS DEFINIDAS NO PLANO MUNICIPAL DE TURISMO	ESTRATÉGIAS COMPLEMENTARES PARA IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS
	<p>coleta e tratamento de esgoto sanitário, a médio e longo prazo, atingindo a totalidade da área do DTP.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prover o Distrito Turístico de um sistema viário adequado e eficaz, seguindo os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Participativo de Palmas - Lei Complementar 400-2018 e compatível com as tecnologias mais contemporâneas de mobilidade e acessibilidade urbana. • Criar mecanismos que incentivem investimentos em geração de energias alternativas no Distrito Turístico, a utilização de modernas formas de captação, como painéis fotovoltaicos, de forma a atender a demanda por consumo de energia elétrica e equilíbrio da rede. • Avaliar e planejar a médio e longo prazo a construção de uma subestação de energia elétrica para fornecimento de energia para o DTP. • Viabilizar a expansão do serviço de coleta de lixo para toda a região do Distrito Turístico. • Incorporar soluções de hiper conectividade destinadas a permitir a implantação de empreendimentos de ponta no DTP.

Ilustração 35: Quadro das estratégias para implantação da infraestrutura no DTP.

Fonte: Elaboração própria. PALMAS/SEBRAE, 2020.

ESTRATÉGIAS RELATIVAS AO FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL	
ESTRATÉGIAS DEFINIDAS NO PLANO MUNICIPAL DE TURISMO	ESTRATÉGIAS COMPLEMENTARES PARA O MUNICÍPIO E PARA O DISTRITO TURÍSTICO
<ul style="list-style-type: none"> • Promover a qualidade e competitividade dos serviços e produtos turísticos. • Fortalecer a produção associada ao turismo. • Promover a certificação dos serviços turísticos. • Implementar programa de incentivo para formalização de negócios turísticos. • Implementar programa de incentivo ao associativismo, cooperativismo e empreendedorismo. • Promover a melhoria do acesso às informações turísticas do destino. • Fortalecer as governanças e lideranças na gestão descentralizada do turismo. • Realizar estudos e criar ferramentas para a gestão descentralizada do turismo. • Estruturar e manter ferramentas que possibilitem o monitoramento da gestão turística integrada ao meio ambiente e cultura. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fortalecer a gestão do turismo mediante a adoção de bases participativas e de métodos e técnicas inovadoras em busca de resultados que beneficiem a população local e promovam o desenvolvimento sustentável do turismo. • Promover a atração de investimentos qualificados e alinhados com os objetivos e premissas de planejamento do Masterplan. • Criar núcleo específico para promover a captação de investimentos. • Estruturar modelo de implementação e gestão do DTP, de forma participativa, que tenha como elemento propulsor um Comitê Coordenador, direcionando as demandas e o entrosamento e coordenação entre os diversos órgãos, entidades e colegiados do município e Estado e esfera federal. • Conferir competência ao Comitê Coordenador para promover a participação da iniciativa privada, bem como de proprietários, moradores e trabalhadores, mediante a utilização de todas as formas legais permitidas.

Ilustração 36: Quadro das estratégias de fortalecimento institucional.

Fonte: Elaboração própria. PALMAS/SEBRAE, 2020.

ESTRATÉGIAS RELATIVAS AS DIRETRIZES SOCIOAMBIENTAIS E PRESERVAÇÃO DOS ATRATIVOS NATURAIS	
ESTRATÉGIA DEFINIDAS NO PLANO MUNICIPAL DE TURISMO DE PALMAS 2020	CONSOLIDAÇÃO DAS DIRETRIZES SOCIOAMBIENTAIS E PRESERVAÇÃO DOS ATRATIVOS NATURAIS DO DTP
<ul style="list-style-type: none"> • Uso sustentável dos recursos naturais, preservação do meio ambiente e do patrimônio (natural, histórico e cultural) por parte do município, da governança e dos empresários da atividade turística, com envolvimento da comunidade local. 	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir que empreendimentos a serem implantados no Distrito Turístico sejam antecedidos por licenciamento ambiental que atenda as legislações federal, estadual e municipal. • Incentivar a implantação de um Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, composto por um conjunto de ações que incentivem repensar hábitos, reduzir consumo, reutilizar e reciclar materiais no âmbito do DTP e do município. • Implantar mecanismo controle preventivo com o sistema de registro e licenciamento ambiental de empreendimentos e controle corretivo com o sistema de fiscalização e monitoração do impacto da visitação turística. • Privilegiar no projeto urbanístico as infraestruturas verdes, incluindo os corredores verdes, praças e bosques, mantendo, sempre que possível a vegetação nativa. • Incentivar utilização de medidas de eficiência energética, mais especificamente voltadas a geração de energia fotovoltaica. • Implantar ações de Educação Ambiental em todos os atrativos que serão propostos para o Distrito Turístico. • Implementar políticas de aplicação de ações inovadoras de prevenção e reuso dos recursos naturais tanto na área do Distrito Turístico como no município.

Ilustração 37: Quadro das diretrizes socioambientais e de preservação dos atrativos Naturais.

Fonte: Elaboração própria. PALMAS/SEBRAE, 2020.

4. PROPOSTAS DO MASTERPLAN DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para que fosse possível elaborar as propostas para o Masterplan do Distrito Turístico de Palmas, inicialmente se fez necessário delinear um Programa de Necessidades para o projeto. A seguir apresenta-se um quadro sintético do Programa de Necessidades com as descrições simplificadas de todos os empreendimentos propostos e as dimensões aproximadas.

PROGRAMA DE NECESSIDADES – DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS

1. PARQUE LINEAR	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p><i>Circulação, Lazer e Recreação</i></p> <p>A partir da análise das condições físicas e ambientais do sítio onde será implantado o Distrito Turístico de Palmas, foram identificadas três áreas sensíveis do ponto de vista ambiental, a saber: a área que corresponde a APP do Lago de Palmas, faixa de 100m, a área lindeira do Córrego Jaú e a enseada, onde se encontra um talvegue, nas proximidades da orla do lago. Com o objetivo de interligar as áreas de maior potencial do DTP, que correspondem a orla do lago e ao extremo leste, na conexão com a região da serra, bem como a integração com as infraestruturas verdes da cidade, este eixo define uma continuidade entre os espaços naturais existentes, ao longo de toda a área, para usufruto dos futuros moradores, visitantes e turistas. Este Parque Linear funcionará como uma “espinha dorsal” da ocupação proposta. O objetivo é criar um espaço contínuo de uso público que, além dos aproximadamente 3 km de Orla do Lago, constitua também uma via de circulação permanente, capaz de valorizar suas áreas lindeiras, por meio de um belo projeto paisagístico, complementada por áreas de lazer e entretenimento.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	<p>Passeios para pedestres, ciclovias e/ou ciclofaixas, quadras poliesportivas, podendo incluir área para campo de golfe, espaço tipo agora para apresentações ao ar livre, equipamentos de ginástica, estacionamento para veículos, banheiros públicos, quiosques para alimentação e aspersores de água para climatização. Com o objetivo de criar espaços mais agradáveis a frequência, bem como viabilizar sistemas de drenagem de águas pluviais incorporados ao paisagismo, será proposta a implantação de dois pequenos lagos artificiais.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	<p>Aproximadamente 57 ha. Somando-se a este a Área de Preservação Ambiental de 65 ha (APP do Lago 34 ha; APP do Córrego Jaú 20 ha e APP Talvegue 11 ha), área do Parque Ecológico de 15 ha e a Faixa de domínio da rodovia de 14 ha obtém-se um total geral de 151 ha de área verde, que corresponde a 15% da área total do sítio.</p>
2. PARQUE ECOLÓGICO	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p><i>Preservação Ambiental, Lazer e Recreação</i></p> <p>Na extremidade nordeste da área de estudo identificou-se vestígios bastante significativos de mata de galeria. Propõe-se para a referida área, um Parque Ecológico com o objetivo de ampliar o espaço</p>

	de preservação e reforçar atividades ligadas a educação ambiental e a área de pesquisas.
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	Neste Parque Ecológico poderá ser implantado um centro de interpretação do patrimônio natural, espaços de lazer, espaços para caminhadas, trilhas ecológicas, quiosques, sede administrativa, além de salas de aulas e espaço para alojamento de estudantes e para <i>camping</i> .
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	A área total do Parque Ecológico corresponde a aproximadamente 15 ha.
3. MARINA PÚBLICA E CENTRO DE ENSINO E TREINAMENTO DE ESPORTES AQUÁTICOS	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p style="text-align: center;">Turismo, Lazer, Esporte e Comércio</p> <p>Propõe-se a instalação de dois Núcleos Náuticos, a saber: uma marina de médio porte, podendo ser associada a um clube de vela e a um centro de treinamento de esportes aquáticos, onde alunos iniciantes e atletas poderão aprender e se aperfeiçoar nas práticas de: vela, remo, canoagem, kitesurf, dentre outros.</p> <p>Como referência de marina com essas características, pode ser citada aquela detalhada no benchmarking, que se situa na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, e que está vinculada a um Clube de Vela.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	A marina proposta para a área do Distrito Turístico deverá se localizar na parte sudoeste da poligonal de estudo, na orla do lago, com capacidade prevista de 200 vagas para pequenas e médias embarcações (vagas secas, em galpões, e vagas molhadas, dentro do lago), além de um complexo composto por: restaurantes, cafés, lojas, salões de beleza, áreas para manutenção e suporte das embarcações, serviço profissional de mecânica náutica, estaleiro e posto de combustível. Ainda deverá compor o empreendimento a sede social do clube e a escola de esportes náuticos.
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	O dimensionamento da área total do terreno, que deverá ser reservada para a marina e o clube náutico é de aproximadamente 6 ha, sendo prevista além destes mais uma área molhada, no Lago de Palmas, para os píers para ancoragem de embarcações com área estimada de 6 ha.
PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p style="text-align: center;">Turismo, Lazer e Entretenimento</p> <p>Na extremidade noroeste da área da poligonal do DTP propõe-se a implantação de um Parque Aquático, o maior dos parques temáticos propostos. Este parque poderá mesclar atividades aquáticas e culturais, a exemplo do Parque Xcaret, em Cancun, no México, citado no diagnóstico como benchmarking.</p> <p>O objetivo é valorizar a área de maior potencial do DTP, que corresponde a orla do lago. Além de permitir a prática de diversas atividades aquáticas, esse parque poderá explorar atividades relacionadas a aspectos naturais e culturais mais representativos da região. Assim, o Parque Aquático, além de oferecer atrações conhecidas nos modelos mais tradicionais como o <i>Wet and Wild</i>, apresentaria um diferencial. Pode ser incorporado também um Aquário, com espécies de peixes da região.</p>

PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	Áreas para toboáguas e brinquedos aquáticos, galpões para atrações culturais, área de serviços e alimentação, aquário, museu, pequeno shopping, souvenirs, estacionamento e área para um potencial empreendimento hoteleiro ou para um resort.
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	A área total deve ocupar aproximadamente 50 ha, sendo que deste total 10 ha podem ser destinados a um resort.
4. VIA GASTRONÔMICA-CULTURAL DA ORLA	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p style="text-align: center;">Alimentação, Comércio e Eventos</p> <p>Na lateral da faixa de proteção ambiental de 100m, a partir da margem do lago, no trecho que corresponde a parte mais ao norte da Avenida da Orla, se concentrariam restaurantes e bares para refeições em ambientes internos e externos, além de comércio, serviços e atrações culturais. Como referência pode ser citado o <i>Fisherman's Wharf</i>, em San Francisco (USA), descrito no diagnóstico estratégico. Este complexo poderá se complementar por hotéis e/ou condo-hotéis ao longo da via. O comércio poderia explorar o artesanato local, livrarias, galerias de arte, temperos e utensílios para cozinha.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	A via Gastronômico-Cultural da Orla poderá dispor, além dos restaurantes, de um espaço para realização de manifestações culturais e shows, um anfiteatro para realização de eventos e cinemas. Seria uma área de lazer e entretenimento com circulação de pedestres em amplas calçadas e com projeto paisagístico diferenciado. Também se propõe que, ao longo da via, sejam instalados alguns quiosques, elementos já integrados na cultura palmense.
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	A área total destinada a Via Gastronômica Cultural seria de aproximadamente 6 ha.
5. TERMINAL AQUAVIÁRIO E MARKET PLACE	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p style="text-align: center;">Transporte, Comércio e Alimentação</p> <p>Em um ponto intermediário da Avenida da Orla sugere-se a implantação de um Terminal Aquaviário, que integre o eixo viário transversal que atravessa o Distrito Turístico com o Terminal de Integração Rodoviário a ser implantado no outro extremo da poligonal, ao lado da rodovia. Este equipamento permitirá viabilizar uma maior utilização do lago, do ponto de vista do transporte público, mas também poderá ser explorado como atrativo turístico para visitantes.</p> <p>Como em várias cidades ao redor do mundo onde estes sistemas são explorados, existe uma conexão com mercados municipais e com produtos originários da pesca. Nas imediações do Terminal Aquaviário e conectado com o Parque Aquícola Sucupira, propõe-se a implantação de um <i>Market Place</i>, assim denominado em diversas cidades de vocação turística. Ali poderá funcionar um mercado de produtos alimentares e, ao mesmo tempo, um local onde se concentram pequenos restaurantes e uma grande praça de alimentação, nos moldes do Mercado da Ribeira, na cidade de Lisboa, em Portugal.</p>

PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	<p>O complexo proposto pode apresentar uma arquitetura com características de armazéns portuários, sendo que no centro pode se localizar a praça de alimentação e nas laterais os restaurantes. O Mercado da Ribeira, por exemplo, possui uma área de 3.000 m² servidos por 500 lugares sentados em área coberta e mais 250 m² de esplanada.</p> <p>Além do Terminal Aquaviário poderão ser implantados píers específicos para atracação de embarcações de lazer e de pescadores.</p> <p>Ao lado do mercado deverá ser previsto estacionamento para veículos e praça pública com bancos e pequenas mesas para jogos e alimentação.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	<p>A área destinada ao Market Place seria de cerca de 1 ha e o Terminal Aquaviário de mais 1 ha.</p>

6. PARQUE AQUÍCOLA SUCUPIRA

CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p style="text-align: center;">Produção e Comércio de Pescados</p> <p>A proposta é que o Parque Aquícola Sucupira, já existente na região, considerando ainda suas imediações, seja beneficiado com melhorias. A manutenção do parque vai além dos aspectos econômicos e sociais, relacionadas a geração de emprego e renda para os criadores de peixes em tanque. As bases do Turismo Criativo preconizado pelo Mtur e abordado nas estratégias de desenvolvimento turístico sinaliza que o parque tem potencial para integrar o mix de atrações turísticas do Distrito. A exemplo do que é feito em Ilha Grande, no Estado do Rio de Janeiro, o Parque Aquícola poderia oferecer visitação aos tanques de produção de pescado, propiciando ao turista a experiência e o contato com a comunidade de criadores.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	<p>O parque apresenta instalações precárias e carece de área para o tratamento do pescado fresco para venda. Poderiam ser melhoradas as condições dos píers de acesso aos tanques e também a instalação de praças de apreciação.</p> <p>Além de área para comercialização dos produtos deveriam ser instalados containers de refrigeração mais modernos.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	<p>O Parque Aquícola ocupa atualmente uma área de aproximadamente 710 m², composta de pequenos galpões e moradias dos associados.</p> <p>A proposta é que a referida área passe a ocupar uma área de aproximadamente 0,2 ha (2.000m²) com vistas a melhoria de suas instalações.</p>

7. PARQUE TEMÁTICO *HIGH TECH*

CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p style="text-align: center;">Conhecimento, Lazer e Entretenimento</p> <p>Na extremidade leste da área do Distrito Turístico, nas margens da Rodovia TO-050, poderá ser implantado, em etapas subsequentes um segundo conjunto de atrativos temáticos. Deste complexo poderão fazer parte um parque voltado para novas e altas tecnologias, associado a um conjunto de empreendimentos ligados à produção de áudio visual que, na medida do interesse privado e de incentivos oferecidos pelo poder público, poderiam constituir no futuro algo como uma cidade do audiovisual.</p> <p>De acordo com o que foi apresentado nos estudos de benchmarking no diagnóstico estratégico, a exemplo do Parque</p>
----------------------------------	--

		Futuroscope, na França, o parque temático <i>hight tech</i> aqui proposto, visa atrair o público adolescente, jovens e adultos.
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS		<p>Poderão ser implantadas áreas com equipamentos e atrações lúdicas de tecnologia avançada, experiências interativas e cinemas 3D e 4D.</p> <p>O parque deverá possuir estrutura própria, com hotéis e restaurantes. As atrações poderão ser concebidas, em função dos investidores interessados, por brinquedos high-techs, áreas de serviços e praça de alimentação, com restaurantes e <i>fast foods</i> e estacionamento.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA		<p>A área prevista para este complexo temático de alta tecnologia poderá ocupar cerca de 36 ha.</p> <p>Esta área poderá variar ao longo do tempo, pois provavelmente as edificações e equipamentos a serem ali implantados deverão seguir uma lógica de etapas, conforme o interesse dos investidores.</p>
8. CIDADE DO AUDIOVISUAL		
CARACTERÍSTICAS FUNÇÕES	E	<p style="text-align: center;">Negócios, Conhecimento, Lazer e Entretenimento</p> <p>Conforme descrito no item anterior, uma área específica para implantação de empresas do setor audiovisual poderá fazer parte de um mesmo complexo onde está incluído o Parque Temático ou ser implantado separadamente em área específica.</p> <p>Na etapa de benchmarking se verificou que este segmento de negócios, associados à criação de uma <i>Film Commission</i>, pode representar atrativo para investidores nesse setor da cultura, a exemplo do Parque <i>Warner Bros Movie World</i>, na Austrália.</p> <p>Para dar suporte ao Polo seria recomendável que o município estudasse a possibilidade da implantação da citada <i>Film Commission</i> ou “Comissão de Filmes”, que normalmente é administrada pelo Estado, mas pode eventualmente ser gerida por estrutura paraestatal, objetivando atrair produções audiovisuais para a região de influência onde está inserida e apoiar a logística para trabalhos a serem realizados pelos produtores de conteúdos audiovisuais (filmes, séries de televisão, documentários, publicidade etc.). Assim, a <i>Film Commission</i> se dedicaria a atrair realizações e produções, gerando emprego e renda na região.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS		Este polo de cinema e vídeo deverá possuir estruturas com estúdios para gravação de tamanhos distintos, variando entre 1200 m ² , 600 m ² e 100 m ² , bem como poderá dispor de espaços abertos para filmagens ao ar livre. Deverá oferecer outros equipamentos, como palcos de som, tanques de água, edificações para escritórios de produção, oficinas de construção, depósito de guarda-roupa, lavanderia e instalações de exibição e edição.
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA		A área total do empreendimento prevista é de aproximadamente 20 ha.
9. PARQUE TEMÁTICO DE AVENTURAS		
CARACTERÍSTICAS FUNÇÕES	E	<p style="text-align: center;">Lazer e Entretenimento</p> <p>Na medida em que as fases de ocupação da área seguirem se consolidando, um terceiro parque temático poderá ser proposto na parte leste. A vocação ligada à aventura representa uma forte característica nesta região. Neste contexto, a proposta é de implantação de um Parque Temático de Aventuras, ligadas às potencialidades regionais já descritas em estudos anteriores.</p>

	<p>Esta tipologia de parques temáticos se consagrou em várias cidades do mundo. No Brasil, o Beto Carreiro Word, analisado no diagnóstico estratégico, é um exemplo claro de sucesso e de atração para turistas vindos de várias regiões do país. Nas proximidades deste parque poderá ser instalado um Mall Aberto e uma Praça de Alimentação com restaurante tipo <i>Steak House</i>, geralmente localizados próximos a grandes eixos rodoviários.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	<p>O parque poderá possuir uma estrutura que contaria com várias atrações de aventuras radicais, tais como montanha russa e elevador radical, área destinada a brinquedos infantis, área temática sobre civilizações perdidas e outra sobre a pré-história, galpões para a apresentação de shows, além de um pequeno zoológico.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	<p>A área total deste empreendimento está prevista com aproximadamente 23 ha.</p>
10. MALL-OUTLET E PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p style="text-align: center;">Comércio e Entretenimento</p> <p>Em diversos países, ao longo de rodovias, perto de cidades grandes e médias, se localizam malls complementados por <i>outlets</i>, que se constituem cada vez mais em uma estratégia de comércio, tanto para investidores quanto para oferecer serviços regionais a moradores locais e visitantes.</p> <p>Esta tendência pode representar uma proposta para implantação de um complexo com estas características ao longo da Rodovia TO-050, ao lado do Polo de Cinema e Vídeo. Estes equipamentos podem estar dispostos em lojas de maior porte ao ar livre, entre estacionamentos que intercalam as edificações.</p> <p>Estruturas comerciais deste porte já vêm sendo implantadas em outras cidades brasileiras, quase sempre compostas por lojas de marcas conceituadas e grandes redes de supermercados, a exemplo do que ocorre nos Estados Unidos e no Canadá.</p> <p>Considerando as características de Palmas a ideia é que se possa utilizar como referência um <i>mall</i> nos moldes do <i>Outlet Premium</i>, em Brasília, localizado às margens da BR-060, próximo a cidade de Alexânia - GO, que possui 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, ótica e artigos para casa, oferecendo marcas nacionais e internacionais com descontos durante o ano inteiro.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	<p>O Mall-Outlet deverá dispor, além do complexo de lojas, de área para amplo estacionamento, praça de alimentação e projeto paisagístico agradável e acolhedor. Poderá ser complementado também por grandes lojas de magazines e rede de supermercado ou atacadistas.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	<p>A área total dimensionada para um empreendimento com estas características deverá ser de aproximadamente 12 ha, com 7 ha reservados para o <i>mall</i> e 5 ha para a praça de alimentação.</p>

11. CONDOMÍNIO FLY-INN

Acesso Aeroviário e Residência	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p>Considerando que nas proximidades da área do DTP já existe um aeródromo particular, Sítio Flyer, a proposta é que após adequações na sua infraestrutura este seja aproveitado para abrigar aeronaves executivas e de lazer. Na região de influência de Palmas, como já descrito anteriormente, a quantidade de aeronaves é significativa e atende fundamentalmente a proprietários e serviços ligados ao agronegócio.</p>
	<p>No caso do <i>Fly-Inn</i> de Palmas, será necessário deslocar o eixo da atual pista evitando comprometer uma nascente detectada na área. Complementarmente a proposta visa a implantação de um Condomínio <i>Fly-inn</i> destinado a receber pequenas aeronaves de transporte turístico e proprietários de aeronaves com empreendimentos nas imediações.</p>
	<p>A proposta seria a implantação de um condomínio nas proximidades desse aeródromo, com proprietários que compartilhariam uma pista de pouso e decolagem e estacionariam suas aeronaves em seus próprios hangares. Trata-se de um condomínio residencial e aeronáutico que segue o conceito mundial "<i>Fly-Inn Community</i>". Este conceito de projeto oferece uma completa infraestrutura de moradia, lazer e área comercial.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	<p>Essa área pode comportar cerca de 215 lotes, que podem variar entre 3.000m² até 5.000m² de área total por lote, os quais deverão ser planejados para a implantação de residências de alto padrão, com a possibilidade de construção de pequenos hangares para as aeronaves particulares. Contaria, também, com uma área de lazer e administrativa, área para hangares, área comercial e amplo estacionamento.</p>
	<p>Para se adequar às necessidades deste empreendimento faz-se necessário que o Aeródromo Sítio Flyer passe por uma significativa reforma, integrando-se a sua atual infraestrutura: heliporto, terminal de passageiros, posto de abastecimento de aeronaves, torre com farol rotativo, balizamento noturno, biruta iluminada, serviço de reboque de aeronaves, seção de combate a incêndios, pátio de estacionamento de aeronaves, dentre outras instalações necessárias para operar aeronaves de médio e pequeno porte com toda segurança e conforto possível.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	<p>A área total destinada a esse tipo de empreendimento está estimada em cerca de 40 ha.</p>
12. COMPLEXO EQUESTRE	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	Lazer e Entretenimento
	<p>Na parte sudeste do Distrito Turístico, nas imediações da área de preservação ambiental ligada ao Córrego do Jaú, já existe um haras bem estruturado, que poderá ser a base para um complexo equestre, com centro hípico, centro de treinamento de equitação, podendo ser complementado por hotel-fazenda.</p>

<p>PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS</p>	<p>O Complexo Equestre, de porte médio, deverá contar com estrutura de picadeiros para treinos, campo de saltos, celeiro, área administrativa, locais para estandes, lojas de artigos <i>country</i>, área para tratamento e saúde de animais, além de estacionamento.</p> <p>O hotel fazenda com capacidade para 100 acomodações entre apartamentos e bangalôs. Além disso, uma estrutura para atividades de lazer, área social coletiva, portaria e recepção, salão de jogos, restaurante, quadras de esporte, piscinas e vestiários.</p> <p>As áreas destinadas a entretenimento poderão estar ligadas ao turismo rural, trilhas ecológicas e equitação. Seria muito importante que esta área possa se conectar com a trilha proposta entre o Parque Ecológico e o Parque da Serra do Lajeado.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO DA ÁREA</p>	<p>A área total destinada a esse empreendimento está estimada em aproximadamente 24 ha.</p>
<p>13. ECO RESORT</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES</p>	<p>Hospedagem, Esporte, Lazer e Entretenimento</p> <p>Na área contigua ao complexo equestre, a proposta é de implantação de um eco resort que deverá oferecer, além de hospedagem, ampla infraestrutura de lazer e entretenimento e que poderá dispor, ainda, de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza.</p> <p>O eco resort poderá se beneficiar da localização, que possibilitará ao turista e aos moradores da região, além das facilidades internas do resort, experiências nas demais atrações do DTP. Todas as instalações do eco resort deverão prezar pela sustentabilidade e impactar o mínimo possível o meio ambiente.</p>
<p>PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS</p>	<p>O eco resort deverá contar com aproximadamente 100 acomodações, distribuídas entre apartamentos, chalés e suítes.</p> <p>A estrutura básica do eco resort poderá contar com: restaurante, adega, piscinas externas com bar molhado e toboáguas, piscinas internas, saunas seca e úmida, fitness center, salões de jogos, passeios ecológicos, quadras de esportes, parquinho ecológico, SPA e acesso as trilhas ecológicas.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO DA ÁREA</p>	<p>A área total deste empreendimento poderá ser de aproximadamente 14 ha.</p>
<p>14. CIDADE DA SAÚDE</p>	
<p>CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES</p>	<p>Saúde, Educação e Serviços</p> <p>A proposta tem a intenção de concentrar em uma mesma área equipamentos de saúde, educação, pesquisa e inovação. O empreendimento, a exemplo do que acontece em outras cidades que viabilizam o turismo de saúde, poderá contar com duas segmentações:</p> <p>Centro de atendimento médico de alta tecnologia, com um hospital de ponta como empreendimento âncora e áreas para clínicas, consultórios e saúde diagnóstica e área destinada a um centro de educação ligado a saúde e nutrição, composto por instituições de ensino e pós-graduação ligadas prioritariamente às tecnologias inovadoras, medicina diagnóstica e terapêutica.</p>

PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	<p>Centro de Atendimento Médico ligado a um Centro de Apoio Clínico, além de um núcleo residencial e comercial para dar suporte aos profissionais que integrarão o corpo clínico. Nas imediações da Cidade da Saúde propõe-se a instalação de um Centro de Eventos e Convenções, descrito a seguir, que dará suporte às atividades educacionais e de pesquisa.</p> <p>A exemplo do que já é realizado pelo Hospital Albert Einstein em quatro estados brasileiros (São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Paraná) a ideia é aproveitar a vocação de Palmas como Centro de Educação de Saúde de ponta, que poderá oferecer cursos técnicos, de graduação e pós-graduação, além de cursos de atualização, eventos científicos e treinamentos institucionais.</p> <p>A Cidade da Saúde deverá contar, ainda, com hotéis destinados a acolher e hospedar os visitantes, alunos e professores temporários.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	A área total destinada a esse empreendimento está estimada em aproximadamente 30 ha.

15. CENTRO DE CONVENÇÕES E EXPOSIÇÕES

CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p>Negócios, Conhecimento, Comércio e Entretenimento</p> <p>No centro da área do Distrito Turístico, no cruzamento previsto para o prolongamento da Avenida Teotônio Segurado com a via transversal Leste-Oeste, a proposta é a implantação de um Centro de Convenções e Exposições, como suporte a empreendimentos ligados a eventos e negócios. Neste caso, a ideia é de um empreendimento híbrido, como citado no diagnóstico, que concentraria, em um mesmo local, atividades de eventos, congressos, reuniões, exposições, shows e shopping center, interligados por uma área de estacionamento comum.</p> <p>O Centro de Convenções e Exposições deve ser multifuncional, com alta tecnologia e equipamentos geradores de demanda, conforme tendência atual detalhada no benchmarking.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	Além de auditórios modulares, salas de apoio para palestras, este centro deverá possuir uma área totalmente horizontal para realização de feiras, exposições, shows, concursos, lançamentos e eventos sociais.
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	A área total estimada para o Centro de Convenções e Exposições nos moldes propostos é de cerca de 12 ha.

16. CENTRO COMERCIAL E DE NEGÓCIOS

CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p>Comercial e Empresarial</p> <p>O centro comercial e de negócios proposto seria composto por um shopping âncora, além de restaurantes diversos e demais serviços. O shopping deveria ter um caráter diversional, no sentido de oferecer atividades de lazer próprias de shopping centers, além de uma área de alimentação diversificada e ampliada e outros detalhes de festival center.</p> <p>A localização do Centro Comercial e de Negócios, na área central do DTP, vai proporcionar acesso a praticamente todos os empreendimentos, tanto aqueles mais próximos à rodovia, quanto àqueles mais próximos da Orla.</p>
----------------------------------	---

PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	No complexo comercial propõe-se a implantação de edifícios de escritórios comerciais. Seguindo as novas tendências escritórios de negócios cada vez mais vêm se instalando nas imediações de centros comerciais, visando basicamente vantagens de acesso fácil à infraestrutura comercial, maior atratividade para os empreendimentos, segurança, circulação e acessibilidade.
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	A área total deste empreendimento deverá ser de aproximadamente 10 ha.
17. EMPREENDIMENTOS TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO - ETI A	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p style="text-align: center;">Turismo e Desenvolvimento Imobiliário</p> <p>Os empreendimentos turísticos e imobiliários propostos para a área deverão ser localizados na área limdeira do parque linear. Estes empreendimentos se caracterizam pela fusão de negócios ligados a hotelaria, mas onde também podem ser implantados condomínios residenciais.</p> <p>Na parte ao sul do parque linear, mais próxima da orla, a área poderá abrigar até duas ETI's. A primeira poderia ser ligada a atividade náutica, comportando resort náutico cinco estrelas, com ligação direta com a marina. A segunda, mais ao centro, poderia abrigar um campo de golfe, com condomínios e eventualmente um auditório para cinemas e eventos.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	Resort, com capacidade a ser definido pelo investidor em função do projeto de ocupação da área, campo de golfe e auditório com previsão de área para eventos abertos e cinemas.
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	Para o total da ocupação deste conjunto de atividades turísticas e imobiliárias a previsão é de área de 100 há, sendo que deste total uma área de 30 ha será reservada para um empreendimento tipo resort, uma área estimada de 2,5 ha para as instalações do auditório, uma área de aproximadamente 6,5 há para um condomínio beira lago e uma área de 5 ha destinada ao clube de golfe.
18. EMPREENDIMENTOS TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO - ETI B	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p style="text-align: center;">Turismo e Desenvolvimento Imobiliário</p> <p>Na área central do projeto, em sua parte sul, poderá ser implantado um segundo conjunto de empreendimentos turísticos e imobiliários – ETI-B. Nesta área os empreendimentos poderão estar ligados a atividades rurais, já que estão mais próximos do centro equestre, citado anteriormente. Como no ETI – A, ancorado na atividade náutica, nesta área pode se prever a implantação de um eco resort vinculado a atividades com foco na natureza e no ecoturismo, como também, em atividades equestres.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	Além das áreas de condomínio pode ser reservada outra área para um eco resort com capacidade a ser definida pelo investidor em função do projeto de ocupação do conjunto. Na hipótese de implantação do eco resort poderá ser previsto um haras para abrigo de cavalos.
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	Para o total da ocupação deste conjunto de atividades turísticas e imobiliárias a previsão é de 65,60 ha somando-se a essa mais uma área de 14 ha para um empreendimento tipo eco resort e uma área de 24 há para centro equestre.

19. EMPREENDIMENTO TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO - ETI C	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p>Turismo e Desenvolvimento Imobiliário</p> <p>Na parte situada ao norte do parque linear, os Empreendimentos ETI-C deverão estar ligados a eventos e negócios, em função da vizinhança com áreas de importantes fluxos urbanos. A ancora, neste caso, poderá ser um segundo centro empresarial e um hotel cinco estrelas, que daria suporte tanto às atividades de lazer na orla, quanto as atividades de negócio no conjunto dos empreendimentos.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	<p>Conjunto de edificações para escritórios e comércio. A área contígua deverá ser destinada a condomínios residenciais e comércio de bairro.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	<p>Para a ocupação deste conjunto a previsão é 45 ha, com 14 ha para o centro empresarial e 2,5 ha para o hotel.</p>
20. EMPREENDIMENTO TURÍSTICO-IMOBILIÁRIO - ETI D	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p>Turismo e Desenvolvimento Imobiliário</p> <p>No extremo norte da área do DTP, no lado leste do prolongamento da Avenida Teotônio Segurado, poderá ser implantado o ETI-D, destinada a empreendimentos ligados as atividades de lazer e esportivas. Esta sugestão é feita em função da proximidade com o parque ecológico já descrito anteriormente. Neste caso, deve ser prevista uma ligação da área através de trilha e passarela com o parque, atravessando o Córrego do Jaú.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	<p>Condomínios residenciais, quadras de esporte, parques infantis, equipamentos para ginástica, trilha e passarela para acesso ao parque ecológico.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	<p>Para o total da ocupação deste conjunto de atividades turísticas e imobiliárias a previsão é 42 ha.</p>
21. CONJUNTOS RESIDENCIAIS PARA POPULAÇÃO DE MENOR RENDA	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p>Atividades Residenciais e Comerciais</p> <p>No extremo norte da área do DTP, no lado oeste do prolongamento da Avenida Teotônio Segurado, deve ser reservada área para conjuntos residenciais, com edificações de porte médio, para população de menor renda. A sugestão desta área deve-se ao fato de sua proximidade com o futuro anel viário, que favorecerá o acesso destas populações a outros locais de trabalho. Vale ressaltar que parte da população residente poderá acessar os empregos gerados na região do Distrito Turístico.</p>
PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS	<p>Conjunto de prédios com gabaritos e taxas de ocupação definidos pelo Plano Diretor Participativo de Palmas. Conjunto de edificações para atividades de comércio e serviços, tais como: creches, escolas públicas, unidades de assistência médica, posto de segurança pública e supermercado, áreas de estacionamentos comuns, quadras poliesportivas, praças e parques infantis.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	<p>A área total prevista para esses empreendimentos é de aproximadamente 43 ha, sendo que área correspondente a 20 ha será reservada para equipamentos públicos comunitários.</p>

22. ATIVIDADES DE BAIRRO	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p style="text-align: center;">Atividades Residenciais e Comerciais</p> <p>Como o Distrito Turístico, pelas suas dimensões, pode atrair uma série de outros empreendimentos relacionados com a expansão urbana, ele deve se caracterizar como um bairro. Este bairro deve evoluir com autossuficiência e dinâmica própria. Deve ser permitido que em vários pontos das vias de circulação possam ser instalados comércios específicos para atender as populações residentes, conforme o desenvolvimento imobiliário.</p>
DIMENSIONAMENTO DA ÁREA	Aproximadamente 131 ha, sendo que área correspondente a 80 ha será reservada para equipamentos públicos comunitários.
23. SISTEMA VIÁRIO	
CARACTERÍSTICAS E FUNÇÕES	<p>Interligando os principais empreendimentos está prevista a implantação de uma via no sentido Leste-Oeste, que pode ser denominada “Via Parque”, correndo paralelamente ao Parque Linear e ligando o Terminal Rodoviário da Rodovia TO-050 com o Terminal Aquaviário da Orla. Ao mesmo tempo, deverão ser implantadas vias de circulação de acesso aos conjuntos imobiliários e aos empreendimentos previstos no Masterplan.</p>

Ilustração 38: Programa de Necessidades proposto para o Distrito Turístico de Palmas.
 Fonte: Elaboração própria.

Com base neste Programa de Necessidades foram elaboradas as propostas para a configuração do Distrito Turístico de Palmas, estruturadas a partir de três modelagens organizadas em conformidade com os seguintes itens: Modelagem Urbanística, Modelagem Econômica e Modelagem Jurídica.

4.2. MODELAGEM URBANÍSTICA

A primeira modelagem envolve o cenário urbanístico, cujas propostas são de cunho morfológico, considerando a configuração de elementos físico-espaciais no território da área de estudo. Deve-se destacar que, para a montagem do cenário urbanístico, foram levadas em consideração as recomendações contidas no Plano Diretor Participativo de Palmas, sobretudo aquelas relativas ao sistema viário e aos recuos de ocupação em relação a orla do lago.

As propostas também se basearam nas estratégias estabelecidas no Plano de Ação Palmas Sustentável, em especial àquelas relacionadas ao uso do território de forma mais equilibrada, tornando a cidade mais competitiva. Também foi seguida a estratégia geral estabelecida para esse Masterplan, qual seja: buscar a efetivação de Palmas como destino turístico e portão de entrada do Estado de Tocantins e fortalecer sua posição com relação ao mercado nacional e

internacional, por meio de investimentos, visando a atração, diversificação e requalificação da atividade turística e das segmentações atuais e potenciais.

A organização espacial proposta no Masterplan levou em consideração alguns projetos âncoras selecionados, como a marina pública e seu complexo náutico, o parque temático com destaque para um parque aquático e o complexo de negócios e tecnologia. Entre os demais empreendimentos que deverão complementar o conjunto de intervenções propostas se destacam o parque temático de aventuras, o parque ecológico do Córrego Jaú, o parque linear que liga a orla do lago ao parque ecológico, empreendimentos turísticos e imobiliários com condomínios, resorts e residências, empreendimentos ligados a saúde e educação (Hospital, centro médico, universidade), centro de convenções e de exposições com características multifuncionais, *shopping center*, centro empresarial, via cultural e gastronômica na orla, market place, complexo esportivo equestre, condomínio *fly-inn*, estação de integração rodoviária e estação de integração aquaviária. Ao longo destes empreendimentos áreas de preservação permanente compõem o conjunto do bairro.

Na elaboração dos estudos foram considerados como condicionantes fundamentais os aspectos físicos e ambientais encontrados na região. Neste contexto, estes aspectos foram incorporados, por vezes maximizados, as sugestões de ocupação da área feitas no Masterplan, estabelecendo uma correlação direta entre os princípios de sustentabilidade, que embasam as propostas de transformação físico-espaciais indicadas para a região, e a sua viabilidade socioeconômica.

4.2.1. Concepção Geral

Cada um dos tópicos elencados na concepção geral da proposta, que estão relacionados a seguir, têm como referência os principais conceitos que regem o Urbanismo Sustentável. Estão destacados entre os mais significativos a prioridade aos pedestres, a implantação de ruas seguras e arborizadas, calçadas amplas e dotadas de mobiliário urbano confortável, a utilização de iluminação e sinalização com tecnologias inteligentes, a disponibilização de acessibilidade adequada a todos os cidadãos, utilização de sistemas de circulação que priorizem os transportes coletivos e os sistemas não motorizados e a adoção de usos mistos e complementares, obtidos por meio da promoção do uso combinado e múltiplo das diversas atividades, como moradia, comércio, escritórios, lazer e educação.

São igualmente referenciais para a concepção da proposta os conceitos de sustentabilidade que tratam do uso de densidades demográficas equilibradas dentro do espaço urbano, imprescindíveis para a preservação do meio ambiente natural e a qualidade do espaço edificado. Quando equacionadas, tais densidades viabilizam melhor desempenho energético, reduzindo a emissão de gases, aperfeiçoando o uso do transporte público e possibilitando a otimização dos recursos investidos na implantação e manutenção de redes de água, energia e telefone, vias e equipamentos públicos.

Assim, a concepção geral da proposta espacial do presente Masterplan tem por base os seguintes princípios:

- Promover uma ocupação ordenada, com base nos princípios do urbanismo sustentável, contemplando preservação ambiental e inclusão social.
- Valorizar os espaços com maior potencial turístico nas margens do lago, do Córrego Jaú e do talvegue na enseada na orla do lago.
- Propor para o Distrito Turístico de Palmas um núcleo urbano compacto e sustentável, composto por comércio, serviços e lazer, capazes de atrair público local, regional, nacional e internacional, com oferta qualificada de hotelaria, lazer e entretenimento, gastronomia e eventos, no contexto de uma mescla de funções urbanas.
- Reforçar a diversidade da área, com implantação de habitações, serviços urbanos, empresas de pequeno porte, entre outros, de forma tal que as funções se complementem e se suportem mutuamente.
- Definir um zoneamento específico para as atividades propostas no Programa de Necessidades, que deverão incluir: Clusters de residências e cluster de hospedagem, clusters de proteção ambiental, ecologia e projetos de educação ambiental, cluster de eventos e negócios, cluster de lazer e entretenimento e cluster de saúde e educação, visando a complementaridade de funções, bem como o desenvolvimento de novas atividades.
- Valorizar a paisagem do Lago de Palmas e da Serra do Lajeado, de modo a garantir suas perspectivas, através de projeto paisagístico com a utilização de espécies nativas, criando espaços agradáveis e atraentes para a população local e/ou turistas e visitantes.
- Evitar a geração de espaços abertos residuais desconectados ou sem destinação, articulando-os às diferentes unidades morfológicas propostas.

- No Zoneamento considerar a implantação e locação dos empreendimentos turísticos, sobretudo os empreendimentos âncoras, associados ao potencial natural existente, reforçando características locais, a exemplo da marina pública, do complexo náutico e do parque aquático nas proximidades da orla e dos empreendimentos ligados a inovação e tecnologia nas proximidades do eixo da rodovia.
- Promover a hierarquização viária com a criação de vias de circulação com características diferenciadas, como o Eixo Transversal, que deverá interligar uma estação de transporte aquaviário localizada na orla a uma estação de transporte rodoviário localizada no entroncamento com a Rodovia TO-050. Esta integração vai facilitar uma maior fluidez de ligações entre o Distrito Turístico e o restante da cidade.
- Compatibilizar a hierarquização viária e o zoneamento com a situação fundiária pré-existente, adequando aos limites dos lotes privados já definidos.
- Compatibilizar o sistema viário e o zoneamento com a preservação das áreas de proteção ambiental existentes e criando conexões verdes entre estas áreas, integrando com as infraestruturas verdes da Cidade de Palmas.
- Propor um perfil de ocupação, densidades e definição de gabaritos, que privilegie o máximo possível os visuais das belezas cênicas da região, em especial o visual da Serra do Lajeado e a visualização e acessibilidade a orla do Lago de Palmas.
- Criar um sistema de ciclovias e passeios, modos não motorizados e coletivo de transporte, que não gere segregações espaciais, interligados com a rede de ciclovias da cidade de Palmas.
- Definir o sistema viário atendendo as diretrizes viárias contidas no Plano Diretor Participativo de Palmas 2018, quanto a Avenida da Orla, localizada na faixa adicional mínima de 20m imediatamente após os 100m da APP do lago a partir de sua margem, definida como cota 212, e quanto as Avenidas Leste-Oeste, localizada entre a Avenida da Orla e Avenida Ambiental.
- Definir a localização das vias locais preferencialmente nas divisas das propriedades identificadas no levantamento fundiário da área do DTP.

4.2.2. Zoneamento

A partir das premissas estabelecidas e do conhecimento das características

físicas e naturais da área, foi elaborado um primeiro plano de manchas que sugeriu uma ocupação do solo compatível com a condição de bairro, mas ao mesmo tempo com sua vocação para o desenvolvimento turístico. Neste primeiro esboço a ideia era compatibilizar a estrutura viária e a destinação das principais áreas de atividades com a situação fundiária existente e com as áreas de proteção natural. Como já foi descrito anteriormente, o objetivo também era viabilizar aos moradores e turistas a percepção das belezas cênicas da região, ao propor uma organização das vias mais no sentido transversal, de forma a privilegiar a visualização da serra e a acessibilidade ao lago.

Nos desenhos elaborados as manchas relativas à ocupação do solo, podem ser destacadas em três blocos principais:

- O primeiro correspondente a região da orla, mais voltado para lazer e serviços de hotelaria.

- O segundo, a zona central, a partir do cruzamento do prolongamento da Avenida Teotônio Segurado com a Via Transversal Leste-Oeste, no qual deverão predominar atividades mistas, residenciais, de comércio e de negócios.

- O terceiro, na região adjacente a Rodovia TO-050, constituído por uma área mais voltada para atividades inovadoras, ligadas a logística e a tecnologia.

Devido a importante biodiversidade da região, foram propostos o parque ecológico, a preservação da área do talvegue na enseada da orla e o parque linear, que se integra ao sistema de circulação viária e liga as áreas de preservação ambiental a orla do lago, atravessando os três blocos, relativos ao zoneamento, descritos anteriormente. Neste cenário, deve ainda ser destacada a considerável faixa de 100m de largura ao longo das margens do lago, área de extrema beleza, destinada a atividades públicas de lazer e contemplação.

Estas extensas áreas públicas foram consideradas como um dos eixos principais da Proposta Urbanística. Neste caso, se parte do princípio de que os espaços livres são protagonistas do projeto de ordenação, podendo ser considerado como ponto de partida do equilíbrio territorial através da alternância com os espaços urbanos ocupados.

Na ilustração a seguir pode ainda ser destacado o Parque Ecológico, na área de maior concentração de espécies vegetais preservadas, identificada nas proximidades do Córrego Jaú, contribuindo para a preservação da flora e fauna local.

INTERLIGAÇÃO ENTRE APPS , PARQUE LINEAR E PARQUE ECOLÓGICO



Ilustração 39: Mapa esquemático da interligação entre APPs , Parque Linear e Parque Ecológico.
Fonte: Elaboração própria.

A proposta do Parque Linear está conectada com o Plano Diretor Participativo de Palmas, onde se define a integração com as infraestruturas verdes da cidade. Ao mesmo tempo, estes corredores se integram também com a APA do Lago e com a APA da Serra do Lajeado. Isto permite a criação de um conjunto de sequências verdes que poderão favorecer atividades complementares com aquelas propostas para a área do Distrito Turístico de Palmas e estimular a frequência desses locais pela população, turistas e/ou visitantes.

INTERLIGAÇÃO DTP E A INFRAESTRUTURA VERDE DA CIDADE - INTERLIGAÇÃO DA ÁREA COM O PARQUE ESTADUAL DO LAJEADO

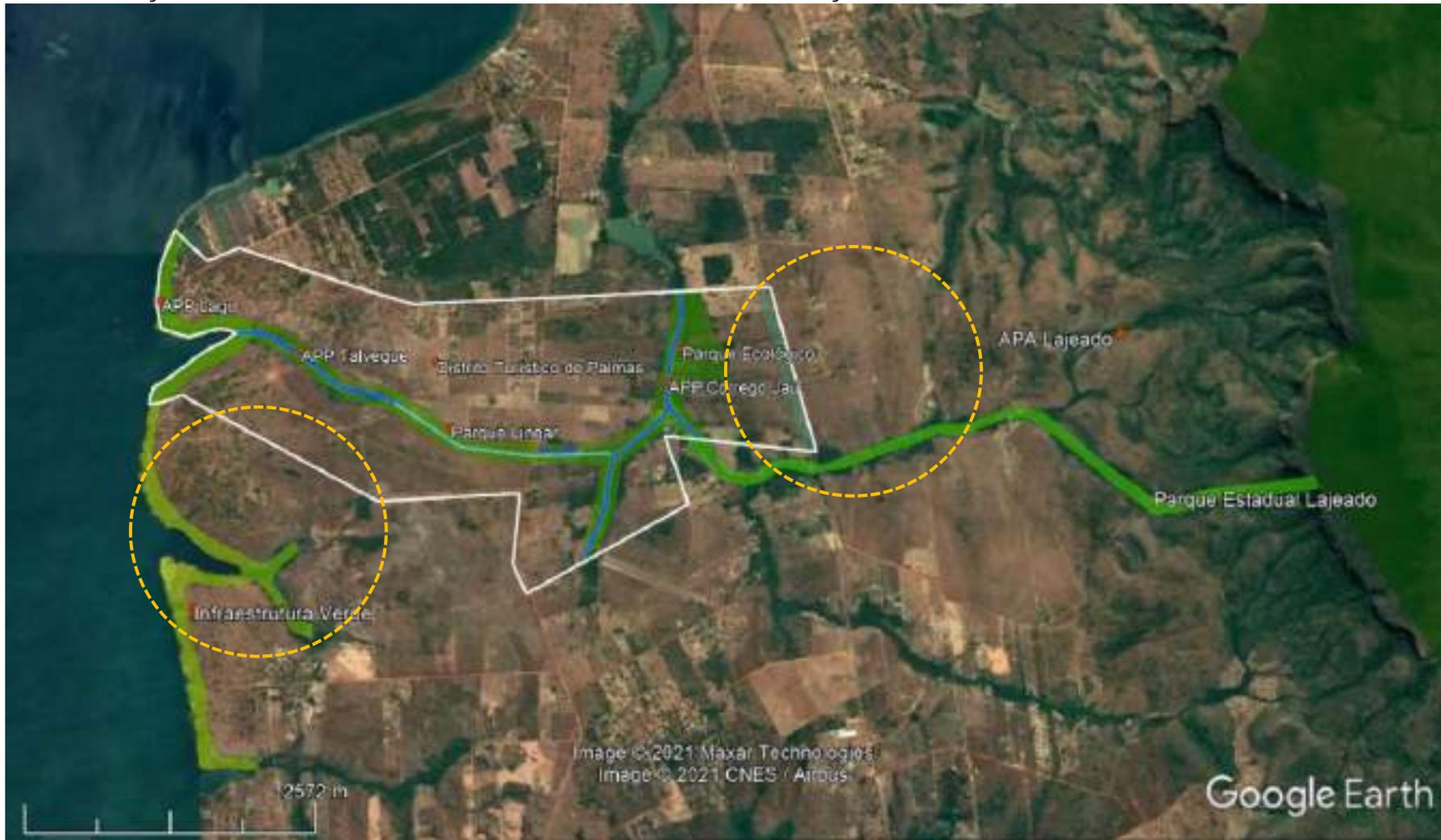


Ilustração 40: Mapa esquemático da interligação do DTP e a infraestrutura verde da cidade - interligação da área com o Parque Estadual do Lajeado.
Fonte: Elaboração própria.

Este conjunto de espaços verdes favoreceu também a definição da localização das áreas correspondentes as ETI – Empreendimentos Turísticos Imobiliários, como condomínios, resorts e residências nas áreas lindeiras ao parque linear. Entre os objetivos está a valorização e atração de investimentos e empreendimentos, mas principalmente a qualidade do ambiente urbano ofertado para os moradores, próximo a áreas verdes, com locais para esporte, lazer e caminhadas.

PLANO DE MANCHAS COM ZONEAMENTO PROPOSTO PARA A ÁREA DO DTP

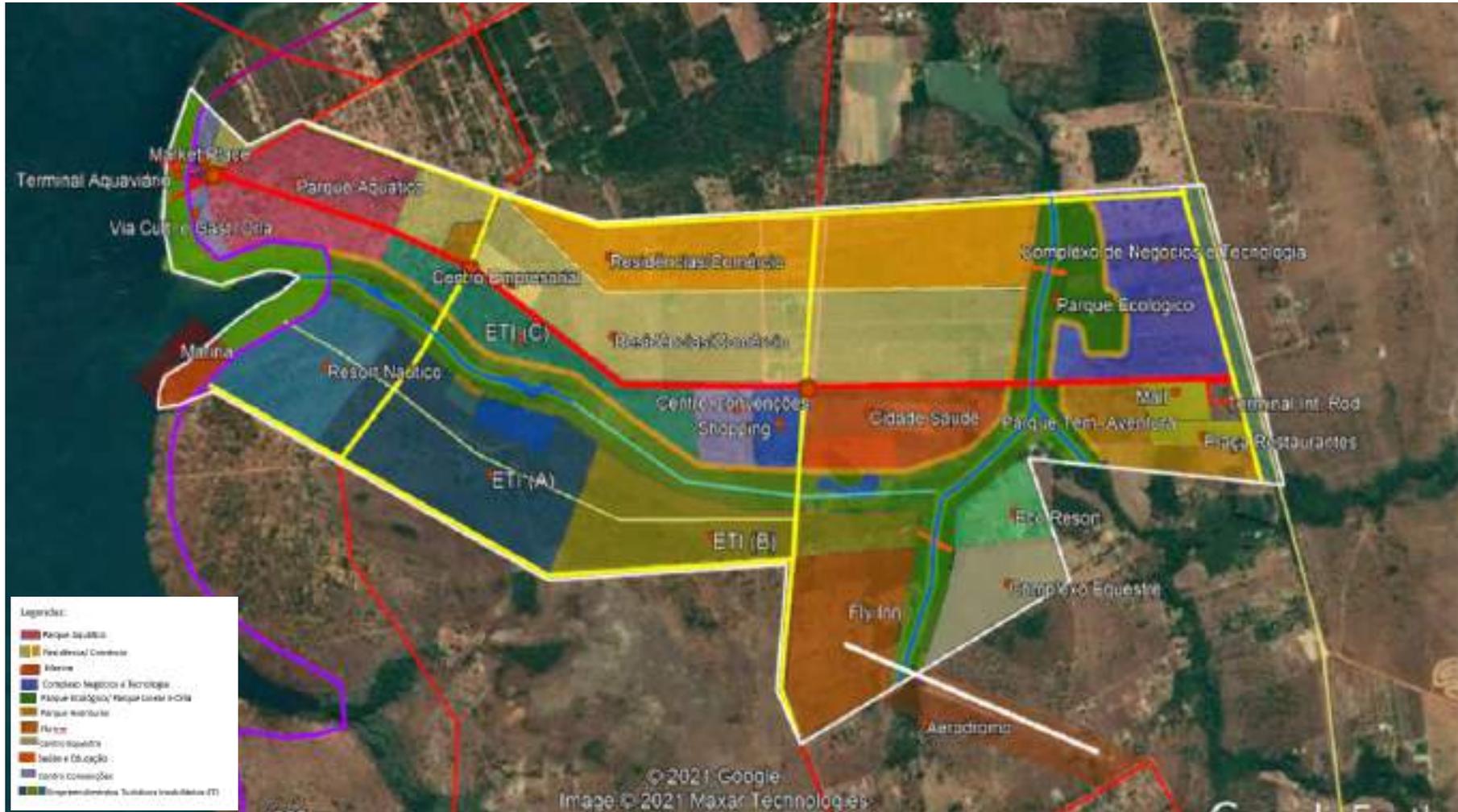


Ilustração 41: Mapa do Plano de Manchas com Zoneamento do DTP.
 Fonte: Elaboração própria.

No interior desta área foram consideradas as áreas de proteção permanente e as faixas de domínio da rodovia que, com o sistema viário principal correspondem a 127 hectares. Os demais 875 hectares se distribuem em 35%, que viabilizam 306 hectares para espaços públicos e os 65% restantes com 568 hectares para empreendimentos privados. Estes números permitem constatar que, ao mesmo tempo em que a área é generosa para infraestruturas de uso público, também comporta uma quantidade de espaço bastante significativa para o desenvolvimento imobiliário com base na participação em investimentos da iniciativa privada.

Do ponto de vista da ocupação populacional, conforme levantado na etapa de diagnóstico, a área de influência do Distrito Turístico de Palmas poderá chegar a mais de dois milhões de habitantes. Com base nos estudos realizados e nas diretrizes do Plano Diretor, a densidade média populacional proposta se situa entre 50 habitantes/ha a 80 habitantes/ha, o que determina uma população residente de aproximadamente 80 mil habitantes. Neste contexto, deve ser ressaltado ainda que as análises de mercado projetam uma população flutuante, com potencial para chegar a cerca de 260 mil turistas/ano. Neste cenário é possível antever uma região bastante dinâmica, com características de bairro autossuficiente, que além dos incentivos públicos e investimentos privados que poderá receber, também se constitui em uma zona de expansão urbana.

O objetivo deste Masterplan, bem como das propostas de ocupação apresentadas, foi definir um padrão de ocupação e utilização do solo que permita assegurar um desenvolvimento ordenado desta região da cidade e do município e viabilizar a definição de diretrizes adequadas que poderão evitar uma expansão desordenada da parte norte de Palmas.

4.2.3. Proposta Urbanística

A proposta urbanística para o Distrito Turístico teve como objetivo convergir no espaço, componentes ambientais, urbanísticos e paisagísticos, na construção de um projeto territorial diferenciado e atrativo para novos investimentos na região.

O conceito de “Projeto diferenciado para uma região diferenciada”, estabelecido para a área do Distrito Turístico, foi seguido devidamente para traçar o desenho inicial de ocupação da área. Neste caso, como já foi enfatizado diversas vezes, deve ser destacada especialmente a situação estratégica do terreno em relação as perspectivas da paisagem. A estrutura viária, como se verá

posteriormente, procurou tirar o máximo de partido no sentido transversal, ao privilegiar os visuais do Lago de Palmas e da Serra do Lajeado.

Ao mesmo tempo, foram respeitadas nos desenhos todas as premissas estabelecidas, relativas a sustentabilidade da área, a vocação de entretenimento e desenvolvimento turístico, a potencialidade para atração de novos negócios e empreendimentos inovadores, a compatibilidade com o desenvolvimento urbano do município, as tendências contemporâneas de habitação, trabalho e lazer e fundamentalmente os aspectos relacionados à preservação do meio ambiente e dos valores culturais.

O levantamento topográfico e aerofotogramétrico, realizado nas fases iniciais, orientou não só o desenho do sistema viário, mas principalmente a adequação da proposta à preservação do meio ambiente nas áreas protegidas e a conservação de espécies vegetais existentes. Neste sentido, as áreas verdes e protegidas são determinantes na conformação da proposta de uso e ocupação do solo. De certa forma, definem a estruturação do espaço e visam proporcionar qualidade de vida aos habitantes e atratividade aos visitantes, bem como deslocamentos agradáveis em uma região onde as condições climáticas são desfavoráveis devido ao calor intenso.

ORTOFOTOCARTA

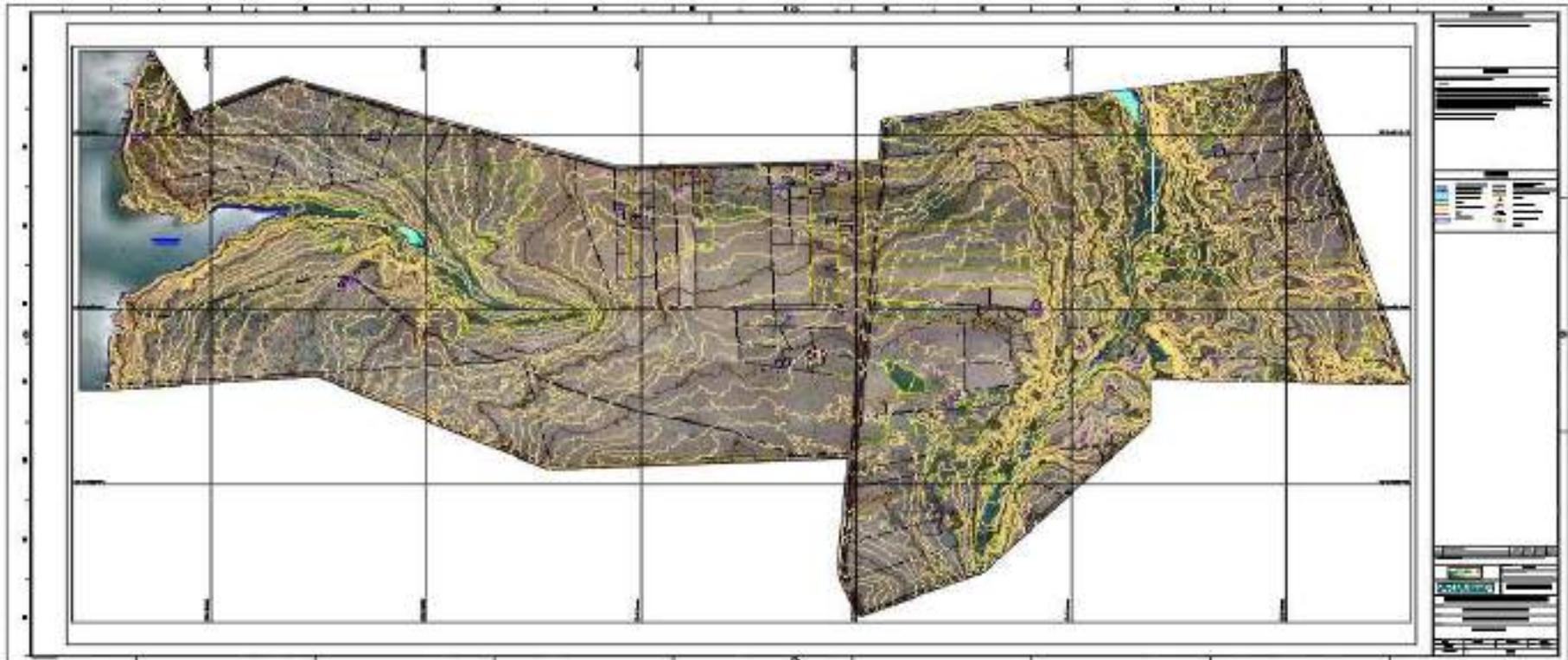


Ilustração 42: Ortofotocarta.
Fonte: Elaboração própria.

4.2.4. Plano de Ocupação

A partir do zoneamento proposto foi elaborado um Plano de Ocupação Preliminar para a área do Distrito Turístico. Com a diretriz principal do conceito urbano definida, o plano de ocupação apresenta mais detalhes na proposta, com ajustes geométricos que incorporam as primeiras orientações de sistema viário e infraestrutura, permitindo o refinamento das informações, ao passo que as estratégias de implantação, comercialização e faseamento, são mais bem definidas e quantificadas.

A hierarquização do sistema viário para a área do Distrito Turístico deverá ter, portanto, uma estrutura classificada em cinco níveis distintos: arteriais de primeiro e segundo níveis, coletoras de primeiro e segundo níveis e locais. O desenho da estrutura viária apresenta uma configuração em forma de malha, com os eixos propostos, sempre que possível, se prolongando e conectados entre si. Ressalta-se também que as vias internas dos futuros parcelamentos podem ser conectadas diretamente àquelas mais importantes do sistema, facilitando a definição de rotas alternativas pelos usuários.

4.2.4.1. Plano Urbanístico e Estruturação do Sistema Viário

O Plano Urbanístico está estruturado a partir de dois eixos principais. O primeiro, através do prolongamento, já previsto, da Avenida Teotônio Segurado, que é a coluna vertebral de Palmas nos sentidos sul e norte. Dando prosseguimento a sua vocação, a avenida atravessa o Distrito Turístico interligando este bairro com a zona central da cidade. Constitui a via principal de acesso ao bairro e estrutura ao seu redor a expansão urbana nas direções leste e oeste. Importante ressaltar, também, que o traçado proposto respeitou o alinhamento dos lotes já existentes.

Além da sua própria importância na organização do espaço, as características tipológicas desta avenida serão preservadas, ressaltando a sua largura generosa e seus canteiros centrais bastante largos. O objetivo é valorizar e manter a unidade paisagística e facilitar o acesso dos turistas vindos do Aeroporto Internacional de Palmas.

No desenho a seguir as vias principais estão representadas na cor vermelha.

SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL HIERARQUIZADO



Ilustração 43: Mapa esquemático do Sistema Viário Principal.

Fonte: Elaboração própria.

O segundo eixo principal também reproduz a tipologia viária já consagrada em Palmas. Neste caso, o eixo transversal que atravessa o bairro de leste a oeste interliga a Rodovia TO-050 com a Avenida da Orla.

Este segundo eixo estruturante atravessa o Distrito Turístico no sentido longitudinal, permitindo uma integração de toda sua área de influência ao sistema viário principal e as vias secundárias. Além disso, interliga a Estação de Integração Rodoviária com a Estação Aquaviária. No seu entorno deverá se concentrar a maior parte das atividades ligadas ao comércio e serviços do bairro. Neste sentido, a Via Transversal pode ser considerada como a de maior importância como estruturadora da ocupação urbana desta área.

O cruzamento destes dois eixos estruturantes induzirá naturalmente a conformação da zona central do bairro. Ao redor deste encontro das vias uma maior densidade de ocupação e de edificações com alturas mais elevadas poderá ser implementada. Ao mesmo tempo, este será o ponto de referência mais significativo deste espaço urbano, já que permitirá aos moradores e visitantes ter uma percepção do conjunto do espaço urbanizado.

A definição de vias estruturantes e sua hierarquização resultaram dos estudos anteriores de carregamento das vias, que determinou as tendências de expansão do sistema viário municipal na direção norte da cidade.

Além dos eixos estruturantes a Rodovia TO-050 tem um papel significativo para o Distrito Turístico ao permitir acesso expresso para turistas que chegam pelo aeroporto, mas também para aqueles que vêm para a região por meios rodoviários. O seu entroncamento com a Via Transversal Leste-Oeste estabelece uma ligação direta com a orla do lago, onde provavelmente se localizarão os hotéis e as principais áreas de atividades turísticas.

No eixo da via transversal a proposta contempla a implantação de um corredor verde, que ligará as áreas de preservação, já ressaltadas, situadas entre a orla do lago e a APP do Córrego Jaú. Este corredor poderá ser composto por calçadões e ciclovias, que permitirão deslocamentos das pessoas através da mobilidade ativa, bem como proporcionar a residentes e visitantes maior qualidade de vida, de circulação e lazer. Nas áreas lindeiras poderão se concentrar os grandes empreendimentos turísticos-imobiliários, já citados. Ali também poderão ser implantadas atividades de usos complementares, como comércio e serviços de proximidade, escolas, cinemas, galerias, hotéis e pousadas, dentre outros.

4.2.4.2. Centralidades e Subcentralidades

A infraestrutura viária proposta deverá induzir a formação de centros e subcentros, que darão suporte a dinâmica própria de cada área ou zona de atividades especificada para cada conjunto de empreendimentos e loteamentos delineados no tecido urbano.

ESTUDO DE CENTRALIDADES

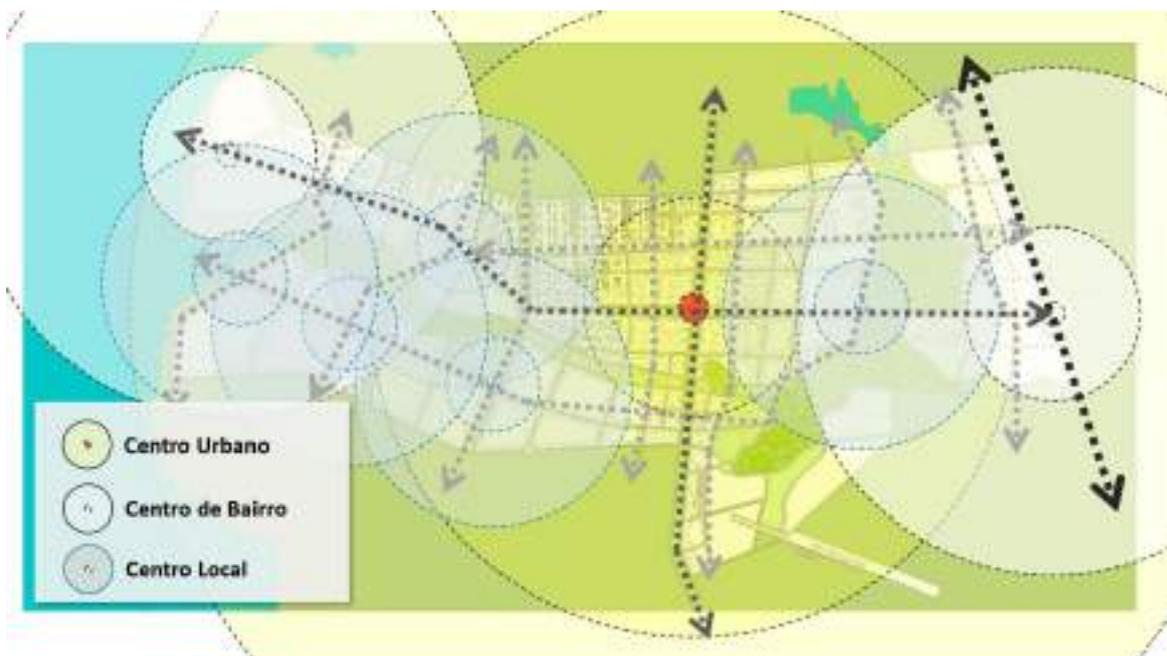


Ilustração 44: Mapa esquemático do Estudo de Centralidades.

Fonte: Elaboração própria.

O centro principal, com área mais adensada, deverá se organizar no entroncamento dos dois eixos estruturantes, já descritos, com área de influência em toda a poligonal do Distrito Turístico, bem como em algumas partes além de suas fronteiras.

Num segundo nível de centralidades, deverão ser induzidos centros de bairro, a partir do momento em que forem ocorrendo suas ocupações e se organizando suas atividades específicas. O papel destes subcentros será permitir que o conceito definido nas premissas, com habitação, trabalho e serviços em proximidade, se concretize de maneira mais natural. Os centros de bairro complementarão o centro principal e serão situados nas extremidades leste e oeste do Distrito Turístico, onde estão localizadas as zonas âncoras descritas anteriormente, respectivamente a área da orla e a área de empreendimentos de negócios e tecnologias.

4.2.4.3. Proposta de Volumetrias

Nas figuras a seguir pode se observar o conjunto das diversas zonas do Masterplan, que são representadas em perspectiva com a volumetria sugerida para cada trecho. A ideia é propor diretrizes que orientem uma ocupação escalonada em relação as edificações mais elevadas da zona central.

Os gabaritos das edificações evoluindo a partir do entorno na direção do centro, numa espécie de “*degradê*” volumétrico, vão permitir que o centro se constitua como referência na organização do espaço. Ao mesmo tempo, se evita que edificações muito elevadas interfiram na paisagem, principalmente em relação a Serra do Lajeado. A proposta é que este escalonamento parta da altura referente a dois pavimentos nas áreas de residências unifamiliares, para quatro pavimentos em zonas de uso misto, oito pavimentos em áreas mais próximas ao centro e dezesseis pavimentos nas edificações centrais, destinadas a escritórios e serviços, mas também com alternativas de ocupações residenciais.

Com o mesmo propósito de permitir a visibilidade da paisagem, o formato de ocupação das edificações da área central deverá ser com volumes separados e vazados para possibilitar também a visão perspectiva do entorno. A ocupação das quadras se complementa com conjuntos de negócios, ou residenciais, com praças internas, onde se localizem áreas de lazer, descanso e contemplação.

PLANTA DE VOLUMETRIA - ESCALONAMENTO A PARTIR DO CENTRO PRINCIPAL



Ilustração 45: Planta de volumetria - escalonamento a partir do Centro Principal.

Fonte: Elaboração própria.

A seguir, com o objetivo de melhor compreender as propostas de uso do solo nas áreas lindeiras, as vias propostas foram desenhadas para os diversos trechos do Distrito Turístico, com as respectivas volumetrias, relacionadas com seu grau de importância no sistema viário.

PERSPECTIVA DA VIA TRANSVERSAL LESTE-OESTE E VISTA LAGO PALMAS



Ilustração 46: Perspectiva da Via Transversal Leste-Oeste e vista Lago Palmas.

Fonte: Elaboração própria.

Atravessando a área central, a Via Leste-Oeste, neste trecho, deve se estruturar em forma de um binário, a partir da chegada ao centro. Isto permitirá uma perspectiva mais ampla em relação as paisagens de referência, mas também criará um espaço mais agradável, com jardins e arborização, tanto para circulação quanto para descanso e contemplação. Ao longo do tempo, poderão ser também instalados pequenos quiosques, com bancas de jornal, bistrôs, bares e venda de produtos regionais.

Do ponto de vista do dimensionamento esta via deverá respeitar a mesma tipologia das vias mais importantes do sistema viário de Palmas, concebidas desde seu planejamento original. Deverá ser implantada com duas caixas mais largas, em cada um dos lados, com três faixas em cada uma delas e com espaço suficiente nas calçadas amplas para uma boa circulação de pedestres, ciclovias ou ciclofaixas. Vale ressaltar que estas calçadas deverão ser protegidas por marquises componentes das edificações, para favorecer o sombreamento e uma melhor sensação climática. As próprias alturas e sequência das edificações já favorecem este sombreamento, mas a tipologia de edificações com marquises e galerias também somará para esta condição tão importante para a cidade de Palmas.

PERSPECTIVA DA VIA ARTERIAL PRINCIPAL



Ilustração 47: Perspectiva da Via Arterial Principal.

Fonte: Elaboração própria.

A perspectiva desta via apresenta a volumetria do ponto de vista do escalonamento das edificações. Associado as dimensões generosas do canteiro central, o efeito pretendido é garantir a visão dos horizontes nas extremidades dos eixos. Ainda que, considerando uma maior densidade de edificações, fica clara a semelhança com o contexto geral de Palmas, com vias largas, amplidão dos espaços e percepção do horizonte e do céu azul que predomina na região.

PERSPECTIVA DA VIA TEOTÔNIO SEGURADO



Ilustração 48: Perspectiva da Via Teotônio Segurado.

Fonte: Elaboração própria.

Da mesma forma que a Avenida Teotônio Segurado, em seu prolongamento até o Distrito Turístico, respeita a tipologia do sistema viário concebido para a cidade em seu plano original, as vias laterais ao canteiro central, também deverão

possuir faixas de circulação, sendo que neste caso não há necessidade de uma bifurcação em forma de binário e a criação de uma praça central, considerando que a avenida possui características próprias ao longo de seu traçado, que segue retilíneo e contíguo durante todo o trajeto urbano.

No desenho proposto a Avenida Teotônio Segurado atravessará o Distrito Turístico em sua parte mais estreita, ao contrário da Via Transversal Leste-Oeste que possui uma composição longitudinal e atravessará o espaço urbano em um traçado mais longo, que permitirá a alteração do seu formato em diferentes trechos e em função da composição de cada subcentro por onde passará, valorizando estes espaços conforme a lógica de ocupação.

PERSPECTIVA DA VIA ARTERIAL PRINCIPAL NA DIREÇÃO LESTE

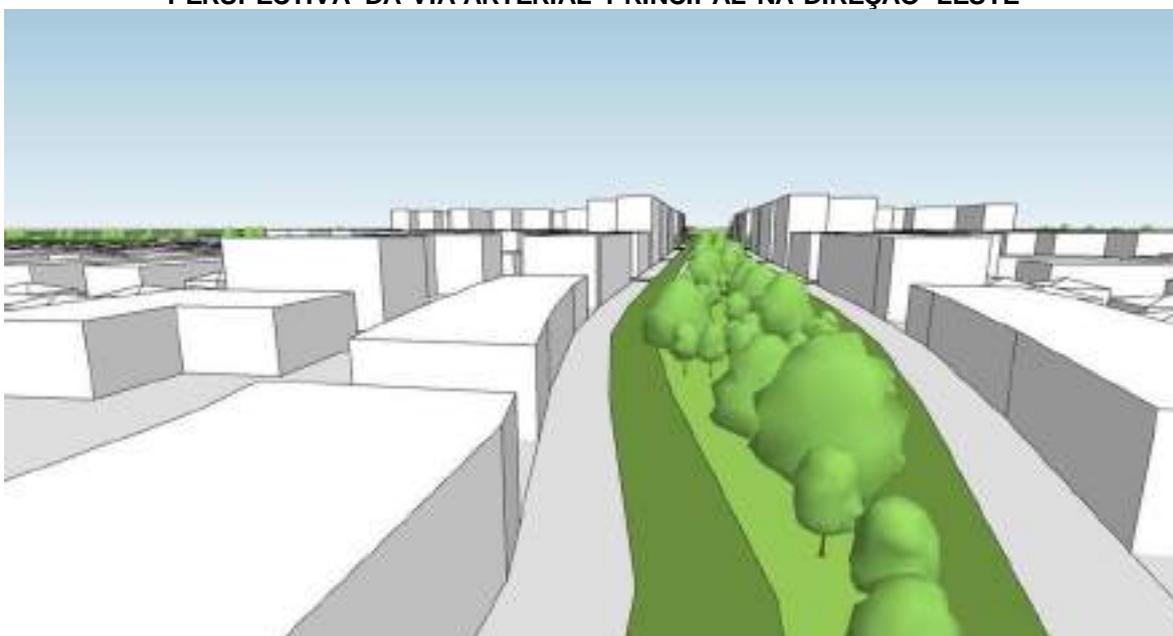


Ilustração 49: Perspectiva da Via Arterial Principal na direção Leste.

Fonte: Elaboração própria.

Na Via Transversal Leste-Oeste, deve ser destacado, além do escalonamento das volumetrias, o espaçamento entre as edificações. O que se pretendeu foi criar frestas de observação e espaços vazios relacionados com as áreas livres, descritas anteriormente, para potencializar praças e espaços de convivência.

O objetivo desta proposta de ocupação do solo também está ligado a tornar a área central um espaço mais agradável para o pedestre, sem edificações muito elevadas. Isto tem importância relevante, já que estamos trabalhando com uma área de interesse turístico, onde seus espaços deverão ser frequentados não só pelos habitantes locais, mas também por turistas ou visitantes de outras regiões.

Ao se instalarem nos hotéis e resorts, eles irão circular por outras partes da cidade, principalmente na região central do bairro.

PERSPECTIVA DA VIA ARTERIAL PRINCIPAL COM COMÉRCIO E RESIDÊNCIAS



Ilustração 50: Perspectiva da Via Arterial Principal com comércio e residências.

Fonte: Elaboração própria.

Na continuidade da Via Leste-Oeste, no sentido do lago, a escala das edificações também vai diminuindo. Nesta parte do bairro, de características mais residenciais, as volumetrias correspondem a conjuntos de lojas voltadas para o comércio local e residências unifamiliares, que poderão também ser incorporadas em forma de condomínios.

Ali podem ser notadas as vias secundárias, que ao atravessarem a via arterial principal de tempos em tempos, proporcionarão a articulação com os conjuntos residenciais e os pequenos comércios. Neste trecho a via arterial deverá manter a estrutura em duas caixas e três faixas de circulação, mas com um canteiro central de dimensões menores, preservando o espaço mais largo das calçadas.

Como esta via correrá paralela ao Parque Linear, que pode ser visto no desenho pela arborização mais densa, os espaços dedicados a mobilidade ativa e a atividades de lazer ficarão reservados para aquela área. As vias secundárias de articulação também poderão atravessar o parque em alguns trechos.

PERSPECTIVA DA PARTE SUDOESTE COM PARQUE LINEAR E MARINA



Ilustração 51: Perspectiva da parte Sudoeste com Parque Linear e Marina
Fonte: Elaboração própria.

Nesta vista se destaca o Parque Linear em primeiro plano e a região da orla, com o Parque Temático ao fundo. O parque linear, como já foi dito, pode ser considerado também como um corredor verde, que ligará as duas áreas de preservação ambiental existentes no interior da poligonal da área de estudo. Esta parte da área deverá ser ocupada preferencialmente por resorts e condomínios e as edificações poderão variar em até quatro pavimentos, considerando as necessidades mercadológicas dos empreendimentos.

PERSPECTIVA DAS ÁREAS RESIDENCIAIS NA REGIÃO LINDEIRA AO PARQUE LINEAR



Ilustração 52: Perspectiva das áreas residenciais na região lindeira ao Parque Linear.
Fonte: Elaboração própria.

As áreas de projetos residenciais, que deverão predominar na parte norte do bairro, embora possam estar também localizadas em diversas zonas de uso misto,

na região lindeira ao parque linear deverão ser mais do tipo unifamiliar e poderão ser implantados em forma de condomínios, integrados com comércios locais. No limite norte poderão ser implantadas edificações multifamiliares, com prédios de até quatro pavimentos, destinados a imóveis de mais baixo custo. Isto permitirá a inclusão de habitantes com rendas diferenciadas, evitando a elitização desta região da cidade.

Como o parque linear atravessa praticamente todo o bairro em sua extensão longitudinal, a população residente e flutuante poderá fazer uso deste espaço, sem necessidade de caminhar longas distâncias para acessar esta importante área de lazer. A ideia é que haja uma integração entre habitação e qualidade ambiental. Estas condições são essenciais para que haja maior atratividade para os investimentos na região. Além dos moradores locais é muito provável a existência de um mercado de segundas residências, principalmente para investidores de outras regiões.

PERSPECTIVA DA VIA ARTERIAL PRÓXIMA AO LAGO



Ilustração 53: Perspectiva da via arterial próxima ao lago

Fonte: Elaboração própria.

Na região dos parques temáticos e da orla do lago, a Via Transversal Leste-Oeste continuará sendo ocupada por edificações de uso misto e alturas podendo variar de dois pavimentos a quatro pavimentos, sempre preservando os visuais, sobretudo nesta área de maior concentração do turismo.

O acesso a área onde poderão se localizar parques temáticos se dará tanto pela Via Transversal Leste-Oeste quanto pela Avenida da Orla. Esta região de

parques temáticos é uma das principais âncoras do desenvolvimento turístico. Muito provavelmente a implantação de parques aquáticos deverá atrair grande quantidade de turistas e moradores, em função do cenário ligado as águas e ao clima ensolarado desta região do país.

Para valorizar o acesso a esta área e a chegada ao bairro foi proposto, no início da via transversal, a construção de duas torres mais altas, que simbolizarão a ideia de um Portal de Entrada do Distrito Turístico e que poderão servir também como elemento de referência para a percepção a distância deste espaço. Ao mesmo tempo, poderão se caracterizar como um Portal da Orla do Lago para os visitantes que acessarem a área pelo lago. Várias referências foram estudadas para embasar tal proposta quando da etapa do *benchmarking*, onde se destaca a área revitalizada do Porto de Barcelona, na Espanha.

PERSPECTIVA DO PORTAL DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS

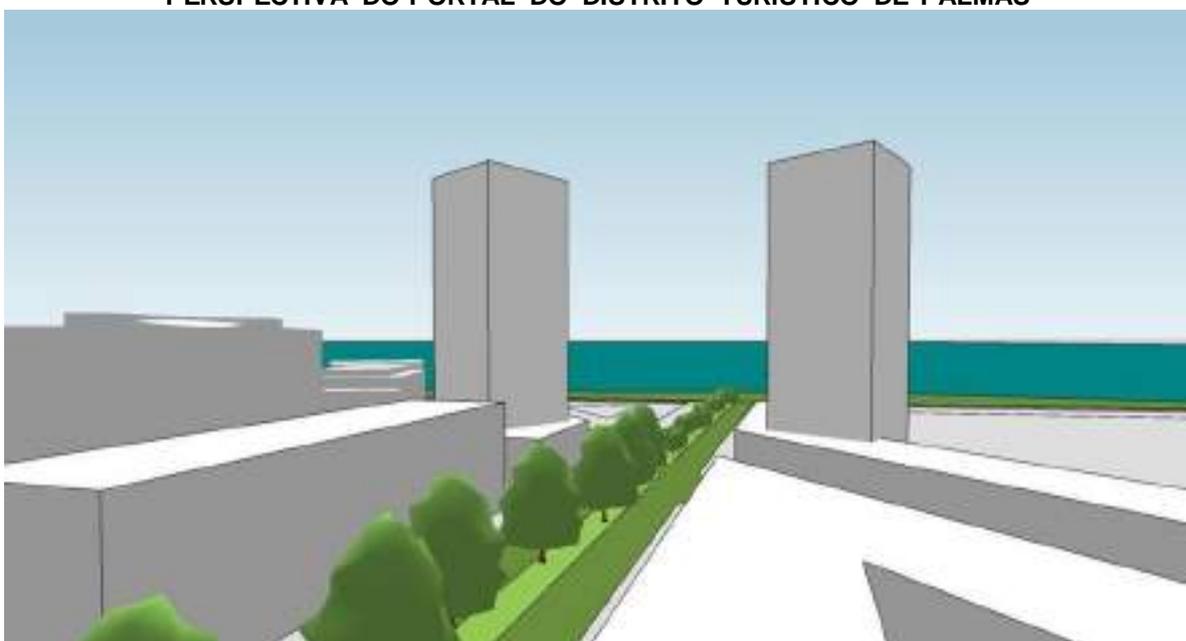


Ilustração 54: Perspectiva do Portal do Distrito Turístico de Palmas

Fonte: Elaboração própria.

Quanto ao gabarito destas torres, se sugere que esteja sujeito às condições do mercado e ao interesse de eventuais investidores. Como são duas edificações diferenciadas, que no conjunto da paisagem produzem pouca interferência, mas que como referências têm um significado importante, seus gabaritos poderão ser liberados, podendo chegar até 25 pavimentos.

A Via Transversal Leste-Oeste, ao passar entre as torres, faz a conexão com a orla do lago. O encontro desta via estruturante com a paisagem do Lago de Palmas reforça a condição deste ponto do bairro como um importante subcentro

que, neste caso, deverá concentrar a maior parte das atividades turísticas.

Este Portal, com suas duas torres, poderá ser ocupado preferencialmente por hotéis. No pavimento térreo deste complexo poderão ser implantados shoppings e restaurantes. Em frente ao portal se sugere a implantação de um píer interligado a Estação de Transporte Aquaviário, que fará parte do sistema de transporte público da área do Distrito Turístico e da cidade de Palmas e regiões circunvizinhas.

Nas imediações deste portal, em seu lado sul, a implantação da Marina Pública de Palmas deverá se constituir como uma das âncoras mais importantes na dinamização das atividades turísticas e de lazer para a população local. Em praticamente todos os projetos analisados, onde áreas de atividades turísticas se relacionam com rios ou lagos, as marinas são componentes constantes.

PERSPECTIVA DA MARINA PÚBLICA



Ilustração 55: Perspectiva da Marina Pública

Fonte: Elaboração própria.

No cronograma de implantação dos empreendimentos a marina deverá ser um dos primeiros a ser considerado. A marina é descrita como pública, não porque ela tenha que ser implantada pelo poder público, mas porque é um espaço que deve ter pleno acesso público. Provavelmente pelas características do sítio de Palmas, com grande sequência de áreas ligadas ao lago, a implantação de uma marina certamente atrairá o interesse da iniciativa privada.

Em relação ao Masterplan, a marina pública está situada na parte sul da orla, no trecho do Distrito Turístico. Nesta área estão mais concentrados os resorts e serviços hoteleiros de edificações mais horizontais. Em frente a marina e no lado interno da Avenida da Orla, a ideia é que sejam localizadas áreas para

restaurantes, bares e comércio náutico. Por isto se pretende que estas edificações tenham estruturas mais horizontais, de até quatro andares, que não impeçam os visuais da orla e, ao mesmo tempo, no seu conjunto, possam caracterizar este pedaço de espaço como um *Waterfront*. Estas áreas, que existem em muitas cidades ao redor do mundo, atraem grande quantidade de turistas, mas também proporcionam pontos de encontro, lazer e contemplação para os moradores locais e da região.

A Avenida da Orla atravessa o Distrito Turístico, em sua extremidade oeste, de ponta a ponta. O Plano Diretor Participativo de Palmas 2018 recomenda um afastamento de 120 m a partir da orla do lago. No caso deste Masterplan foi considerada esta diretriz, por sua importante condição de área de preservação ambiental e, também, para permitir a criação de espaços de circulação e lazer, com locais para encontros e socialização, piqueniques e contemplação da paisagem. Este espaço verde da orla e do conjunto da avenida também deverá estar conectado com o parque linear, interligando toda a área do Distrito Turístico e criando uma continuidade na circulação de pessoas e valorização do meio ambiente.

Da maneira como está proposto no Masterplan, o espaço da orla deverá estar claramente dividido em duas composições fundamentais. De um lado, uma área mais horizontal destinada a resorts, hotelaria e eventualmente condomínios residenciais. Do outro lado, um conjunto de atrativos temáticos, que constituirão um grande complexo de lazer. Definindo o limite entre estas duas áreas, as torres do portal referenciarão esta parte do Distrito Turístico e da Avenida da Orla.

PERSPECTIVA DA VIA TRANSVERSAL E CENTRALIDADE PRINCIPAL



Ilustração 56: Perspectiva da Via Transversal e centralidade principal.

Fonte: Elaboração própria.

Esta vista destaca a área central, onde é possível ver o escalonamento das volumetrias das edificações no centro urbano. Como se pode notar, na zona central, o principal e mais denso volume do bairro, evitou-se formar um bloco compacto que pudesse constituir uma espécie de barreira em relação às perspectivas da área como um todo. Os edifícios vão se elevando aos poucos, da periferia para o centro, de forma tal que a percepção seja de uma volumetria mais fluida e que também os espaços da área central possam ser identificados em suas diferenças.

Por sua vez, como também expressa o desenho, o parque linear, na condição de corredor verde, define bem a diferenciação entre as áreas sul e norte do bairro. No lado sul as edificações são mais horizontalizadas e existe uma menor densidade. No lado norte, as edificações são mais verticalizadas, principalmente na Área Central, com maior densidade. Entre as condicionantes desta conformação está o regime de propriedade do solo, uma vez que os lotes já existentes são de maiores dimensões.

PERSPECTIVA DO COMPLEXO DE SAÚDE E EDUCAÇÃO E ÁREA PROTEÇÃO AMBIENTAL



Ilustração 57: Perspectiva do Complexo de Saúde e Educação e Área Proteção Ambiental.

Fonte: Elaboração própria.

No entorno leste da zona central, ficam reservados os espaços para complexos de negócios, notadamente aqueles ligados a saúde e educação, que foram identificados e propostos nas etapas anteriores dos trabalhos como áreas de potencial estratégico e ligadas as vocações do Município de Palmas.

Evidentemente o formato destes complexos e de suas edificações estará sujeito aos projetos que serão desenvolvidos por investidores privados. O que deve ser claramente definido são as condicionantes relativas as volumetrias e índices de

ocupação, para evitar que a especulação imobiliária desfigure a área deste bairro, que deve ser preservada com características diferenciadas, para assegurar sua condição de Distrito Turístico.

VISTA EM PLANTA BAIXA DO DISTRITO TURÍSTICO



Ilustração 58: Vista em planta baixa do Distrito Turístico.
Fonte: Elaboração própria.

VOLUMETRIA GERAL COM DESTAQUE PARA EDIFICAÇÕES MAIS ELEVADAS NA ÁREA CENTRAL



Ilustração 59: Volumetria geral com destaque para edificações mais elevadas na área central.

Fonte: Elaboração própria.

VOLUMETRIA ÁREA CENTRAL. (ALTURA DAS EDIFICAÇÕES: 16 PISOS, 8 PISOS, 4 PISOS E 2 PISOS)



Ilustração 60: Volumetria Área Central. (Altura das edificações: 16 pisos, 8 pisos, 4 pisos e 2 pisos).
Fonte: Elaboração própria.

4.2.5. Sistema de Mobilidade Urbana

Os projetos urbanos mais recentes têm se caracterizado por propostas que seguem um novo paradigma de mobilidade urbana sustentável, centradas nos pedestres, ciclistas e no transporte coletivo. Neste cenário, o conceito de mobilidade urbana relacionado com o deslocamento de pessoas e bens é mais abrangente, partindo dos indivíduos e não apenas das vias de circulação de veículos. Além disso, inclui quatro elementos: a inclusão social, a sustentabilidade ambiental, a gestão participativa e a democratização do espaço público. O primeiro, afirma o compromisso da gestão pública com a construção de um espaço urbano para todos, tendo o direito à mobilidade como meio de se atingir o direito à cidade. O segundo demonstra a preocupação com as gerações futuras e com a qualidade de vida nas cidades. O terceiro traduz a busca pela construção da democracia política, econômica e social. E, o quarto, se refere ao princípio da equidade no uso do espaço público.

Conforme o conceito de uma Mobilidade Urbana Sustentável propõe-se como princípios para o Sistema de Mobilidade deste Masterplan:

- A integração dos sistemas viários propostos com o restante da cidade de Palmas.
- A promoção de uma adequada hierarquização viária, considerando calçadas e passeios públicos, como forma de otimizar os investimentos necessários a construção da infraestrutura urbana destinada à mobilidade.
- A implantação de uma rede de ciclovias e passeios ao longo do parque linear e nos principais eixos viários do sistema.
- A busca do acesso ao transporte público e intermodal, incentivando a utilização de novas tecnologias, evitando a poluição e privilegiando novas fontes de energia.

O transporte público na região de planejamento deverá ser estruturado de forma integrada e complementar entre os diversos modais, por meio de uma ampla rede de linhas de ônibus e outros sistemas que possam ser implantados na área. Os pontos de transbordo devem ser bem planejados, garantindo pontualidade, veículos em bom estado, conforto e acessibilidade a todos os usuários, curtos percursos de deslocamento até os locais de acesso ao transporte, dentre outros.

A proposta para o sistema de mobilidade urbana envolve ainda dois temas complementares. De um lado as informações referentes ao sistema viário, que

contempla o sistema de circulação de veículos motorizados, o sistema de calçadas destinadas aos pedestres, o sistema de ciclovias e, de outro, as informações referentes ao sistema de transporte coletivo (público ou privado) proposto para a área.

Para o sistema viário do Distrito Turístico, envolvendo as vias de circulação dos veículos motorizados, ciclovias, ciclofaixas e calçadas, são sugeridos alguns princípios que permeiam todas as soluções morfológicas que foram apresentadas anteriormente. São elas:

- Promover a integração entre o DTP e a região central de Palmas por meio da consolidação das vias existentes. Neste caso os três eixos anteriormente definidos, além de novas vias que auxiliem na ampliação das possibilidades de conexão e mobilidade.
- Promover a criação de uma rede de vias, considerando amplas calçadas e ciclovias, que conectem os principais empreendimentos turísticos que deverão ser implantados ao longo do tempo, de forma a planejar a ocupação futura da área.
- Utilizar parâmetros modernos de desenho urbano, que prezem pela valorização do espaço e estejam adequados às características de cada lugar, explorando a beleza cênica da região.
- Promover a melhoria da qualidade dos espaços públicos, privilegiando as pessoas, por meio do dimensionamento adequado das infraestruturas destinadas aos pedestres e ciclistas, com ênfase nos sistemas de deslocamento não motorizados.
- Utilizar como parâmetro de referência o deslocamento de pessoas por meio de caminhadas com limite referenciado em 400 metros em um tempo de 5 minutos.
- Promover a hierarquização das vias de circulação, de forma a estabelecer uma rede de vias mais acessíveis (classificadas como arteriais), e que são apoiadas por vias que conectam os diversos trechos da trama urbana (classificadas como coletoras), melhorando o fluxo de pessoas e veículos.

Tendo por base os princípios elencados acima, são propostas na sequência soluções para os sistemas viários para a área do DTP.

4.2.5.1. Vias de Circulação de Veículos

A concepção do sistema de circulação de veículos proposto pelo *Masterplan* é composta por vias em 5 níveis:

- Vias Arteriais de Primeiro Nível – Correspondem àquelas vias que são as mais integradas do sistema e são também aquelas que possibilitam o fluxo mais intenso de veículos motorizados. O desenho dessas vias prioriza o deslocamento motorizado em função de grandes distâncias a serem percorridas.
- Vias Arteriais de Segundo Nível – Correspondem àquelas que também são muito integradas ao sistema e conseqüentemente com capacidade elevada de fluxo de pessoas e veículos, porém têm caráter de avenidas urbanas, com desenho que prioriza a integração à malha urbana onde estão inseridas. São ladeadas por amplas calçadas e ciclovias dos dois lados.
- Vias Coletoras de Primeiro Nível - Correspondem àquelas vias que conectam o interior do tecido urbano com as vias arteriais de primeiro e segundo níveis. São classificadas como avenidas urbanas e mesmo tendo pista dupla e canteiro central, têm desenhos que estabelecem um equilíbrio entre os espaços destinados aos veículos e aqueles destinados aos ciclistas e pedestres.
- Vias Coletoras de Segundo Nível – Correspondem àquelas vias que conectam o interior do tecido urbano com as vias coletoras de primeiro nível. Têm um desenho que estabelece um equilíbrio entre os espaços destinados aos veículos e aqueles destinados aos ciclistas e pedestres.
- Vias Locais – Correspondem àquelas vias mais internas ao sistema. Sempre que possível devem ser conectadas diretamente às vias coletoras, sem ligação direta necessária com as Vias Arteriais.

Além das vias estruturantes, devem ser destacadas outras vias no sentido norte-sul, como a via de continuação da Avenida da Orla, onde se localizam os principais empreendimentos âncoras ligados às atividades náuticas propostas para a área do DTP. Esta Avenida deverá ser implantada respeitando os parâmetros internacionais de turismo e as legislações urbanísticas correspondentes, que estabelecem um afastamento da linha d'água com área verde, que neste caso poderá ser de cerca de 120 metros, funcionando também como uma área de circulação pública. Ao longo do seu traçado, ao contrário da zona central, a altura

das edificações deverá ser mais baixa para evitar obstruções na visualização do lago e de seus atrativos turísticos. A outra a ser considerada é a via paralela ao eixo da Rodovia TO-050, que tem um importante papel como via de acesso ao Distrito Turístico para os usuários do sistema rodoviário.

4.2.5.2. Vias de Circulação de Pedestres

Todas as vias de circulação de veículos, independentemente da sua classificação hierárquica, deverão ser ladeadas (dos dois lados da via) por calçadas que possibilitem o adequado deslocamento dos usuários ao longo de todo o sistema. As calçadas deverão também possibilitar a circulação de pessoas com necessidades especiais – PNE, tendo por base os parâmetros constantes da Norma Técnica NBR-9050, que versa sobre o tema.

As calçadas deverão ser compostas por uma faixa livre, onde transitarão os pedestres, uma faixa de serviço, onde estará alocado o mobiliário urbano – como bancos e lixeiras – e uma faixa de transição, onde se dará o acesso às edificações.

A proposta é que ao longo de todos os percursos as calçadas tenham largura mínima de 3 metros, dos dois lados da via, independentemente da sua classificação hierárquica. Porém, nos trechos em que as edificações apresentarem uso misto (com atividades comerciais nas áreas térreas), sempre que possível, as calçadas deverão ter largura mínima de 5 metros no trecho.

Importante salientar que, segundo propostas apresentadas nesse Masterplan, na área do Distrito Turístico, deverão ser adotados princípios de drenagem sustentável, que garantam ao pedestre condição de circulação nas mais variadas condições climáticas. Propõe-se, também que, sempre que possível, deverão ser adotadas travessias de pedestres em nível, por meio de soluções de “*Traffic Calming*”. Nos entroncamentos e nos pontos de conexão entre as vias de circulação de pedestres e demais veículos (motorizados ou não) deverá ser dada integral prioridade ao pedestre.

4.2.5.3. Vias de Circulação de Ciclistas

Propõe-se que todas as vias arteriais devam ser ladeadas (sempre que possível dos dois lados da via) por ciclovias que possibilitem o adequado deslocamento dos ciclistas ao longo de todo o sistema de vias do Distrito Turístico de Palmas.

É importante complementar que o desenho do sistema de ciclovias e ciclofaixas, em toda a região, deverá ser integrado aos sistemas já implantados e, também, aqueles planejados para a cidade de Palmas.

A qualidade dos materiais aplicados e da execução das ciclovias e ciclofaixas em toda a região deverá garantir um acabamento regular, firme, estável e antiderrapante. Para melhorar a proteção do ciclista, o desenho urbano das ciclovias deverá obedecer as seguintes condições: Aumentar a largura das ciclovias/ciclofaixas nas esquinas para tornar os cruzamentos mais seguros como também garantir que, ao dobrar as esquinas, os condutores tenham os pedestres sempre à vista; instalar uma barra de proteção nas esquinas para que os ciclistas fiquem protegidos e visíveis aos motoristas; separar os cruzamentos de ciclistas e pedestres nas esquinas; e, instalar sinais de trânsito para os ciclistas.

A proposta inclui também a implantação de outras infraestruturas de apoio ao ciclista, tais como: paraciclos, locais de estacionamento, infraestrutura complementar e bicicletários.

4.2.6. Ocupação do Solo e Situação Fundiária

As propostas de ocupação do solo levaram em consideração a situação fundiária levantada na área de estudo. Conforme se pode observar nas ilustrações a seguir as vias assinaladas em amarelo constituem o sistema viário secundário e de articulação com as vias menores de acessibilidade aos empreendimentos imobiliários. Como nas vias estruturantes, estas vias também foram superpostas aos limites dos lotes existentes, respeitando a estrutura fundiária da área.

Estas ilustrações também demonstram que os principais eixos e vias do sistema viário acompanham os limites dos lotes existentes, de acordo com o levantamento da estrutura fundiária na área de estudo. Os eixos e demais vias foram traçados de maneira a serem implantados entre os limites destes lotes.

Comparando a situação fundiária destes lotes, levantada junto a INTERTINS, se pode observar que na parte norte, onde os terrenos são em maior número e de menor porte, as vias coincidem com seus limites verticais e horizontais. Em função disto, também nestas áreas são propostas quadras com maior densidade de ocupação. Da mesma forma, na parte sul, os lotes maiores receberam propostas de espaços com menor densidade de ocupação.

A partir da infraestrutura viária proposta, poderá ser viabilizada a indução de centros e subcentros, que darão suporte a dinâmica própria de cada área ou zona

de atividades sugeridas no Masterplan, especificadas para cada conjunto de terrenos delineados no tecido urbano.

A lógica de ocupação das áreas destinadas a empreendimentos imobiliários também foi condicionada pelos loteamentos existentes e pela propriedade da terra na região. Desta forma, na zona central e na zona norte da área do Distrito Turístico, as quadras propostas poderão ter dimensões mais reduzidas, compatíveis com os loteamentos atuais. Na parte sul da área, pelas condições do regime de propriedade, com lotes de maiores dimensões ainda não parcelados, a proposta contempla áreas maiores, que possam ser objeto futuro de incorporações de atividades turísticas de maior porte, como resorts e serviços de hotelaria e convenções.

No extremo oeste da área, pela própria localização nas proximidades da orla do lago, foi proposta a destinação para um dos principais projetos âncora do Distrito Turístico, que deverá ser o parque aquático. Nesta parte oeste, ao sul da via arterial principal, foi também proposto um segundo projeto âncora, que será a marina pública, aproveitando as excelentes condições de navegação do Lago de Palmas e proporcionando alternativas de lazer e estimulando a implantação de pequenos estaleiros na região, com grande potencialidade de geração de empregos.

Complementando a definição das grandes áreas destinadas a empreendimentos empresariais, na parte leste da área, ao lado da rodovia, a proposta permite desenvolver, mas não exclusivamente, um setor para empresas de alta tecnologia, tendência do setor empresarial da região. Estas áreas poderão ser parceladas em lotes de tamanhos diversos, que permitam implantar galpões de maior porte para projetos ligados a empreendimentos áudio visuais, como definido nos projetos de referência. Poderão também receber lotes de dimensões mais reduzidas, para escritórios e pequenos comércios, em forma de *malls* abertos.

A espacialização do uso e ocupação indicados preferencialmente para as diversas áreas e setores do Distrito Turístico pode ser observada na Ilustração a seguir.

As propostas referentes ao uso e ocupação do solo têm por foco contribuir de maneira efetiva para o desenvolvimento do DTP. Tal concepção atende diretamente ao objetivo do Masterplan e contribui para a elaboração da Legislação de Uso e Ocupação do Solo e para a definição das diretrizes urbanísticas necessárias para o planejamento e aprovação dos futuros parcelamento das áreas no DTP.

O enfoque central das propostas visa criar um mix de atividades de lazer e entretenimento, complementares entre si, assim como áreas residenciais e comerciais para população de renda menos favorecida, de forma a reunir em um mesmo espaço lazer, trabalho e moradia. Neste sentido, na medida em que o desenho do sistema viário e de uso do solo proposto respeita os limites do atual regime de propriedade, pode também favorecer o engajamento dos proprietários no financiamento e implementação dos projetos.

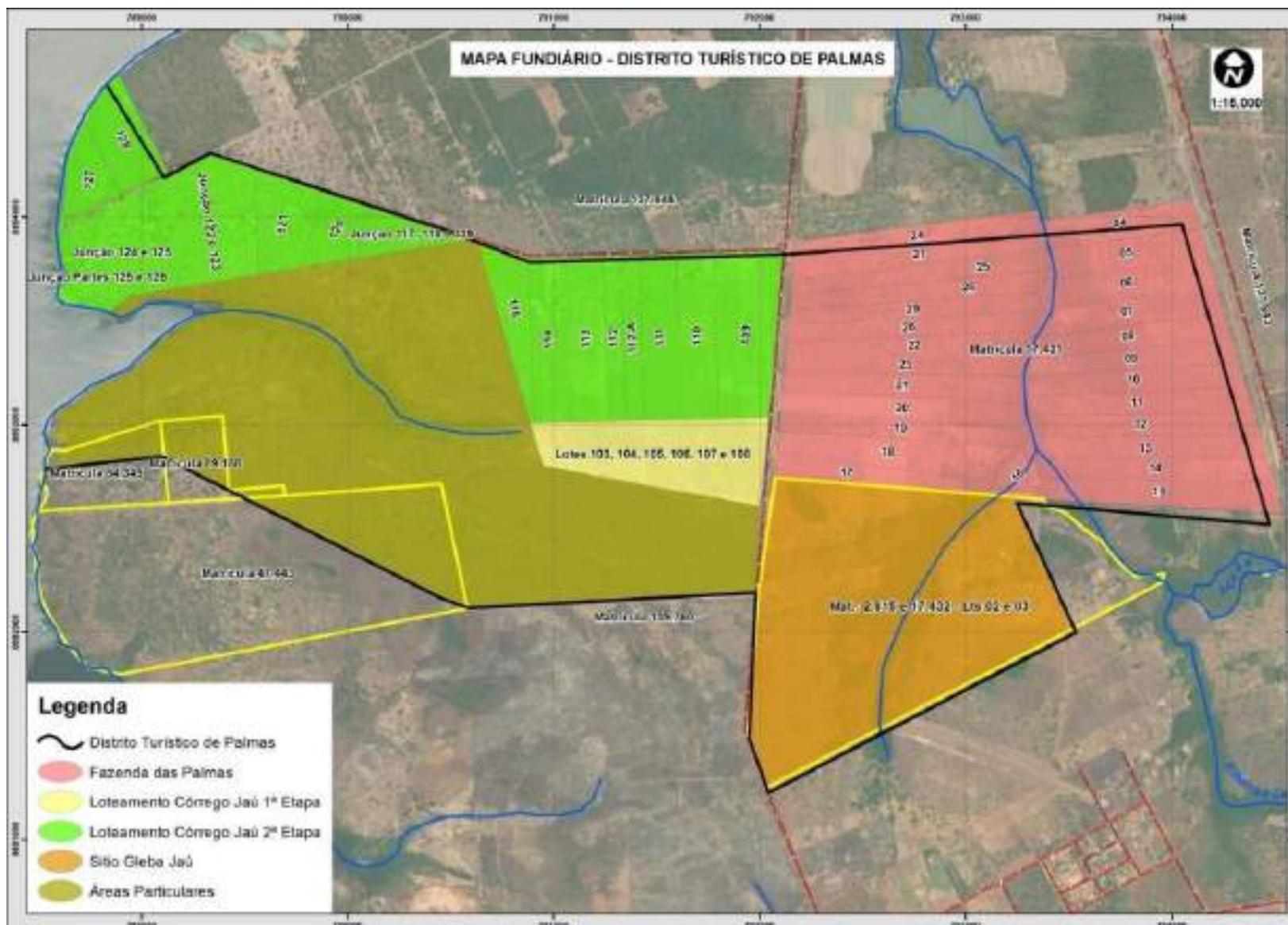


Ilustração 61: Mapa da situação fundiária com base em levantamento no INTERTINS.
 Fonte: Elaboração própria.

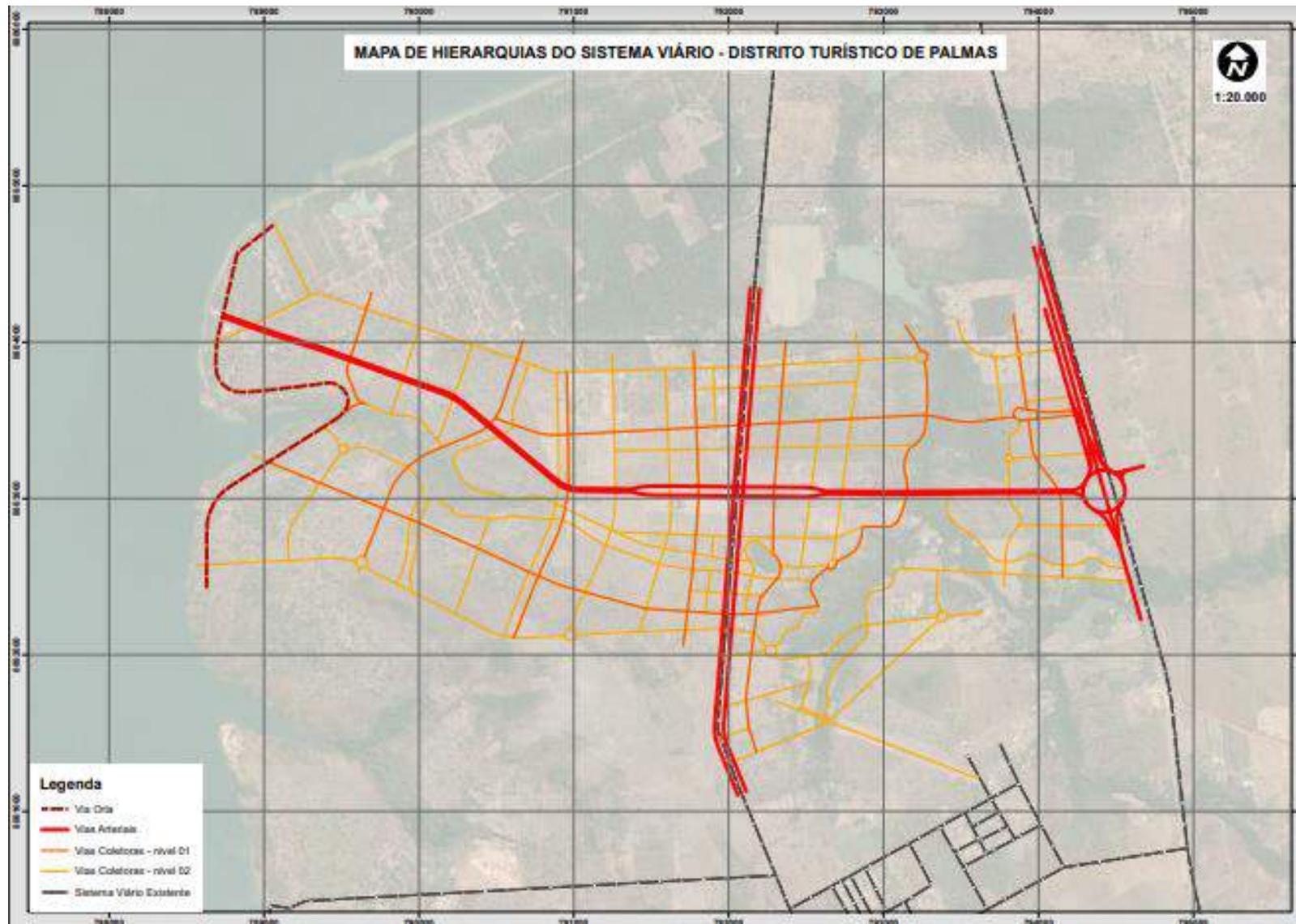


Ilustração 62: Mapa da hierarquia do sistema viário do Distrito Turístico de Palmas.
Fonte: Elaboração própria.

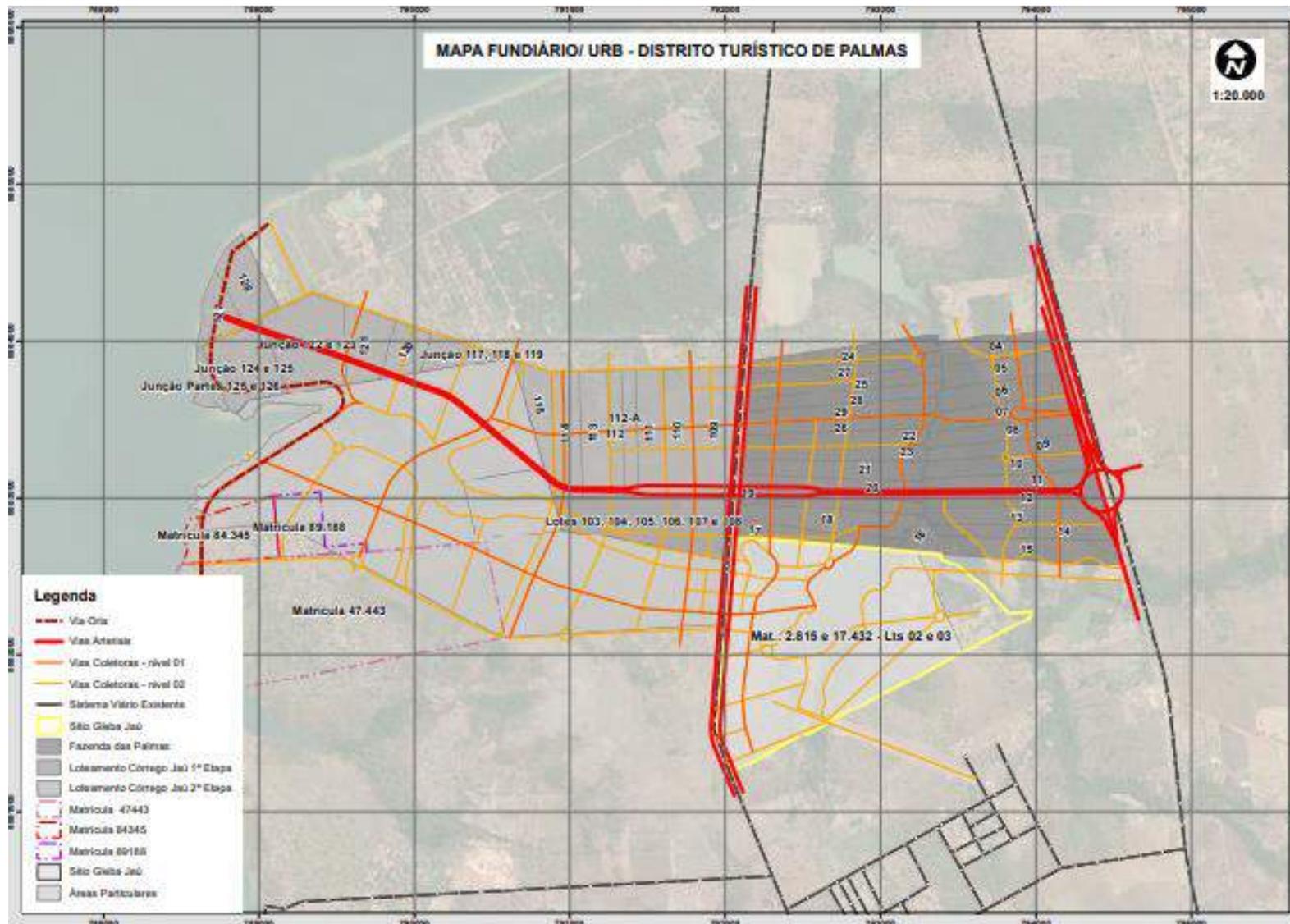


Ilustração 63: Mapa da situação fundiária e do sistema viário do DTP.
 Fonte: Elaboração própria.

4.2.7. Diretrizes de Usos e Ocupações

4.2.7.1. Proposta do Uso e Ocupação do Solo

A proposta urbanística apresentada se concentra na valorização dos espaços naturais existentes localizando os principais equipamentos de lazer e entretenimento em suas proximidades, no reforço das centralidades favorecendo a dinâmica urbana da região e na indicação dos parâmetros urbanísticos (atividades e formas de ocupação do território) das áreas ainda não parceladas.

A espacialização do uso e ocupação indicados para as diversas áreas do Distrito Turístico de Palmas pode ser observada no plano de manchas a seguir.

As áreas centrais apresentam usos mais diversificados e adensados, com espaços que promovem a diversidade de atividades urbanas por meio da destinação para uso misto, comercial, residencial multifamiliar, institucional e de equipamentos públicos. As edificações nesse trecho são preferencialmente verticais de forma a otimizar o custo X benefício do valor do solo, da implantação de infraestrutura e de transporte.

As áreas mais periféricas, que gravitam no entorno de cada uma das centralidades, apresentam usos menos adensados, com características locais focadas, principalmente, no uso residencial. Sempre que possível, porém, os espaços promovem, também, a diversidade de atividades urbanas por meio do uso misto, institucional e de equipamentos públicos. As edificações são todas mais baixas e as residências, em sua maioria, são unifamiliares.

Todas as áreas da poligonal de planejamento são interligadas por um sistema de infraestrutura verde, caracterizada por conectores verdes, cuja função é aproximar as áreas parceladas do meio ambiente natural. Elas estarão situadas a no máximo 500m (cinco minutos de caminhada) das áreas objeto de parcelamento futuro.

Nos próximos itens serão apresentadas, de forma mais detalhada, as informações referentes a cada uma das atividades definidas no plano de uso e ocupação, a saber:

- Sistema de Áreas Verdes.
- Atividades Públicas:
 - ✓ Equipamentos Públicos.
- Atividades Privadas:
 - ✓ Uso Comercial.

- ✓ Uso Misto.
- ✓ Uso Residencial Multifamiliar.
- ✓ Uso Residencial Unifamiliar.
- ✓ Uso Institucional.
- ✓ Uso Logístico.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NOS SETORES DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS

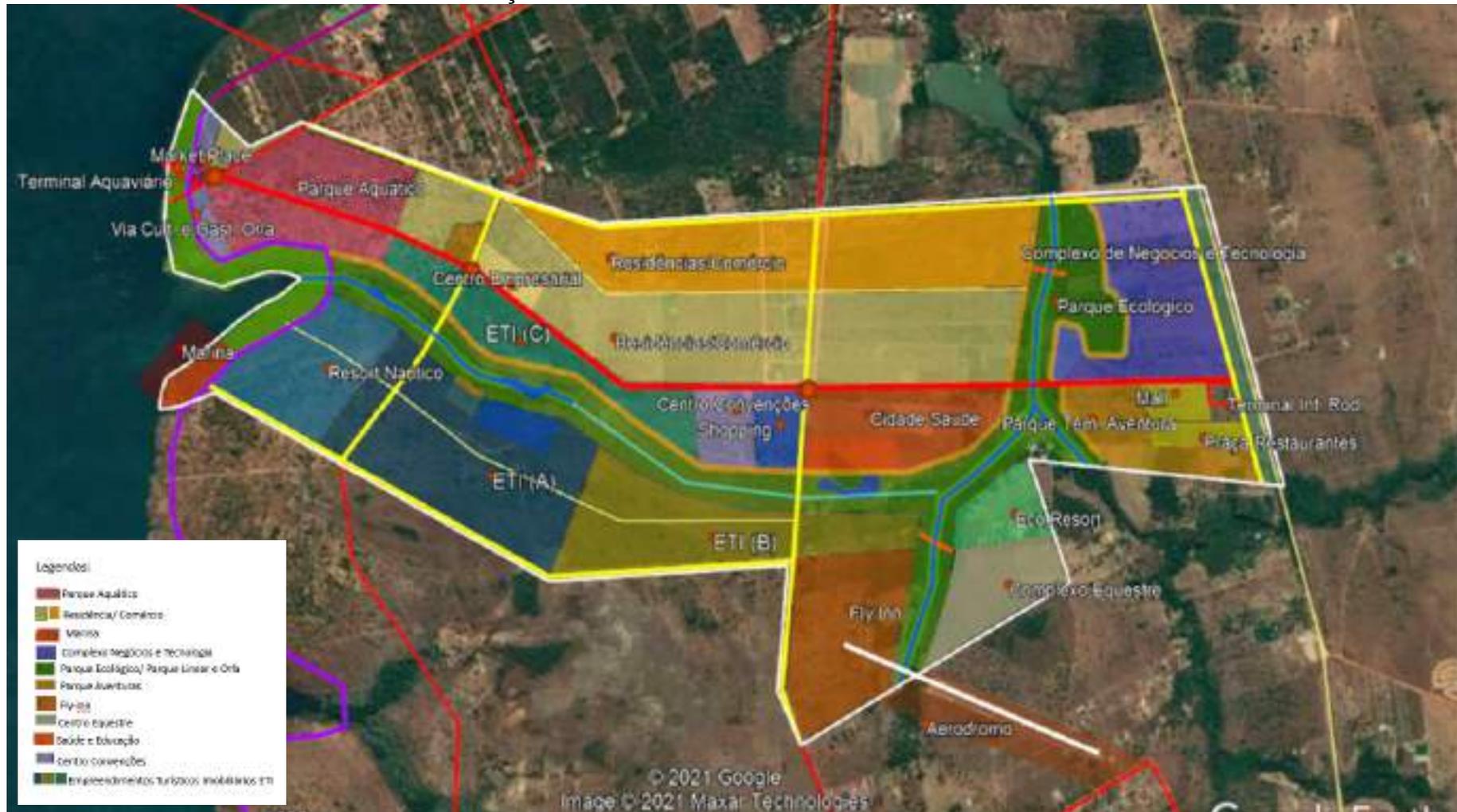


Ilustração 64: Mapa de uso e ocupação do solo nos setores do Distrito Turístico de Palmas.
Fonte: Elaboração própria.

Vale esclarecer que, com relação ao atributo de uso do solo, na escala urbana, os lotes privados e públicos podem receber atividades cujos usos do solo são assim classificados:

- Uso Comercial - Possibilita o funcionamento de atividades comerciais e de serviços. No *Masterplan* é proposta a hierarquização do uso comercial em termos de:
 - Comercial de Nível 1, cujo uso é mais intenso, com edificações de maior porte para atividades com abrangência que pode atingir o nível regional e que pode apresentar um grau intermediário de incomodidade (principalmente em função de atratividade do fluxo de veículos e pessoas).
 - Comercial de Nível 2, cujo uso é menos intenso, com edificações de menor porte para atividades com abrangência que pode atingir o nível local e que só podem apresentar um grau baixo de incomodidade.
- Uso Misto, que possibilita o funcionamento de múltiplas atividades no mesmo lote. Por exemplo: Uso comercial no pavimento térreo e uso residencial nos demais pavimentos da edificação. No presente *Masterplan* é proposta a hierarquização do uso misto em termos de:
 - Uso Misto de Nível 1, cujo uso é mais intenso, com edificações de maior porte para atividades comerciais com abrangência que pode atingir o nível regional e que podem apresentar um grau intermediário de incomodidade (principalmente em função de atratividade do fluxo de pessoas).
 - Uso Misto de Nível 2, cujo uso é menos intenso, com edificações de menor porte para atividades comerciais com abrangência que pode atingir o nível local e que só podem apresentar um grau baixo de incomodidade.
- Uso Institucional, que possibilita o funcionamento de instituições que são relevantes para a população, tais como: instituições religiosas; instituições de ensino privado (escola, faculdade, universidade); instituições de saúde privada (centro clínico, hospital); Instituições de lazer (clube, centros esportivos).
- Uso Residencial, que possibilita a construção de residências no lote, seja na forma de apenas uma unidade residencial (denominada de residencial unifamiliar) ou de mais de uma unidade no mesmo lote (denominada de multifamiliar). O uso residencial multifamiliar pode, ainda, ser subdividido em

dois tipos, sendo multifamiliar horizontal (com mais de uma casa no mesmo lote) e vertical (com apartamentos no mesmo lote).

- Equipamentos públicos comunitários e urbanos, que possibilitam o funcionamento de instituições públicas destinadas ao atendimento da população em suas necessidades cotidianas. Os equipamentos públicos são classificados como comunitários quando suas atividades atendem diretamente à população por meio de cinco (5) tipos diferentes de “Serviços Públicos”, que são: Educação, saúde, segurança, administração e cultura/lazer. Os equipamentos públicos são classificados como urbanos quando suas atividades atendem indiretamente à população por meio, por exemplo, de espaços destinados a estações de tratamento de esgotos, tratamento de águas, lagoas de drenagem, dentre outros.

Os usos do solo podem ser determinados para os lotes em termos de usos básicos e usos máximos, o que possibilita a aplicação pelos Órgãos da Gestão Pública Municipal dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso previstos na base legal do Estatuto das Cidades. Estes instrumentos estão detalhados no capítulo referente a Modelagem Jurídica.

Com relação à forma de ocupação do solo, é importante esclarecer que está condicionada aos parâmetros urbanísticos que tradicionalmente apresentam as “regras” que definem a “volumetria máxima” da edificação passível de ser construída e onde essa volumetria pode ficar posicionada no lote.

As propostas, referentes aos usos e ocupações do solo serão descritas abaixo, levando em consideração dois níveis de organização das informações:

No primeiro nível as propostas são apresentadas conforme o uso específico das áreas e, no segundo, as propostas serão apresentadas em função da hierarquia das vias de circulação planejadas para cada um dos trechos da poligonal.

4.2.7.2. Uso e Ocupação do Solo nas Áreas de Empreendimentos Turísticos Imobiliários - ETI's

Nas áreas lindeiras ao parque linear são propostos três ou mais empreendimentos dependendo das condições de financiamento. Esse tipo de empreendimento caracteriza-se pela fusão do mercado imobiliário com o mercado hoteleiro e geralmente é implantado em várias fases. No caso dos resorts podem assumir o papel de atrativo principal.

Segundo o estudo do mercado turístico de Palmas, as tipologias que deverão predominar na área do DTP são os resorts, pousadas e hotéis mais focados no lazer. Ainda nesse estudo foi identificado um grande potencial para segunda residência.

Nas áreas que correspondem aos ETI's deverá ser permitido um mix de usos diferenciados, com condomínios residenciais, clubes esportivos, hotéis e pousadas, escola, centro empresarial e médico, galerias ou pequenos *malls* abertos, centro gastronômico e de lazer e centro cultural.

O uso do solo, nesses casos, deverá ficar condicionado ao Comercial de Nível 2, Misto de Nível 2 e o uso Residencial Unifamiliar e Multifamiliar (Horizontal e/ou Vertical).

O uso residencial multifamiliar e o uso misto deverão ser restritos às áreas lindeiras às vias cujos dimensionamentos estejam adequados aos fluxos (de pessoas e veículos) gerados por esses empreendimentos.

Também deverão ser admitidos os usos institucionais, sobretudo aqueles ligados as atividades de lazer (clube, centros esportivos), como também as atividades de educação, cultura e saúde.

Nas áreas de Empreendimentos Turísticos Imobiliários - ETI's, os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão adotar os seguintes índices:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA ÁREAS DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS - ETI'S

Uso do Solo	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número de Pavimentos	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade
Comercial	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Misto	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Residencial Multifamiliar	1,0	1,5	4 pavimentos	60%	10%
Residencial unifamiliar	1,0	1,0	2 Pavimentos	60%	20%
Institucional	1,0	1,5	4 pavimentos	80%	10%
Equipamentos Públicos	1,0	1,5	4 pavimentos	80%	10%

Ilustração 65: Tabela dos parâmetros urbanísticos para Áreas de Empreendimentos Turísticos Imobiliários - ETI'S

Fonte: Elaboração própria.

4.2.7.3. Uso e Ocupação do Solo na Área do Parque Aquático

A área do Parque Aquático deverá oferecer atividades ligadas ao lazer e a práticas esportivas, mas que também valorizem a natureza e a cultura local. O parque poderá ser composto por áreas para equipamentos e brinquedos aquáticos, galpões para atrações culturais diversas, área de serviços e

alimentação, aquário, museu, pequeno shopping temático, loja de souvenirs e estacionamento, além de empreendimento hoteleiro.

O uso do solo deverá ser preferencialmente dedicado ao uso comercial de nível 1, ligado a atividades turísticas, de lazer e entretenimento. Os demais usos residenciais e mistos não serão permitidos.

A área destinada ao parque aquático deverá ser considerada como uma Unidade de Planejamento Especial, cujos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão ser objeto de planejamento específico desenvolvido pelos órgãos competentes da Prefeitura de Palmas, tendo como foco a viabilidade do tipo de empreendimento que deverá ser implantado no Distrito Turístico.

4.2.7.4. Uso e Ocupação do Solo na Área do Parque de Aventuras

O Parque de Aventuras poderá ser composto por atrações de aventuras radicais, área destinada a brinquedos, área temática sobre civilizações perdidas e pré-história, galpões para shows e eventos. Também poderá receber atividades ligadas ao comércio, complexo de lojas com área para estacionamento, *malle* e/ou outlet, como também praça de alimentação com restaurantes do tipo *Steak House*, geralmente localizados próximos a grandes eixos rodoviários.

O uso do solo da área destinada ao parque de aventuras deverá ser preferencialmente dedicado ao uso comercial de nível 1 e 2, ligados a atividades turísticas de lazer e entretenimento. Os demais usos, a saber, residenciais e mistos, não serão permitidos.

A área destinada ao parque temático de aventuras deve ser considerada como uma Unidade de Planejamento Especial, cujos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão ser objeto de planejamento específico desenvolvido pelos órgãos competentes da Prefeitura de Palmas, tendo como foco a viabilidade do tipo de empreendimento que deverá ser implantado no Distrito Turístico.

4.2.7.5. Uso e Ocupação do Solo na Área do Complexo de Negócios e Tecnologia

O Complexo de Negócios e Tecnologia poderá abrigar um conjunto de empresas ligadas ao audiovisual, com estúdios de gravação, mas também com espaços abertos para filmagens, escritórios de produção, oficinas de construção, além de instalações de exibição e edição. No futuro, essa área poderá também abrigar, de acordo com a demanda, um Parque Temático High Tech.

O uso do solo deverá ser preferencialmente dedicado ao uso comercial de nível 1 ou 2. Também serão admitidos os usos institucionais, sobretudo aqueles ligados a instituições de ensino privado (escola, faculdade e universidade), ligadas à área tecnológica. Deverão ser igualmente previstos lotes para equipamentos públicos de apoio às atividades privadas presentes na área. Os demais usos, a saber, residenciais e mistos, não serão permitidos.

Nas Áreas de Empreendimentos do Complexo de Negócios e Tecnologia, os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão adotar os seguintes índices:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA ÁREAS DE EMPREENDIMENTOS DO COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA

Uso do Solo	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número de Pavimentos	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade
Comercial (no cruzamento das vias TO-010 e Via Transversal)	2,0	4,0	8 pavimentos	80%	10%
Comercial (Ao longo Via Transversal)	2,0	4,0	8 pavimentos	80%	10%
Comercial (nas demais áreas)	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Institucional	1,0	1,5	4 pavimentos	80%	10%
Equipamentos Públicos	1,0	1,5	4 pavimentos	80%	10%

Ilustração 66: Tabela dos parâmetros urbanísticos para Áreas de Empreendimentos do Complexo de Negócios e Tecnologia

Fonte: Elaboração própria.

4.2.7.6. Uso e Ocupação do Solo nas Áreas do Fly- Inn e Centro Equestre

Nas imediações do Parque Ecológico, se propõem dois empreendimentos de vocação turística, a saber: Um *Fly-Inn* visando aproveitar o aeródromo já existente no limite da poligonal do Distrito Turístico e um Centro de Atividades e Esportes Equestres. Estes empreendimentos foram sugeridos neste local pelo fato de serem compatíveis com áreas de interesse ambiental. O parque ecológico pode estar ligado ao centro equestre, já que no mesmo poderão existir trilhas para passeios a pé, em ciclovias ou a cavalo.

O uso do solo, nesses casos, deverá ser preferencialmente o comercial de nível 2, misto de nível 2, podendo ser admitido o uso comercial de nível 1, ligado as atividades turísticas, de lazer e entretenimento.

O uso residencial unifamiliar e/ou multifamiliar horizontal (condomínio de casas) é apropriado para o trecho, sendo o uso residencial multifamiliar vertical admitido no local.

Vale alertar, porém, que os usos residenciais multifamiliar e misto, serão restritos às áreas lindeiras às vias, cujos dimensionamentos estejam adequados aos fluxos (de pessoas e veículos) gerados por esses empreendimentos.

Também serão admitidos os usos institucionais, sobretudo aqueles ligados as atividades de lazer (clube, centros esportivos), bem como as atividades de educação, cultura e saúde.

Nas Áreas de Empreendimentos Fly- Inn e Centro Equestre, os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão adotar os seguintes índices:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS DE EMPREENDIMENTOS FLY-INN E CENTRO EQUESTRE

Uso do Solo	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número de Pavimentos	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade
Comercial	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Misto	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Residencial Multifamiliar	1,0	1,5	4 pavimentos	50%	10%
Residencial unifamiliar	1,0	1,0	2 Pavimentos	60%	20%
Institucional	1,0	1,5	4 pavimentos	80%	10%
Equipamentos Públicos	1,0	1,5	4 pavimentos	80%	10%

Ilustração 67: Tabela dos parâmetros urbanísticos para áreas de ocupação do solo nas áreas de empreendimentos *Fly-inn* e Centro Equestre

Fonte: Elaboração própria.

4.2.7.7. Uso e Ocupação do Solo no Parque Linear

A maioria dos parques urbanos tem como objetivo principal a preservação da natureza associada ao uso humano, com a criação de áreas de lazer, esporte e recreação. Um parque linear, mais especificamente, tem a peculiaridade de ser um corredor verde que faz ligações importantes dentro da área urbana da cidade.

A proposta do Parque Linear reforça os corredores ecológicos e as infraestruturas verdes da cidade de Palmas. As diretrizes determinadas pelos órgãos ambientais competentes serão consideradas para determinar a quantidade, qualidade e configuração dos habitats a serem preservados. Núcleos de esportes e recreação deverão compor espaços destinados a atividades esportivas e de recreação:

- Áreas de estar - espaços de pequena escala que serão equipados com pequenas praças com pérgolas e bancos.
- Áreas de apoio para recreação infantil - espaços equipados com playground para crianças.
- Áreas de apoio à ginástica - espaços com estrutura para atividades físicas destinadas a diferentes faixas etárias.

Dentre as diretrizes específicas para a implantação do Parque Linear devem ser destacadas:

- Dotar o parque linear de uma circulação periférica para bicicletas e pedestres visando delimitar essas áreas e oferecer maior uso e acessibilidade por parte das populações lindeiras.
- Prever infraestruturas capazes de acomodar diferentes atividades: lugares para sentar-se, playgrounds para crianças, áreas de ginástica, propiciando locais onde as pessoas possam se exercitar e se encontrar.
- Prever sanitários públicos e bebedouros.
- Prever estacionamentos para veículos e paraciclos junto às vias coletoras lindeiras em locais estratégicos.
- Estabelecer critérios para revegetação de áreas degradadas, utilizando espécies nativas e levando em conta o meio ambiente local.

O Parque Linear poderá ser implantado em duas ou mais etapas, priorizando, na primeira etapa, a região mais próxima a orla do lago, que corresponde a etapa inicial de implantação dos empreendimentos ancoras ligados as atividades náuticas e, na segunda etapa, a área mais próxima ao Córrego Jaú e a Rodovia TO-050, onde está prevista a implantação dos empreendimentos ligados a atividades tecnológicas e de logística.

4.2.7.8. Parque Ecológico

O Parque Ecológico deverá ser composto por equipamentos para recreação ao ar livre, educação ambiental, centro interpretativo com atividades relacionadas com a interpretação de espécies, que proporcionam aos usuários melhor compreensão dos ecossistemas, alojamento para estudantes, camping e observação de pássaros.

Dentre as diretrizes específicas para a implantação do Parque Ecológico devem ser destacadas:

- Dotar o parque de núcleo socioambiental e núcleo de esporte e recreação.
- Prever sanitários públicos e bebedouros.
- Implantar trilhas interpretativas, sobretudo onde existe remanescente de vegetação nativa em bom estado de conservação e refúgios de vidas silvestres.
- Prever estacionamentos para veículos e paraciclos junto às vias coletoras lindeiras em locais estratégicos.

- Prever Iluminação em locais específicos dotados de equipamentos, reduzindo o sentimento de insegurança das pessoas produzido por áreas escuras e proporcionando uma maior utilização do local.

4.2.7.9. Uso e Ocupação do Solo na Faixa Lindeira da Avenida da Orla

Nas áreas lindeiras da Avenida da Orla deverão ser propostos empreendimentos associados aos projetos âncoras. Na região da marina e complexo náutico poderá ser implantado um *Market Place*, com uma área aproximada de 1 ha. Na mesma avenida está proposta a estação de transporte aquaviário e a via gastronômica da orla, composta por restaurantes, bares, lojas de artesanato, livrarias, galerias de arte, dentre outras atrações.

As áreas destinadas ao *market place*, estação de transporte aquaviário e a via gastronômica deverão ser consideradas como Unidades de Planejamento Especial, cujos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão ser objeto de planejamento específico desenvolvido pelos órgãos competentes da Prefeitura de Palmas, tendo como foco a viabilidade do tipo de empreendimento que deverá ser implantado no Distrito Turístico.

USO DO SOLO E PERFIL VIÁRIO NA FAIXA LINDEIRA ORLA

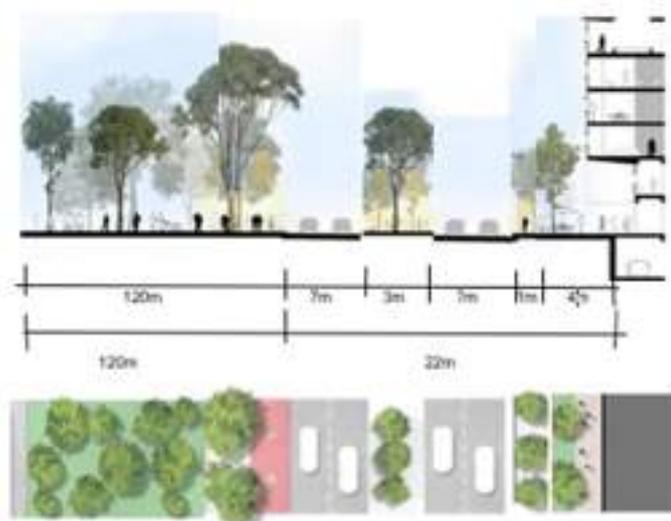


Ilustração 68: Uso do solo e perfil viário na faixa lindeira orla.

Fonte: Elaboração própria.

4.2.7.10. Uso e Ocupação do Solo nas proximidades da Avenida Teotônio Segurado e no cruzamento com a Via Transversal

Nas áreas próximas ao cruzamento da Avenida Teotônio Segurado com a Via Transversal Leste-Oeste poderão se instalar empreendimentos comerciais de maior porte, a saber: Centro de convenções e exposições, com área estimada de

12 ha, shopping center, em área aproximada de 10 ha, composto por lojas e restaurantes, cinemas, estacionamento e complexo de saúde e educação, com uma área total de 30 ha, sendo constituído por duas áreas: a primeira destinada ao atendimento médico de alta tecnologia, com hospital de ponta e área de consultórios e centros médicos e a segunda para centro de educação, que poderá estar vinculado preferencialmente a saúde e nutrição, composto por instituições de ensino de tecnologias inovadoras, como escolas técnicas e universidades.

As áreas destinadas ao centro de convenções e exposições, *shopping center* e outros empreendimentos especiais, deverão ser consideradas como Unidades de Planejamento Especial, cujos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão ser objeto de planejamento específico desenvolvido pelos órgãos competentes da Prefeitura de Palmas, tendo como foco a viabilidade do tipo de empreendimento que deverá ser implantado no Distrito Turístico.

Nas demais áreas do trecho urbano situado nas proximidades da Avenida Teotônio Segurado, o uso do solo deverá preferencialmente ser dedicado ao uso comercial de nível 1 ou 2, ligado a atividades turísticas, comerciais e de negócios.

Os usos mistos 1 ou 2 também são apropriados para o local, podendo ser o uso residencial multifamiliar admitido no trecho. O uso residencial unifamiliar não deverá ser permitido nessa área, em função do grau de incompatibilidade com os incômodos gerados pelos demais usos do solo.

Também poderão ser admitidos os usos institucionais, sobretudo aqueles ligados as instituições de ensino privado, como escolas e universidades, de preferência vinculadas a área da saúde.

Nas áreas situadas nas proximidades da Avenida Teotônio Segurado e no cruzamento com a Via Transversal Leste-Oeste, os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão adotar os seguintes índices:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS SITUADAS NAS PROXIMIDADES DA AVENIDA TEOTÔNIO SEGURADO

Uso do Solo	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número de Pavimentos	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade
Comercial (Nas proximidades do cruzamento da Av. Teotônio Segurado com a Via Transversal)	4,0	8,0	16 pavimentos	80%	10%
Comercial (Nos demais trechos da Av. Teotônio Segurado)	2,5	5,0	8 pavimentos	80%	10%
Misto (Nas proximidades do cruzamento da Av. Teotônio Segurado com a Via Transversal)	4,0	8,0	16 pavimentos	80%	10%
Misto (Nos demais trechos da Av. Teotônio Segurado)	2,5	5,0	8 pavimentos	80%	10%
Residencial Multifamiliar	2,0	4,0	8 pavimentos	80%	10%
Institucional	2,0	4,0	8 pavimentos	80%	10%
Equipamentos Públicos	2,0	4,0 </td <td>8 pavimentos</td> <td>80%</td> <td>10%</td>	8 pavimentos	80%	10%

Ilustração 69: Tabela dos parâmetros urbanísticos para áreas de ocupação do solo nas áreas situadas nas proximidades da Avenida Teotônio Segurado.

Fonte: Elaboração própria.

USO DO SOLO E PERFIL VIÁRIO DA AVENIDA TEOTÔNIO SEGURADO



Ilustração 70: Uso do solo e perfil viário da Avenida Teotônio Segurado.

Fonte: Elaboração própria.

4.2.7.11. Uso e Ocupação do Solo na Faixa Lindeira da Via Transversal Leste-Oeste

Nas áreas próximas ao cruzamento da Via Transversal Leste-Oeste e Avenida Teotônio Segurado, como já relatado no item anterior, deverão se instalar empreendimentos comerciais de maior porte.

Da mesma forma, como já mencionado acima, as áreas destinadas ao centro de convenções e exposições, *shopping center* e outros empreendimentos especiais serão consideradas como Unidades de Planejamento Especial, cujos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão ser objeto de planejamento específico desenvolvido pelos órgãos competentes da Prefeitura de Palmas, tendo como foco a viabilidade dos tipos de empreendimentos que deverão ser implantados no Distrito Turístico.

Nos trechos situados nos cruzamentos da Via Transversal Leste-Oeste com as vias secundárias (coletoras) do Distrito Turístico, o uso do solo deverá preferencialmente ser dedicado ao uso comercial de nível 1 ou 2, ligados a atividades turísticas, comerciais e de negócios. Os usos mistos 1 ou 2 também são apropriados para o local, sendo o uso residencial multifamiliar admitido no trecho. O uso residencial unifamiliar não é recomendado para alguns destes trechos, em função de potencial grau de incompatibilidade com os incômodos gerados pelos demais usos do solo.

Nas demais áreas deste trecho urbano o uso do solo deverá preferencialmente ser dedicado ao uso comercial de nível 2. O uso misto 2 também é apropriado para o local, sendo o uso residencial multifamiliar admitido. O uso residencial unifamiliar, mais uma vez, não é recomendado para alguns trechos desta área.

Também deverão ser admitidos, ao longo destes trechos, os usos institucionais, sobretudo aqueles ligados as instituições de ensino privado, como escolas, faculdades e universidades, vinculadas à área da saúde.

Nas áreas situadas nas faixas lindeiras da Via Transversal Leste-Oeste, no cruzamento com a Avenida Teotônio Segurado e no cruzamento com as vias secundárias, os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão adotar os seguintes índices:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS SITUADAS NA FAIXA LINDEIRA DA VIA TRANSVERSAL (LESTE-OESTE) NO CRUZAMENTO DA AVENIDA TEOTÔNIO SEGURADO E NO CRUZAMENTO COM AS VIAS SECUNDÁRIAS

Uso do Solo	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número de Pavimentos	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade
Comercial (Nas proximidades do cruzamento da Av. Teotônio Segurado com a Via Transversal)	4,0	8,0	16 pavimentos	80%	10%
Comercial (Nas proximidades do cruzamento da Via Transversal com as Vias Secundárias)	2,0	4,0	8 pavimentos	80%	10%
Comercial (Nos demais trechos da Via Transversal)	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Misto (Nas proximidades do cruzamento da Av. Teotônio Segurado com a Via Transversal)	4,0	8,0	16 pavimentos	80%	10%
Misto (Nas proximidades do cruzamento da Via Transversal com as Vias Secundárias)	2,0	4,0	8 pavimentos	80%	10%
Misto (Nos demais trechos da Via Transversal)	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Residencial Multifamiliar (Nas proximidades do cruzamento da Via Transversal com as Vias Secundárias)	2,0	4,0	8 pavimentos	80%	10%
Residencial Multifamiliar (Nos demais trechos da Via Transversal)	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Institucional	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Equipamentos Públicos	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%

Ilustração 71: Tabela dos parâmetros urbanísticos para áreas situadas nas faixas Lindeiras da Via Transversal Leste-Oeste no cruzamento com a Avenida Teotônio Segurado e no cruzamento com as vias secundárias

Fonte: Elaboração própria.

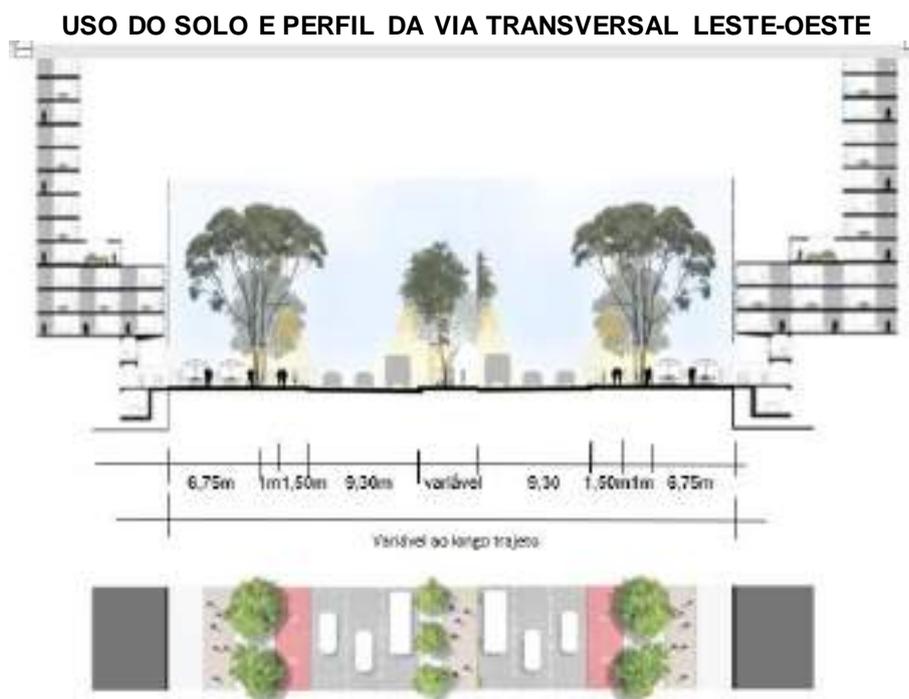


Ilustração 72: Uso do solo e perfil da Via Transversal Leste-Oeste.
 Fonte: Elaboração própria.

4.2.7.12. Uso e Ocupação Solo nas Faixas Lindeiras da Rodovia TO-050

Nas áreas lindeiras da Rodovia TO-050 serão propostos empreendimentos ligados ao Complexo de Negócios e Tecnologia, que poderá abrigar um conjunto de empresas, com preferência para aquelas de alta tecnologia, produção audiovisual, logística e áreas para atividades de lazer e entretenimento. Vale lembrar que o uso e ocupação do solo no trecho que marca o cruzamento da Rodovia TO-050 com a Via Transversal Leste-Oeste já foi abordado no item que trata sobre o Complexo de Negócios.

O uso do solo nas faixas lindeiras da rodovia deverá ser preferencialmente dedicado ao uso comercial de nível 2. Também serão admitidos os usos institucionais, sobretudo aqueles ligados a instituições de ensino privado, como escolas, faculdades e universidades. Deverão ser igualmente previstos lotes públicos para atividades de equipamentos públicos de apoio às atividades privadas presentes na área. Os demais usos, a saber, residenciais e mistos, não deverão ser permitidos.

Nas áreas de empreendimentos das faixas lindeiras da Rodovia TO-050 os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverão adotar os seguintes índices:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS LINDEIRAS TO 010

Uso do Solo	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número de Pavimentos	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade
Comercial	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Institucional	1,0	1,5	4 pavimentos	80%	10%
Equipamentos Públicos	1,0	1,5	4 pavimentos	80%	10%

Ilustração 73: Tabela dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo nas áreas lindeiras a Rodovia TO-050.

Fonte: Elaboração própria.

4.2.7.13. Uso e Ocupação do Solo nas Áreas Lindeiras das Vias Locais

As vias locais estão presentes na maior parte da área do Distrito Turístico. Em suas áreas lindeiras deverão ser permitidos os usos mistos e comerciais de nível 2. No mesmo contexto, nas áreas lindeiras do parque linear deverão predominar os projetos residenciais, do tipo unifamiliar, que podem ser implantados em forma de condomínios e integrados com comércios locais. Como o parque linear atravessa praticamente todo o bairro, em sua extensão longitudinal, a população residente e flutuante poderá fazer uso deste espaço sem necessidade de caminhar longas distâncias para acessar esta importante área de lazer. A ideia é que haja uma integração entre habitação e qualidade ambiental. Estas condições são essenciais para que haja maior atratividade para os investimentos na região. Além dos moradores locais é muito provável a existência de um mercado de segundas residências, principalmente para investidores de outras regiões.

No limite norte da área do Distrito Turístico poderão ser implantadas edificações multifamiliares, com prédios de até quatro pavimentos, destinados a imóveis de mais baixo custo. Isto permitirá, como já foi citado, a inclusão de habitantes com rendas diferenciadas.

O uso do solo deverá ser preferencialmente dedicado ao uso residencial unifamiliar e comercial de nível 2, com os seguintes parâmetros urbanísticos.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ÁREAS LINDEIRAS DAS VIAS LOCAIS

Uso do Solo	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Número de Pavimentos	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade
Comercial	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Misto	1,0	2,0	4 pavimentos	80%	10%
Residencial Multifamiliar	1,0	1,5	4 pavimentos	60%	10%
Residencial unifamiliar	1,0	1,0	2 Pavimentos	60%	20%
Institucional	1,0	1,5	4 pavimentos	80%	10%
Equipamentos Públicos	1,0	1,5	4 pavimentos	80%	10%

Ilustração 74: Tabela dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo nas áreas lindeiras das vias locais.

Fonte: Elaboração própria.

USO DO SOLO E PERFIL DE VIA LOCAL COM EDIFICAÇÕES TÉRREAS

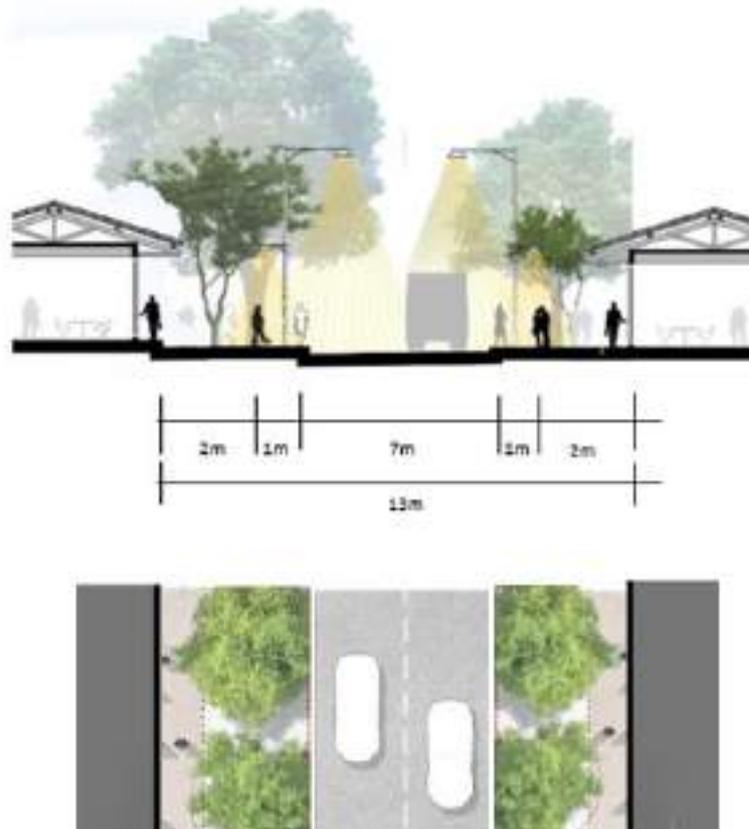
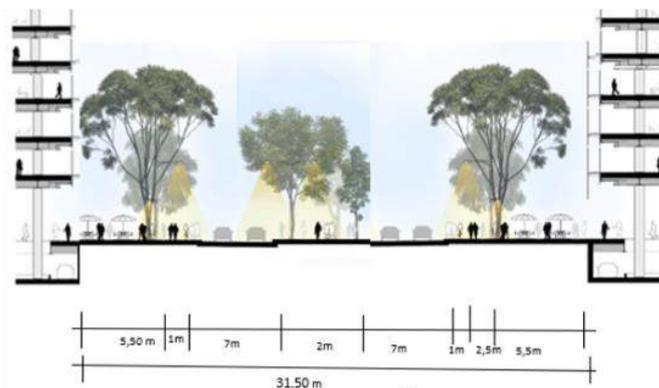


Ilustração 75: Uso do solo e perfil de via local com edificações térreas.

Fonte: Elaboração própria.

USO DO SOLO E PERFIS DE VIAS COLETORAS DE NÍVEL 1 E 2

PERFIL VIA COLETORA NÍVEL 1



PERFIL VIA COLETORA NÍVEL 2

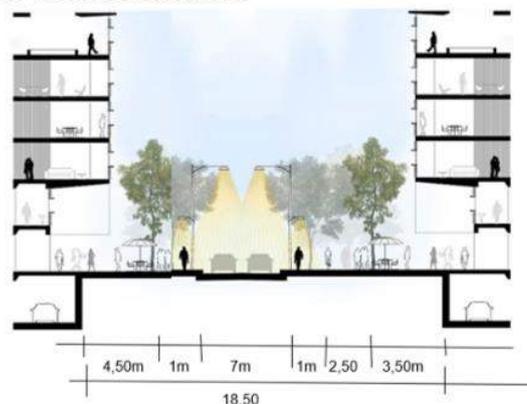


Ilustração 76: Uso do solo e perfis de vias coletoras de nível 1 e 2
Fonte: Elaboração própria.

4.2.8. Faseamento de Implantação e Projetos Âncora

Considerando as dimensões da área e a potencialidade de alternativas para implantação de empreendimentos turísticos, os projetos sugeridos no Masterplan deverão ser naturalmente implantados em etapas, de acordo com os investimentos públicos que serão feitos e os financiamentos que serão captados para os empreendimentos âncora. Evidentemente, as aspirações de um Distrito Turístico desse porte, localizado em região tão estratégica do país, não poderá ser objeto de uma só empreitada, tanto por questões relacionadas com a demanda, quanto com o potencial de consumo.

Neste cenário, levando em conta que em relação à malha urbana o projeto se estende no sentido transversal leste-oeste, assegurando o relacionamento com as duas principais áreas de potencial turístico, o lago e a serra, a primeira etapa a ser implantada deverá ser aquela localizada na orla do lago. Ali poderão se instalar dois empreendimentos turísticos importantes, quais sejam, a marina pública integrada a um complexo náutico e um complexo turístico compreendendo um

parque aquático. Como extensão natural desses projetos, a Avenida da Orla deverá ser implantada, em seu trecho principal, com recursos públicos, mas as vias de acesso aos demais equipamentos deverão fazer parte da composição de investimentos privados. Ainda necessitarão de aporte público, no início da implantação do Distrito Turístico, o prolongamento da Avenida Teotônio Segurado, que possibilitará a ligação expressa entre a zona central e a área norte da cidade, bem como a construção da Via Transversal Leste-Oeste, que ligará a orla à rodovia.

Além dos empreendimentos localizados na orla do lago, outro investimento público poderá ser feito ainda em uma primeira etapa, para induzir o desenvolvimento do projeto. Neste caso, se trata das infraestruturas necessárias para a implantação de empresas no Complexo de Negócios e Tecnologia, que por se situar nas margens da Rodovia TO-050 facilitará o acesso a área sem a necessidade de investimentos públicos.

Na segunda etapa, visando assegurar a exploração desses dois potenciais situados nos extremos da área, deverá ser implantado o Parque Ecológico. Esse parque, além de ser o ponto de partida da trilha que ligará o Distrito Turístico com os atrativos do Parque e da Serra do Lajeado, permitirá viabilizar a implantação da Via Verde, que ligará os empreendimentos da orla com os empreendimentos de conexão com a serra.

Em uma terceira etapa, poderão ser viabilizados os equipamentos de vocação turística e imobiliária, localizados na parte sudoeste da área. Igualmente aos empreendimentos turísticos citados, esses projetos também poderão se servir de instrumentos jurídicos específicos, como outorga onerosa ou consórcio imobiliário, conforme mencionado na modelagem jurídica. Projetos com essas características já obtiveram sucesso em outras regiões do país, como a Reserva do Paiva, localizado em Recife - PE, descrito anteriormente, no item que trata dos estudos de benchmarking. Esses empreendimentos imobiliários poderão ser instalados as margens do Parque Linear, beneficiando-se das áreas verdes e de toda sua estrutura, bem como das demais atrações turísticas localizadas na orla.

Outra etapa, a quarta, poderá ser definida de acordo com a expansão urbana e conforme o desenvolvimento imobiliário no contexto do bairro. Esta etapa deverá acontecer de acordo com a dinâmica, tanto da expansão da cidade no sentido norte, quanto da atração que poderá ser exercida pelos empreendimentos turísticos definidos pelo Masterplan. Considerando os equipamentos relacionados à atividade

turística, essa etapa poderá ocorrer concomitantemente ou na sequência dos empreendimentos citados na orla e poderá contemplar ainda a implantação do *Fly Inn*. Paralelamente a expansão do atual aeródromo e de seu respectivo condomínio, poderão ainda ser implantados os equipamentos relacionados ao turismo rural.

A partir dessas etapas iniciais, outras etapas, que podemos considerar como fase 5, fase 6 e assim por diante, deverão contemplar os equipamentos mais relacionados com a implantação de empreendimentos de vocação de negócios, turísticos, culturais, educacionais e de saúde, conforme previsto no Masterplan.

Naturalmente, um projeto que ambiciona atrair turistas nacionais e internacionais, conforme estabelecido no Termo de Referência deste Masterplan e na própria definição do Distrito Turístico no Plano Diretor Participativo de Palmas, tem que ser imaginado para um horizonte de 10 a 20 anos. Nesse sentido, o Masterplan, respeitando esse horizonte, prevê, no seu Plano de Manchas, tanto empreendimentos de potencial mais imediato, quanto aqueles de mais longo prazo. Mas vale destacar que nesse tipo de projeto, uma vez implementadas as âncoras, a área poderá passar por uma dinâmica mais significativa de ocupação urbana.

Face ao acima exposto, elegeram-se três empreendimentos como âncoras para a implantação do Distrito Turístico de Palmas, quais sejam:

4.2.8.1. Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos

Características e funções: Lazer, esporte e comércio

Propõe-se a instalação de dois núcleos náuticos, respectivamente uma marina de médio porte associada a um clube de vela e um centro de ensino e treinamento de esportes aquáticos, onde alunos iniciantes e atletas poderão aprender e se aperfeiçoar nas práticas de vela, remo, canoagem, kitesurf, dentre outros.

Como referência de marina com essas características, pode ser citada aquela detalhada no *benchmarking*, que se situa na cidade de Porto Alegre, no Rio Grande do Sul, que está ligada a um clube de vela.

- *Principais equipamentos:* A marina proposta para a área do Distrito Turístico, situada na extremidade sul da poligonal, na orla do lago, deverá ter capacidade de 200 vagas para pequenas e médias embarcações, com vagas secas, em galpões e vagas molhadas, dentro do lago.

- *Dimensionamento da Área:* A área total do terreno reservada para a marina e o clube náutico é de aproximadamente 6 ha. Está também prevista mais uma área molhada para os piers de ancoragem de barcos, com área estimada em 6 ha, totalizando uma área de 12 ha.

4.2.8.2. Complexo Turístico com Parque Temático Aquático

Características e funções: Lazer e Entretenimento.

Na extremidade oeste da área da poligonal do DTP propõe-se a implantação de um Complexo Turístico com Parque Aquático, o maior dos parques temáticos propostos. Este complexo poderá mesclar atividades aquáticas e culturais, a exemplo do Parque Xcaret, em Cancun, no México, citado como *benchmarking*.

O objetivo é valorizar a área de maior potencial do DTP, que corresponde a orla do lago, bem como a vocação da região. Além de permitir a prática de diversas atividades aquáticas, esse parque poderá, também, explorar atividades relacionadas a aspectos naturais e culturais mais representativos da região.

Neste cenário, o complexo turístico com parque temático aquático, além de oferecer atrações conhecidas nos modelos mais tradicionais como o *Wet and Wild*, apresentaria um diferencial. Poderia se estudar também a possibilidade de implantação de um Aquário com espécies de peixes da região, visto que Palmas se destaca por estar situada em região de transição dos biomas Amazônia e Cerrado, área extremamente rica em biodiversidade.

- *Principais equipamentos:* Composto por áreas para toboáguas e brinquedos aquáticos, galpões para atrações culturais diversas, área de serviços e alimentação, aquário, museu, pequeno shopping temático, loja de *souvenirs* e estacionamento, além de dispor de área para um potencial empreendimento hoteleiro ou para um resort.
- *Dimensionamento da Área:* Área total destinada ao Parque Temático Aquático seria de aproximadamente 30 ha sendo que, deste total, 10 ha poderão ser destinados a um empreendimento tipo Resort no interior do mesmo lote.

4.2.8.3. Complexo de Negócios e Tecnologia

Características e funções: Negócios, Comércio, Lazer e Entretenimento

Na extremidade leste da área da poligonal do Distrito Turístico propõe-se uma área específica para implantação de conjunto de empresas ligadas ao setor

audiovisual, composto por estúdios de gravação de diversos tamanhos, bem como espaços abertos para filmagens, palcos, escritórios de produção, oficinas de construção de cenários, depósitos, além de instalações para exibição e edição de filmes. No futuro, essa área poderá também abrigar, de acordo com a demanda, um Parque Tecnológico *High Tech*.

Na etapa de benchmarking se verificou que este segmento, associado a existência de uma *Film Commission*, pode representar um grande atrativo para investidores no setor cultural, como no Parque *Warner Bros Movie World*, na Austrália. Para dar suporte a este polo seria recomendável o município estudar a possibilidade da implantação da citada “Comissão de Filmes”, organização normalmente administrada pelo Estado, mas eventualmente gerida em forma de estrutura paraestatal, com dois objetivos: atrair produções audiovisuais para a região e apoiar a logística e a operacionalização dos trabalhos a serem realizados pelos produtores de conteúdos audiovisuais (filmes, séries, documentários e publicidade). Assim, a *Film Commission* se dedicaria a atrair realizações e produções, gerando emprego e renda.

- Principais equipamentos: Este polo de cinema e vídeo deverá possuir estruturas com estúdios para gravação de tamanhos distintos, variando entre 1200 m², 600 m² e 100 m², bem como poderá dispor de espaços abertos para filmagens ao ar livre. Deverá oferecer, também, palcos de som, tanques de água, edificações para escritórios de produção, oficinas de construção, depósito para guarda-roupa e lavanderia, além de instalações de exibição e edição.
- Dimensionamento da Área: O total de área privada seria de 251.853 m² e se comporia de cerca de 100 lotes de 2.500m². Foi considerado por lote uma média de área construída de 600m² (térreo) e 4 andares (altura máxima permitida na área do Complexo de Negócios) dando um total de área construída por lote de 2.400m².

4.3. MODELAGEM ECONÔMICA

O Distrito Turístico de Palmas contará com diversas iniciativas econômicas a serem implantadas ao longo do tempo, sendo que as prioritárias são os empreendimentos-âncora. Conforme descrito no item 4.2.8 acima, estes empreendimentos deverão ser os seguintes:

- Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos
- Complexo Turístico com Parque Temático Aquático
- Complexo de Negócios e Tecnologia

Neste capítulo serão apresentados os estudos de viabilidade financeira detalhados para cada um dos empreendimentos-âncora, todos com base em fontes de informação públicas e amplamente aceitas pelos mercados. Para facilitar a compreensão, no entanto, optou-se por iniciar a análise pela apresentação resumida dos resultados para, depois, detalhar as premissas e os cálculos minuciosos que os embasam. Dessa forma, segue abaixo o resumo das principais conclusões das análises.

4.3.1. Resumo das Conclusões das análises

No capítulo relativo às Ações e Serviços para Operacionalização do Masterplan, item 6 deste documento, são apresentados os investimentos públicos necessários para a implantação de todo o Distrito Turístico de Palmas. Dentre estes, foram selecionados abaixo os que dizem respeito à infraestrutura, colocando-os lado a lado com os investimentos privados necessários para o desenvolvimento de tais empreendimentos. Assim, é possível quantificar o valor total de investimentos diretamente relacionados às obras de implantação dos empreendimentos-âncora.

A ilustração abaixo mostra que a implantação dos empreendimentos-âncora pressupõe investimentos totais de mais de R\$ 1,5 bilhões, sendo os investimentos públicos em infraestrutura da ordem de R\$ 728 milhões e, os investimentos privados totais, da ordem de R\$ 833 milhões. Não foi calculada a taxa de retorno (TIR) dos investimentos públicos, visto que os seus benefícios para a sociedade são mais amplos do que uma simples análise de entrada e saída de caixa. De fato, um Plano de Mobilidade específico para alguns destes investimentos públicos já está em elaboração. Assim, nesta análise foi calculada apenas a TIR dos investimentos privados e suas respectivas análises de sensibilidade, que se encontram mais abaixo.

RESUMO DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS TOTAIS EM INFRAESTRUTURA

Investimentos Privados (empreendimentos-âncora apenas) (item)	Valor (em R\$)
Complexo de Negócios e Turismo	780.000.000
Marina	30.971.429
Parque Temático	22.194.614
Sub-Total - PRIVADO	833.166.043
Investimentos Públicos em INFRAESTRUTURA (ou coordenados pelo poder público) (item)	Valor (em R\$)
AÇÃO 1: Implantação de sistemas tradicionais de abastecimento de água potável, em toda a região do DTP	123.000.000
AÇÃO 2: Implantação de sistemas de coleta e tratamento de esgotos sanitário em toda a região do DTP.	136.000.000
AÇÃO 3: Elaboração de estudo de viabilidade para aumento da oferta de serviço diferenciado de transporte municipal de passageiros	2.500.000
AÇÃO 4: Implantação de sistema viário estruturante na área de influência direta e no DTP, com pavimentação das vias, calçadas e ciclovias	218.000.000
AÇÃO 5: Elaboração de estudo e projeto para obras de infraestrutura náutica e transporte turístico.	2.900.000
AÇÃO 6: Elaboração de Plano de Mobilidade Urbana Municipal.	1.800.000
AÇÃO 7: Implantação de sistema sustentável de drenagem de águas pluviais em toda a área do DTP	96.000.000
AÇÃO 8: Implantação de subestação de energia elétrica na imediação do DTP e respectivas redes de distribuição de energia	109.000.000
AÇÃO 9: Implantação de sistemas de iluminação pública inteligente em toda a área do DTP.	20.500.000
AÇÃO 10: Incentivo a geração e utilização de energia solar fotovoltaica junto aos empreendimentos turísticos	-
AÇÃO 11: Implantação de coleta de lixo em todo o DTP de acordo com o que preconiza o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos	5.000.000
AÇÃO 12: Implantação de Policiamento Turístico no DTP bem como uma Delegacia de Polícia no local	1.200.000
AÇÃO 13: Implantação de escolas de ensino pré-escolar, fundamental e médio de acordo com a demanda local.	6.000.000
AÇÃO 14: Implantação de Posto de Saúde na área do Distrito Turístico, garantindo a prevenção em saúde e atendimento primário.	1.800.000
AÇÃO 15: Ampliação das redes de telefonia móvel e conectividade no município, principalmente na área destinada ao DTP.	5.000.000
Sub-Total - PÚBLICO	728.700.000
TOTAL GERAL DE INVESTIMENTOS INICIALMENTE PREVISTOS	1.561.866.043

Ilustração 77: Quadro resumo dos investimentos públicos e privados totais em infraestrutura.

Fonte: Elaboração própria.

Considerando especificamente os investimentos necessários para a implementação da marina, estimamos que o projeto permita uma taxa de retorno de 19,2% ao ano. Esta taxa de retorno está entre as mais interessantes do mercado, comparando-se com a taxa calculada para a Marina de São Sebastião⁴³, por exemplo. Caso o faturamento do negócio seja 10% abaixo do estimado, a taxa de retorno seria reduzida para 17,1%. Caso a taxa de ocupação das vagas na marina atinja 100% mais rápido que o previsto (ver Ilustração 83), a TIR poderia atingir 20,7%. Estas taxas de retorno parecem adequadas ao risco do negócio, e alinhadas com o ambiente de risco atual no Brasil.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE FINANCEIRA DA MARINA

Cenário	TIR	Descrição
Pessimista	17,1%	Receitas 10% abaixo do estimado
Conservador	18,2%	Modelo financeiro atual
Central	19,2%	85% de ocupação das vagas
Ideal	20,7%	100% de ocupação das vagas

Ilustração 78: Quadro de análise de sensibilidade financeira da marina.

Fonte: Elaboração própria.

O Complexo Turístico com Parque Temático Aquático apresenta taxa de retorno estimada em 27,8%, indicando um retorno maior para um projeto de maior

43 Site na internet da Prefeitura da Cidade de São Sebastião, conforme anexos no link http://www.saosebastiao.sp.gov.br/cons_pub_conc_marina_pub.asp

custo (e, portanto, maior risco) do que o da marina. Esta análise considera a abertura do parque por 5 dias a cada semana, alinhada com a atuação de outros parques no Brasil, e com visitação média de 1.000 visitantes por dia. Este volume de visitantes está em escala adequada ao número de turistas previstos para visitar a cidade por mês, conforme dados apresentados ao longo deste Masterplan e resumidos na ilustração acima. Caso o número de visitantes seja 10% inferior ao previsto, a TIR do projeto seria reduzida para 15,2%, enquanto abrir apenas 4 dias por semana reduziria a TIR para 21,6%. Caso o número de visitantes suba para 1.500 por dia, em média, a TIR pode alcançar 31,1% ao ano.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE FINANCEIRA DO PARQUE TEMÁTICO

Cenário	TIR	Descrição
Pessimista	15,2%	Receitas 10% abaixo do estimado
Conservador	21,6%	Abrir 4 dias por semana
Central	27,8%	Abrir 5 dias por semana
Ideal	31,1%	Frequência subir para 1500/dia

Ilustração 79: Quadro de análise de sensibilidade financeira do Parque Temático.

Fonte: Elaboração própria.

O Centro de Negócios e Tecnologia será o maior empreendimento privado dentre os empreendimentos-âncora atualmente previstos, de modo que a sua taxa de retorno ajustada ao risco também é a maior dentre os três projetos, atingindo 30,9% ao ano. Este projeto foi concebido como uma incorporação imobiliária, e o estudo que levou a estes números apresentam características de fluxo de caixa similar a tais empreendimentos. Conforme apresentado na Ilustração abaixo, estes projetos são muito sensíveis à velocidade das vendas dos imóveis lançados, e podem passar muitos meses operando com desembolsos líquidos de caixa antes de gerarem lucros. Assim, mudanças no faturamento têm grande impacto sobre a TIR, conforme evidenciado pela ilustração abaixo.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE FINANCEIRA DO CENTRO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA

Cenário	TIR	Descrição
Pessimista	22,0%	Receitas 10% abaixo do estimado
Conservador	30,9%	Conforme modelo financeiro atual
Otimista	39,2%	Receitas 10% acima do estimado

Ilustração 80: Quadro de análise de sensibilidade financeira do Centro de Negócios e Tecnologia.

Fonte: Elaboração própria.

Pode-se concluir que todos os projetos apresentam taxas de retorno interessantes, as quais podem melhorar significativamente caso tenha-se uma aceleração na utilização de seus negócios por parte dos turistas, bem como da

população regional e local. Caso se alcance uma utilização menor do que a aqui considerada, mesmo assim, os projetos permitirão aos empreendedores atingir taxas de retorno aceitáveis para o mercado brasileiro. Seguem abaixo as premissas que embasaram estas conclusões.

4.3.2. Premissas

As condições macroeconômicas vigentes e suas respectivas previsões atualizadas, as quais serviram de base para as análises financeiras aqui apresentadas, se encontram na ilustração a seguir.

PREVISÕES MACROECONÔMICAS VIGENTES À ÉPOCA DE ELABORAÇÃO DESTA ANÁLISE						
Previsões Macro	2022	2023	2024	2025	2026	Fonte
Crescimento do PIB do Brasil	1,93%	0,49%	1,70%	2,00%	2,00%	FOCUS
Inflação do Brasil	7,30%	5,30%	3,30%	3,00%	3,00%	FOCUS
Taxa SELIC	13,75%	10,75%	8,00%	7,50%	7,50%	FOCUS
Crescimento do PIB dos EUA	2,30%	1,70%	1,40%	1,70%	1,70%	FMI
Inflação dos EUA	7,60%	2,80%	2,30%	2,00%	2,00%	FMI
Fed Funds Rate	2,75%	3,00%	2,99%	2,93%	2,81%	Bloomberg
Yield de Treasuries 10 anos dos EUA	2,73%					Bloomberg

Ilustração 81: Tabela das previsões macroeconômicas vigentes à época de elaboração desta análise.

Fontes: Relatório FOCUS do Banco Central do Brasil (BACEN)⁴⁴; Fundo Monetário Internacional (FMI)⁴⁵; Serviço de Informações de Mercado Bloomberg⁴⁶ em 25/07/2022.

Como foi necessário calcular o valor presente de alguns investimentos realizados em projetos correlatos (à marina e ao Parque Aquático), foram utilizados os dados oficiais de inflação no Brasil. Os índices de inflação IPCA entre 2013 e julho de 2022 se encontram na ilustração abaixo, conforme reportados pelo IBGE⁴⁷.

44 Site na internet do Banco Central do Brasil (BACEN) relativo à divulgação do relatório FOCUS semanal, no link <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>

45 Site na internet do Fundo Monetário Internacional (FMI) relativo aos dados com estimativas para a economia Global (World Economic Outlook), no link <https://www.imf.org/en/Publications/WEO>

46 Site na internet do serviço de informações de mercado Bloomberg relativo às estimativas de mercado para taxa de juros dos Estados Unidos, no link <https://www.bloomberg.com/markets/rates-bonds/government-bonds/us>

47 Site na internet do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) relativo aos dados históricos de inflação no Brasil, no link <https://www.ibge.gov.br/busca.html?searchword=IPCA>

**HISTÓRICO DE INFLAÇÃO DO IPCA NO BRASIL,
DE 2013 A JULHO DE 2022, EM % AO ANO**

IPCA	% ao ano
2013	5,9%
2014	6,4%
2015	10,7%
2016	6,3%
2017	2,9%
2018	3,7%
2019	4,3%
2020	4,5%
2021	10,1%
Jan-Jul22	5,8%

Ilustração 82: Quadro do histórico de inflação IPCA no Brasil, de 2013 a Julho de 2022, em % ao ano
Fonte: IBGE

Para a modelagem financeira dos projetos de cada empreendimento foi necessário calcular a incidência tributária sobre as receitas e sobre a lucratividade gerada por cada atividade. As alíquotas consideradas se encontram na ilustração abaixo, e estão alinhadas com o código tributário de Palmas⁴⁸ e normas da Receita Federal do Brasil⁴⁹ para empresas consideradas no regime de lucro real.

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS NEGÓCIOS ANALISADOS, ALÍQUOTAS %

Tributos	Taxa anual
(tipo de item)	(% aplicável)
ISSQN	5%
PIS/COFINS	3,65%
IRPJ + CSLL	34%

Ilustração 83: Quadro de tributação aplicável aos negócios analisados, Alíquotas %.
Fonte: Receita Federal do Brasil; Plano de Recuperação Judicial do Parque Hopi Hari

Para se estimar a depreciação de bens de capital objeto dos investimentos, também se faz necessário considerar as taxas de depreciação anuais do patrimônio. Para tanto, foi considerado o Manual de Controle Patrimonial do Estado de Tocantins⁵⁰, que está alinhado com as práticas contábeis vigentes no Brasil. Para a pauta de investimentos alvo dos empreendimentos-âncora foram consideradas as taxas de depreciação anual apresentadas na ilustração abaixo.

48 Código Tributário de Palmas, Tocantins, no site da internet com as Leis Municipais no link <https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-palmas-to>

49 Normas no site da Receita Federal do Brasil referentes aos tributos aplicáveis a empresas no regime de lucro real, no link

<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/consulta.action?termoBusca=lucro+real>

50 Site na internet do Governo do Estado de Tocantins específico para dados de controle patrimonial, no link <https://central.to.gov.br/download/250856>

**TAXAS DE DEPRECIAÇÃO DE BENS,
EM % DO VALOR AO ANO**

Depreciação (tipo de item)	Taxa anual (% do valor)
Obras civis	2%
Instalações	10%
Máquinas	10%
Móveis e Utensílios	10%

Ilustração 84: Quadro de taxas de depreciação de bens, em % do valor ao ano.

Fonte: Manual de Controle Patrimonial do Estado de Tocantins

Por fim, conforme estimativas encontradas no capítulo 2.4 deste Masterplan, para o quantitativo e a taxa de crescimento do número de turistas na cidade de Palmas, estima-se os números ano a ano, conforme a ilustração abaixo. Estes números servem para embasar e qualificar as estimativas de visitantes para os empreendimentos-âncora.

PROJEÇÕES PARA O NÚMERO DE TURISTAS EM PALMAS, 2020 A 2030

Turistas em Palmas (total)	2020 (número)	2021 (número)	2022 (número)	2023 (número)	2024 (número)	2025 (número)	2026 (número)	2027 (número)	2028 (número)	2029 (número)	2030 (número)
Por ano	263.792	269.595	275.526	281.588	287.783	294.114	300.584	307.197	313.955	320.862	327.921
Por mês	21.983	22.466	22.961	23.466	23.982	24.509	25.049	25.600	26.163	26.739	27.327

Ilustração 85: Tabela das projeções do número de turistas em Palmas, 2020 a 2030.

Fonte: Elaboração própria.

4.3.3. Análise Econômico-Financeira da Marina

Para as projeções financeiras da marina foram selecionados quatro empreendimentos existentes similares no Brasil. Todos eles possuem vagas secas e molhadas e, apesar de terem dimensões diferentes das aqui pretendidas, possuem informações recentes e relevantes sobre suas operações, permitindo, assim, uma análise financeira detalhada.

MARINAS COMPARÁVEIS NO BRASIL

Marina (cidade - estado)	Área (terra & água, em ha)	Vagas Molhadas (quantidade)	Vagas Secas (quantidade)	Total de Vagas (secas + molhadas)	Investimentos (em R\$ do ano)	Ano (da estimativa)	Valor Atualizado (pelo IPCA até 2022)
Florianópolis - SC	44	300	30	330	190.000.000,00	2020	220.115.000,00
Itajaí - SC	13	200	155	355	38.232.580,40	2013	61.401.524,12
São Sebastião - SP	21	490	60	550	56.005.394,78	2019	67.408.093,16
Veleiros do Sul - RS	18	190	0	190	-	1934	-

Ilustração 86: Tabela de Marinas Comparáveis no Brasil.

Fonte: Elaboração própria com base nos dados referendados⁵¹.

51 Análise própria com dados obtidos nos seguintes sites da internet: Marina de Florianópolis (<https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2020/10/05/empresa-que-venceu-licitacao-para-marina-na-beira-mar-norte-em-florianopolis-assina-contrato.ghtml>), Marina de Itajaí (<https://itajai.sc.gov.br/noticia/5689/assinado-contrato-para-construcao-da-marina-de-itajai#.YwJsvnMI2w>)

Como referências operacionais e de custos, foram utilizados dados da consultoria especializada GeoBrasilis⁵² sobre o mercado de marinas do Estado de São Paulo, o mais desenvolvido do Brasil. O valor de receita anual por vaga de R\$ 17.662 foi tomado como referência, implicando em um valor de aluguel mensal de R\$ 1.472 por vaga.

DADOS OPERACIONAIS E FINANCEIROS DE MARINAS NO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Total no Litoral (quantidade)	Vagas (quantidade)	Faturamento (R\$ milhões, 2017)	Vagas/Marina (quantidade)	Receita/vaga (R\$/ano, em 2017)	Receita/vaga (pelo IPCA até 22)
100	10.485	141	105	13.448	17.662

Ilustração 87: Tabela de dados operacionais e financeiros de marinas no Estado de São Paulo – SP.

Fonte: Elaboração própria.

Ainda com base no estudo da consultoria GeoBrasilis⁴³ para a Marina de São Sebastião, foi aplicada uma análise pró rata (ver critérios na ilustração abaixo) para se encontrar os valores a serem investidos na Marina de Palmas, por tipo de investimento necessário. Assim, estimou-se que um investimento da ordem de R\$ 22 milhões seria necessário para viabilizar a construção e operacionalização da Marina de Palmas, em um período de dois anos.

ANÁLISE PRO RATA DOS INVESTIMENTOS NECESSÁRIOS PARA CONSTRUÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DA MARINA DE PALMAS – PERÍODO 2 ANOS

Tipo de Investimento (itens)	Valor (milhões de R\$ Jul'22)	Varia com (elemento)	Pro-rata Palmas (multiplicador)	Valor Palmas (milhões de R\$)
Canteiro de Obras	2,6	área em terra	0,3	0,8
Serviços Preliminares	0,7	área em terra	0,3	0,2
Construção Civil	41,4	área em terra	0,3	13,1
Outras Utilidades	3,6	área em terra	0,3	1,1
Piers, Fingers, Serviço	19,0	qtde de vagas	0,4	6,9
TOTAL	67,4	-	-	22,2

Ilustração 88: Tabela da análise pro rata dos investimentos necessários para construção e manutenção da Marina de Palmas – período 2 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Também com base no estudo da consultoria GeoBrasilis⁴³ para a Marina de São Sebastião, considerou-se a sazonalidade de ocupação de vagas em marinas, conforme a ilustração abaixo.

52 GeoBrasilis em estudo para prefeitura de São Sebastião, SP em http://www.saosebastiao.sp.gov.br/marina_publica.asp

**SAZONALIDADE DA TAXA DE OCUPAÇÃO DAS VAGAS DE MARINAS
NO ESTADO DE SÃO PAULO, SP**

Temporada (do ano)	Taxa de Ocupação (% das vagas)
Alta	80% a 85%
Baixa	65% a 70%

Ilustração 89: Tabela da sazonalidade da taxa de ocupação das vagas de Marinas no Estado de São Paulo, SP.

Fonte: GeoBrasilis⁵³

Com base nesses dados, foi estimada a taxa de ocupação das vagas da Marina de Palmas. A partir do 10º ano estimou-se, por conservadorismo, que a taxa média anual se manteria em 75%.

TAXA DE OCUPAÇÃO ESTIMADA PARA AS VAGAS NA MARINA DE PALMAS

Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
0% (obras)	0% (obras)	25%	30%	35%	45%	55%	65%	70%	75%

Ilustração 90: Tabela da Taxa de Ocupação Estimada para as Vagas na Marina de Palmas.

Fonte: Elaboração própria.

Com base nos dados e cálculos acima descritos, estima-se que a Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do Distrito Turístico de Palmas poderá auferir suas receitas majoritariamente do aluguel de vagas (60% do faturamento). Também estão previstas receitas oriundas de aluguéis de espaços comerciais (lojas, restaurantes, cafés, área para manutenção e suporte das embarcações, posto de combustível, dentre outros), bem como a prestação de serviços através de uma escola de esportes náuticos (9% do faturamento) e a cobrança para sócios acessarem o clube, localizado na marina. Isso porque, segundo a proposta urbanística, a marina do DTP será composta por dois núcleos, a saber: uma marina de porte médio, podendo ser associada a um Clube de Vela, e um Centro de Ensino e Treinamento de Esportes Aquáticos, além do complexo de serviços.

⁵³ <http://geobrasilis.com.br>

PRINCIPAIS ORIGINADORES DE RECEITA PARA A MARINA, EM % DO FATURAMENTO TOTAL PREVISTO AO LONGO DE 30 ANOS

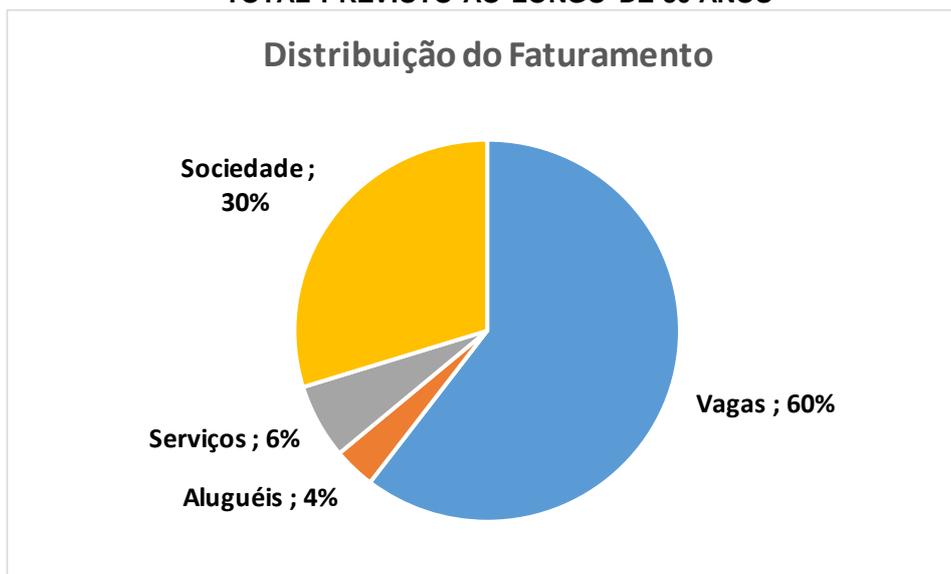


Ilustração 91: Gráfico dos principais originadores de receita para a marina, em % do faturamento total previsto ao longo de 30 anos

Fonte: Elaboração própria.

Com base nestes mesmos dados estimou-se, também, a composição das despesas operacionais da Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do Distrito Turístico de Palmas, conforme a ilustração abaixo. Os gastos com a equipe de suporte operacional se destacam, compondo mais da metade do total de despesas previstas para um período de 30 anos, considerado para o projeto. Os tributos sobre faturamento também terão um peso importante sobre a operação, e poderão ser alvo de negociação entre a Prefeitura de Palmas e os empreendedores, visando à melhoria da TIR do empreendimento. Deve-se destacar que não foram consideradas desonerações tributárias nesta análise financeira.

PRINCIPAIS ITENS DE CUSTO PARA A MARINA E CENTRO DE TREINAMENTO DE ESPORTES AQUÁTICOS DO DTP, EM % DOS CUSTOS E DESPESAS TOTAIS PREVISTOS AO LONGO DE 30 ANOS

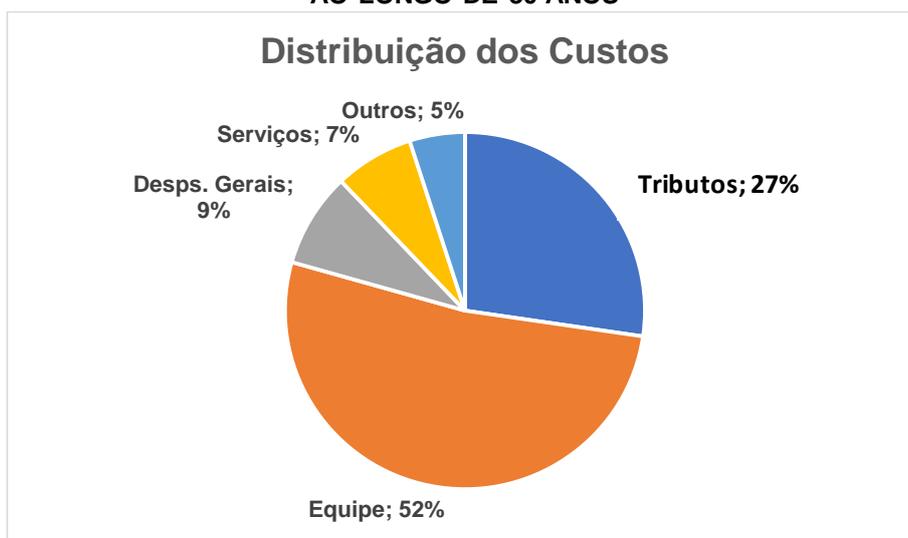


Ilustração 92: Gráfico dos principais itens de custo para a Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do DTP, em % dos custos e despesas totais previstos ao longo de 30 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Considerando as pautas de receitas e de custos mencionadas nas ilustrações acima, foi projetado o faturamento da Marina e do Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do Distrito Turístico de Palmas, iniciando em um patamar de R\$ 1,5 milhão por ano, a partir do terceiro ano de implantação do empreendimento. Isso porque, foi considerado nesta projeção um período de dois anos para estudos, licenças e execuções de obras, até que o negócio possa iniciar suas operações normais.

Após um período de crescimento, à medida que a taxa de ocupação das vagas for aumentando, o negócio passará a apresentar taxa de crescimento anual de 3%, em linha com a inflação prevista para o Brasil no longo prazo. Assim, o faturamento bruto excederá o patamar de R\$ 7 milhões por ano em longo prazo.

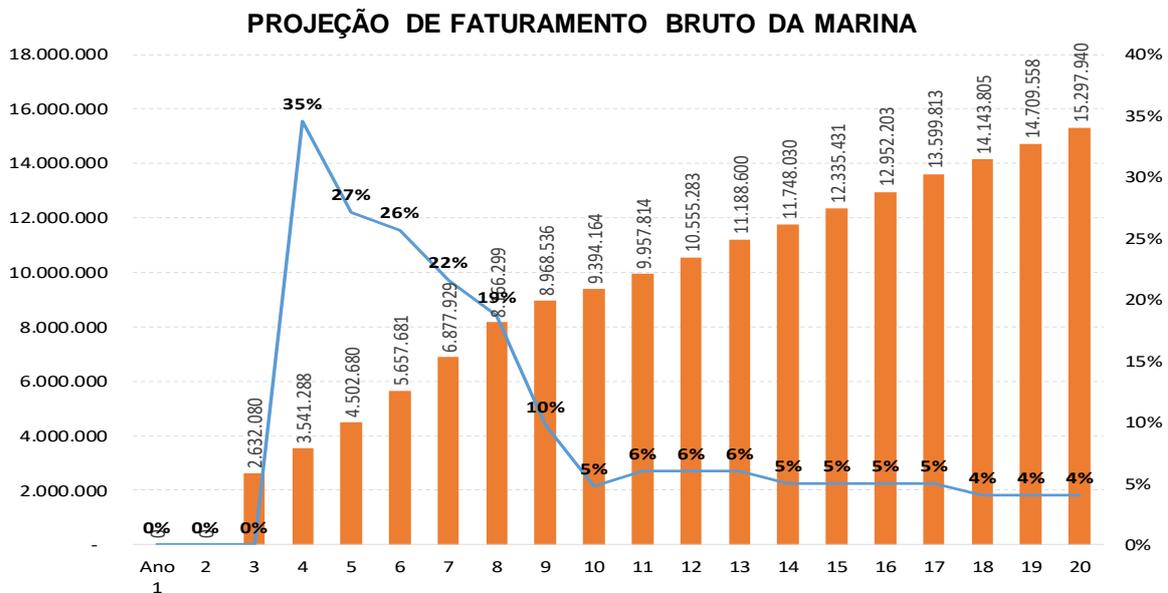


Ilustração 93: Gráfico da projeção do faturamento previsto (em R\$ milhões) e sua taxa de crescimento (em % ao ano) nos próximos 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Ao se considerar a tributação prevista em forma de ISSQN, PIS e COFINS, o faturamento líquido de tributos se torna menor que o faturamento bruto. A receita líquida no primeiro ano de operação (ano 3) poderá atingir R\$ 1,4 milhão e ultrapassar os R\$ 6 milhões a longo prazo.

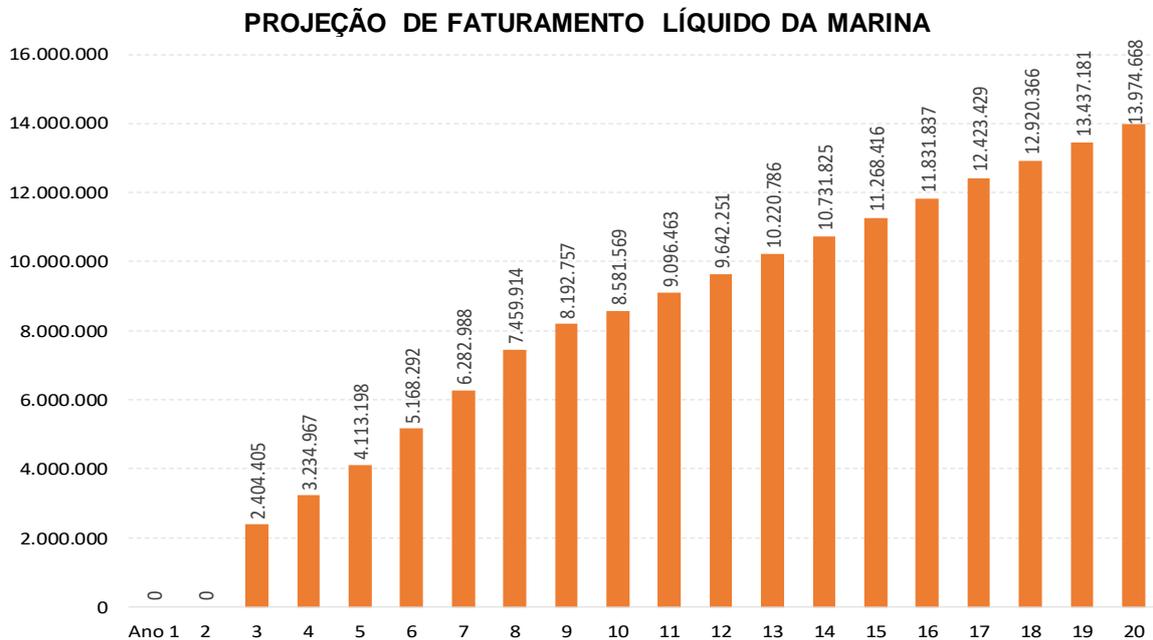


Ilustração 94: Gráfico da projeção do faturamento líquido de impostos previsto (em R\$ milhões) nos próximos 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Após o período inicial de investimentos em obra e sem faturamento, a marina não apresenta mais custos significativos, o que permite uma margem de lucro bruta

elevada. A ilustração abaixo mostra que a margem de lucro bruto prevista poderá se estabilizar na casa dos 90%, com lucro subindo de R\$ 1,1 milhão para mais de R\$ 6 milhões por ano em longo prazo.

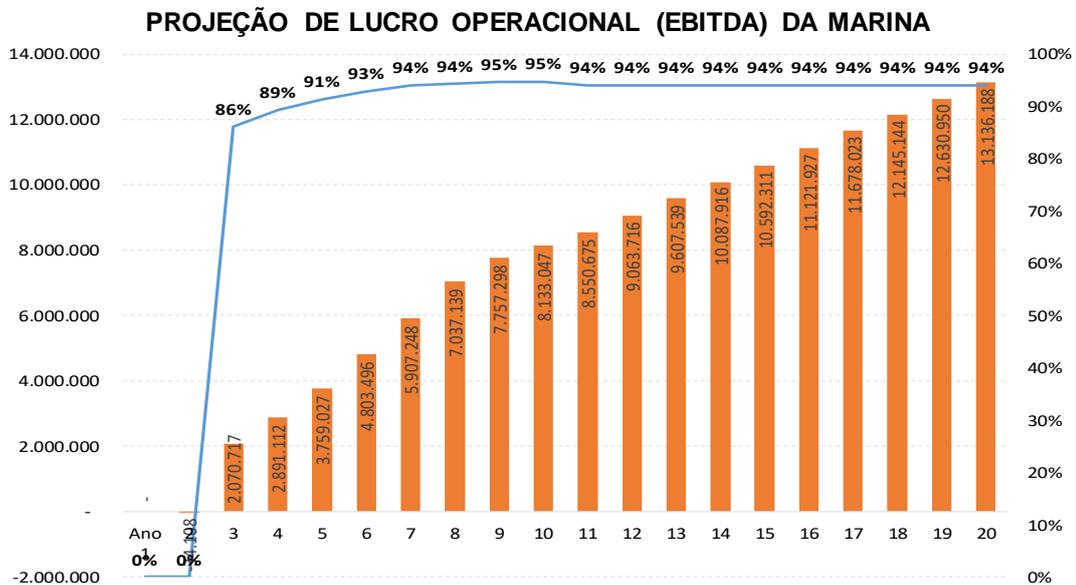


Ilustração 95: Gráfico da projeção do lucro operacional EBITDA previsto (em R\$ milhões) e margem de lucro EBITDA projetada (em % do faturamento líquido) nos próximos 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Ao contabilizar os impostos sobre lucratividade, bem como todas as despesas já mapeadas, projetou-se um lucro líquido positivo a partir do ano 4. A ilustração abaixo mostra que o lucro líquido da operação tende a se estabilizar em torno de uma margem acima de 50%, permitindo lucros líquidos superiores a R\$ 3 milhões por ano em longo prazo.

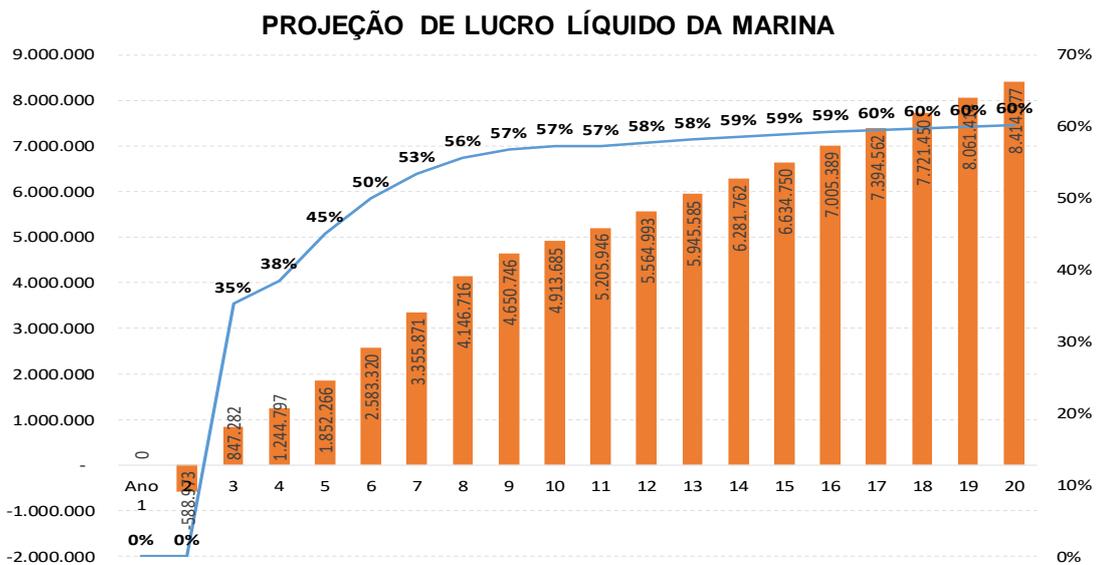


Ilustração 96: Gráfico da projeção do lucro líquido previsto (em R\$ milhões) nos próximos 20 anos

Fonte: Elaboração própria.

Após o período inicial de obras nos Anos 1 e 2, com investimentos anuais em torno de R\$ 11 milhões, a Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do Distrito Turístico de Palmas vão requerer poucos investimentos anuais em novos ativos. O principal foco passará a ser em manutenções do patrimônio construído, demandando em torno de R\$ 150 mil por ano (com valores corrigidos pela inflação nos anos futuros).

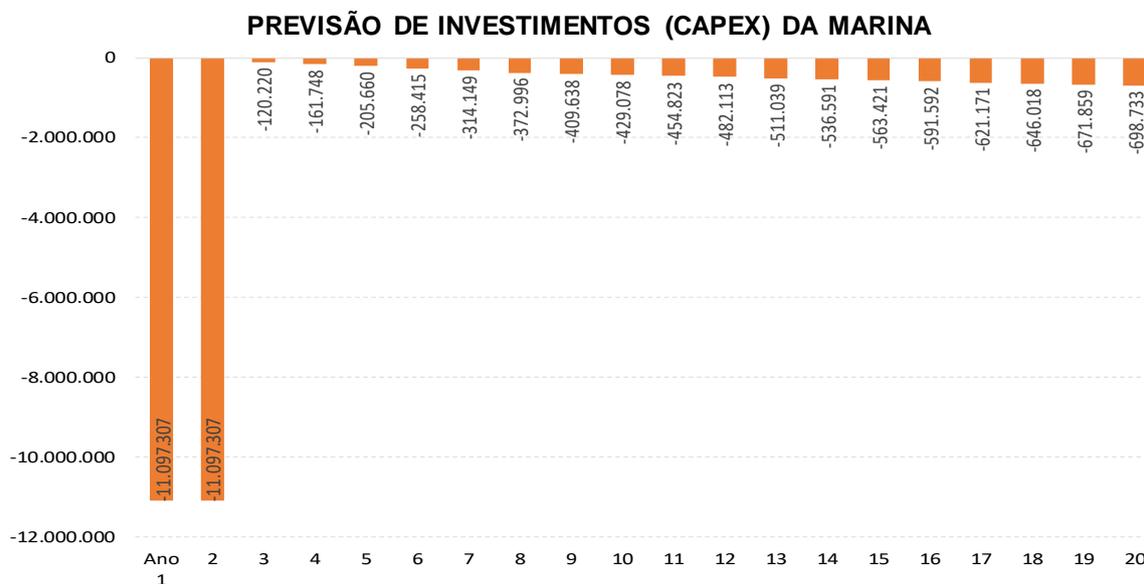


Ilustração 97: Gráfico dos valores de investimentos previstos (em R\$) para a marina nos próximos 20 anos.

Fonte: Fonte: Elaboração própria.

Com elevada lucratividade e baixa necessidade de reinvestimentos, estima-se a geração de fluxo de caixa livre já a partir do primeiro ano de operação (ano 3). Conforme a ilustração abaixo, neste ano a Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do DTP poderá gerar mais de R\$ 1 milhão em fluxo de caixa livre (após todas as despesas e impostos), e este valor poderá exceder R\$ 4 milhões por ano em longo prazo.

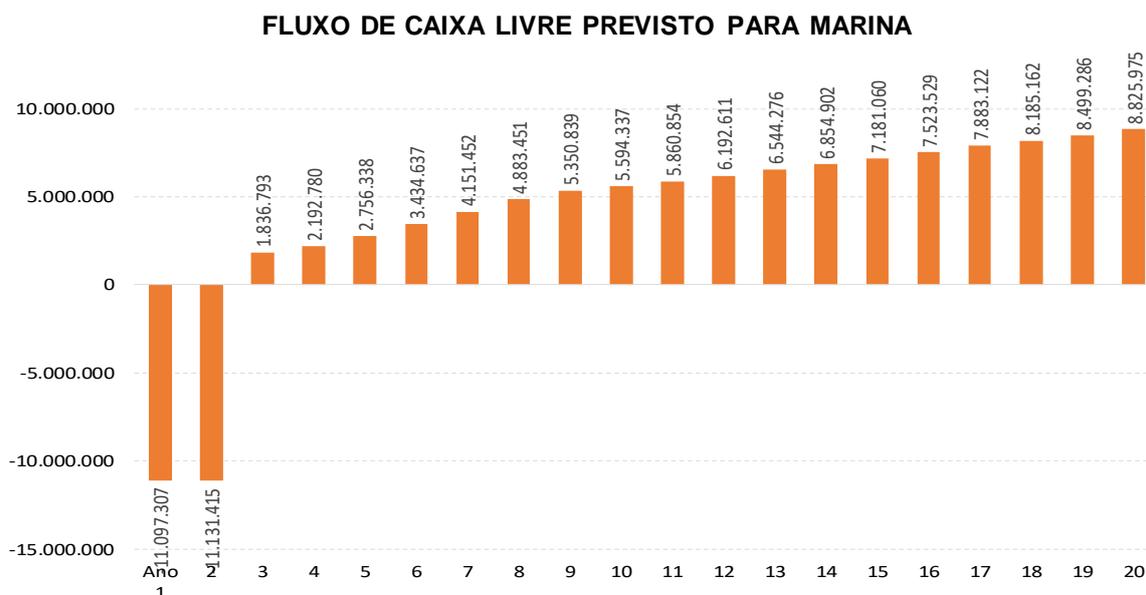


Ilustração 98: Gráfico com projeções de geração de fluxo de caixa livre (em R\$).
 Fonte: Fonte: Elaboração própria.

A ilustração acima apresenta o Demonstrativo de Resultados dos Exercícios, conforme as regras contábeis vigentes no Brasil, para os primeiros 10 anos da operação da Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do Distrito Turístico de Palmas. Para os anos subsequentes não se prevê alterações significativas na estrutura da operação, apenas atualização anual dos valores pela inflação IPCA prevista para o Brasil em longo prazo.

Já a ilustração na página seguinte mostra o Balanço Patrimonial estimado para a Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do Distrito Turístico de Palmas, que apresenta um perfil saudável e acumulador de reservas após os dois primeiros anos de obras.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS PREVISTOS PARA A MARINA E CENTRO DE TREINAMENTO DE ESPORTES AQUÁTIVOS DO DTP

DRE	Unid	Ano 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receita Bruta	R\$	-	-	2.632.080	3.541.288	4.502.680	5.657.681	6.877.929	8.166.299	8.968.536	9.394.164
<i>Taxa de Crescimento, a.a.</i>	%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	35%	27%	26%	22%	19%	10%	5%
Impostos Sobre Receita	R\$	-	-	227.675	306.321	389.482	489.389	594.941	706.385	775.778	812.595
<i>em % da Receita Bruta</i>	%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%
Descontos Concedidos (Obtidos)	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida	R\$	-	-	2.404.405	3.234.967	4.113.198	5.168.292	6.282.988	7.459.914	8.192.757	8.581.569
<i>Taxa de Crescimento, a.a.</i>	%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	35%	27%	26%	22%	19%	10%	5%
CPV	R\$	-	-	32.632	33.611	34.620	35.658	36.728	37.830	38.965	40.134
Lucro Bruto	R\$	-	-	2.371.773	3.201.356	4.078.578	5.132.634	6.246.260	7.422.084	8.153.792	8.541.435
<i>Margem Bruta, % da Rec. Líquida</i>	%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	99%	99%	99%	99%	99%	99%	100%	100%
Despesas Operacionais & Administrativas	R\$	-	34.108	301.056	310.244	319.551	329.138	339.012	384.945	396.494	408.388
EBITDA	R\$	-	34.108	2.070.717	2.891.112	3.759.027	4.803.496	5.907.248	7.037.139	7.757.298	8.133.047
<i>Margem EBITDA, % da Rec. Líquida</i>	%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	86%	89%	91%	93%	94%	94%	95%	95%
Depreciação	R\$	-	554.865	1.109.731	1.109.731	1.109.731	1.109.731	1.109.731	1.109.731	1.109.731	1.109.731
<i>como % da Receita Líquida</i>	%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	46%	34%	27%	21%	18%	15%	14%	13%
EBIT	R\$	-	588.973	960.986	1.781.381	2.649.296	3.693.765	4.797.517	5.927.408	6.647.567	7.023.316
<i>Margem EBIT, % da Rec. Líquida</i>	%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	40%	55%	64%	71%	76%	79%	81%	82%
Despesa (Receita) Financeira	R\$	-	-	3.000	3.099	3.201	3.307	3.416	3.529	3.645	3.766
Outras Receitas	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LAIR	R\$	-	588.973	957.986	1.778.282	2.646.095	3.690.458	4.794.101	5.923.879	6.643.922	7.019.550
Impostos sobre Lucratividade	R\$	-	-	110.704	533.484	793.828	1.107.137	1.438.230	1.777.164	1.993.177	2.105.865
Lucro Líquido	R\$	-	588.973	847.282	1.244.797	1.852.266	2.583.320	3.355.871	4.146.716	4.650.746	4.913.685
<i>Margem Líquida, % da Rec. Líquida</i>	%	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	35%	38%	45%	50%	53%	56%	57%	57%

Ilustração 99: Tabela com as projeções de DRE (em R\$) para a Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do DTP nos primeiros 10 anos de operação.

Fonte: Fonte: Elaboração própria.

BALANÇO PATRIMONIAL PREVISTO PARA A MARINA E CENTRO DE TREINAMENTO DE ESPORTES AQUÁTIVOS DO DTP

Balanco Patrimonial	Unid.	Ano 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Caixa e Equivalentes de Caixa	R\$	12.902.693	1.771.278	3.608.071	5.800.851	8.557.188	11.991.825	16.143.277	21.026.728	26.377.567	31.971.904
Clientes	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimentos Disponíveis para Venda	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tributário a Recuperar	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A Receber de Partes Relacionadas	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros a Receber	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ATIVO CIRCULANTE	R\$	12.902.693	1.771.278	3.608.071	5.800.851	8.557.188	11.991.825	16.143.277	21.026.728	26.377.567	31.971.904
Investimentos e Realizáveis	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipamentos, Móveis e Utensílios	R\$	11.097.307	22.194.614	22.314.834	22.476.583	22.682.242	22.940.657	23.254.806	23.627.802	24.037.440	24.466.518
Imóveis	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Depreciação)	R\$	-	- 554.865	- 1.109.731	- 1.109.731	- 1.109.731	- 1.109.731	- 1.109.731	- 1.109.731	- 1.109.731	- 1.109.731
ATIVO IMOBILIZADO	R\$	11.097.307	21.639.749	21.205.103	21.366.852	21.572.511	21.830.926	22.145.075	22.518.071	22.927.709	23.356.787
ATIVO TOTAL	R\$	24.000.000	23.411.027	24.813.174	27.167.702	30.129.700	33.822.751	38.288.353	43.544.799	49.305.276	55.328.692
Fornecedores	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instituições Financeiras	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Contas a Pagar	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imposto de Renda a Pagar	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisões	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Empréstimos Longo Prazo	R\$	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASSIVO CIRCULANTE E DE LONGO PRAZO	R\$	-									
Capital Social	R\$	24.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000
Lucros (Prejuízos) Retidos	R\$	-	- 588.973	813.174	3.167.702	6.129.700	9.822.751	14.288.353	19.544.799	25.305.276	31.328.692
PATRIMONIO LÍQUIDO	R\$	24.000.000	23.411.027	24.813.174	27.167.702	30.129.700	33.822.751	38.288.353	43.544.799	49.305.276	55.328.692
PASSIVO TOTAL	R\$	24.000.000	23.411.027	24.813.174	27.167.702	30.129.700	33.822.751	38.288.353	43.544.799	49.305.276	55.328.692

Ilustração 100: Tabela com o Balanço Patrimonial Previsto (em R\$) para a Marina Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do DTP nos primeiros 10 anos de operação.

Fonte: Elaboração própria.

Para um projeto de marina no Brasil estima-se o custo de capital médio em 18,1%, conforme a ilustração abaixo. Cabe ressaltar que o custo de capital está sendo influenciado pelo elevado prêmio de risco Brasil, em linha com a taxa SELIC, atualmente em 13,75%. Dessa forma, o projeto da Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos do Distrito Turístico de Palmas vai se tornar ainda mais atrativo financeiramente para um investidor em um período de menor risco ou de menor taxa de juros.

PRINCIPAIS VARIÁVEIS ECONÔMICAS E FINANCEIRAS CONSIDERADAS PARA O CÁLCULO DO CUSTO DE CAPITAL (EQUITY) EM PROJETOS DE MARINA E CENTRO DE TREINAMENTO DE ESPORTES AQUÁTIVOS

Elemento	Valor	Racional	Fonte
Taxa Risk Free	2,75%	Taxa de desconto dos EUA	Bloomberg
Premio de Risco Brasil	10,5%	Valor observado em 26/07/2022	Bloomberg
Taxa Risk Free Brasil	13,3%	Calculada conforme fórmula do WACC	Fórmula
Premio de Risco de Equity Brasil	3,4%	Valor observado em 26/07/2022	Bloomberg
Beta do Setor	0,91	Setor de Software cf. Damodaran	NYU Stern
Custo do Equity da Marina	18,1%	Calculada conforme fórmula do WACC	Fórmula
Relação Dívida/Equity	0,0%	Valor de fechamento de 2021	Própria
Custo da dívida	0,0%	Informado pela empresa	Própria
Custo Médio de Capital	18,1%	Calculada conforme fórmula do WACC	Fórmula
Crescimento da Perpetuidade	0,0%	Não se aplica. Termina em 30 anos.	Própria

Ilustração 101: Tabela das principais variáveis econômicas e financeiras consideradas para o cálculo do custo de capital (Equity) em projetos de Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos

Fonte: Serviço de Informações Bloomberg em 26/07/2022; definição da Fórmula de Cálculo do Custo de Capital Médio (WACC) conforme a Teoria Moderna de Portfólio⁵⁴; Base de Dados da Universidade de Nova Iorque NYU Stern.

Por fim, deve-se salientar que projetos deste tipo e natureza costumam incluir, também, um elemento de pagamento de outorga pelo empreendedor para a Prefeitura do município onde a marina se localizar. Esta análise financeira não contempla o pagamento de uma outorga para a Prefeitura de Palmas. Caso essa venha a ser necessária, certamente terá um impacto negativo, reduzindo a TIR do empreendedor.

4.3.4. Análise Econômico-Financeira do Complexo Turístico com Parque Temático Aquático

Para as projeções financeiras do Complexo Turístico com Parque Temático Aquático foram selecionados três empreendimentos existentes similares no Brasil, conforme apresentados na ilustração abaixo, e uma referência internacional. Todos

⁵⁴ MARKOWITZ, H. Portfolio selection. Journal of Finance, v. 7, n. 1. 1952.

os quatro empreendimentos possuem parques de entretenimento e, apesar de terem negócios e dimensões diferentes das aqui pretendidas, possuem informações recentes e relevantes sobre suas operações, permitindo, assim, uma análise financeira detalhada. Destaque deve ser dado para a margem de lucro líquida, que parece flutuar em torno de 10% a 13% para os parques brasileiros, atingindo 18% no caso da líder mundial Disney Parks.

PARQUES TEMÁTICOS AQUÁTICOS COMPARÁVEIS

Parque (nome - país)	Visitantes (total em 2021)	Área (em ha)	Faturamento (R\$ último ano)	Margem EBITDA % do faturamento	Margem Líquida % do faturamento
Beach Park - Brasil	1.700.000	1.300	340.000.000,00	15%	10%
Beto Carrero - Brasil	1.908.228	1.400	-	-	13%
Disney Parks - Global	155.991.000	10.117	86.070.400.000,00	30%	18%
Hopi Hari - Brasil	733.000	76	98.000.000,00	33%	12%

Ilustração 102: Tabela de Parques Temáticos Aquáticos Comparáveis

Fonte: Elaboração própria⁵⁵.

Considerando estes mesmos parques, buscou-se informações sobre os preços atuais de seus ingressos de entrada por um dia, bem como o número médio de visitantes diários. A ilustração abaixo mostra que, no Brasil, os grandes parques têm mais de 3.600 visitantes por dia. Cabe ressaltar que muitos deles abrem suas operações somente quatro dias por semana, o que foi levado em consideração neste estudo.

PREÇO DE INGRESSOS E VISITANTES DIÁRIOS DOS PARQUES SELECIONADOS

Parque (nome - país)	Preço Ingresso (R\$ por dia)	Visitantes (por dia)
Beach Park - Brasil	260,00	4.722
Beto Carrero - Brasil	139,90	9.541
Disney Parks - Global	562,97	433.308
Hopi Hari - Brasil	119,90	3.665

Ilustração 103: Tabela do preço de ingressos e visitantes diários dos parques selecionados

Fonte: Elaboração própria⁵⁶.

55 Informações compiladas de fontes oficiais ou nos sites da internet dos próprios parques, conforme: Beach Park (<https://investimento.turismo.gov.br/portuguese/expansao-beach-park-2/>); Beto Carrero (https://www.betocarrero.com.br/pdf/RELATORIO_DE_SUSTENTABILIDADE_2020.pdf); Disney Parks (<https://aecom.com/wp-content/uploads/2020/07/2019-Theme-Index-web-1.pdf>); e Hopi Hari Plano Recuperação Judicial (https://licksassociados.com.br/planos_de_recuperacao_judicial/plano-de-recuperacao-judicial-do-parque-hopi-hari/)

56 Informações de preço dos ingressos conforme sites dos próprios parques, em pesquisa feita no dia 20 de Julho de 2022, nos links (<https://www.betocarrero.com.br/passaportes>, <https://ingresso.beachpark.com.br/>, <https://disneyworld.disney.go.com/pt-br/admission/tickets/>, <https://www.hopihari.com.br/temporadaFeriasSpetakularis?gclid=Cj0KCQjworiXBhDJARIsAMuzAux43wihlJNu->)

Para estimar os investimentos necessários para a construção de um Parque Temático Aquático, foram consideradas as informações de obras e construções recentes feitas pelos parques de referência selecionados. A ilustração abaixo mostra que os investimentos giram em torno da casa de R\$ 100 milhões em períodos de 3 a 5 anos.

OBRAS RECENTES E SEUS CUSTOS NOS PARQUES SELECIONADOS

Parque (nome - país)	Investimento (em R\$)	Área (em ha)	Tipo de Obra (itens construídos)	Período (anos)
Beach Park - Brasil	100.000.000	9,7	2 parques, 5 resorts	3
Beto Carrero - Brasil	86.100.000	-	2 parques, 1 educação	5
Hopi Hari - Brasil	150.000.000	-	Novas atrações	4

Ilustração 104: Tabela de obras recentes e seus custos nos parques selecionados.

Fonte: Elaboração própria⁴⁵.

No entanto, considerando as diferenças de tamanho dos terrenos em questão, calculou-se um valor pro rata médio de R\$ 30 milhões, conforme a ilustração abaixo. Entende-se que este valor representa o investimento necessário para viabilizar um Parque Temático Aquático moderno e competitivo no Distrito Turístico de Palmas, capaz de atrair turistas de âmbito nacional e internacional e, também, ser de interesse da população local e regional.

ESTIMATIVA DE INVESTIMENTOS NECESSÁRIOS PARA CONSTRUÇÃO DE UM PARQUE TEMÁTICO NO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS

Investimento (com base em)	Total Pró-rata (em R\$)
Beach Park	26.714.286
Beto Carrero	28.700.000
Hopi Hari	37.500.000
Média	30.971.429

Ilustração 105: Tabela com estimativa de investimentos necessários para construção de um Parque Temático Aquático no Distrito Turístico de Palmas.

Fonte: Elaboração própria.

Por fim, é importante entender que a pauta de receitas de um parque temático não se limita à venda de ingressos, conforme a ilustração abaixo. Para o Parque Temático Aquático do Distrito Turístico de Palmas foram consideradas apenas receitas com ingressos e alimentação, visto que ainda não existe uma marca para a exploração de produtos em licenciamento.

INVESTIMENTOS TOTAIS PÚBLICOS E PRIVADOS

Parque (nome - país)	Ingressos (% faturamento)	Alimentação (% faturamento)	Viagens (% faturamento)	Licenciamento (% faturamento)	Internacional (% faturamento)
Disney Parks - Global	23%	20%	16%	32%	9%
Média da Indústria	50%	25%	-	25%	-

Ilustração 106: Quadro-resumo dos investimentos totais públicos e privados

Fonte: Elaboração própria⁵⁷

Considerando todas estas informações e análises, a Ilustração abaixo demonstra que o modelo financeiro de faturamento do Parque Temático Aquático considera que as receitas serão compostas em 67% por venda de ingressos. A venda de alimentos e bebidas será responsável por 33% do faturamento do negócio.

PRINCIPAIS ORIGINADORES DE RECEITA PARA O PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO DO DTP, EM % DO FATURAMENTO TOTAL PREVISTO AO LONGO DE 30 ANOS

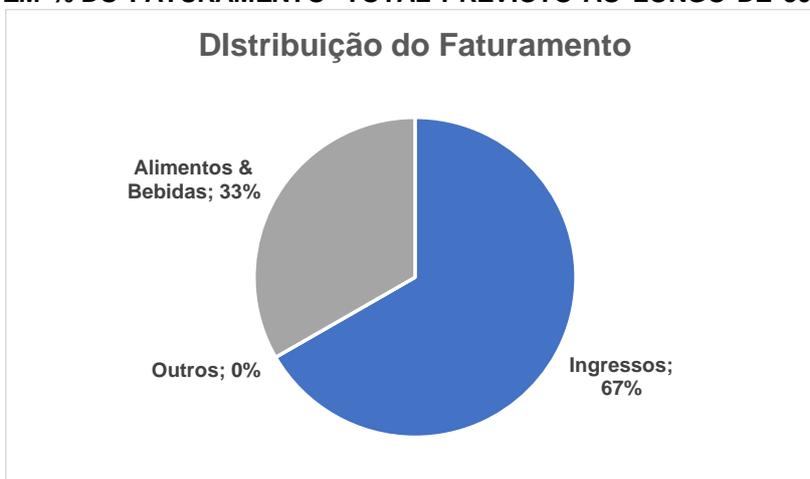


Ilustração 107: Gráfico com os principais originadores de receita para o Parque Temático Aquático do DTP, em % do faturamento total previsto ao longo de 30 anos.

Fonte: Elaboração própria.

A ilustração abaixo mostra a distribuição dos custos estimados para operação de um parque temático. As estimativas elaboradas indicam que a equipe de operacionalização consumirá a maior parte dos recursos (41%), enquanto a compra de insumos (para alimentação e bebidas) e serviços de terceiros consumirão monta similar (39% das despesas).

⁵⁷ Para a média da indústria, Consultoria especializada O Próximo da Fila, em seu link na internet (<https://oproximodafila.com.br/2020/12/25/fontes-de-receita-alem-dos-passaportes/>); para a Disney Parks o próprio site na internet da empresa, no link (<https://thewaltdisneycompany.com/investor-relations/>)

PRINCIPAIS ITENS DE CUSTO PARA O PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO DO DTP, EM % DOS CUSTOS E DESPESAS TOTAIS PREVISTOS AO LONGO DE 30 ANOS

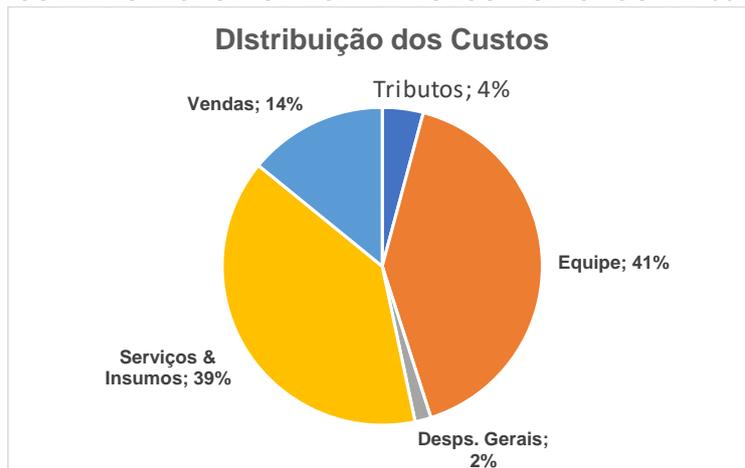


Ilustração 108: Gráfico com os principais itens de custo para o Parque Temático Aquático do DTP, em % dos custos e despesas totais previstos ao longo de 30 anos.

Fonte: Elaboração própria

Considerando a pauta de produtos e serviços comercializados, e a escala do Complexo Turístico com Parque Temático Aquático previamente proposta, estima-se que, após dois anos de obras, o parque poderia ser aberto já auferindo faturamento bruto na casa dos R\$ 39 milhões. A partir daí, estima-se que o número de visitantes crescerá 2% ao ano, em linha com o crescimento da população e do turismo local, ao passo que os preços de ingressos e de alimentação serão reajustados em 3%, em linha com a inflação projetada. Assim, o faturamento tenderá a crescer 5% ao ano em longo prazo.

PROJEÇÃO DE FATURAMENTO BRUTO DO PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO

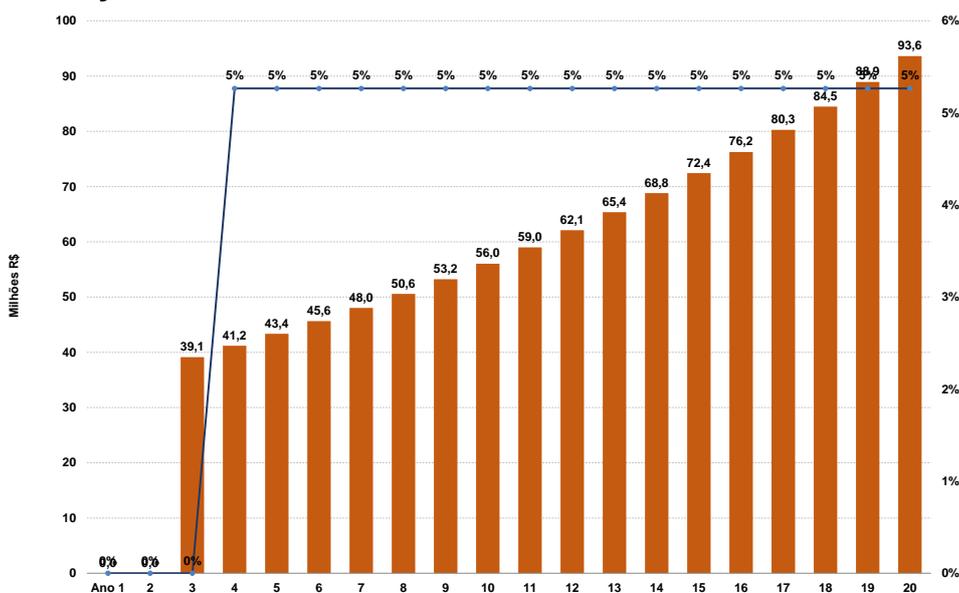


Ilustração 109: Gráfico do faturamento bruto previsto para o Parque Temático Aquático do DTP (em R\$ milhões) e sua Taxa de Crescimento (% ao ano) nos próximos 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Considerando a tributação sobre receita (ISSQN e PIC/COFINS) destacada nas premissas desta análise, a receita líquida sairá de um patamar de R\$ 36 milhões para mais de R\$ 80 milhões em longo prazo.

PROJEÇÃO DE FATURAMENTO LÍQUIDO DO PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO

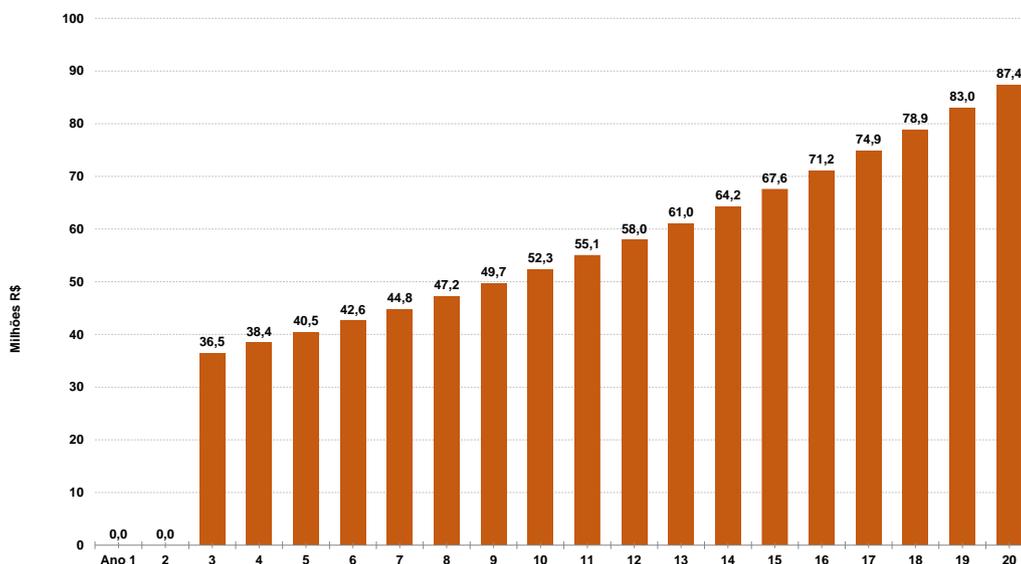


Ilustração 110: Gráfico do faturamento líquido de impostos previsto para o Parque Temático Aquático do DTP (em R\$ milhões) nos próximos 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

O lucro operacional, também conhecido como EBITDA no mercado, se mostra sempre positivo, saindo de um patamar de R\$ 7 milhões para mais de R\$ 20 milhões em longo prazo. A margem de lucro operacional tenderá a oscilar em torno de 20%, alinhada com as operações referência consideradas neste estudo.

PROJEÇÃO DE LUCRO OPERACIONAL (EBITDA) DO PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO

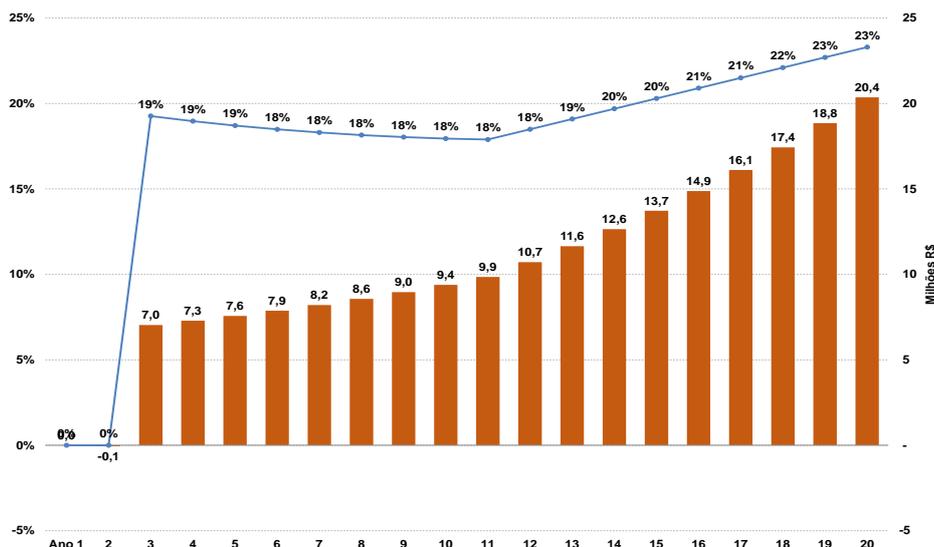


Ilustração 111: Gráfico do lucro operacional EBITDA previsto do Parque Temático Aquático do DTP (em R\$ milhões) e margem de lucro EBITDA projetada (em % do faturamento líquido) nos próximos 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Considerando a tributação pelo lucro real descrita nas premissas deste estudo, a ilustração abaixo mostra que o lucro líquido (após IRPJ e CSLL) do Complexo Turístico com Parque Temático Aquático tenderá a ser sempre positiva após o período inicial de obras. Estima-se uma margem líquida acima de 10%, atingindo 14% em longo prazo, também alinhada com operações existentes no Brasil.

PROJEÇÃO DE LUCRO LÍQUIDO DO PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO

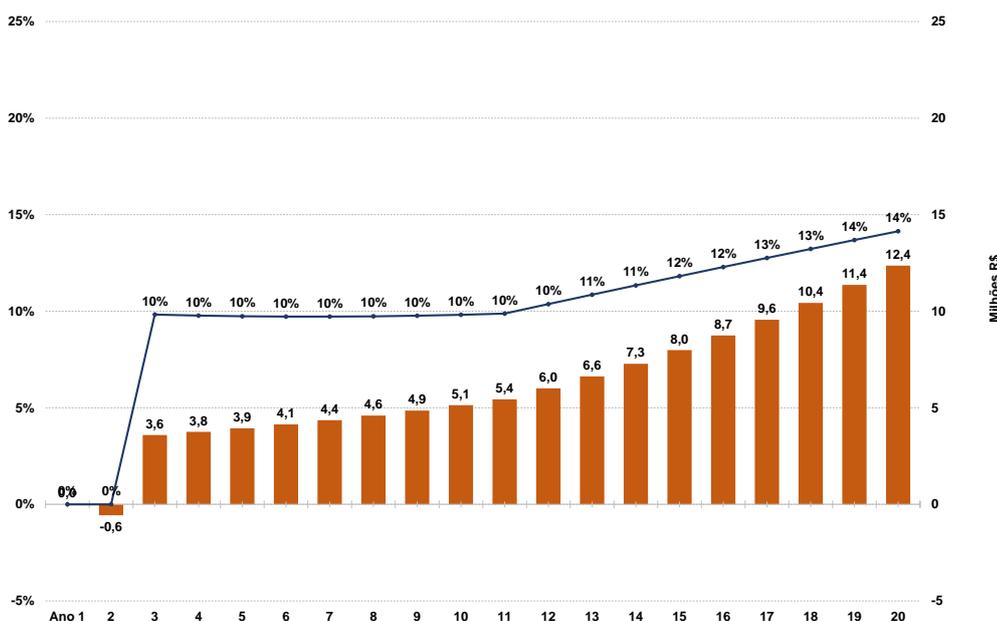


Ilustração 112: Gráfico do lucro líquido previsto para o Parque Temático Aquático do DTP (em R\$ milhões) nos próximos 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Para viabilizar tal operação serão necessários investimentos da ordem de R\$ 30 milhões, conforme apresentado previamente neste estudo. Estima-se que o período de obras durará 3 anos, conforme apresentado na ilustração a seguir.

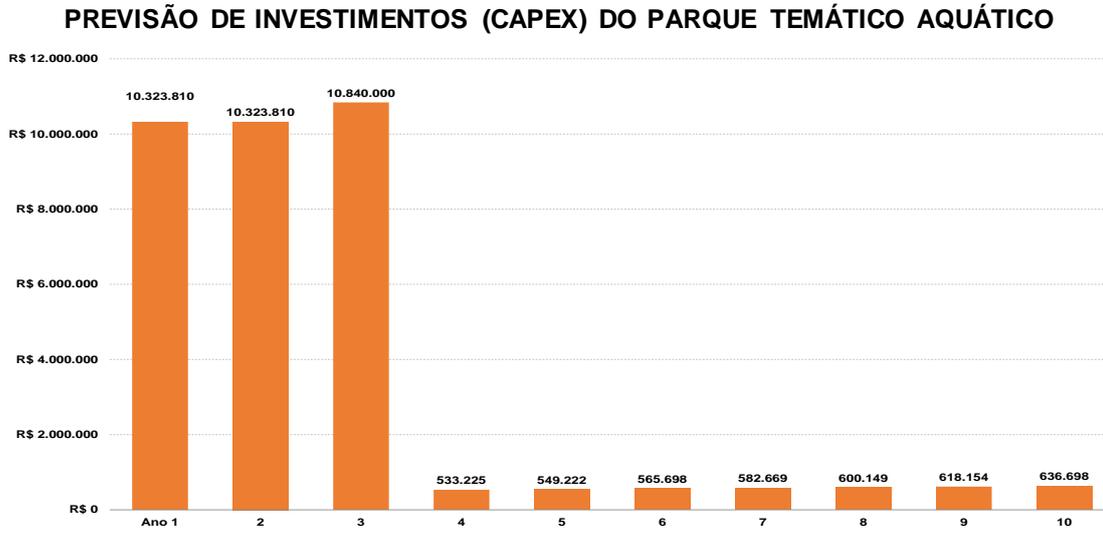


Ilustração 113: Gráfico dos valores de investimentos previstos (em R\$) para o Parque Temático Aquático do DTP nos próximos 10 anos.
 Fonte: Elaboração própria.

Após contabilizar todas as receitas, custos, despesas, tributos e investimentos aplicáveis, o Complexo Turístico com Parque Temático Aquático apresentará forte geração de fluxo de caixa líquido após o período de sua construção. Conforme a ilustração abaixo, observa-se que, a partir do ano 4 a operação poderá gerar um fluxo de caixa livre acima de R\$ 5 milhões por ano.

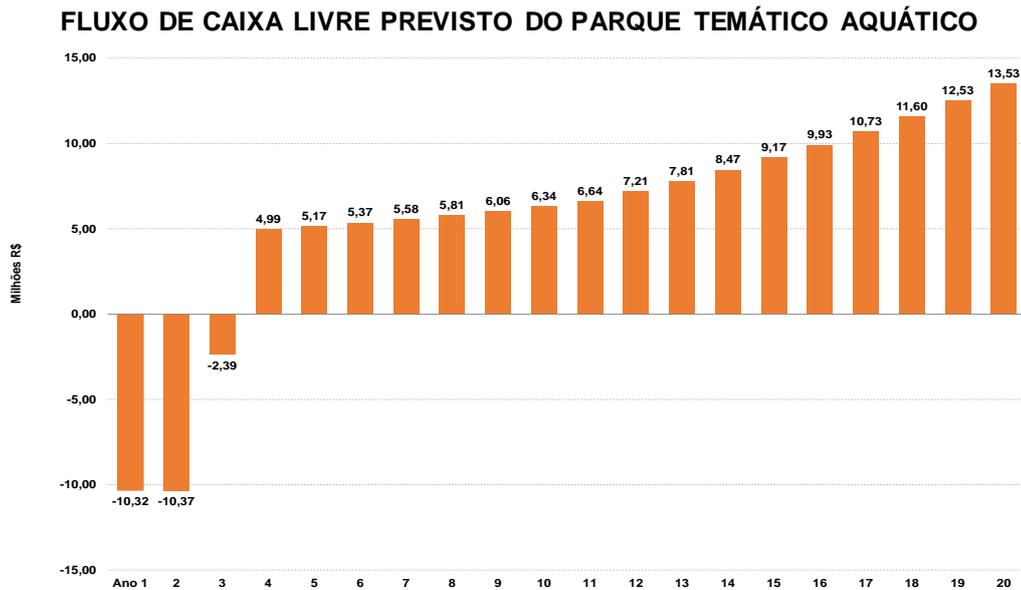


Ilustração 114: Gráfico das projeções de geração de fluxo de caixa livre do Parque Temático Aquático do DTP (em R\$) nos próximos 20 anos.
 Fonte: Elaboração própria.

A ilustração a seguir, apresenta o Demonstrativo de Resultados dos Exercícios, conforme as regras contábeis vigentes no Brasil, para os primeiros 10 anos da operação do Complexo Turístico com Parque Temático Aquático proposto para o DTP. Para os anos subsequentes não se prevê alterações significativas na estrutura da operação, apenas a atualização anual dos valores pela inflação IPCA, prevista para o Brasil a longo prazo.

A ilustração na página seguinte traz o Balanço Patrimonial estimado para o Parque Temático Aquático, que apresenta um perfil saudável e acumulador de reservas após os três primeiros anos de obras.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS PREVISTOS PARA O COMPLEXO TURÍSTICO COM PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO

D.R.E	Unid.	Ano 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receita Bruta	R\$	0	0	39.126.332	41.186.711	43.355.590	45.638.681	48.041.999	50.571.875	53.234.974	56.038.310
Taxa de Crescimento, % a.a.	%	-	-	#DIV/0!	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Impostos Sobre Receita	R\$	0	0	2.601.901	2.738.916	2.883.147	3.034.972	3.194.793	3.363.030	3.540.126	3.726.548
como % da Receita Bruta	%	-	-	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Descontos Concedidos (Obtidos)	R\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Líquida	R\$	0	0	36.524.430	38.447.795	40.472.443	42.603.709	44.847.206	47.208.846	49.694.848	52.311.762
Taxa de Crescimento, % a.a.	%	-	-	#DIV/0!	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
CPV	R\$	0	0	13.047.549	13.586.741	14.149.889	14.738.123	15.352.626	15.994.641	16.665.471	17.366.483
Lucro Bruto	R\$	0	0	23.476.881	24.861.054	26.322.554	27.865.586	29.494.580	31.214.204	33.029.377	34.945.280
Margem Bruta, % da Receita Líquida	%	-	-	64%	65%	65%	65%	66%	66%	66%	67%
SG&A	R\$	0	50.000	16.441.417	17.569.197	18.751.025	19.989.360	21.286.604	22.645.254	24.067.910	25.557.275
EBITDA	R\$	0	-50.000	7.035.464	7.291.858	7.571.529	7.876.226	8.207.976	8.568.950	8.961.467	9.388.004
Margem EBITDA, % da Receita Líquida	%	-	-	19%	19%	19%	18%	18%	18%	18%	18%
Depreciação	R\$	0	516.190	1.548.571	1.548.571	1.548.571	1.548.571	1.548.571	1.548.571	1.548.571	1.548.571
como % da Receita Líquida	%	-	-	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%
EBIT	R\$	0	-566.190	5.486.893	5.743.286	6.022.958	6.327.654	6.659.405	7.020.379	7.412.896	7.839.433
Margem EBIT, % da Receita Líquida	R\$	-	-	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Despesa (Receita) Financeira	R\$	0	0	48.000	49.584	51.220	52.911	54.657	56.460	58.323	60.248
LAIR	R\$	0	-566.190	5.438.893	5.693.702	5.971.738	6.274.744	6.604.748	6.963.919	7.354.573	7.779.185
Impostos Sobre Lucratividade	R\$	0	0	1.849.224	1.935.859	2.030.391	2.133.413	2.245.614	2.367.732	2.500.555	2.644.923
Lucro Líquido	R\$	0	-566.190	3.589.669	3.757.843	3.941.347	4.141.331	4.359.134	4.596.186	4.854.018	5.134.262
Margem Líquida, % da Receita Líq.	%	-	-	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

Ilustração 115: Tabela com as Projeções de DRE (em R\$) para o Parque Temático Aquático do DTP nos primeiros 10 anos de operação.

Fonte: Elaboração própria.

BALANÇO PATRIMONIAL PREVISTO PARA O COMPLEXO TURÍSTICO PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO

Balanco Patrimonial	Unid.	Ano 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ATIVO CIRCULANTE	R\$	19.676.190	9.302.381	6.861.149	11.806.038	16.927.474	22.241.936	27.767.248	33.522.680	39.529.041	45.808.787
Caixa e Equivalentes de Caixa	RS	19.676.190	9.302.381	6.861.149	11.806.038	16.927.474	22.241.936	27.767.248	33.522.680	39.529.041	45.808.787
Contas a Receber	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimentos Disponíveis para Venda	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos Tributários a Receber	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamentos a Sócios e Funcionários	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estoques	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATIVO IMOBILIZADO	R\$	10.323.810	20.131.429	28.906.667	27.358.095	25.809.524	24.260.952	22.712.381	21.163.810	19.615.238	18.066.667
Investimentos e Realizáveis	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipamentos, Móveis e Utensílios	RS	10.323.810	20.647.619	30.971.429	30.971.429	30.971.429	30.971.429	30.971.429	30.971.429	30.971.429	30.971.429
Imóveis e Terrenos	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Deprc. Maqs e Equip's)	RS	0	-516.190	-2.064.762	-3.613.333	-5.161.905	-6.710.476	-8.259.048	-9.807.619	-11.356.190	-12.904.762
(Outras Depreciações)	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATIVO TOTAL	R\$	30.000.000	29.433.810	35.767.816	39.164.133	42.736.998	46.502.888	50.479.629	54.686.490	59.144.279	63.875.454
PASSIVO CIRCULANTE E DE LONGO PRAZO	R\$	0	0	3.260.528	3.432.226	3.612.966	3.803.223	4.003.500	4.214.323	4.436.248	4.669.859
Contas a Pagar	RS	0	0	3.260.528	3.432.226	3.612.966	3.803.223	4.003.500	4.214.323	4.436.248	4.669.859
Endividamento	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Contas a Pagar	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imposto de Renda a Pagar	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Impostos a Pagar	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receitas Diferidas e Provisões	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$	30.000.000	29.433.810	32.507.288	35.731.907	39.124.032	42.699.665	46.476.129	50.472.167	54.708.031	59.205.595
Capital Social	RS	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Lucros (Prejuízos) Retidos	RS	0	-566.190	2.507.288	5.731.907	9.124.032	12.699.665	16.476.129	20.472.167	24.708.031	29.205.595
PASSIVO TOTAL	R\$	30.000.000	29.433.810	35.767.816	39.164.133	42.736.998	46.502.888	50.479.629	54.686.490	59.144.279	63.875.454

Ilustração 116: Tabela com o Balanço Patrimonial Previsto para o Parque Temático Aquático do DTP (em R\$) nos primeiros 10 anos de operação.

Fonte: Elaboração própria.

Para um projeto de Parque Temático no Brasil estima-se o custo de capital médio em 20,2%, conforme a Ilustração abaixo. No caso do Complexo Turístico com Parque Temático Aquático do Distrito Turístico de Palmas esta informação é relevante, pois a TIR do projeto atualmente se encontra acima do custo de capital requerido pelo mercado. Cabe ressaltar que o custo de capital está sendo influenciado pelo elevado prêmio de risco Brasil, em linha com a taxa SELIC atualmente em 13,75%. Dessa forma, o projeto do Complexo Turístico com Parque Temático Aquático parece ser interessante para investidores mesmo no momento de grande volatilidade no mercado atual. Quando o cenário político e macroeconômico do Brasil se estabilizar, o custo de capital tenderá a cair e o Complexo Turístico com Parque Temático Aquático do DTP se tornará um projeto ainda mais atraente para potenciais investidores.

PRINCIPAIS VARIÁVEIS ECONÔMICAS E FINANCEIRAS CONSIDERADAS PARA O CÁLCULO DO CUSTO DE CAPITAL PARA UM PROJETO DE PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO

Elemento	Valor	Racional	Fonte
Taxa Risk Free	2,75%	Taxa de desconto dos EUA	Bloomberg
Premio de Risco Brasil	10,5%	Valor observado em 26/07/2022	Bloomberg
Taxa Risk Free Brasil	13,3%	Calculada conforme fórmula do WACC	Fórmula
Premio de Risco de Equity Brasil	3,4%	Valor observado em 26/07/2022	Bloomberg
Beta do Setor	1,3	Setor de Hotels/Gaming/Leisure	NYU Stern
Custo do Equity do Parque	20,2%	Calculada conforme fórmula do WACC	Fórmula
Relação Dívida/Equity	0,0%	Valor de fechamento de 2021	Própria
Custo da dívida	0,0%	Informado pela empresa	Própria
Custo Médio de Capital	20,2%	Calculada conforme fórmula do WACC	Fórmula
Crescimento da Perpetuidade	0,0%	Não se aplica. Termina em 30 anos.	Própria

Ilustração 117: Tabela das principais variáveis econômicas e financeiras consideradas para o cálculo do custo de capital (Equity) de um Parque Temático Aquático do DTP.

Fonte: Serviço de Informações Bloomberg em 26/07/2022; definição da Fórmula de Cálculo do Custo de Capital Médio (WACC) conforme Teoria Moderna de Portfólio⁴⁴; Base de Dados da Universidade de Nova Iorque NYU Stern.

4.3.5. Análise Econômico-Financeira do Complexo de Negócios e Tecnologia

O modelo financeiro do Complexo de Negócios e Tecnologia é baseado em um negócio de incorporação imobiliária. Conforme exposto no capítulo 4.2 deste Masterplan, a primeira etapa de implantação deste empreendimento-âncora prevê o planejamento de 100 terrenos (lotes) com construções de até 4 andares, totalizando área construída de mais de 250.000 metros quadrados. Assim, para se estimar os custos de um empreendimento deste tipo, primeiramente deve-se considerar os custos de construção no estado de Tocantins, conforme evidenciados

pelo CUB-TO, estimado em R\$ 1.889,94 por m². Como este dado não estava disponível e atualizado por fonte oficial, foi considerado o CUB-TO de 2019, o qual foi atualizado com base em estimativas da SEDUSR de Palmas para 2021, e na variação do CUB-GO para atualização do valor até julho de 2022.

CUB-TO ESTIMADO ENTRE 2019 E JULHO DE 2022

CUB-TO (ano)	Custo/m2 (em R\$)	Fonte (descrição)
2019	1.666,07	SINDUSCON-TO, Maio 2019
2020	1.690,60	Estimativa da equipe, média 2019 & 2021
2021	1.715,13	SEDUSR Palmas, no site Conexão Tocantins
2022	1.889,94	Estimativa da equipe, com base no CUB-GO

Ilustração 118: Tabela do CUB-TO estimado entre 2019 e julho de 2022.

Fonte: SINDUSCON TO; SEDUSR de Palmas, Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)⁵⁸.

Também foi necessário estimar o valor do m² construído em Palmas, que avaliado em R\$ 5.000/m², conforme análise abaixo.

VALOR DE VENDA DO METRO QUADRADO COMERCIAL EM PALMAS

Endereço (endereço)	Tipo (descrição)	Área (em m2)	Preço (em R\$)	Preço/m2 (em R\$)	Fonte
103 Norte	Sala	30,0	135.000	4.500	Vale Imóveis TO, pesquisa em Julho de 2022
106 Norte	Sala	54,0	270.000	5.000	Vale Imóveis TO, pesquisa em Julho de 2022
Plano D. Norte	Sala	56,0	320.000	5.714	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
201 Sul	Sala	40,0	238.000	5.950	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
201 Sul	Sala	26,0	180.000	6.923	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
ACSU SO 50	Laje	171,0	640.000	3.743	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
ACSU SO 10	Sala	37,0	185.000	5.000	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
ACSU SO 20	Sala	27,0	215.000	7.963	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
ACSU SO 20	Sala	26,0	210.486	8.096	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
1201 Sul	Sala	37,0	181.854	4.915	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
Jardim Aurenny	Prédio	234,0	550.000	2.350	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
201 Sul	Sala	36,0	180.000	5.000	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
Setor Taquaralto	Prédio	540,0	900.000	1.667	ZAP Imóveis, pesquisa em Julho de 2022
404 Sul	Prédio	367,9	3.300.000	8.970	ImoveWeb, pesquisa em Julho de 2022
Estatísticas Descritivas					
Média	-	-	-	5.414	-
Mediana	-	-	-	5.000	-
Máximo	-	-	-	8.970	-
Mínimo	-	-	-	1.667	-

Ilustração 119: Tabela do valor de venda do metro quadrado comercial em Palmas.

Fonte: Elaboração própria através de pesquisas nos sites mencionados na Ilustração.

⁵⁸ SINDUSCON de Tocantins conforme link no site <http://www.sindicatodaindustria.com.br/servicos/2014/02/72,32283/cub-abril-2019.html>; informações originadas pela SEDUSR de Palmas conforme link na mídia local em <https://conexaoto.com.br/2021/10/21/custo-estimado-das-construcoes-autorizadas-por-palmas-equivale-a-mais-de-r-1-bilhao-por-ano>; estimativas do CUB-GO oriundas da CBIC em seu site através do link <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/GO/>

Com base nestas informações e análises, e considerando as demais informações sobre este empreendimento-âncora, conforme apresentadas no capítulo 4.2 deste Masterplan, já mencionado, compilou-se as informações apresentadas na próxima ilustração. As principais conclusões são que o custo total de obra estimado seria de R\$ 453,5 milhões durante o período de edificações, e que poderia também ser cobrado dos construtores um valor equivalente a R\$ 326,4 milhões em forma de pagamento pelos terrenos. O custo total, obra e terreno, de desenvolvimento dos lotes seria de R\$ 780 milhões, resultante da soma destas duas variáveis.

Portanto, considerando que se trata de empreendimento de desenvolvimento imobiliário de 100 lotes, significa que o investimento total por lote seria de R\$ 7,8 milhões. Deste valor, R\$ 4,5 milhões seriam dedicados à obra de cada edificação, enquanto, R\$ 3,3 milhões, seriam referentes ao custo do terreno.

CÁLCULOS DE CUSTOS DE OBRA E INVESTIMENTOS NECESSÁRIOS

Item (ano)	Unidade (tipo)	Qtde. (número)	Fonte (descrição)
Lotes	número	100	MASTERPLAN Distrito Turístico Palmas
Área dos Lotes	m2	2.500	MASTERPLAN Distrito Turístico Palmas
Área Total	m2	250.000	= [Lote] * [Área]
Fração edificável por Lote	m2	600	MASTERPLAN Distrito Turístico Palmas
Gabarito	andares	4	MASTERPLAN Distrito Turístico Palmas
Área dos Imóveis	m2	2.400	= [Fração edificável] * [Gabarito]
Área Construída Total	m2	240.000	= [Área dos Imóveis] * [Lotes]
Custo de Obra Estimado	R\$	453.585.289	= [Área Construída] * [CUB 2022]
Custo de Terreno Estimado	R\$	326.414.711	= [65% * VGV Estimado] - [Custo de Obra Estimado]
VGV Estimado	R\$	1.200.000.000	= [Área Construída] * [Mediana de Valor/m2]
Investimentos Totais do Projeto			
Investimento Total	R\$	780.000.000	= [Custo de Obra] + [Custo de Terreno]
Investimento Total por Lote	R\$	7.800.000	= [Investimento Total] / [Lotes]
Custos de Obra de Referência do Projeto			
Custo de Obra por Lote	R\$	4.535.853	= [Custo de Obra Estimado] / [Lotes]
Lotes construídos por ano	número	10	Estimativa da equipe conforme pesquisas de mercado
Ciclo de incorporação	anos	4	Mundo Imobiliário
Investimento Anual em Obra	R\$	11.339.632	= [Custo de Obra] * [Lotes por ano] / [Anos de Ciclo]
Custos de Terreno de Referência do Projeto			
Prazo de Pagamento do Lote	anos	20	Estimativa da equipe para equilíbrio financeiro do projeto
Custo de Terreno por Lote	R\$	3.264.147	= [Custo de Terreno Estimado] / [Lotes]
Investimento Anual em Terreno	R\$	1.632.074	= [Custo de Terreno por Lote] * [Lotes por ano] / [Prazo]
Custo por m2 de Terreno	R\$	1.305,66	= [Custo de Terreno por Lote] / [Área do Lote]

Ilustração 120: Tabela dos cálculos de custos de obra e investimentos necessários.

Fonte: Elaboração própria.

Para possibilitar a estimativa completa de um ciclo de incorporação de um edifício, foi necessário distribuir a incidência dos custos e investimentos acima mencionados ao longo do tempo. Para tanto, foi adotado o ciclo de etapas de

negócio e fluxos de investimento do mercado imobiliário, conforme representado graficamente a seguir.

Etapas do negócio e fluxo de investimentos

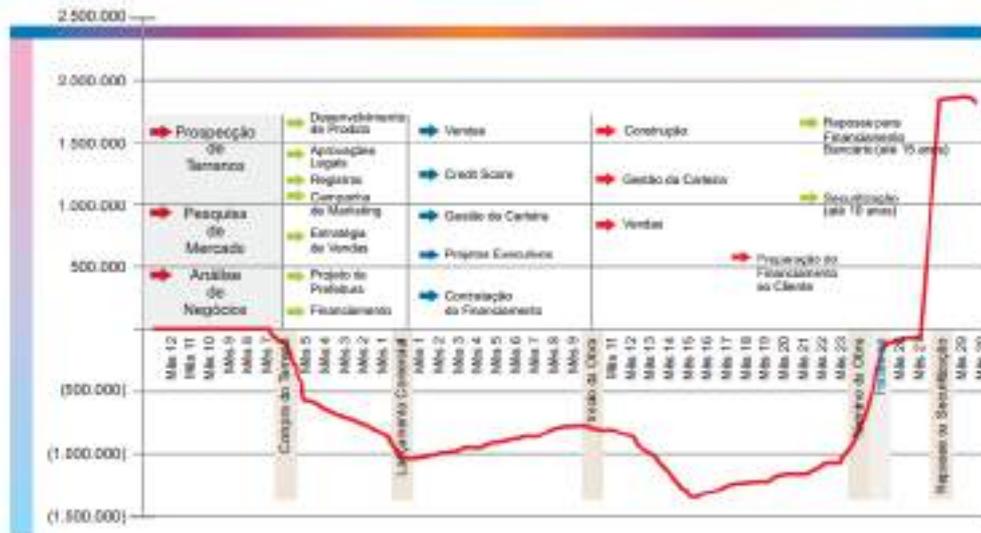


Ilustração 121: Gráfico do ciclo de vida de uma incorporação Imobiliária típica.
 Fonte: <https://mundoimobiliario.net/modelo-e-ciclo-do-negocio-da-incorporacao-imobiliaria/>.

É importante destacar que uma incorporação imobiliária passa por longos períodos em fase de investimentos, o que pode acarretar grandes saídas de caixa antes da efetiva entrada dos recursos financeiros oriundos das vendas de imóveis. No entanto, este fluxo financeiro é diferente do fluxo contábil. Para este estudo foi considerado o valor contábil, ajustado ao normativo contábil brasileiro.

VENDAS CONTABILIZADAS E LUCRO LÍQUIDO PARA UM PROJETO HIPOTÉTICO

		TRIMESTRES DESDE O LANÇAMENTO												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL
0% de Vendas Contratadas	A	20%	15%	15%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	100%
0% de Andamento da Obra (Custo)	B			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%
Vendas Contratadas (A x I)	C	20%	15%	15%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	100%
Vendas Contábeis (BB x BC)	D			5,0%	7,0%	7,5%	8,5%	9,5%	10,5%	11,5%	12,5%	13,5%	14,5%	100%
Custo da Incorporação (B x J)	E			8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	85%
Resultado Bruto (D - E)	F			-1,5%	0,5%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%	7,0%	8,0%	35%
Custo Financeiro	G												5,0%	5%
SG&A + Impostos	H												20,0%	20%
Lucro Líquido F - (G+H+I)														10%
VGV do lançamento (*)	I	100,0												
Custo de Incorporação	J	85,0												

Ilustração 122: Tabela da evolução real e contábil das vendas e o seu resultado líquido para um projeto hipotético.

Fonte: <https://mundoimobiliario.net/modelo-e-ciclo-do-negocio-da-incorporacao-imobiliaria/>.

Considerando todas as informações constantes deste Masterplan, juntamente com as estimativas acima apresentadas para receitas e custos de obras no Estado de Tocantins, bem como o ciclo de vida de uma incorporação imobiliária, foi possível estimar os resultados financeiros de uma incorporação típica pretendida para o Complexo de Negócios e Tecnologia do Distrito Turístico de Palmas. A ilustração abaixo mostra que foi considerando um ciclo de cinco anos entre o início dos estudos, a execução da obra, e a entrega das unidades construídas. Concluiu-se que uma edificação de 2.400 m² de área construída útil poderá gerar um VGV (a valores de 2022) de R\$ 12 milhões, possibilitando ao incorporador um lucro contábil de 10% deste valor, em linha com médias de mercado apresentadas na ilustração acima.

DRE ESTIMADA PARA UMA ÚNICA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA DO DTP

Item	Unidade	Ano 1	2	3	4	5	SOMA	% do VGV
Receita Bruta (VGV)	R\$	-	2.400.000	3.600.000	3.600.000	2.400.000	12.000.000	100,00%
Impostos sobre VGV	R\$	-	159.720	239.580	239.580	159.720	798.600	6,66%
ISSQN	R\$	-	72.000	108.000	108.000	72.000		
PIS/COFINS	R\$	-	87.720	131.580	131.580	87.720		
Receita Líquida	R\$	-	2.240.280	3.360.420	3.360.420	2.240.280	11.201.400	93,35%
Custo da Incorporação	R\$	-	1.014.000	2.262.000	2.262.000	2.262.000	7.800.000	65,00%
Lucro Bruto	R\$	-	1.226.280	1.098.420	1.098.420	- 21.720	3.401.400	28,35%
Margem Bruta, % da Rec.Líquida	%	n/a	54,7%	32,7%	32,7%	-1,0%	30,4%	n/a
Despesas Operacionais	R\$	312.000	312.000	312.000	312.000	312.000	1.560.000	13,00%
Lucro Operacional	R\$	- 312.000	914.280	786.420	786.420	- 333.720	1.841.400	15,35%
Despesas Financeiras	R\$	-	62.400	62.400	62.400	62.400	249.600	2,08%
Lucro Antes do Imposto de Renda	R\$	- 312.000	851.880	724.020	724.020	- 396.120	1.591.800	13,27%
Imposto de Renda	R\$	-	-	246.167	246.167	- 134.681	357.653	2,98%
Lucro Líquido	R\$	- 312.000	851.880	477.853	477.853	- 261.439	1.234.147	10,28%
Margem Líquida, % da Rec.Líquida	%	n/a	38,0%	14,2%	14,2%	-11,7%	11,0%	n/a

Ilustração 123: Tabela da DRE estimada para uma única incorporação imobiliária no Complexo de Negócios e Tecnologia do DTP.

Fonte: Elaboração própria.

Para este estudo, tomou-se como base as estimativas contábeis acima descritas para uma única incorporação imobiliária, multiplicando-se por 100, que é o número de lotes a serem desenvolvidos no Complexo de Negócios e Tecnologia. No entanto, não se vislumbra a possibilidade de que Palmas comporte a construção simultânea de 100 incorporações imobiliárias, de modo que foi tomado como pressuposto o desenvolvimento de 10 lotes por ano. Considerando estes números e o ciclo de incorporação de 5 anos para cada empreendimento, estima-se que o desenvolvimento ininterrupto do Complexo de Negócios e Tecnologia do Distrito Turístico de Palmas ocorreria ao longo de 15 anos. Assim, os números estimados

também precisaram ser ajustados anualmente, conforme a inflação IPCA estimada para cada período.

Ao final deste exercício, concluiu-se que as receitas do conjunto de 100 incorporações imobiliárias seriam integralmente oriundas da venda dos imóveis construídos.

PRINCIPAIS ORIGINADORES DE RECEITA PARA O COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA, EM % DO FATURAMENTO TOTAL PREVISTO AO LONGO DE 30 ANOS



Ilustração 124: Gráfico dos principais originadores de receita para o Complexo de Negócios e Tecnologia, em % do faturamento total previsto ao longo de 30 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Utilizando a mesma metodologia, e consoante às análises que foram feitas para os outros empreendimentos-âncora, estimou-se também a distribuição dos custos de desenvolvimento do Complexo de Negócios e Tecnologia do DTP. Os custos de obra representaram 81% do total de custos previstos, enquanto a equipe (majoritariamente comercial) representou outra parte importante da pauta de custos prevista.

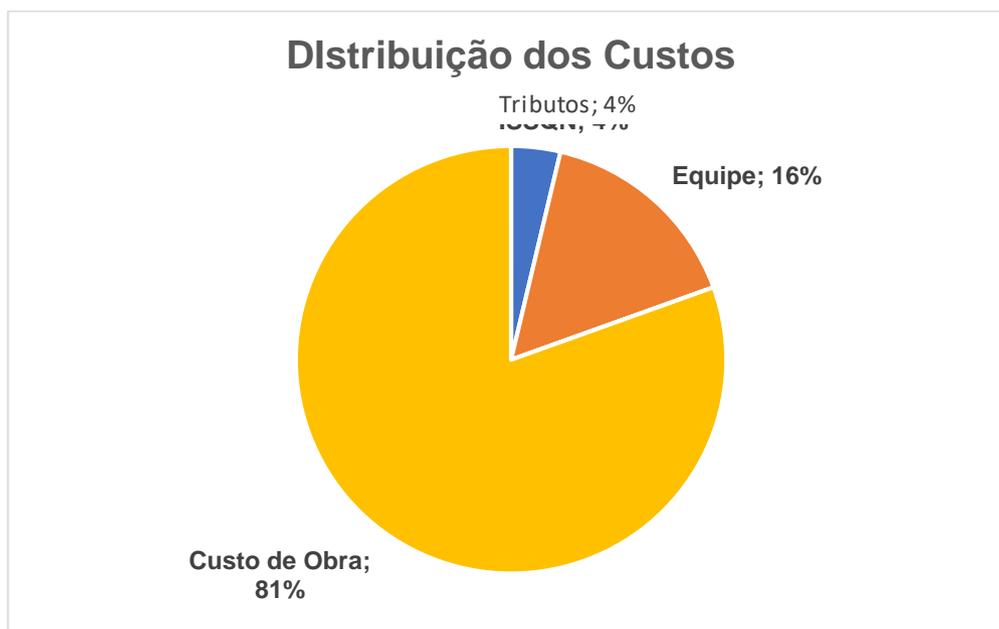


Ilustração 125: Gráfico dos Principais Itens de Custo para o Centro de Negócios e Tecnologia, em % dos Custos e Despesas totais previstos ao longo de 30 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Aplicando os dados calculados, estima-se que o conjunto das 100 incorporações imobiliárias ocorreria ao longo de 15 anos, conforme a ilustração a seguir. O faturamento bruto estimado seria oriundo da venda dos imóveis construídos e em construção, saindo de um valor inicial de R\$ 25,8 milhões no Ano 2, até atingir um pico de R\$ 164,3 milhões no ano 11 (considerando ciclos de construção similares e contínuos no período). Ao final do ano 14 as últimas unidades seriam vendidas.

PROJEÇÃO DE FATURAMENTO BRUTO DO COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA

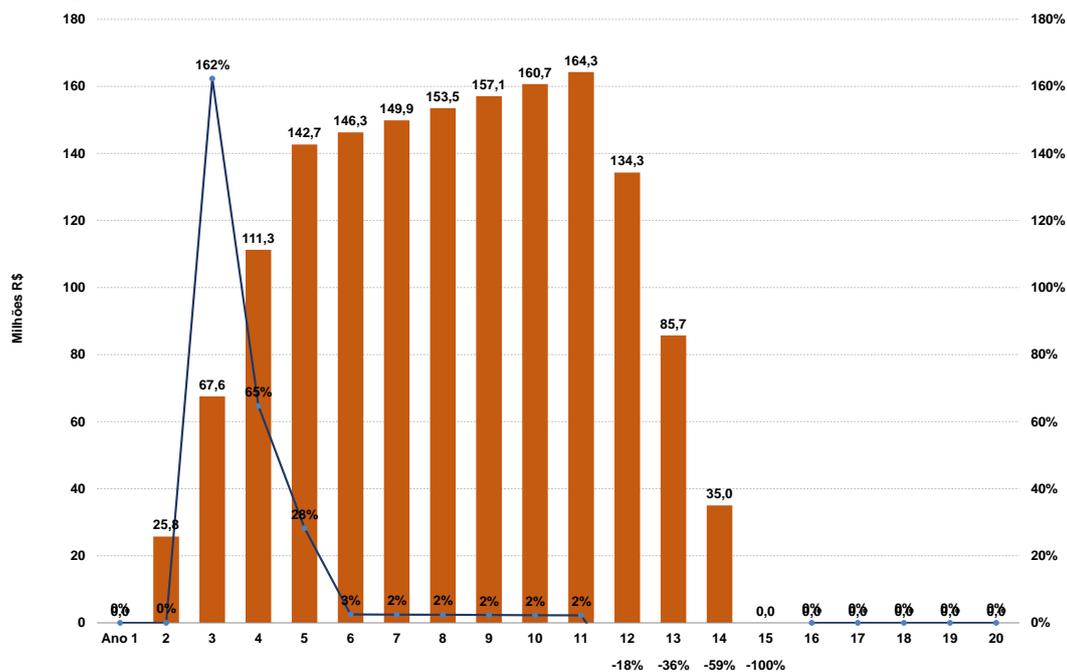


Ilustração 126: Gráfico do faturamento previsto (em R\$ milhões) e taxa de crescimento (em % ao ano) do Complexo de Negócios e Tecnologia no período de 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Considerando os tributos aplicáveis sobre o faturamento bruto, a receita líquida das incorporações em conjunto seria conforme apresentada na Ilustração abaixo. Partindo de um patamar de R\$ 24 milhões no ano 2, atingiria seu ápice em 153 milhões no ano 11 e se encerraria no ano 14.

PROJEÇÃO DE FATURAMENTO LÍQUIDO DO COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA

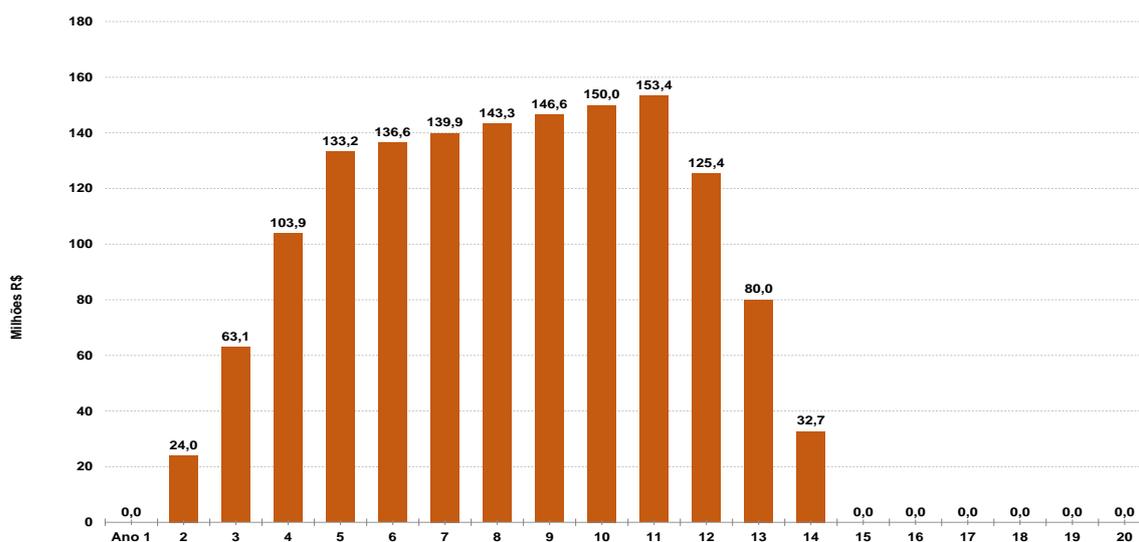


Ilustração 127: Gráfico do faturamento líquido de impostos previsto do Complexo de Negócios e Tecnologia (em R\$ milhões) no período de 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

Esta operação permitiria lucros operacionais significativos, da ordem de R\$ 20 milhões por ano (em média) ao longo de grande parte do projeto. A ilustração a seguir mostra como os lucros acompanhariam o comportamento das vendas, corrigidas pela inflação.

PROJEÇÃO DE LUCRO OPERACIONAL (EBITDA) DO COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA

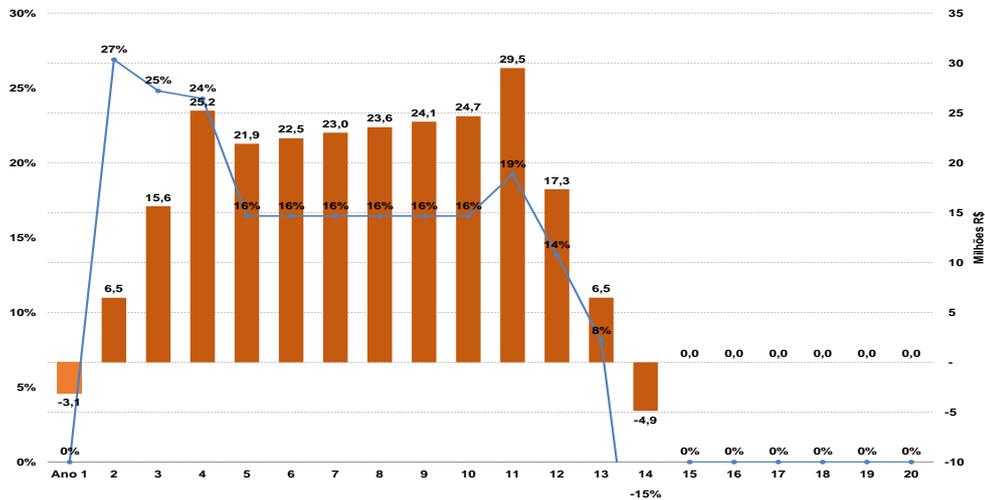


Ilustração 128: Gráfico do lucro operacional EBITDA previsto (em R\$ milhões) e a margem de lucro EBITDA Projetada (em % do Faturamento Líquido) do Complexo de Negócios e Tecnologia no período de 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

A geração de lucro líquido também seria fortemente positiva, com margens médias em torno de 10% ao ano, conforme estimado para o setor.

PROJEÇÃO DE LUCRO LÍQUIDO DO COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA

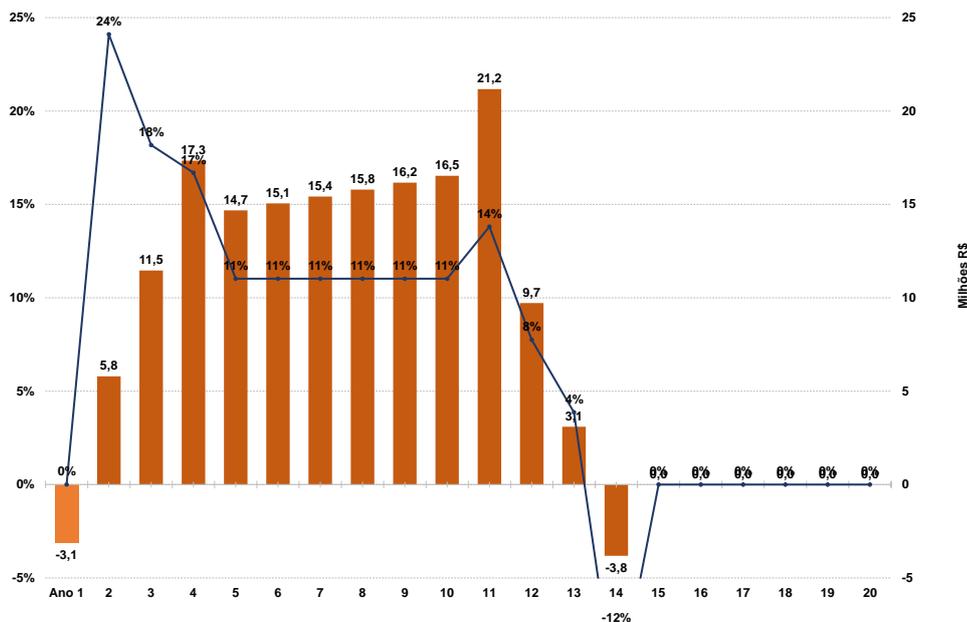


Ilustração 129: Gráfico do lucro líquido previsto (em R\$ milhões) do Complexo de Negócios e Tecnologia no período de 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

A Ilustração a seguir apresenta os valores a serem investidos pelos incorporadores ao longo do período de construção do Complexo de Negócios e Tecnologia. Após o início das obras no Ano 2, o ciclo de construções atingiria seu pico entre os anos 5 e 11, com 10 obras individuais em andamento em diferentes estágios, levando a investimentos anuais da ordem de R\$ 78 milhões para a cidade de Palmas.

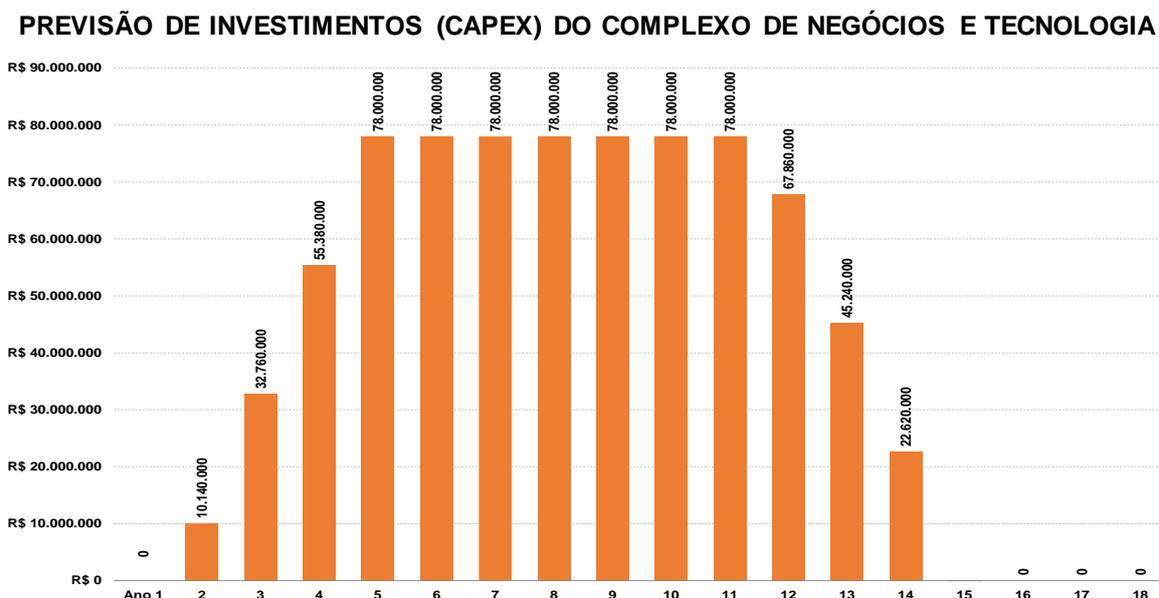


Ilustração 130: Gráfico dos valores de investimentos previstos (em R\$) no Complexo de Negócios e Tecnologia em um período de 18 anos.

Fonte: Elaboração própria.

A Ilustração a seguir mostra o fluxo de caixa livre estimado para o conjunto das obras a serem desenvolvidas no Complexo de Negócios e Tecnologia. O caixa gerado atingirá um período de pico entre os anos 4 e 11, com geração de divisas no patamar médio de R\$ 20 milhões por ano para os incorporadores.

FLUXO DE CAIXA LIVRE PREVISTO DO COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA

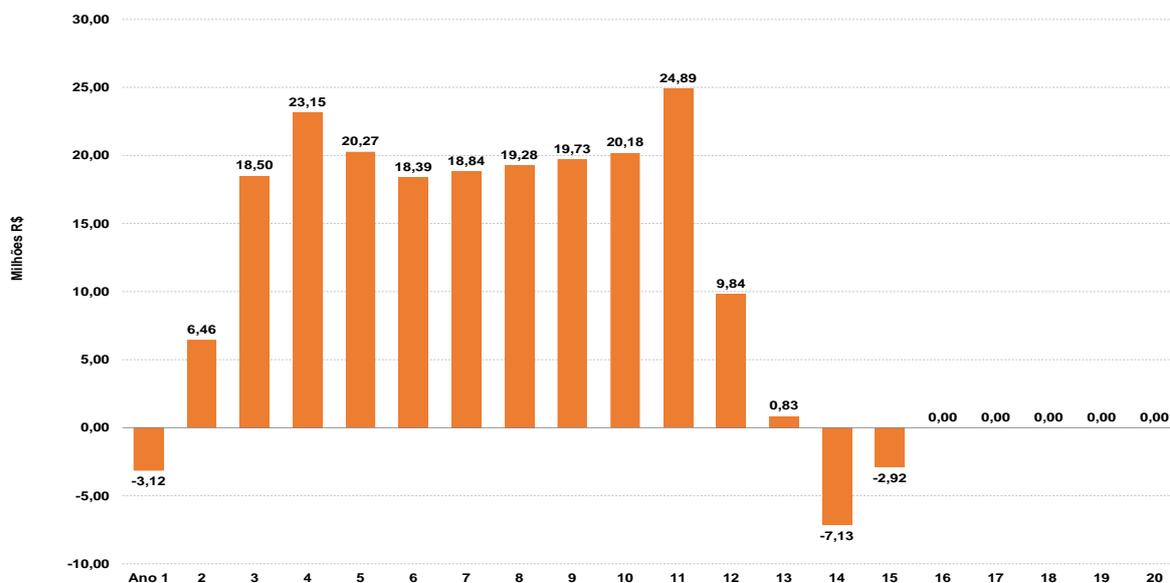


Ilustração 131: Gráfico das projeções de geração de fluxo de caixa livre (em R\$) no Complexo de Negócios e Tecnologia em um período de 20 anos.

Fonte: Elaboração própria.

A ilustração abaixo apresenta o Demonstrativo de Resultados dos Exercícios, conforme as regras contábeis vigentes no Brasil, para os primeiros 10 anos do período de construção do Complexo de Negócios e Tecnologia do DT. A Ilustração na página seguinte traz o Balanço Patrimonial estimado, que apresenta um perfil de forte acumulação de Caixa.

Cabe ressaltar que estes demonstrativos contábeis, apesar de tecnicamente corretos, estão aqui incluídos de maneira pró-forma, pois representam a agregação dos resultados de todas as obras a serem construídas para o desenvolvimento do Complexo de Negócios e Tecnologia do Distrito Turístico de Palmas. Ao contrário dos outros empreendimentos-âncora, não se espera que apenas um grupo empreendedor execute todas as obras aqui previstas, de modo que a DRE e o Balanço apresentados não ocorrerão exatamente da forma descrita abaixo. No entanto, eles servem para que os gestores públicos tenham noção do volume de faturamento e de geração de caixa esperados para o Complexo de Negócios e Tecnologia como um todo.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS PREVISTOS PARA O COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA

D.R.E	Unid.	Ano 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Receita Bruta	R\$	0	25.752.000	67.560.000	111.264.000	142.680.000	146.280.000	149.880.000	153.480.000	157.080.000	160.680.000
<i>Taxa de Crescimento, % a.a.</i>	%	-	-	162%	65%	28%	3%	2%	2%	2%	2%
Impostos Sobre Receita	R\$	0	1.712.508	4.492.740	7.399.056	9.488.220	9.727.620	9.967.020	10.206.420	10.445.820	10.685.220
<i>como % da Receita Bruta</i>	%	-	-	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Descontos Concedidos (Obtidos)	R\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Líquida	R\$	0	24.039.492	63.067.260	103.864.944	133.191.780	136.552.380	139.912.980	143.273.580	146.634.180	149.994.780
<i>Taxa de Crescimento, % a.a.</i>	%	-	-	162%	65%	28%	3%	2%	2%	2%	2%
CPV	R\$	0	10.880.220	36.887.760	64.185.420	92.742.000	95.082.000	97.422.000	99.762.000	102.102.000	104.442.000
Lucro Bruto	R\$	0	13.159.272	26.179.500	39.679.524	40.449.780	41.470.380	42.490.980	43.511.580	44.532.180	45.552.780
<i>Margem Bruta, % da Receita Líquida</i>	%	-	-	42%	38%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
SG&A	R\$	3.120.000	6.695.520	10.539.360	14.464.320	18.548.400	19.016.400	19.484.400	19.952.400	20.420.400	20.888.400
EBITDA	R\$	-3.120.000	6.463.752	15.640.140	25.215.204	21.901.380	22.453.980	23.006.580	23.559.180	24.111.780	24.664.380
<i>Margem EBITDA, % da Receita Líquida</i>	%	-	-	25%	24%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Depreciação	R\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>como % da Receita Líquida</i>	%	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
EBIT	R\$	-3.120.000	6.463.752	15.640.140	25.215.204	21.901.380	22.453.980	23.006.580	23.559.180	24.111.780	24.664.380
<i>Margem EBIT, % da Receita Líquida</i>	R\$	-	-	25%	24%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
Despesa (Receita) Financeira	R\$	0	669.552	1.405.248	2.169.648	2.967.744	3.042.624	3.117.504	3.192.384	3.267.264	3.342.144
LAIR	R\$	-3.120.000	5.794.200	14.234.892	23.045.556	18.933.636	19.411.356	19.889.076	20.366.796	20.844.516	21.322.236
Impostos Sobre Lucratividade	R\$	0	0	2.771.838	5.706.146	4.252.492	4.359.788	4.467.083	4.574.379	4.681.675	4.788.971
Lucro Líquido	R\$	-3.120.000	5.794.200	11.463.054	17.339.410	14.681.144	15.051.568	15.421.993	15.792.417	16.162.841	16.533.265
<i>Margem Líquida, % da Receita Líq.</i>	%	-	-	18%	17%	11%	11%	11%	11%	11%	11%

Ilustração 132: Tabela das Projeções de DRE (em R\$) para o Complexo de Negócios e Tecnologia nos primeiros 10 anos de operação.

Fonte: Elaboração própria.

BALANÇO PATRIMONIAL PREVISTO PARA O COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA

Balanço Patrimonial	Unid.	Ano 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ATIVO CIRCULANTE	R\$	10.000.000	38.414.200	78.127.254	121.728.663	139.027.808	154.379.376	170.101.369	186.193.785	202.656.626	219.489.891
Caixa e Equivalentes de Caixa	RS	10.000.000	38.414.200	78.127.254	121.728.663	139.027.808	154.379.376	170.101.369	186.193.785	202.656.626	219.489.891
Contas a Receber	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimentos Disponíveis para Venda	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos Tributários a Receber	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamentos a Sócios e Funcionários	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estoques	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATIVO IMOBILIZADO	R\$	0	10.140.000	42.900.000	98.280.000	176.280.000	254.280.000	332.280.000	410.280.000	488.280.000	566.280.000
Investimentos e Realizáveis	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipamentos, Móveis e Utensílios	RS	0	10.140.000	42.900.000	98.280.000	176.280.000	254.280.000	332.280.000	410.280.000	488.280.000	566.280.000
Imóveis e Terrenos	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Deprc. Maqs e Equipm)	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(Outras Depreciações)	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ATIVO TOTAL	R\$	10.000.000	48.554.200	121.027.254	220.008.663	315.307.808	408.659.376	502.381.369	596.473.785	690.936.626	785.769.891
PASSIVO CIRCULANTE E DE LONGO PRAZO	R\$	0	0	5.630.000	9.272.000	11.890.000	12.190.000	12.490.000	12.790.000	13.090.000	13.390.000
Contas a Pagar	RS	0	0	5.630.000	9.272.000	11.890.000	12.190.000	12.490.000	12.790.000	13.090.000	13.390.000
Endividamento	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Contas a Pagar	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imposto de Renda a Pagar	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Impostos a Pagar	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receitas Diferidas e Provisões	RS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$	10.000.000	48.554.200	115.397.254	210.736.663	303.417.808	396.469.376	489.891.369	583.683.785	677.846.626	772.379.891
Capital Social	RS	10.000.000	42.760.000	98.140.000	176.140.000	254.140.000	332.140.000	410.140.000	488.140.000	566.140.000	644.140.000
Lucros (Prejuízos) Retidos	RS	0	5.794.200	17.257.254	34.596.663	49.277.808	64.329.376	79.751.369	95.543.785	111.706.626	128.239.891
PASSIVO TOTAL	R\$	10.000.000	48.554.200	121.027.254	220.008.663	315.307.808	408.659.376	502.381.369	596.473.785	690.936.626	785.769.891

Ilustração 133: Tabela do Balanço Patrimonial Previsto (em R\$) do Complexo de Negócios e Tecnologia nos primeiros 10 anos de operação.

Fonte: Elaboração própria.

Por fim, serão apresentados os estudos do custo de capital requerido para o desenvolvimento de um projeto imobiliário do tipo pretendido no Complexo de Negócios e Tecnologia do Distrito Turístico de Palmas. Conforme a ilustração 126 estima-se que a taxa requerida por um investidor para entrar neste tipo de negócio atualmente no Brasil seja acima de 20,7% ao ano. De acordo com os cálculos, a taxa obtida pela incorporação deste Complexo é superior a esse custo de capital, de modo que o projeto tem grande possibilidade de ser interessante para empresas e profissionais da área.

CÁLCULO DO CUSTO DE CAPITAL PARA UM PROJETO DE COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA

Elemento	Valor	Racional	Fonte
Taxa Risk Free	2,75%	Taxa de desconto dos EUA	Bloomberg
Premio de Risco Brasil	10,5%	Valor observado em 26/07/2022	Bloomberg
Taxa Risk Free Brasil	13,3%	Calculada conforme fórmula do WACC	Fórmula
Premio de Risco de Equity Brasil	3,4%	Valor observado em 26/07/2022	Bloomberg
Beta do Setor	1,4	Setor de Homebuilding	NYU Stern
Custo do Equity do Parque	20,7%	Calculada conforme fórmula do WACC	Fórmula
Relação Dívida/Equity	0,0%	Valor de fechamento de 2021	Própria
Custo da dívida	0,0%	Informado pela empresa	Própria
Custo Médio de Capital	20,7%	Calculada conforme fórmula do WACC	Fórmula
Crescimento da Perpetuidade	0,0%	Não se aplica. Termina em 30 anos.	Própria

Ilustração 134: Tabela das principais variáveis econômicas e financeiras consideradas para o cálculo do custo de capital (Equity) de um Complexo de Negócios e Tecnologia.

Fonte: Serviço de Informações Bloomberg em 26/07/2022; definição da Fórmula de Cálculo do Custo de Capital Médio (WACC) conforme Teoria Moderna de Portfólio⁴⁴; Base de Dados da Universidade de Nova Iorque NYU Stern.

4.3.6. Sumário dos Riscos dos Empreendimentos-Âncora

Os empreendimentos-âncora possuem diferentes níveis de complexidade de desenvolvimento físico e financeiro. Para atingir as taxas de retorno acima calculadas, alguns riscos precisarão ser mitigados. Neste capítulo apresenta-se uma análise de riscos segundo a metodologia EAR (Estrutura Analítica de Riscos, Censipam 2018), consoante definido no Plano de Trabalho originalmente acordado para este Masterplan.

Primeiramente, a marina é um empreendimento de baixa complexidade técnica e de gerenciamento de projeto, por se tratar de um tipo de construção relativamente simples e muito conhecida no Brasil. Seu maior risco refere-se ao fato de que o empreendimento será construído nas margens e dentro do lago, requerendo gerentes de obra especializados para acompanhar as etapas da obra que ocorrerá na água.

Conforme a ilustração abaixo, os maiores riscos identificados são aqueles de origem organizacional e ligados a fatores externos. Sob a perspectiva organizacional, fica claro que o sucesso da Marina do DTP tem ligação direta com o desenvolvimento do Distrito Turístico como um todo. Na medida em que outras partes do DTP forem desenvolvidas, o número de turistas e de público em geral tende a aumentar. Este público será fundamental para o sucesso da marina, pois, além do foco como clube privado, a marina também oferecerá espaço com restaurantes, cafés, escola de esportes aquáticos, e diversos elementos para atrair o público interessado no turismo e na cultura náutica.

O outro risco identificado é a concorrência com a marina estadual, que deve ser mitigado através de uma campanha de marketing próprio da marina projetada para o DTP, a ser conduzida por seus gestores. Será necessário, portanto, segmentar o público e as vocações das duas marinas desde o início, para que se tenha sucesso em angariar sócios e criar uma imagem adequada para a proposta diferenciada (ao contrário da marina estadual, de viés mais público). Assim, a construção da Marina do Distrito Turístico de Palmas e seu Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos deve ser considerada em paralelo à construção da marina estadual, mas com sua identidade própria e ligada ao sucesso do Distrito Turístico.

Por fim, o único risco de caráter mais técnico identificado é a necessidade de equipamentos específicos que deverão ser instalados em píeres e demais instalações náuticas. Isso é um risco somente porque, provavelmente, nem todos os tipos de equipamentos necessários estão amplamente disponíveis em Palmas, por se tratar de um negócio ainda novo na cidade. Claramente trata-se de uma indústria madura no Brasil, então este risco pode ser mitigado com um bom planejamento de compras de equipamentos aliado à gestão do processo de construção como um todo.

RISCOS IDENTIFICADOS PARA A MARINA E ESTRATÉGIAS DE MITIGAÇÃO

Estrutura Analítica dos Riscos		Riscos e Mitigações para a MARINA		
Natureza	Tipo	Risco Detectado	Probabilidade	Mitigação
Organizacional	Dependências do Projeto	Público atraído pelo Distrito Turístico	Alta	Avançar com o desenvolvimento do Distrito.
Organizacional	Priorização	Demora na construção vs Marina estadual	Média	Iniciar planejamento e posicionamento mais exclusivo.
Organizacional	Financiamento	Falta de interesse de investidores	Baixa	Apresentar para players qualificados no segmento.
Gerenciamento do Projeto	Estimativa	Desconhecimento do tipo de negócio	Baixa	N/A: negócio já é maduro no Brasil.
Gerenciamento do Projeto	Planejamento	Desconhecimento do tipo de negócio	Baixa	N/A: negócio já tem muitos especialistas no Brasil.
Gerenciamento do Projeto	Controle	Problemas na condução da construção	Baixa	N/A: obra física de baixa complexidade.
Gerenciamento do Projeto	Comunicação	Erros no posicionamento premium	Média	Ter a preocupação com marketing desde o início.
Técnico	Requisitos	Componentes de alta complexidade	Baixa	N/A: elementos construtivos são simples.
Técnico	Tecnologia	Dependência de alta tecnologia	Baixa	N/A: processo construtivo é tradicional.
Técnico	Desempenho	Necessidade de alto desempenho	Baixa	N/A: ritmo construtivo normal do Brasil atende.
Técnico	Qualidade	Execução de alta qualidade	Média	Acompanhamento de experts, principalmente parte molhada.
Externo	Aquisições	Compra de maquinário específico	Alta	Fazer encomendas dos fornecedores já no início das obras.
Externo	Cliente	Falta de interesse de clientes	Média	Posicionar como um clube privado e angarear sócios cedo.
Externo	Entidades Reguladoras	Regulação complexa	Baixa	N/A: licenças necessárias são as tradicionalmente usadas.
Externo	Governo	Demora do Governo em licitar	Baixa	N/A: Palmas já demonstrou claro interesse no tipo de negócio.
Externo	Condições Climáticas	Clima ruim para navegação	Baixa	N/A: clima de Palmas altamente favorável para uma marina.

Ilustração 135: Tabela dos riscos identificados para Marina do DTP e suas potenciais mitigações.

Fonte: Elaboração própria, através de método Brainstorming para se adequar à metodologia EAR.

O Complexo Turístico com Parque Temático Aquático é um empreendimento de maior complexidade se comparado à marina e, por isso, mais riscos de média ou alta probabilidade foram identificados, conforme descrito na ilustração abaixo. Apenas no domínio de gerenciamento de projeto é que se vislumbram riscos predominantemente baixos para este empreendimento-âncora, visto que já existem diversos parques temáticos no Brasil e com muita experiência acumulada em suas construções. O único alerta possível refere-se à possibilidade de alguma atração muito inovadora ser construída, de maneira a se inserir processos de trabalho novos.

Fatores externos também apresentam riscos predominantemente baixos para este empreendimento-âncora, visto que existe interesse real do município, o qual oferece condições ideais para este tipo de negócio. Assim, como no caso da marina, o único ponto a se atentar é a alta probabilidade de ser necessária a compra de equipamentos específicos que não existem no mercado local. Entretanto, um bom planejamento de compras, aliado à adequada gestão das obras, deve mitigar este risco. Além disso, é fundamental que um operador experiente de parques coordene o processo de construção e de compra de equipamentos, para que se possa garantir um fluxo de trabalho mais previsível.

A exigência de que apenas operadores experientes de parques temáticos possam se qualificar para concorrer à gestão deste empreendimento-âncora é um mitigador para diversos outros riscos importantes. Sob a perspectiva organizacional, é importante que o parque seja um dos primeiros empreendimentos a ser construído, pois atrai interesse tanto de turistas quanto da população local e regional. Isso trará relevância, fluxo de pessoas e movimentará a economia do Distrito Turístico de Palmas. Assim sendo, fica evidente a importância de se ter um operador experiente em parques conduzindo os trabalhos desde a construção até a sua operação, para garantir que o negócio comece a operar o mais rápido possível.

Por fim, um Complexo Turístico com Parque Temático Aquático é uma construção potencialmente complexa, a depender dos tipos de atrações a serem disponibilizadas ao público. Não se trata de uma obra civil comum e, por isso, novamente a condução por operadores experientes de parques se torna um fator chave de mitigação de riscos. É preciso que o complexo com parque seja construído e operado por quem conheça os requisitos técnicos, saiba implantar e

operar a tecnologia necessária para o bom funcionamento de um parque e entenda da gestão de desempenho e qualidade para garantir a perenidade do negócio. Um Complexo Turístico com Parque Temático Aquático de sucesso pode ser um fator chave de desenvolvimento para todo o Distrito Turístico de Palmas. Os principais riscos identificados para esse tipo de empreendimento, bem como as estratégias de mitigação, foram sintetizados a seguir.

RISCOS IDENTIFICADOS PARA O COMPLEXO TURÍSTICO COM PARQUE TEMÁTICO AQUÁTICO E ESTRATÉGIAS DE MITIGAÇÃO

Estrutura Analítica dos Riscos		Riscos e Mitigações para o PARQUE TEMÁTICO		
Natureza	Tipo	Risco Detectado	Probabilidade	Mitigação
Organizacional	Dependências do Projeto	Público atraído pelo Distrito Turístico	Alta	Avançar com o desenvolvimento do Distrito.
Organizacional	Priorização	Demora na construção vs Marina estadual	Média	Construir no início do desenvolvimento do Distrito.
Organizacional	Financiamento	Falta de interesse de investidores	Baixa	N/A: não há concorrentes na região, projeto interessante.
Gerenciamento do Projeto	Estimativa	Desconhecimento do tipo de negócio	Baixa	N/A: negócio já é maduro no Brasil.
Gerenciamento do Projeto	Planejamento	Erros no planejamento	Baixa	N/A: negócio já tem muitos especialistas no Brasil.
Gerenciamento do Projeto	Controle	Problemas na condução da construção	Média	Obra física de complexidade média, a depender das atrações.
Gerenciamento do Projeto	Comunicação	Falta de comunicação com o mercado	Baixa	N/A: por ser o 1o do gênero na região, deve gerar interesse.
Técnico	Requisitos	Componentes de alta complexidade	Média	Atrações podem demandar processos construtivos complexos.
Técnico	Tecnologia	Dependência de alta tecnologia	Alta	Trazer operadores experientes com profissionais qualificados.
Técnico	Desempenho	Necessidade de alto desempenho	Média	Apenas operadores experientes de parques devem participar.
Técnico	Qualidade	Execução de alta qualidade	Alta	Acompanhamento de experts.
Externo	Aquisições	Compra de maquinário específico	Alta	Garantir que operador tem acesso ao equipamento necessário.
Externo	Cliente	Falta de interesse de clientes	Baixa	N/A: parque sem concorrentes terá interesse natural.
Externo	Entidades Reguladoras	Regulação complexa	Baixa	N/A: licenças necessárias são as tradicionalmente usadas.
Externo	Governo	Demora do Governo em licitar	Baixa	N/A: Palmas já demonstrou claro interesse no tipo de negócio.
Externo	Condições Climáticas	Clima ruim para um parque	Baixa	N/A: clima de Palmas é favorável para parques ao ar livre.

Ilustração 136: Tabela dos riscos identificados para o Complexo Turístico com Parque Temático Aquático do DTP e suas potenciais mitigações.

Fonte: Elaboração própria, através de método Brainstorming para se adequar à metodologia EAR

Conforme descrito no capítulo 4.2.8, o Complexo de Negócios e Tecnologia do Distrito Turístico de Palmas englobará construções de perfis comercial e institucional, bem como alguns equipamentos públicos. Sob uma perspectiva tecnológica, os processos construtivos associados a estas obras são plenamente dominados pelo mercado local. Trata-se de incorporações imobiliárias tradicionais, motivo pelo qual entendemos que os riscos técnicos e de gerenciamento de projeto são inerentemente baixos. Isso não significa que as obras sejam simples ou sem riscos, mas sim que seus riscos são aqueles já plenamente conhecidos pela indústria da construção civil. Não existem pontos de atenção que o município de Palmas deva se atentar nesse sentido; os incorporadores imobiliários conhecem os riscos e as complexidades dos empreendimentos.

O principal risco para o qual o município de Palmas deve se atentar, visando o desenvolvimento do Complexo de Negócios e Tecnologia do DTP, é a grande escala das construções proposta. Está previsto o desenvolvimento de 100 lotes apenas nesta parte do Distrito Turístico, o que se apresenta como um número grande com relação ao mercado imobiliário local. Além disso, o perfil de clientes pretendido ainda é de pequeno porte em Palmas, de modo que o grande risco é o de haver excesso de oferta imobiliária na cidade.

Para mitigar este risco, sugere-se a elaboração de um bom planejamento de desenvolvimento e de entregas em longo prazo. Um fator mitigador importante será a participação de construtoras e incorporadoras locais no processo de planejamento de quais lotes serão desenvolvidos e quando isso ocorrerá. Assim, com conhecimento robusto do mercado imobiliário local, as empresas e o governo poderão atuar para garantir a obtenção de bons preços de venda ao cliente final.

Passada a fase de planejamento, outro risco organizacional relevante, conforme se pode observar na ilustração abaixo, será a condução do projeto em longo prazo. Conforme os motivos acima expostos, o pleno desenvolvimento do Centro de Negócios e Tecnologia vai ocorrer em longo prazo e, assim, exceder o tempo de um mandato de governo. Dessa forma, o governo local precisa difundir esta agenda, envolvendo diversas instituições públicas, para solidificar o engajamento da administração pública no que concerne ao desenvolvimento imobiliário ordenado da região. Acredita-se que se tornando este projeto em uma agenda institucional municipal, aumentarão as chances de sua manutenção e sucesso ao longo dos anos.

RISCOS IDENTIFICADOS PARA O COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TECNOLOGIA E ESTRATÉGIAS DE MITIGAÇÃO

Estrutura Analítica dos Riscos		Riscos e Mitigações para o COMPLEXO DE NEGÓCIOS E TURISMO		
Natureza	Tipo	Risco Detectado	Probabilidade	Mitigação
Organizacional	Dependências do Projeto	Muitos lotes a desenvolver	Alta	Construtoras locais devem opinar e participar do planejamento.
Organizacional	Priorização	Condução de projeto a longo prazo	Alta	Criar agenda institucional a ser seguida por próximos mandatos.
Organizacional	Financiamento	Falta de interesse de investidores	Baixa	N/A: mercado imobiliário de Palmas é crescente.
Gerenciamento do Projeto	Estimativa	Desconhecimento do tipo de negócio	Baixa	N/A: previsão é que sejam construídos prédios tradicionais.
Gerenciamento do Projeto	Planejamento	Erros no planejamento	Baixa	N/A: erros inerentes a qualquer obra, sem complexidade extra.
Gerenciamento do Projeto	Controle	Problemas na condução da construção	Baixa	N/A: idem acima, os problemas são os mesmos do setor.
Gerenciamento do Projeto	Comunicação	Falta de comunicação com o mercado	Baixa	N/A: desenvolvimentos serão amplamente divulgados.
Técnico	Requisitos	Componentes de alta complexidade	Baixa	N/A: sem necessidade de componentes tecnológicos.
Técnico	Tecnologia	Dependência de alta tecnologia	Baixa	N/A: prédios previstos são simples, de baixo gabarito.
Técnico	Desempenho	Necessidade de alto desempenho	Baixa	N/A: obras a serem conduzidas de maneira tradicional.
Técnico	Qualidade	Execução de alta qualidade	Baixa	N/A: não é preciso qualidade além da já existente no mercado.
Externo	Aquisições	Compra de maquinário específico	Baixa	N/A: equipamentos disponíveis em Palmas.
Externo	Cliente	Excesso de oferta para demanda local	Alta	Planejamento junto a construtoras locais para gerenciar oferta.
Externo	Entidades Reguladoras	Necessidade de regulação específica	Baixa	N/A: obras sujeitas a regulação normal já existente no setor.
Externo	Governo	Demora do Governo em aprovar projetos	Baixa	N/A: governo tem interesse em desenvolver.
Externo	Condições Climáticas	Clima difícil para construção civil	Baixa	N/A: clima ideal para construções.

Ilustração 137: Tabela dos Riscos identificados para o Complexo de Negócios e Tecnologia e suas potenciais mitigações.

Fonte: Elaboração própria, através de método Brainstorming para se adequar à metodologia EAR.

4.4. MODELAGEM JURÍDICA

4.4.1. Introdução

Previamente à formulação da modelagem jurídica do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas – DTP, algumas considerações sobre a respectiva situação fundiária, bem como sobre a legislação diretamente incidente, devem ser feitas.

4.4.1.1. Considerações sobre a Situação Fundiária do DTP

Conforme já comentado no item 4.2.6 deste Produto, chegou-se à conclusão de que as terras que compõem o DTP estão, em quase sua totalidade, em mãos de particulares, o que influi bastante na modelagem jurídica a ser aplicada.

Em diversas áreas de interesse turístico do país, a propriedade é pública, o que facilita a realização de parcerias público-privadas e concessões de obras públicas e serviços.

À primeira vista, para a implementação do DTP, poderia parecer que a forma mais viável seria a desapropriação. Porém existem alternativas para o desenvolvimento do projeto como será discorrido adiante.

4.4.1.2. Legislação referente ao DTP

Neste item serão comentadas as principais leis municipais que tratam diretamente do Distrito Turístico de Palmas – DTP, quais sejam: o Plano Diretor Participativo do Município de Palmas – TO, de que trata a Lei Complementar nº 400, de 02/04/2018, assim como a Lei Complementar nº 408, de 20/12/2018, que dispõe sobre a criação do Distrito Turístico de Palmas e adota outras providências.

4.4.1.3. Plano Diretor de Palmas - LC nº 400/2018

O Plano Diretor Participativo de Palmas, aprovado pela Lei Complementar nº 400, de 02/04/2018, indicou o Distrito Turístico como uma área específica para essa finalidade, que deverá abrigar, entre outros, empreendimentos turísticos, como hotéis, clubes, parques temáticos, condomínios de veraneio e todo o empreendimento correlato.

Considerado o DTP, pelo Plano Diretor, como vetor de desenvolvimento socioeconômico, sua implementação poderá ser realizada com aplicação de incentivos diferenciados (§ 2º do art. 47). Essa área está situada na Macrozona de Ordenamento Controlado (art. 43), na Região de Planejamento Norte (art. 47).

Por sua vez, o Plano Diretor considerou a área do Distrito Turístico como uma Unidade de Estruturação e Requalificação – UER, classificada como “área de desenvolvimento econômico e inovação” (art. 91, VII), que tem entre suas diretrizes “atrair investimentos para o desenvolvimento sustentável”; “incentivar instalação de atividades econômicas indutoras de geração de emprego e renda; e “aplicar instrumentos urbanísticos adequados, possibilitando, quando cabível, a isenção de pagamento de outorgas onerosas do direito de construir e de alteração de uso” (art. 87, II, III e V). Ainda, segundo o Plano Diretor, a UER é considerada como um instrumento de planejamento urbano (art. 225, “b”), sendo que a respectiva área se sobrepõe à Região de Planejamento (art. 228), e é passível de alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo (§ 3º do art. 228).

O mencionado Plano Diretor, baseado no Estatuto da Cidade, prevê que, por lei específica, poderá ser exigido do proprietário do solo urbano não edificado a realização de parcelamento ou edificação compulsória na Macrozona de Ordenamento Controlado (art. 241 e 242). Entende-se, porém, que o fato de o Plano Diretor não mencionar a aplicação desse instrumento na Macrozona de Ordenamento Condicionado, não representa uma vedação à sua utilização nessa zona, desde que a lei específica ou a Lei de Uso e Ocupação do Solo venha a determinar a incidência do instrumento no local.”

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, referida no art. 248 do Plano Diretor, que corresponde à contrapartida devida pela alteração de uso e atividades, e que deve ser regulada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, pode incidir na alteração de uso do solo de glebas, podendo ainda ser conferida isenção da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, quando se tratar de edificações em Unidades de Estruturação e Requalificação - UER (art. 249, parágrafo único, II), como é o caso do Distrito Turístico. Desde que sejam observadas as alterações que foram introduzidas pelo Plano Diretor, cabe também a análise da Lei Complementar nº 316, de 01/04/2015, que altera a Lei Complementar nº 274, de 28/12/2012, as quais tratam dessas Outorgas.

O instrumento da Transferência do Direito de Construir poderá ser aplicado para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e preservação de lotes situados na Infraestrutura Verde ou quando o imóvel for considerado de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural (art. 253 do Plano Diretor).

O Plano Diretor prevê, também, a possibilidade do exercício do Direito de Preempção (art. 255), bem como da realização de Operações Urbanas Consorciadas (art. 256), nos termos de lei específica.

Há, também, conforme art. 257 do Plano Diretor, a viabilização de planos de urbanização ou edificação, com a utilização do Consórcio Imobiliário.

4.4.1.3.1. Criação do Distrito Turístico de Palmas - LC nº 408/2018

A Lei Complementar nº 408/2018 descreve o perímetro do Distrito Turístico de Palmas – DTP, autorizando o Poder Executivo a “desapropriar, receber em doação, cessão, dação ou outras formas admitidas em direito a área que compõe o DTP” (art. 3º).

Autoriza também o Poder Executivo a “promover a alienação, concessão, comodato ou permissão de áreas situadas no DTP, bem como a regulamentar o processo de instalação de empresas relacionadas à cadeia do turismo” (art. 4º).

Permite, ainda, ao Poder Executivo, a alteração do uso do solo, bem como a afetação e desafetação necessárias à execução da referida Lei Complementar, sendo que os empreendimentos a serem instalados no local terão a obrigação de aderir ao Programa Palmas Solar (vide Lei Complementar nº 327/2015), fazendo jus aos incentivos e obrigações previstos na legislação específica (arts. 5º e 6º).

4.4.2. Concessões, PPPs e outras Legislações de Interesse para o DTP

Necessária uma introdução sobre a legislação que trata de Concessões de Serviços Públicos e a execução de Obras Públicas, assim como as que dispõem sobre as Parcerias Público-Privadas (PPPs), em nível federal, estadual e municipal, antes de adentrarmos aos arranjos jurídico-institucionais aplicáveis.

Neste item serão comentadas, também, a legislação sobre a concessão de direito real de uso, bem como outras normas provenientes do Estado do Tocantins e do Município de Palmas que sirvam à implementação do DTP.

4.4.2.1. Concessões de Serviços Públicos e Obras Públicas

A Lei Federal nº 8.987, de 13/02/1995, dispõe sobre o regime de concessão e permissão de serviços públicos, previsto no art. 175 da Constituição Federal. Como Poder Concedente, figuram as unidades da federação, aí incluídos os municípios, como o de Palmas. O Poder Concedente delega a prestação de um

serviço público à pessoa jurídica ou a consórcio de empresas, mediante licitação ou na modalidade de “diálogo competitivo”⁵⁹

A concessão de serviço público, precedida de obra pública, trata da execução de obras de interesse público, delegadas pelo Poder Concedente, cujo investimento da concessionária seja remunerado e amortizado mediante a exploração de serviço ou da obra por prazo determinado (art. 2º, III, da Lei nº 8.987/1995). É a denominada “concessão comum”, conforme referência do § 2º do art. 3º da Lei Federal nº 11.079/2004.

A Constituição Federal, pelo mencionado art. 175, incumbiu ao Poder Público, na forma da lei, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, a prestação de serviços públicos. Porém não indicou claramente quais seriam esses serviços, cabendo, pois, à legislação infraconstitucional a definição das atividades abrangidas pela Lei nº 8.987/1995.

Normalmente os serviços públicos consistiriam em atividades remuneráveis, mediante taxa e tarifa (conf. CF, art. 145, II e 175).

Hely Lopes Meirelles conceitua o serviço público como “aquele prestado pela administração ou por seus delegados, sob normas e controle estatais, para satisfazer as necessidades essenciais ou secundárias da coletividade, ou a simples conveniência do Estado”⁶⁰

No que se refere à obra pública, admite-se um tratamento diferenciado daquele referente ao serviço público. Autores renomados tratam da questão:

Maria Sylvia Zanella di Pietro aduz: “Embora a Lei nº 8.987 fale em concessão de serviço público precedida da execução de obra pública (art. 2º, inciso III), preferimos a denominação tradicional do instituto, porque nem sempre existe a prestação de serviço público no contrato de concessão de obra pública. Concessão de obra pública é o contrato administrativo pelo qual o poder público transfere a outrem a execução de uma obra pública, para que a execute por sua conta e risco, mediante a remuneração paga pelos beneficiários da obra ou obtida em decorrência da exploração dos serviços ou utilidades que a obra proporciona. (...) Hoje já se reconhece a existência desse contrato, como modalidade autônoma, em

⁵⁹ Lei Federal nº 14.133, de 1º/04/2021 – Licitações e Contratos Administrativos, que nos art.6º, XLII e art. 32, dispõe sobre o “diálogo competitivo”.

⁶⁰ Direito Administrativo Brasileiro, p. 316

relação ao de concessão de serviço público; ele tem por objetivo a execução de uma obra, sendo secundária a prestação ou não de um serviço público.”⁶¹

Por sua vez, Floriano Marques Neto, cita exemplos: “[...] pensemos no exemplo da concessão de um estádio de futebol público, de um mercado municipal ou de um parque tecnológico. É perfeitamente possível que o Poder Público delegue a construção e a operação dessa infraestrutura (obra) sem que isso implique demonstrar que lá haverá a prestação de um suposto serviço público de ludopédio, de venda de gêneros ou de desenvolvimento de tecnologia (o que nos obrigaria a tratar de demonstrar a essencialidade daquelas atividades ou então, pior, sustentar a *publicatio* delas). De tal sorte que entendo que a concessão de obra não se confunde com a concessão de serviço público, sendo possível a existência de concessões de obras públicas autônomas, dissociadas da delegação da exploração de um serviço público, não obstante reconheçamos que existam (e sejam até mais frequentes) concessões de serviços públicos precedidas de obras públicas.”⁶² Esse jurista, de forma diferente de outros autores, considera que os valores auferidos pelo concessionário têm natureza jurídica de preços públicos. Esses preços públicos não se confundem com tarifas de serviços públicos e não necessariamente requerem um controle intenso por parte do poder concedente.

A Lei Federal nº 9.074, de 07/07/1995, indicou alguns serviços e obras públicas de competência da União, tais como, rodovias federais, exploração de obras e serviços federais de barragens, diques e irrigações, exploração de serviços e instalações de energia elétrica. O seu art. 2º vedou à União, Estados, Distrito Federal e Municípios “executarem obras e serviços públicos por meio de concessão e permissão de serviço público, sem lei que lhes autorize e fixe os termos, dispensada a lei autorizativa nos casos de saneamento básico e limpeza urbana e nos já referidos na Constituição Federal, nas Constituições Estaduais e nas Leis Orgânicas do Distrito Federal e Municípios, observados, em qualquer caso, os termos da Lei no 8.987, de 1995.” Ainda, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 2º da Lei nº 9.074/95, independe de concessão ou permissão o transporte aquaviário de passageiros, que não seja realizado entre portos organizados; bem como o transporte rodoviário e aquaviário de pessoas, realizado por operadoras de turismo no exercício dessa atividade.

61 . Di Pietro, Maria Sylvia Zanella. Parcerias na Administração Pública, 5ª Edição. Rio de Janeiro: Atlas, 2006, p. 145

62 Marques Neto, Floriano de Azevedo. Concessões. Belo Horizonte: Fórum, 2015, p. 248-249.

4.4.2.2. Parcerias Públicas – Privadas (PPPs)

Pela Lei Federal nº 11.079, de 30/12/2004, foram instituídas normas gerais para licitação e contratação de Parceria Público-Privada, no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, distinguindo-se, para tal, a concessão na modalidade patrocinada ou na modalidade administrativa.

A concessão patrocinada é a concessão de serviços públicos ou de obras públicas, de que trata a Lei nº 8.987/95, que envolve, além da tarifa cobrada dos usuários, uma contraprestação pecuniária do parceiro público ao privado. (art. 2º, § 1º da Lei nº 11.079/2004).

A concessão administrativa se dá quando a Administração Pública figura como usuária direta ou indireta da obra ou como beneficiária pelo fornecimento e instalação de bens (art. 2º, § 2º da Lei nº 11.079/2004).

A contraprestação da Administração nos contratos de Parceria Público-Privada pode ser feita por ordem bancária, cessão de créditos não tributários, outorga de direitos em face da Administração Pública, outorga de direitos sobre bens públicos dominicais ou outros meios admitidos em lei (art. 6º da Lei nº 11.079/2004). Entende-se cabível a previsão de exploração comercial de obra pública, a fim de gerar receitas acessórias com a finalidade de tornar o projeto mais atrativo ou que venham a ser compartilhadas com o Poder Concedente, minimizando a contraprestação pública (cf. art. 3º, caput, da Lei nº 11.079/2004 c/c art. 25, § 1º da Lei nº 8.987/95).

A Lei nº 11.079/2004 estabeleceu outras regras para a Parceria Público-Privada, tais como: prazo mínimo de vigência do contrato em 5 anos e, máximo, de 35 anos; repartição de riscos entre as partes; necessidade de constituição de sociedade de propósito específico antes da celebração do contrato; contratação precedida de licitação na modalidade de concorrência ou diálogo competitivo; licenciamento ambiental sempre que o objeto do contrato o exigir; garantias a serem oferecidas.

Referida Lei nº 11.079/2004 dispõe sobre regras gerais sobre as Parcerias Público-Privadas, o que significa que os Estados e Municípios não estão impedidos de legislar sobre o tema, ampliando seu escopo, desde que não estejam em contradição com essas normas de caráter geral.

Marques Neto, assim se manifesta: “Importante ressaltar que Estados e Municípios podem formatar parcerias fora dos quadrantes da Lei 11.079/2004,

considerando que a Constituição Federal confere competência privativa à União para disciplinar apenas normas gerais de licitações e de contratos administrativos e a competência legislativa concorrente para disciplinar procedimentos, como o certame licitatório das concessões patrocinadas e administrativas. Por esta razão a Lei das PPPs é composta por duas partes: uma geral, de natureza nacional, aplicável a todos os entes federados (art. 1º ao art. 14), e uma segunda parte federal, especificamente aplicável à União”.⁶³

Cabe, ainda, a menção à Lei Federal nº 13.334, de 13/09/2016, com alterações pela Lei nº 13.901/2019, que cria o Programa de Parcerias de Investimentos – PPI, no âmbito da Presidência da República, incluindo no Programa os empreendimentos públicos de infraestrutura que, por delegação, ou com o fomento da União, sejam executados por meio de contratos de parceria celebrados pelos Estados ou Municípios e as obras e serviços de engenharia de interesse estratégico (art.1º, II e IV).

4.4.2.3. Concessões de Direito Real de Uso

A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), foi criada pelo Decreto-Lei nº 271, de 28/02/1967, que, em seu art. 7º, na redação introduzida pela Lei nº 11.481, de 2007, define o instrumento como: “concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas”.

Pela definição legal extrai-se as principais características desse instrumento: (i) suas finalidades devem atender a uma das hipóteses previstas na legislação, tais como, no caso do DTP, à urbanização ou edificação; (ii) trata-se de um direito real, nos termos do art. 1.225, XII, do Código Civil, porém resolúvel; (iii) pode ser pactuado por tempo certo ou indeterminado; (iv) tem por destinação terrenos públicos ou particulares; (v) pode ser remunerado ou gratuito.

⁶³ Marques Neto, Floriano de Azevedo. Parcerias Público Privadas – Conceito. Enciclopédia Jurídica da PUCSP, 2017, in <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/32/edicao-1/parcerias-publico-privadas:-conceito>

O mesmo Decreto-Lei nº 271/1967, citado, ainda estabelece: (vi) deve ser celebrado mediante instrumento público ou particular, ou ainda, por termo administrativo, devendo necessariamente ser inscrito no Ofício do Registro Imobiliário, daí porque necessita que o imóvel, objeto do instituto, tenha uma matrícula no registro imobiliário; (vii) é transferível por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária; (viii) após sua inscrição no registro de imóveis, o concessionário frui plenamente do terreno objeto do contrato, para os fins estabelecidos, passando a assumir os encargos civis, administrativos e tributários incidentes sobre o imóvel; (ix) é resolúvel quando o concessionário descumpre as condições contratadas, dando destinação ao imóvel diversa do estabelecido, perdendo, nesse caso, as benfeitorias.

Conforme esclarece Carvalho Filho, existem vantagens para a Administração Pública na utilização deste instrumento:

“A concessão de direito real de uso salvaguarda o patrimônio da Administração e evita a alienação de bens públicos, autorizada às vezes sem qualquer vantagem para ela. Além do mais, o concessionário não fica livre para dar ao uso a destinação que lhe convier, mas, ao contrário, será obrigado a destiná-lo ao fim estabelecido em lei, o que mantém resguardado o interesse público que originou a concessão real de uso⁶⁴.

A utilização da Concessão de Direito Real de Uso pela Administração Pública somente poderá alcançar os bens públicos desafetados, considerados bens dominicais, implicando na necessidade de ocorrência de prévia licitação, desde que não se configure alguma hipótese de dispensa.

No caso do DTP, a aplicação desse instituto pelo Poder Público fica mais restrita, tendo em vista a constatação de que a maioria dos imóveis se encontra sob domínio particular, porém, nada impede que as terras que venham a pertencer ao Poder Público venham a ser transferidas sob a égide do citado instrumento.

⁶⁴ CARVALHO FILHO, José dos Santos, Manual de Direito Administrativo, 9ª ed., Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2002, p. 897

4.4.2.4. Concessões e PPP - Legislação Estado do Tocantins

- **Lei Estadual nº 3.666/2020 – Programa de Parcerias e Investimentos do Estado do Tocantins**

O Estado do Tocantins editou a Lei nº 3.666, de 13/05/2020, que “Institui o Programa de Parcerias e Investimentos do Estado do Tocantins – PPI e dá outras providências”, destinado à ampliação e ao fortalecimento da interação entre o Estado e a iniciativa privada por meio da celebração de parcerias para a execução de empreendimentos públicos de infraestrutura e de outras medidas de desestatização (art. 1º).

Integram o Tocantins – PPI os empreendimentos públicos relacionados no § 1º do art. 1º da Lei nº 3.666/2020, em especial aqueles de infraestrutura, turismo sustentável, destinação final de resíduos sólidos e energia fotovoltaica que, por delegação ou com o fomento do Estado, sejam executados por meio de contratos de parceria celebrados pela Administração Pública Direta ou Indireta dos municípios, o que se aplica a Palmas. Da mesma forma se incluem nesse Programa os empreendimentos públicos contratáveis sob a modalidade de PPP, as obras e serviços de engenharia de interesse estratégico para o Estado e os empreendimentos que explorem, mediante concessões públicas, atividades relacionadas ao turismo sustentável.

Importante notar a amplitude de situações que podem ser abrangidas pela definição de “contratos de parceria”, nos termos do § 3º do art. 1º da Lei Estadual nº 3.666/2020, com fulcro no contido no § 2º do art. 1º da Lei Federal nº 13.334/2016.

: *Art. 1º [...]*

§3º Para fins dessa Lei consideram-se contratos de parceria a concessão comum, a concessão patrocinada, a concessão administrativa, a concessão regida por legislação setorial, os ajustes estabelecidos entre o Estado e as organizações da sociedade civil nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, a permissão de serviço público, o arrendamento de bem público, a concessão de direito real e os outros negócios público-privados que, em função de seu caráter estratégico e de sua complexidade, especificidade, volume de investimentos, longo prazo, riscos ou incertezas envolvidos, adotem estrutura jurídica semelhante (grifos nossos)

Entre os objetivos do Programa tem-se o de apoiar projetos de turismo sustentável (art. 2º, VIII), sendo instituído o “Fundo Garantidor das Parcerias e Investimentos do Estado do Tocantins – FAGE Tocantins”, para implementar o Programa de Parcerias e Investimentos, conferindo-lhe sustentação financeira e

prestando garantias às obrigações assumidas no âmbito dos contratos de parcerias (arts. 9º e 16, I).

Tem-se notícias recentes sobre a abrangência desse Programa no Estado, tal como a destinação e especialização de áreas de urbanização para uma marina estadual no Lago de Palmas ⁶⁵, nos termos do Decreto Estadual nº 6.215, de 15/02/2021, bem como para implantação de energia solar nos órgãos públicos do governo estadual em Palmas ⁶⁶.

4.4.2.5. Concessões, PPP e outras normas - Legislação Município de Palmas

Na legislação de Palmas destacam-se as seguintes normas aplicáveis à operacionalização do Masterplan proposto.

- **Lei Municipal nº 2.767, de 22/11/2022 – Programa de Parcerias e Investimentos do Município de Palmas**

Essa Lei nº 2.767, de 22/11/2022⁶⁷ “Institui o Programa de Parcerias e Investimentos do Município de Palmas”. Cria o Programa de Parcerias e Investimentos do Município de Palmas (PPI – Palmas), destinado ao fortalecimento da interação entre o Município e a iniciativa privada, por meio da celebração de contratos de parcerias para a execução de empreendimentos públicos de infraestrutura, a adoção de medidas de desestatização e a captação de recursos destinados a investimentos.

Considera como contratos de parceria:

I - a concessão comum, a concessão patrocinada, a concessão administrativa e a concessão regida por legislação setorial;

II - a permissão de serviço público, o arrendamento de bem público, a concessão de direito real e os outros negócios público-privados que, em função de seu caráter estratégico e de sua complexidade, especificidade, volume de

⁶⁵ <https://conexaoto.com.br/2022/02/17/secretarios-tracam-estrategias-para-executar-projetos-de-ppps-no-tocantins>;

<https://www.to.gov.br/parcerias/marina-estadual/3h5oybuuwsb7>

⁶⁶ <https://www.portalsolar.com.br/blog-solar/energia-renovavel/tocantins-lanca-medida-de-us-o-de-energia-solar-em-orgaos-publicos.html>

⁶⁷ PALMAS. **Lei nº 2.767, de 22 de novembro de 2022**. Institui o Programa de Parcerias e Investimentos do Município de Palmas. Disponível em <<https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-2.767-2022-11-22-2-12-2022-12-1-5.pdf>>. Acesso em 14/03/2023.

investimentos, longo prazo, riscos ou incertezas envolvidos, adotem estrutura jurídica semelhante.

Essa Lei nº 2.767/2022 deve ser considerada em conjunto com a Lei Municipal nº 1.424, de 14/03/2006⁶⁸, que institui o Programa de Parcerias Público-Privadas do Município de Palmas, atentando-se, em especial, que seus arts. 24, 25, 26 27 e 28 foram revogados pela mencionada Lei nº 2.767/2022.

Assim a Lei nº 2.767/2022 criou o Conselho Gestor do Programa de Parcerias e Investimentos do Município de Palmas – CPPI - Palmas (art. 7º), que substituiu o Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas PPI e incorpora suas atribuições (art. 14). As ações do Programa de PPP de Palmas passam a ser incorporadas pelo Programa de Parcerias e Investimentos de Palmas – PPI-Palmas (art. 13). São definidas as competências da Secretaria Municipal de Parcerias e Investimentos (art. 28-A), ficando sob sua gestão o Fundo Garantidor das Parcerias Público-Privadas de Palmas (art. 15).

Portanto, necessário verificar os dispositivos da Lei nº 1.424/2006 que continuam válidos, tais como o art. 4º que define a PPP como o instrumento administrativo de concessão ou contratação, na modalidade patrocinada ou administrativa, por meio do qual o agente privado participa da implantação e do desenvolvimento da obra, serviço ou empreendimento público, bem como, da exploração ou gestão, total ou parcial, das atividades dele decorrentes, cabendo-lhe contribuir com recursos financeiros, materiais e humano (art. 4º da Lei nº 1.424/2006).

Entre as atividades a serem desenvolvidas pela PPP têm-se os transportes públicos, inclusive hidrovias, o saneamento, ciência, pesquisa e tecnologia, e outras áreas públicas de interesse social ou econômico, lembrando-se que o Distrito Turístico é considerado pelo Plano Diretor como uma UER - Unidade de Estruturação e Requalificação – UER, na categoria de “*área de desenvolvimento econômico e inovação*” (art. 5º da Lei nº 1.424/2006).

⁶⁸ PALMAS. **Lei nº 1.424, de 14 de março de 2006**. Institui o Programa de Parcerias Público-Privadas do Município de Palmas, Estado do Tocantins. Disponível em <<https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-1.424-2006-03-14-2-12-2022-12-15-41.pdf>>. Acesso em 14/03/2023

- **Lei Municipal nº 2.431/2018 – Concessão de marinas e outras atividades náuticas**

Merece destaque a Lei nº 2.431, de 20/12/2018, do Município de Palmas que “Dispõe sobre a outorga do serviço de implantação e gestão de marinas, dos cais, portos, píeres, estações hidroviárias e dos estacionamentos relativos às áreas concedidas, e dá outras providências”.

A mencionada Lei nº 2.431/2018 autoriza o Chefe do Poder Executivo de Palmas a outorgar, por meio de concorrência pública, sob o regime de concessão à iniciativa privada, a responsabilidade pela construção, operação, exploração e manutenção de marinas destinadas a atividades náuticas, dirigidas à atracação de embarcações de pequeno e médio porte, estacionamento e áreas recreativas terrestres, reportando-se à Lei Federal nº 8.987/95. A atividade pode ser também representada pela gestão de cais, píeres, portos ou estações hidroviárias de titularidade do Município. (art. 1º). O art. 3º da Lei indica os três trechos onde serão concedidas as marinas (aí estando incluída a região do DTP), nos quais serão definidos 12 pontos pelo Poder Executivo. A ocupação da área terrestre da concessão está disciplinada no art. 4º, sendo “concedida com a finalidade precípua de apoio aos portos náuticos, a solução dos problemas viários advindos da construção das marinas e estacionamento, podendo o seu programa de equipamentos constituir-se das facilidades de atendimento comercial local, como bares, restaurantes, minimercados, boxes de reparo, salão de eventos, postos bancários, lojas comerciais, esportivas, náuticas e de informações turísticas, de áreas destinadas à administração, com dependência para o escritório da Capitania dos Portos, serviço de busca e salvamento, serviço de radiocomunicação e área destinada à Central de Informações Turísticas”.

- **Decreto Municipal nº 2.154/2022 – Praias e Balneários Públicos**

Recentemente foi editado o Decreto nº 2.154, de 18/02/2022, que “institui o Comitê Gestor das Praias e Balneários Públicos do Município”. Em seus considerandos, o Decreto se reporta ao fato de as praias fluviais constituírem áreas públicas, integrantes do cenário turístico da Capital, e que demandam gestão intersetorial do poder público municipal. O art. 3º atribui competências a esse Conselho Gestor para, entre outras, gerir, administrar e estabelecer políticas públicas de uso e exploração das praias fluviais e balneários públicos, em consonância com as políticas de turismo implementadas.

- **Lei Municipal nº 2.675/2022 – Dispõe sobre o Cidep e o Fidep**

Importante também a menção à Lei nº 2.675, de 05/04/2022, que dispõe sobre o Conselho de Inovação e Desenvolvimento Econômico de Palmas (Cidep) e o Fundo de Inovação e Desenvolvimento Econômico de Palmas (Fidep). O art.3º outorga ao Cidep caráter consultivo e deliberativo para formular e propor diretrizes, bem como fiscalizar e auxiliar na condução de programas e execução de políticas públicas municipais de inovação tecnológica e desenvolvimento econômico, tais como benefícios fiscais, cessão de áreas públicas municipais, áreas empresariais e outros projetos de inovação e desenvolvimento econômico de Palmas.

Não se pode olvidar a condição do Distrito Turístico de Palmas como uma UER (Unidade de Estruturação e Requalificação), classificada como “área de desenvolvimento econômico sustentável e inovação”, nos termos do inciso VII do art. 91 do Plano Diretor Participativo do Município (LC nº 400, de 02/04/2018).

- **Lei Municipal nº 795/1999 e Decreto nº 2.162/2022 – Conselho de Turismo**

Outro Conselho que também terá ingerência no Distrito Turístico de Palmas (DTP) é o Conselho de Turismo, de que trata a Lei nº 795, de 13/04/1999. Esse Conselho teve seus membros nomeados recentemente pelo Decreto nº 2.162, de 22/02/2022, com as alterações do Decreto nº 2.250, de 29/08/2022, havendo sido determinada elaboração do respectivo Regimento Interno no prazo de 90 dias (art. 2º).

- **Lei Municipal nº 1.967/2013 – Agência Municipal de Turismo**

Por sua vez, a Agência Municipal de Turismo – AGTUR, entidade autárquica criada pela Lei nº 1.967, de 08/05/2013, a qual foi restaurada pela MP nº 4, de 22/04/2022, tem competência para estimular e fomentar as iniciativas públicas e privadas de incentivo às atividades turísticas, avaliando e monitorando os planos e programas de incentivo ao turismo (art. 3º).

Sua estrutura organizacional consta do Anexo III da Lei nº 2.389, de 21/06/2018.

- **Decreto Municipal nº 2.122/2021 e 2.166/2022 – Planos de Ocupação**

No que se refere ao Plano de Ocupação do DTP, baseado no Masterplan de que trata este trabalho, necessária a menção ao Decreto nº 2.122, de 05/11/2021 que “dispõe sobre os procedimentos a serem adotados para aprovação dos Planos de Ocupação de empreendimentos nas áreas definidas pela Lei Complementar nº 400, de 02/04/2018”. O § 1º do art. 2º do mencionado Decreto considera o termo

“Masterplan” como sinônimo da terminologia “Plano de Ocupação”. Embora a Área do DTP não esteja discriminada na relação de estudos específicos de que trata o inciso II do art. 2º do Decreto nº 2.122/2021, entende-se cabível uma análise do contido neste ato do Poder Executivo.

O Decreto nº 2.166, de 24/02/2022, indica a composição da Comissão Permanente dos Planos de Ocupação, instituída pelo art. 3º do Decreto nº 2.122/2021, com atribuição para “elaboração de diretrizes urbanísticas e ambientais gerais de uso e ocupação do solo para aprovação dos Planos de Ocupação de empreendimentos, previstos pela Lei Complementar nº 400, de 2 de abril de 2018 (Plano Diretor Participativo Municipal), e no inciso II do art. 2º do Decreto nº 2.122, de 5 de novembro de 2021”.

No que se refere às obras de infraestrutura urbana, o Decreto nº 1.778, de 26/08/2019, estabelece critérios para projetos e implantação dessas obras no Município de Palmas, aplicando-se, pois, ao Distrito Turístico.

- **Decreto nº 2.155/2022 – Áreas Verdes Urbanas - AVUs**

O Decreto nº 2.155, de 18/02/2022, cria a Comissão de Elaboração do Termo de Referência dos Estudos e Projetos necessários para a implantação das categorias de Áreas Verdes Urbanas (AVUs).

O art. 110 do Plano Diretor de Palmas indica as categorias de AVUs, entre as quais o parque linear urbano. Assim o parágrafo único desse art. 110, determina que “o enquadramento das AVUs dependerá de estudos técnicos ambientais a serem realizados”, o que poderá ser aplicado ao Parque Linear Urbano previsto no Masterplan do DTP, em fase de proposição.

4.4.3. Arranjos jurídico-institucionais

Os arranjos jurídico-institucionais representam um entrelaçamento entre o arcabouço jurídico e as políticas públicas, buscando-se aperfeiçoar essa relação na busca do objetivo almejado.

Os arranjos jurídico-institucionais adequados para o DTP, seja para a implantação de obras de infraestrutura, da marina pública com complexo náutico, do parque aquático, do complexo de negócios e tecnologia, do parque ecológico, dos empreendimentos turístico-imobiliários, dos demais parques temáticos, entre outros previstos no Masterplan, deve ter como suporte medidas prévias que trarão a legalidade e segurança jurídica para a respectiva implementação.

A providência inicial será a aprovação do Masterplan do DTP, do qual fará parte o Plano de Ocupação, com um *layout* que permitirá a visualização da espacialização proposta para os empreendimentos sugeridos, incluindo o sistema viário, as áreas para equipamentos urbanos, o parque linear urbano, bem como áreas públicas de uso comum do povo.

O Plano Diretor de Palmas, em seu art. 231, caracteriza os Planos de Ocupação como aqueles em que se tem uma visão geral da área, contendo diretrizes e parâmetros de uso e ocupação do espaço territorial, a estruturação do sistema viário e as áreas verdes.

Com base nesses documentos será proposta, pelo Poder Executivo, a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) do Distrito Turístico de Palmas (DTP), que poderá ser independente ou constituir parte da LUOS do Município.

Essa Lei deve estabelecer os diferentes usos e atividades permitidos, nos termos do contido no Masterplan e no Plano de Ocupação, bem como deve fixar os parâmetros de ocupação do solo, como sejam: coeficiente de aproveitamento básico e máximo, altura máxima das edificações; taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade mínima, afastamentos mínimos laterais, frontais e de fundo dos lotes; tratamento das divisas dos lotes e diretrizes gerais para aplicação dos parâmetros de ocupação do solo nos espaços condominiais e grandes áreas inclusive para a implantação de empreendimentos turísticos, imobiliários, de eventos e negócios, bem como culturais, de educação e saúde (vide art. 233 do Plano Diretor de Palmas).

A referida Lei poderá também prever outras providências, como sejam as a seguir indicadas.

4.4.3.1. Obras sob a responsabilidade do Município

Para que se tenha um planejamento dos instrumentos jurídicos a serem utilizados para a execução das obras de implantação do DTP será indispensável a previsão daquelas a serem implementadas de forma mais imediata, sob a responsabilidade do Município de Palmas.

Claro está que dependerão de providências técnicas, jurídicas e orçamentárias, porém poderão ser relacionadas como pré-projetos a serem desenvolvidos prioritariamente.

Tais obras poderão abranger: (i) sistema viário: vias arteriais principais, propostas para a área do DTP (por exemplo, o eixo central no sentido (Leste-

Oeste); a Avenida da Orla, o prolongamento da Avenida Joaquim Teotônio Segurado, a Via Verde que ligará, de forma transversal, a orla com a rodovia e a Serra do Lajeado); (ii) implantação do parque linear e de outras áreas de preservação ambiental (tal como o Parque Ecológico), (iii) execução da marina pública, associada ao Complexo Náutico, ao Centro de Treinamento de Esportes Náuticos e Clube de Vela e aos balneários, que inclui a faixa de APP da Orla do Lago; (iv) terminal aquaviário e terminal de transporte rodoviário; (v) redes principais de energia elétrica e drenagem pluvial; (vi) soluções para o abastecimento e distribuição de água potável nas áreas públicas; (vii) soluções para esgotamento sanitário e (viii) soluções para deposição de resíduos sólidos.

Note-se que a infraestrutura interna às áreas a serem ocupadas pelos empreendimentos ficará a cargo dos seus promotores, conforme consta, inclusive, do § 5º do art. 47 do Plano Diretor: *“Os empreendimentos turísticos deverão ser dotados de infraestrutura urbana compreendendo sistema de drenagem urbana, água potável, coleta de resíduos sólidos, esgotamento sanitário, pavimentação e iluminação pública com utilização preferencialmente de energias renováveis, cabendo a responsabilidade de implantação aos empreendedores”*.

No que se refere à infraestrutura a ser considerada como obras públicas e respectivos serviços públicos, o Município poderá se valer dos instrumentos da concessão simples ou da concessão patrocinada ou administrativa, via parcerias público-privadas, lembrando-se que é vedada a celebração de contrato de parceria público-privada que tenha como objeto único o fornecimento ou instalação de equipamentos ou a execução de obra pública (Lei nº 11.079/2004, art. 2º, § 4º, III).

4.4.3.2. Normas sobre o Parcelamento do Solo

Um tema que necessita sua inclusão na lei específica do DTP é o relativo ao parcelamento do solo.

Como se verifica, a área do DTP é composta, em grande parte, por propriedades particulares que permanecem na forma de glebas, sem a efetivação de um microparcelamento.

Para a implementação do Masterplan será necessária a individualização de unidades imobiliárias, constituídas como lotes, com matrículas próprias, onde serão desenvolvidos os empreendimentos propostos.

Assim uma legislação sobre o parcelamento do solo, atualizada e, mesmo, com diretrizes específicas para o DTP, se torna indispensável, podendo essas normas serem estabelecidas em conjunto com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS proposta para o DTP.

4.4.3.2.1. Incidência do IPTU

Ressalta-se que o Distrito Turístico de Palmas é uma Unidade de Estruturação e Requalificação – UER que deve abrigar espaços multifuncionais, que geram oferta de emprego, comércio, serviços, lazer e cultura, além de moradias para diversas faixas de renda (Plano Diretor, art. 85), figurando entre suas diretrizes “promover uso misto, em especial o residencial, aliado ao comércio e serviços, propiciando a integração entre as atividades urbanas, criando melhores condições sociais e de habitabilidade” (Plano Diretor, art. 87, V). O DTP está classificado como uma UER de “desenvolvimento econômico sustentável e inovação” (Plano Diretor, art. 91, VII). Sendo assim, possui todas as características de área urbana, o que se consolida com a implantação da infraestrutura básica no local (vide art.3º da Lei Federal nº 12.651/2012).

Atente-se que o Plano Diretor de Palmas, ao tratar da Macrozona de Ordenamento Condicionado no seu art. 43, onde se insere o DTP, dispõe que se configura em “espaço territorial de transição rural-urbana”.

Sendo assim, torna-se necessário que a Lei de Uso e Ocupação do Solo, deixe clara essa condição urbana da área, ao fazer referência ao respectivo Plano de Ocupação. O microparcelamento da área deverá ser realizado para viabilização desse Plano com base no projeto urbanístico respectivo.

O Código Tributário Nacional, aprovado pela Lei Federal nº 5.172, de 25/10/1966, a respeito do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, estabelece:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Assim uma questão que deverá ficar clara no Projeto de Lei em comento será a ratificação no sentido que a instalação da infraestrutura básica no local irá caracterizar o DTP como integrante do perímetro urbano do Município.

Sobre a incidência do IPTU nas glebas, o Código Tributário de Palmas (Lei Complementar nº 285, de 31/10/2013) prevê sua aplicação em bens imóveis, que estejam inseridos em áreas no perímetro urbano do Município, constante de legislação própria, consideradas como urbanizáveis ou de expansão urbana (art. 5º, I).

O Anexo I desse Código Tributário, na redação pela LC nº 380, de 07/07/2017, prevê a incidência da alíquota de 5% sobre o valor venal para glebas não parceladas (sem loteamento aprovado). O Anexo Único do Decreto nº 1.667, de 05/12/2018, que regulamenta o Código Tributário, inclui os imóveis urbanos, sob a forma de glebas não microparceladas, na composição do Cadastro Imobiliário Fiscal (art. 16, § 1º, I, “b”).

Por sua vez, o Plano Diretor de Palmas (LC nº 400/2018), em seu art. 303, dispõe que as áreas não parceladas inseridas no perímetro urbano a partir daquela Lei, ficam isentas do IPTU, até que sejam microparceladas e tenham seus valores estabelecidos por lei específica.

Ainda no que se refere ao IPTU, a Lei Complementar nº 408/2018, no seu art. 6º, determinou a inclusão obrigatória de todos os empreendimentos do DTP no Programa Palmas Solar, objeto da Lei Complementar nº 327/2015. Assim esse Programa estabeleceu o desconto de até 80% do IPTU, proporcional ao índice de aproveitamento de energia solar (art. 14 da LC nº 327/2015), mas no período de até 5 anos, não sendo aplicável em glebas ainda não microparceladas (§ 2º do art. 14). Conforme a Tabela de Períodos de Concessão Fiscal do IPTU, constante do Anexo Único ao Decreto nº 1.506, de 18/12/2017, que regulamenta a LC 327/2015, se a concessão fosse em 2022, a vigência do benefício seria dentro daquela faixa determinada para os anos de 2023 a 2027, com incentivo de 75%, e benefício de 60%.

Dessa forma, entende-se que a isenção/redução do IPTU aplicada à área do DTP, deverá ser objeto de cuidadosa avaliação, considerando-se não só o reexame das regras contidas no Programa Palmas Solar, que tem o objetivo próprio de aproveitamento da energia solar, mas também com a finalidade de estabelecer

condições que tragam incentivos para a real implementação do Plano de Ocupação do DTP.

Assim, poderão ser aplicados na área do DTP, mediante a legislação específica, isenções/reduções temporárias de IPTU em hipóteses, tais como: (i) a partir do microparcelamento de glebas, que venha a atender ao Plano de Ocupação do DTP; (ii) para imóveis explorados por meio de concessão de obras públicas; (iii) para imóveis que integrem o reparcelamento do solo e para os projetos de estruturação urbana; (iv) para imóveis que sejam objeto do instrumento da concessão urbanística.

Poderão ser alvo, igualmente, de isenções/reduções do IPTU no DTP os imóveis de interesse histórico, cultural, urbanístico (em razão da utilização de acordo com as destinações previstas no Plano de Ocupação), aqueles de preservação paisagística ou ambiental; os imóveis em que se permite a exclusão das áreas *non aedificandi* do cálculo para a incidência do IPTU.”

4.4.3.2.2. O Reparcelamento do Solo e os Projetos de Intervenção Urbana

O microparcelamento das glebas que compõem o DTP, como condição necessária à implementação dos empreendimentos indicados no Plano de Ocupação, tem por objetivo incentivar os proprietários das áreas, os investidores e os empreendedores a participar desse processo de intervenção urbanística que trará benefícios para todos, inclusive para toda a população do Município de Palmas.

Uma das formas jurídicas para o alcance desse objetivo é a utilização da modalidade de parcelamento do solo denominada “reparcelamento”, e a adoção de projetos de intervenção urbana, a seguir comentados.

O reparcelamento do solo, conforme esclarece o consultor legislativo do Senado Federal na área de desenvolvimento urbano, Victor Carvalho Pinto, em artigo publicado⁶⁹, é um instrumento institucionalizado de rearranjo fundiário, internacionalmente denominado de *land readjustment*, aplicado em uma área objeto de intervenção, com plano urbanístico específico, que pode amoldar-se a situações variadas, tais como, conversão de áreas rurais para uso urbano, redivisão de propriedades rurais, alteração de usos e reforço de infraestrutura.

⁶⁹ Carvalho Pinto, Victor. Reparcelamento do Solo: um modelo consorciado de renovação urbana, Senado Federal, Textos para Discussão 130, maio/2013.

Tem sido utilizado amplamente em países como Japão, Alemanha, Portugal, Índia, Israel, Austrália, Turquia, Espanha, Canadá, Suécia, entre outros, mas no Brasil está ainda iniciando sua aplicação, surgindo com diferentes formatos e nomenclaturas, conforme o Município que introduz o instrumento com essa finalidade na sua legislação.

Carvalho Pinto assim se refere ao instituto do reparcelamento:

O direito urbanístico brasileiro não dispõe de um sistema institucionalizado de renovação do tecido urbano, que depende essencialmente da iniciativa dos proprietários de imóveis. A dispersão das propriedades cria um problema de retenção, que impede sua consolidação nas mãos de empreendedores interessados em lembrar e reparcelar o solo, condição indispensável para a verticalização e o adensamento de áreas dotadas de infraestrutura, que é uma importante diretriz do urbanismo atual. A fim de superar esse obstáculo, propõe-se a introdução no Brasil do instituto do reparcelamento, ou land readjustment, praticado em diversos países, pelo qual se induz os proprietários a cederem seus imóveis a um empreendedor selecionado pelo poder público, em troca de novas unidades imobiliárias ou de uma participação no empreendimento. (grifos nossos)

Ao discorrer sobre o reparcelamento, o referido autor esclarece:

Os proprietários de imóveis incluídos no perímetro de intervenção podem se organizar por conta própria e propor um projeto de reparcelamento ao município. Se isso não acontecer, o município pode propor um projeto aos proprietários. Em ambas as hipóteses, é preciso que uma maioria qualificada de proprietários (correspondente a dois terços da área afetada, por exemplo) manifeste sua adesão ao projeto. Uma vez alcançada essa aprovação, os proprietários que não tenham aderido podem ser desapropriados ou vender seus imóveis para o empreendedor.

Além de aprovar o projeto de reparcelamento, o poder público recebe ao final do empreendimento áreas destinadas a uso público, como ruas e praças, e imóveis particulares...

O reparcelamento dosolo foi também objeto da tese de Doutorado do arquiteto Orlando Pinto Ribeiro em sua Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul ⁷⁰. Esse documento constata: “O Brasil possui uma carência de instrumentos para auxiliar “processos de reconfiguração da estrutura fundiária urbana”. Assim explicita que essa reconfiguração, também entendida como “intervenções

70 Pinto Ribeiro, Orlando. Reparcelamento: Reflexões teóricas e instrumentais acerca de seu ingresso na política urbana brasileira, 2021, disponível em <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/220477/001124657.pdf?sequence=1>

urbanísticas”, representa a necessidade de realização de uma nova configuração territorial de uma estrutura fundiária existente, alterando-se dimensões dos lotes, das quadras, parâmetros de uso e ocupação, traçados das vias. Tal situação se identifica com o quadro que se encontra atualmente o DTP, onde não existe sequer o microparcelamento, estando as propriedades sob a forma de glebas em sua maioria.

No documento referenciado, Pinto Ribeiro (2021) apresenta as legislações municipais brasileiras que tratam do reparcelamento, bem como os projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional sobre o tema.

Assim cita, entre outros, o Plano Diretor do Município de São Paulo, Lei nº 16.050, de 31/07/2014⁷¹, cujos arts 134 a 136 se referem ao Capítulo que trata dos “Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana” e dos respectivos “Projetos de Intervenção Urbana”, destinados a promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação.

Os arts.134 e 135 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecem:

Art. 134. Com o objetivo de promover transformações estruturais o Município deverá desenvolver Projetos de Intervenção Urbana para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, preferencialmente localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, para maior aproveitamento da terra urbana e o conseqüente aumento nas densidades construtivas e demográficas, implantação de novas atividades econômicas e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população.

§ 1º As intervenções a serem realizadas nas áreas referidas no “caput” desse artigo deverão estar baseadas em Projetos de Intervenção Urbana, a serem elaborados de forma participativa, sob responsabilidade do Poder Público Municipal.

§ 2º Nas áreas contidas nos perímetros dos Projetos de Intervenção Urbana, o Executivo Municipal poderá promover, a pedido dos proprietários ou por iniciativa própria, o Reordenamento Urbanístico Integrado, que trata do processo de reorganização fundiária associado à implantação de projetos de reconhecido interesse público, no qual os registros imobiliários dos terrenos afetados poderão ser objeto de unificação para posterior reparcelamento, com a implantação do projeto urbanístico autorizador da medida, e este instrumento deverá ser regulamentado por lei específica que deverá conter no mínimo:

I – definição de percentual mínimo de adesão ao projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado referenciado preferencialmente no

71 Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, disponível em https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estratgico_1428507821.pdf

número de proprietários e de imóveis contidos no perímetro de intervenção;

II – definição do conteúdo mínimo do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado;

III – definição dos mecanismos de execução do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado, em especial as formas de financiamento;

IV – previsão de contrapartida a ser exigida de forma equitativa a todos os proprietários dos imóveis contidos no perímetro de intervenção;

V – previsão de mecanismos de participação, monitoramento e controle envolvendo obrigatoriamente a sociedade, os proprietários afetados e o Executivo Municipal;

VI – previsão de solução habitacional definitiva dentro do perímetro para a população de baixa renda que estiver inserida no perímetro do projeto de Reordenamento Urbanístico Integrado.

[...]

§ 5º Para implementar os Projetos de Intervenção Urbana, previstos no § 1º, o Município poderá utilizar os seguintes instrumentos:

I – Operações Urbanas Consorciadas;

II – Concessão Urbanística;

III – Áreas de Intervenção Urbana;

IV – Áreas de Estruturação Local.

Art. 135. Para promover os objetivos estabelecidos no art. 134 fica a Prefeitura autorizada a constituir ou delegar instituição de fundo de investimento imobiliário, instituído nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ou legislação que venha a sucedê-la, com as seguintes finalidades:

I – instalar a infraestrutura necessária à implantação dos planos urbanísticos e projetos de intervenção urbana;

II – viabilizar eventuais desapropriações;

III – viabilizar a utilização do Reordenamento Urbanístico Integrado;

IV – realizar incorporações imobiliárias;

V – implantar projetos de Habitação de Interesse Social e equipamentos sociais.

Os Projetos de Intervenção Urbana, nos termos do art.136 do Plano Diretor de São Paulo, objetivam subsidiar e apresentar as propostas de transformações urbanísticas, econômicas e ambientais nos perímetros onde forem aplicados os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana, tais como, as operações urbanas, as áreas de intervenção urbana, as áreas de estruturação local e a concessão urbanística.

Adotando entendimento semelhante, o Projeto de Lei Complementar nº 44/2021, do Município do Rio de Janeiro,⁷² que dispõe sobre a política ambiental e urbana, bem como sobre a revisão do Plano Diretor daquele Município, o qual tramita atualmente na Câmara Municipal do Rio de Janeiro, prevê o Projeto de Estruturação Urbana - PEU, bem como as Áreas de Interesse Especial, como instrumentos de gestão e de planejamento de uso e ocupação do solo:

Art. 87. O Projeto de Estruturação Urbana – PEU se constitui em uma estratégia projetual que incide sobre o território, podendo abranger quadras, um bairro ou conjunto de bairros e vias estruturantes de uma área de planejamento, implementando políticas, diretrizes, planos e programas propostos por este Plano Diretor, e terá como escopo:

I – os projetos urbanísticos com tratamento dos espaços públicos, o desenho urbano da micropaisagem urbana e a espacialização das intervenções necessárias para implementar as transformações urbanísticas em sua área de influência;

II – indicação das ações estruturantes fundamentadas nas políticas setoriais com rebatimento no território; e

III – indicação da aplicação dos recursos decorrentes dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor, de acordo com as diretrizes para a área.

Art. 88. O PEU será representado através de projetos e atos do Poder Executivo, tais como decretos, resoluções, portarias e ordens executivas e deverá ter ampla divulgação e participação da sociedade na elaboração e aprovação das propostas.

Art. 89. O PEU não promoverá alterações nos parâmetros de uso e ocupação do solo, salvo se vinculado à implementação de Área de Especial Interesse, Operação Urbana Consorciada ou de Operação Urbana Simplificada.

[...]

Art. 127. Áreas de Especial Interesse, permanentes ou transitórias, são espaços da Cidade perfeitamente delimitados sobrepostos em uma ou mais Zonas ou Subzonas, que serão submetidos a regime urbanístico específico, relativo à implementação de políticas públicas alinhadas ao desenvolvimento urbano, com formas de controle que prevalecerão sobre os definidos para as Zonas e Subzonas que as contêm.

§ 1º As Áreas de Especial Interesse serão classificadas conforme as categorias relacionadas abaixo:

*I – Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU: destinada a **projetos específicos de estruturação** ou reestruturação, renovação e revitalização urbana;*

[...]

*IV – Área de Especial Interesse Turístico – AEIT: área com potencial turístico e para qual se façam necessários **controle de usos e atividades, investimentos e intervenções visando ao desenvolvimento da atividade turística;***

[...]

72 PLC nº 44/2021 – Dispõe sobre a política urbana e ambiental do Município e revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, disponível em <https://planodiretor-pcrj.hub.arcgis.com/documents/projeto-de-lei-complementar-n%C2%BA-44-2021-revis%C3%A3o-do-plano-diretor/expire>

4.4.3.3. Instrumentos Urbanísticos e Incentivos Fiscais e Financeiros para o DTP

Nesse item são comentados os instrumentos urbanísticos que poderão ser aplicados no DTP e deverão constar, se for o caso, da lei que tratar da implementação do Masterplan.

Apresenta-se os instrumentos já constantes do Plano Diretor, bem como sugere-se a inclusão de outros.

Os incentivos fiscais e financeiros que possam ser aplicados no DTP são igualmente referidos para possível indicação em norma, que poderá integrar a lei de uso e ocupação do solo, ou ser editada em separado.

4.4.3.3.1. Parcelamento ou Edificação Compulsórios

O Plano Diretor de Palmas, em seus arts. 241 e seguintes, indica a aplicação do parcelamento ou edificação compulsórios na Macrozona de Ordenamento Controlado. Embora o DTP esteja inserido na Macrozona de Ordenamento Condicionado, entende-se que o instrumento do parcelamento ou edificação compulsórios possa vir a ser aplicado na área, mediante a edição da Lei de Uso e Ocupação do Solo que atribua funções urbanas à área ocupada pelo DTP.

Por sua vez, o art. 242, § 1º, VI, do mesmo Plano Diretor, considera imóveis não utilizados ou subutilizados as glebas vazias, em áreas dotadas de infraestrutura básica, com acesso por vias pavimentadas e transporte público a uma distância inferior a 800m.

Caso não cumprido o parcelamento ou edificação compulsórios, caberá a aplicação do IPTU progressivo e, após a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

4.4.3.3.2. Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

Esses instrumentos estão previstos nos artigos 246 e seguintes do Plano Diretor (LC nº 400/2018). No caso de UER (em que se enquadra o DTP) a legislação específica deve prever a isenção ou redução do valor da outorga onerosa do direito de construir (OODC) e de alteração de uso (OOAU), nos termos do que determina o art. 249, parágrafo único, inciso II, do Plano Diretor.

Por sua vez, a LC nº 327/2015, regulamentada pelo Decreto nº 1.506, de 18/12/2017, referente ao Programa Palmas Solar, cuja adesão é obrigatória para todos os empreendimentos que sejam instalados no DTP (LC nº 408/2018, art. 6º),

já estabelece o desconto de até 25% do valor da OODC ou da OOAU, proporcional ao índice de aproveitamento de energia solar.

Nada impede, contudo, que a legislação específica sobre o DTP que trate do seu Plano de Ocupação, venha a estabelecer outros parâmetros de desconto e até de isenção na hipótese de implantação de empreendimentos ali previstos dentro de prazo a ser definido (vide art. 249, parágrafo único, II do Plano Diretor, comentado anteriormente).

4.4.3.3.3. Transferência do Direito de Construir

Conforme o Plano Diretor de Palmas, a transferência do direito de construir consiste na autorização, pelo Poder Público, para o proprietário de imóvel urbano, exercer em outro imóvel situado em local passível de receber potencial construtivo adicional, o seu direito de construir, ou alienar esse direito, que poderá ser aplicado por outrem em local cujo coeficiente de aproveitamento máximo o permita (art. 252).

Entre os fins para os quais pode ser aplicado esse instrumento cita-se “a implantação de equipamentos urbanos e comunitários” ou em lotes situados em espaços que integrem a infraestrutura verde, tais como o Parque Linear, o Parque Ecológico ou outra área de preservação ambiental no DTP. Também pode ser utilizado quando o imóvel for considerado de interesse paisagístico, social ou cultural (art. 253 do Plano Diretor).

O Projeto de Revisão do Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro (PLC nº 44/2021) propõe um novo instrumento urbanístico denominado “Readequação do Potencial Construtivo do Lote”, aplicável na área edificável remanescente de um lote o qual tenha seu índice construtivo original restringido por se enquadrar nas hipóteses ali indicadas:

Art. 106. Entende-se por Readequação do Potencial Construtivo no Lote, a possibilidade de utilização integral da área do lote original para o cálculo da Área Total Edificável – ATE, a ser aplicada em sua porção remanescente, nas seguintes situações:

I – terrenos com imóveis protegidos;

II – preservação de área de interesse ambiental ou paisagístico; e

III – implantação de Projetos Aprovados de Alinhamento – PAA em vigor.

§ 1º Entende-se por imóveis protegidos aqueles tombados ou preservados pela legislação de patrimônio cultural.

§ 2º Em todos os casos previstos nesta seção, será cobrada Outorga Onerosa do Direito de Construir sobre a área que ultrapassar o CAB para o local, conforme a Seção I deste Capítulo.

4.4.3.3.4. Operações Urbanas Consorciadas

Esse instrumento objetiva o alcance de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental para determinada área, consistindo no conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público, com a participação de proprietários, moradores e investidores privados (vide art. 256 do Plano Diretor de Palmas).

Poderá ser utilizado no DTP em conjunto com outros instrumentos urbanísticos, dependendo da situação envolvida, devendo sua possibilidade de utilização ser indicada na lei que tratar da implementação do Masterplan.

4.4.3.3.5. Direito de Superfície

O instituto do direito de superfície, previsto no art. 21 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) admite a concessão pelo proprietário (que pode ser o particular ou o poder de público), a outrem, do direito de utilizar o seu terreno (seja o solo, subsolo ou espaço aéreo), na forma estabelecida em escritura pública, registrada em cartório, podendo a concessão ser gratuita ou onerosa.

Baseado neste instrumento a Revisão do Plano Diretor, em fase de proposição no Município do Rio de Janeiro, prevê o seguinte para viabilizar a implantação de Áreas de Convivência, de áreas verdes e de equipamentos públicos em áreas de particular:

Subseção II - Da Implantação de Áreas de Convivência, de Áreas Verdes e de Equipamentos Públicos

Art. 117. Para viabilizar a criação de áreas de uso público de convivência em terrenos privados, a concessão do Direito de Superfície ao Poder Público poderá ocorrer em associação com a Readequação do Potencial Construtivo no Lote, conforme contrato específico.

4.4.3.3.6. Direito de Preempção

O direito de preempção depende de lei que delimite a área onde será aplicado e consta do art. 255 do Plano Diretor de Palmas, que remete aos arts. 25 a 27 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Por esse direito o Poder Público terá preferência para a aquisição de imóveis situados em uma área específica. Porém, fica-se dependente da vontade do proprietário em alienar o imóvel e à condição de disponibilidade de recursos, pelo Poder Público, para adquiri-lo pelo valor de mercado.

4.4.3.3.7. Consórcio Imobiliário

O Consórcio Imobiliário está previsto no art. 257 do Plano Diretor de Palmas e pode ser utilizado como forma de viabilizar planos de urbanização ou edificação, mediante a transferência do imóvel ao Poder Público, sendo que o proprietário

original receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Pode ser utilizado pelo proprietário que tenha a obrigação de parcelamento ou edificação compulsório.

Nada impede que esse instrumento seja utilizado no DTP.

4.4.3.3.8. Concessão Urbanística

A concessão urbanística é uma forma de concessão de obras de natureza urbanística para implementação de um projeto de intervenção urbana, que é outorgada pelo Poder Público a uma concessionária.

Trata-se de um instrumento não previsto expressamente no Plano Diretor de Palmas, porém não existe impedimento para que uma lei possa vir a instituí-lo.

No que se refere à concessão urbanística, o art. 144 do Plano Diretor do Município de São Paulo, Lei nº 16.050, de 31/07/2014, assim dispõe:

Art. 144. Com base em autorização legislativa específica, poderá ser realizada concessão para implantar Projeto de Intervenção Urbana elaborado pelo Poder Público, consideradas as diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º A implantação poderá ser delegada à empresa estatal municipal ou, mediante licitação, a empresa ou a conjunto de empresas em consórcio.

§ 2º O Projeto de Intervenção Urbana a que faz referência o “caput” deverá ser elaborado pelo Executivo previamente à solicitação de autorização à Câmara Municipal.

§ 3º A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

I – dos terrenos;

II – do potencial construtivo a ser utilizado na implantação do Projeto de Intervenção Urbana;

III – das edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada;

IV – da renda derivada da exploração de espaços públicos;

V – das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 4º A intervenção nos imóveis particulares para a implantação do Projeto de Intervenção Urbana, elaborado pelo Executivo dependerá de prévia negociação com os proprietários dos imóveis diretamente atingidos que, desde que compatível com a intervenção planejada, poderão ser convidados a realizar, por conta própria, nos termos e condições determinadas pela delegação realizada pelo Poder Público ou do competente edital de licitação, a intervenção proposta.

§ 5º - vetado

§ 6º A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

§ 7º Deverá ser constituído Conselho Gestor próprio, paritário, com representantes do Poder Público e da sociedade civil para controle social e acompanhamento contínuo de cada concessão urbanística.

A Lei Municipal SP nº 14.917, de 07/05/2009, trata da **Concessão Urbanística**, dispondo o seu art. 1º:

Art. 1º A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de requalificação da infraestrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico.

Art. 2º Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão, com base em prévio projeto urbanístico específico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico. Ver tópico (1 documento)

Parágrafo Único - A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da alienação ou locação de imóveis, inclusive dos imóveis desapropriados e das unidades imobiliárias a serem construídas, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados.

Ao discorrer sobre esse novo instrumento, Alexandre Levin, Professor do Curso de Especialização em Direito Administrativo da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e Procurador do Município de São Paulo, aduz:

A concessão urbanística é um instrumento jurídico do urbanismo concertado. O urbanismo concertado é um método de urbanismo que se caracteriza pela consensualidade na atividade de organização do espaço urbano. Na execução de sua função urbanística o Poder Público deixa de impor a sua vontade à sociedade e passa a tomar decisões em conjunto com os diversos setores representativos do corpo social. A imperatividade estatal dá lugar à concertação de interesses públicos e privados.

[...]

O Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), norma geral de direito urbanístico, incorpora as diretrizes do urbanismo concertado ao prever como um dos princípios do direito urbanístico a “cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social (art. 2º, III).

[...]

A concessão urbanística é caracterizada, como será visto, pela utilização de recursos privados no processo de reurbanização.

Assim, a aplicação do instituto contribui para impedir que recursos públicos sejam aplicados em benefício apenas dos proprietários de imóveis na região beneficiada pelos melhoramentos urbanísticos implantados pela Administração. Esse tipo de instrumento do urbanismo concertado possibilita que a readequação urbana e a conseqüente mais-valia imobiliária sejam alcançadas a partir de investimentos realizados pelo setor privado.

É sabido que a transformação do espaço urbano em decorrência da construção de obras públicas valoriza significativamente a região objeto da ação estatal e eleva os preços de mercado dos imóveis ali situados. Assim, os seus proprietários acabam especialmente beneficiados pelos investimentos realizados pela Administração Pública. Em outras palavras, da aplicação de recursos públicos resulta a valorização extraordinária dos imóveis privados localizados no perímetro em que são realizadas as obras de readequação urbana. O processo é contrário ao princípio da isonomia, constitucionalmente assegurado (art. 5º, caput, CF).

Os instrumentos de parcerias público-privadas para fins de urbanização constituem respostas a esses problemas. A sua aplicação possibilita, ao mesmo tempo, resolver a questão da falta de recursos do erário e distribuir de forma justa os benefícios decorrentes da atividade urbanística (art. 2º, inc. IX, da Lei 10.257/2001). Ao invés de buscar, depois de concluídas as obras, a recuperação do investimento realizado, a Administração utiliza, de antemão, recursos de seus parceiros privados, a impedir que recursos do erário sejam a causa da valorização reflexa extraordinária dos imóveis particulares situados na área urbana beneficiada com a intervenção.⁷³

O Projeto de Lei Complementar nº 44/2021, já comentado, que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro também se refere ao instrumento da concessão urbanística da seguinte forma:

Art. 180. Entende-se por concessão urbanística a delegação pelo Poder Executivo à iniciativa privada da realização de intervenções urbanísticas em regiões determinadas do Município, mediante regras expressas em Lei específica, com o objetivo de implementar as diretrizes expressas nesta Lei Complementar.

§ 1º Lei específica de iniciativa do Poder Executivo poderá delegar, mediante licitação à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações quando necessários à implementação de diretrizes desta Lei Complementar pela aplicação da Concessão Urbanística.

§ 2º A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 3º A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos

⁷³ Levin, Alexandre. Concessão Urbanística. Enciclopédia Jurídica da PUC/SP. Tomo Direito Administrativo e Constitucional, Edição 1, abril de 2017, in <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/111/edicao-1/concessao-urbanistica->

termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257/2001, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

§ 4º A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e no que couber, pelo disposto nas legislações específicas que regem a matéria no Município do Rio de Janeiro.

O Plano Diretor de Palmas, ao tratar dos instrumentos de gestão urbana, em seu art. 240, autoriza a criação, por lei, de outros instrumentos que venham a atender às necessidades específicas, respeitando-se os objetivos e diretrizes ali estabelecidos.

Relembra-se que esse Plano Diretor atribui ao Distrito Turístico essa finalidade específica, inclusive classificando-o como uma Unidade de Estruturação e Requalificação (UER), incluída em área de desenvolvimento econômico e inovação.

Dessa forma, nada obsta a que o Município venha propor, no projeto de lei, novos instrumentos de gestão urbana, que propiciem o alcance dos objetivos do DTP, conforme preconizado pelo Plano Diretor.

Na vigência do anterior Plano Diretor de Palmas (Lei Complementar nº 155, de 28/12/2007) foi sancionada a Lei Complementar nº 376, de 28/06/2017, que criou o Programa Especial de Urbanização de Palmas (PEU), como um instrumento de planejamento da política urbanística do Município, que inclusive abrangia as áreas de interesse turístico. Por essa LC foi estabelecido um prazo para que os proprietários interessados, que se enquadrassem nas exigências, apresentassem os estudos que demonstrassem a forma de ocupação pretendida, permitindo-se a execução de parcelamentos do solo por etapas, com prazo limitado em 20 anos, baseado em cronograma de execução aprovado. Admitiu-se a aplicação, nessas áreas, de instrumentos urbanísticos, tais como, outorgas onerosas de alteração de uso e do direito de construir, transferência do direito de construir, incentivos fiscais, operações urbanas consorciadas. Na ocorrência do descumprimento da execução do parcelamento em etapas, aplicar-se-ia o parcelamento compulsório, sendo também obrigatória a assinatura de Termo de Compromisso Urbanístico pelos proprietários.

Com a edição do atual Plano Diretor (Lei Complementar nº 400/2018) esse instrumento foi substituído pelo Plano de Ocupação, cuja definição consta do § 1º do art. 231, como sendo “aquele referente à visão geral da área, contendo diretrizes e parâmetros de uso e ocupação do espaço territorial, bem como a estruturação do

sistema viário e áreas verdes, fornecendo informações para elaboração do projeto urbanístico”.

Assim, o Plano de Ocupação do DTP, conforme já mencionado anteriormente, deverá fazer parte integrante da respectiva Lei de Uso e Ocupação do Solo, mas caberá, também, a elaboração de projetos específicos para a implementação das proposições constantes do Masterplan.

Para esses projetos, para os quais sugere-se a denominação de projetos de estruturação urbana e que incluem a execução da infraestrutura urbana necessária, poderá ser aplicado o instrumento da concessão urbanística.

Como exemplos para a aplicação no DTP do instrumento de concessão urbanística, que deverá ser precedido de licitação, podem ser citados:

- O projeto âncora representado pela Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos;
- O Complexo Turístico com Parque Temático Aquático;
- O Complexo de Negócios e Tecnologia;
- A infraestrutura necessária, juntamente com os empreendimentos turístico- imobiliários previstos, entre outros.

A lei municipal, que tratar da instituição do instrumento da concessão urbanística, poderá ter como parâmetros balizadores a legislação de outros municípios, conforme indicado, além da doutrina aplicável, cabendo a análise da proposição de seus dispositivos aos órgãos da administração e colegiados que detenham competência sobre o tema.

4.4.3.3.9. Redução do ISS, do ITBI e do IPTU

A Lei Complementar nº 327/2015 que cria o Programa Palmas Solar, ao qual os empreendimentos do DTP devem estar submetidos, admite o desconto do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN para os serviços de instalação, operação e manutenção dos sistemas de energia solar dos empreendimentos, pelo prazo de 10 anos, bem como a redução do valor do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, proporcional ao índice de aproveitamento de energia solar.

Quanto ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, permite um desconto de até 80%, proporcional ao índice de aproveitamento de energia solar, limitado ao prazo de 5 anos. As isenções/reduções do IPTU já foram comentadas no item 4.4.3.2.1

Trata-se de exemplos de redução de tributos que podem ser melhor definidos na lei a ser proposta para implementação do DTP e que, caso estabeleça reduções escalonadas em razão do tempo em que serão implantados os empreendimentos previstos no Masterplan, incentivarão proprietários e investidores para sua realização em menor prazo.

4.4.3.4. Sugestões para o Arranjo Jurídico-Institucional do DTP

Em razão dos argumentos expendidos, o arranjo jurídico-institucional do DTP poderá ser executado mediante os seguintes critérios:

4.4.3.4.1. *Providências Prévias*

a) Proposição, pelo Poder Executivo do Município, de projeto da Lei de Uso e Ocupação do Solo do DTP, bem como de regras específicas sobre o parcelamento do solo, que podem tratar, se for o caso, do reparcelamento e dos Projetos de Estruturação Urbana - PEU. Junto a essa Lei deve ser aprovado o respectivo Plano de Ocupação.

b) Proposição, pelo Poder Executivo do Município, de Projeto de Lei que trate dos instrumentos urbanísticos aplicáveis, inclusive de um novo instrumento urbanístico que pode ser a concessão urbanística ou similar e que seja adequado à realização de uma intervenção urbana. Os dispositivos normativos aqui sugeridos podem fazer parte do mesmo Projeto de Lei mencionado na alínea “a”.

c) Proposição pelo Poder Executivo do Município de Projeto de Lei que trate dos incentivos fiscais e demais benefícios objetivando a motivação de proprietários e empreendedores para implementação, no menor prazo, das ações tendentes à consolidação do DTP.

d) Institucionalização, por lei, do Comitê Coordenador do DTP, composto por representantes das diversas Secretarias e entidades do Município envolvidos com o tema, bem como por participantes da sociedade civil organizada, com poderes consultivo e deliberativo. Esse Comitê terá entre suas competências a integração dos órgãos e colegiados relacionados com a questão, coordenando os interesses e tomadas de decisão de agentes públicos e privados, objetivando o direcionamento e produção de resultados eficazes. Terá também como competência o monitoramento e avaliação das ações empreendidas.

Nada impede que as legislações sugeridas sejam elaboradas em uma única norma, mas suas edições são fundamentais para que sejam estabelecidas regras

claras que transmitam segurança jurídica a todos que se disponham a implementar o Masterplan do DTP.

e) Adoção, pelo Comitê Coordenador do DTP, de providências com vistas à realização dos estudos e projetos necessários à licitação das obras de infraestrutura indispensáveis à implantação da primeira etapa do Distrito Turístico.

Poderá, para a realização dessas obras, serem utilizadas a concessão simples ou a concessão patrocinada ou administrativa, via parceria público-privada.

Cabe lembrar a possibilidade de ser verificado o cabimento para a inserção no Programa de Parcerias e Investimentos do Estado do Tocantins com vistas à execução de empreendimentos públicos de infraestrutura, objetivando o turismo sustentável, conforme previsto na Lei Estadual nº 3.666/2020, que admite a realização de contratos de parceria com Municípios.

A utilização do instrumento da concessão urbanística, mediante lei municipal que o autorize, conforme já mencionado, possibilita que o particular, por meio de uma PPP, utilize recursos próprios no processo de urbanização.

4.4.4. Arranjo Jurídico-Institucional – Projetos Âncora

Baseados nas etapas de implantação do DTP sugeridas pelo Masterplan, cabe ao Poder Público definir as obras de infraestrutura que deverão ser realizadas e sua forma de execução.

São indicados no item 4.2.8.1 os três Projetos Âncora, que integram a 1ª Etapa prevista para implantação do DTP, sobre os quais apresenta-se algumas sugestões quanto ao arranjo jurídico-institucional:

a) Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos

Essa Marina Pública, a ser instalada na orla do lago do DTP, inclui um complexo que abrange uma área de turismo e serviços, tais como restaurantes, cafés, lojas, serviços de manutenção e suporte de embarcações com estaleiro, centro de treinamento de esporte náuticos, clube de vela e postos de combustíveis.

A primeira providência é a verificação da questão territorial e fundiária, fazendo-se a locação da faixa de 100m de APP de proteção ao Lago, mais a faixa adicional de 20 metros, definindo-se quais estruturas poderão ficar nessa área. As propriedades privadas que também estiverem na área do projeto deverão ser identificadas.

Deverá ser avaliada a infraestrutura urbana necessária para a instalação da Marina e do Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos que pode abranger

também um ponto para transporte de passageiros e até um terminal de transporte aquaviário.

Caberá ao Comitê Coordenador a análise dos instrumentos jurídicos mais adequados à hipótese, que poderá ter como base a Lei Municipal nº 2.431/2018, referente à implantação de marinas, píeres e áreas recreativas terrestres, a qual se reporta à Lei Federal nº 8.987/95 (concessão comum), nada obstando, porém, à utilização da Parceria Público-Privada - PPP, via concessão administrativa ou patrocinada, conforme o caso.

Caso o Comitê opte pela indicação de contratação por intermédio de Parceria Público-Privada - PPP, há que se observar o contido na Lei Municipal nº 1.424/2006, bem como na legislação federal que rege o tema.

Cabível também a verificação do interesse em se buscar parcerias por intermédio do Programa de Parcerias e Investimentos do Estado do Tocantins – PPI, de que trata a Lei Estadual nº 3.666/2020, que objetiva a interação entre o Estado e a iniciativa privada para a execução de empreendimentos públicos de infraestrutura e de outras medidas de desestatização, aí incluídos aquelas voltadas ao turismo sustentável.

O formato a ser adotado deverá ser objeto de deliberação dos Colegiados competentes, tais como o Conselho de Inovação e Desenvolvimento Econômico de Palmas – CIDEP, o Conselho de Turismo, o Conselho Gestor de PPP e outros que devam se pronunciar.

b) Complexo Turístico com Parque Temático Aquático

Outro projeto-âncora para a primeira fase de implantação do DTP, previsto no Masterplan, corresponde à adoção das medidas necessárias para a implantação de um Complexo Turístico com Parque Temático Aquático.

Para tal será necessário destacar a gleba em que se pretende a implantação do empreendimento, identificando seus limites e respectivos proprietários ou posseiros.

Caso se disponha da lei específica, conforme sugerido, poderá ser aplicado um projeto de estruturação urbana, elaborado de forma participativa, sob a responsabilidade do Poder Executivo Municipal, com utilização do instrumento da concessão urbanística e áreas de intervenção urbana.

Caso contrário, será utilizada a Lei de Uso e Ocupação do Solo para o Distrito Turístico, que indicará o Plano de Ocupação da área, com base no

Masterplan, a fim de que o espaço seja direcionado para a atividade ali permitida e dentro dos parâmetros de ocupação do solo fixados.

Os incentivos fiscais e financeiros servirão de motivação para que o proprietário se disponha a buscar a melhor forma de desenvolver o projeto, seja por intermédio de investidores ou de forma pessoal.

Há que se ver as condições de parcelamento da área para a viabilização do projeto. Além do parque aquático temático, as atividades de hospedagem, com empreendimento hoteleiro, inclusive na modalidade de apart-hotel e outras previstas no Masterplan, irão demandar um plano de ocupação específico, com a criação de lotes, que poderão adotar, se for o caso, a modalidade de condomínio.

Existe a possibilidade de aplicação do instrumento do parcelamento ou edificação compulsórios, das operações urbanas consorciadas, do consórcio imobiliário, do direito de preempção, entre outros.

As isenções ou reduções dos valores da outorga onerosa do direito de construir, aplicável para alcance do coeficiente máximo de aproveitamento fixado para o lote, também constituem forma de indução para a edificação, assim como, para os valores referentes à outorga onerosa de alteração de uso, conforme venha a ser previsto na legislação.

c) Complexo de Negócios e Tecnologia

Esse Complexo, o qual se propõe sua instalação na 1ª fase do DTP, tem por objeto principal a produção de filmes e documentários e suporte às produções audiovisuais. Também irá abranger, de forma preferencial, empreendimentos dos setores de telecomunicações e informática.

Para tal, as sugestões apresentadas na alínea “b”, supra, são também aplicáveis.

4.4.4.1. Arranjo Jurídico - Institucional – Demais Etapas e Projetos

A segunda etapa proposta para a implantação do DTP prevê a viabilização do Parque Ecológico, conforme Plano de Ocupação proposto pelo Masterplan, juntamente com a Via Verde, que ligará os empreendimentos da Orla com aqueles previstos para a Serra do Lajeado.

Necessário, pois, que seja realizado um levantamento territorial e fundiário da área, identificando-se a parte considerada como integrante da Infraestrutura Verde, ou se o imóvel é considerado de interesse paisagístico, onde poderá ser aplicável, inclusive, o instrumento da transferência do direito de construir (art. 253

do Plano Diretor). Pode o Município, se for o caso, realizar permuta de direito de superfície de áreas públicas dominiais com direito de superfície de áreas privadas, desde que com valor equivalente. Serão identificados os limites do Parque Ecológico, bem como a locação da Via Verde para que se possa, após, efetuar os estudos e projetos necessários à infraestrutura a ser instalada.

Para a infraestrutura, que abrangerá a Via Verde, bem como as obras necessárias ao fornecimento de serviços públicos, como instalação de energia ou iluminação pública, fornecimento de água, com utilização de poços profundos ou barragens, poderá ser utilizada a concessão simples, ou a concessão patrocinada ou administrativa, por meio de PPP, conforme já referido. Os mesmos instrumentos já comentados anteriormente também poderão ser admitidos para a implantação dessa infraestrutura.

Para a terceira etapa, prevista para abranger os empreendimentos turístico-imobiliários, são aplicáveis todos os instrumentos indicados na alínea “b” do item 4.4.4 – Marina e Centro de Treinamento de Esportes Aquáticos.

Claro está que deverá também ser elaborado um projeto de estruturação urbana detalhado que irá nortear o parcelamento do solo a ser permitido nessas áreas, com as respectivas normas de uso e ocupação do solo aplicáveis.

Considerações finais

Há que se destacar, finalmente que, atendendo ao que foi proposto no Plano de Trabalho que balizou a elaboração deste Masterplan, além da modelagem jurídica ora apresentada, consta no Anexo VI deste documento, um parecer jurídico que contém as propostas de solução objetiva quanto aos procedimentos legais e às alternativas a serem desenvolvidas para solucionar os em passes fundiários que possam interferir na implantação do DTP. Tal parecer, proposto inicialmente para ser apresentado no Produto 2 – Diagnóstico, foi elaborado somente quando da elaboração da versão preliminar desta Masterplan, considerando que naquela etapa ainda não tínhamos disponíveis os elementos básicos para elaborar tal parecer. Desta forma, após o estabelecimento do marco jurídico que deu sustentação à questão fundiária, baseado nos dados concretos obtidos, a identificação das áreas críticas de intervenção e os atores a serem mobilizados, aí incluídos os prováveis conflitos fundiários detectados e o enfoque da questão jurídica envolvida, tornou-se possível a elaboração do referido parecer.

5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

A implantação de um empreendimento da magnitude do Distrito Turístico de Palmas irá gerar tanto efeitos benéficos quanto efeitos indesejados no meio ambiente e no meio social onde está inserido.

Nenhum dos efeitos negativos, entretanto, é inevitável. Em relação aos aspectos ambientais, tais efeitos podem ser mitigados ou monitorados, desde que se implantem corretamente medidas e programas ambientais para esse fim. A proposição de medidas mitigadoras e potencializadoras deve ser feita para cada um dos empreendimentos que comporão o DTP de per si.

Neste contexto, a partir da identificação e classificação dos potenciais impactos ambientais decorrentes das ações e processos das fases de planejamento, implantação e operação de cada empreendimento, deverão ser relacionados os programas ambientais para acompanhamento e monitoramento na sua área de influência direta. O objetivo é supervisionar a evolução da qualidade ambiental e permitir a adoção de medidas complementares de controle e fiscalização em todas as etapas. Os programas e medidas propostas deverão ser pautados em práticas que impeçam, minimizem e/ou compensem os impactos provenientes da instalação do empreendimento.

Da mesma forma, os impactos sociais, culturais e econômicos deverão ser acompanhados para que a população não venha a sofrer as consequências negativas causadas pela implantação do empreendimento. Nesse sentido, a participação da comunidade em todas as fases de planejamento e implantação do DTP torna-se fundamental, bem como o engajamento do setor público e privado quanto ao oferecimento de alternativas que possibilitem a mitigação de tais efeitos quando negativos.

5.1. AVALIAÇÃO PRELIMINAR DOS IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS

Os efeitos da implementação do Distrito Turístico de Palmas se farão sentir de forma gradual, na medida em que os empreendimentos propostos para o Distrito forem paulatinamente implantados. Não se pode especificar neste momento com exatidão todos esses efeitos, mas pode-se pontuar aqueles que muito provavelmente deverão ocorrer.

Para facilitar o entendimento, analisou-se os efeitos de implementação em quatro dimensões: ambiental, social, econômica e cultural.

5.2. DIMENSÃO AMBIENTAL

A legislação nacional de meio ambiente (Resolução Conama nº 001/86) considera impacto ambiental como:

"qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente afetem:
i - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
ii - as atividades sociais e econômicas;
iii - a vida;
iv - a qualidade dos recursos ambientais."

Segundo Carneiro, Brum e Cassa (2001) as obras de implantação de um empreendimento, independentemente de sua natureza, são as atividades que mais contribuem com ações que alteram o meio ambiente. Essas alterações ocorrem em todas as fases: implantação da obra, execução dos serviços, confecção de artefatos e limpeza da obra.

Assim sendo, certamente os impactos ambientais causados pela implantação do DTP serão desencadeados tanto pelas obras de infraestrutura que irão anteceder a sua implantação, quanto pela construção dos empreendimentos turísticos e/ou imobiliários propriamente ditos.

Para melhor esclarecer esse processo, faz-se necessário identificar as etapas para implantação de um empreendimento, conforme pode-se observar na Ilustração abaixo:

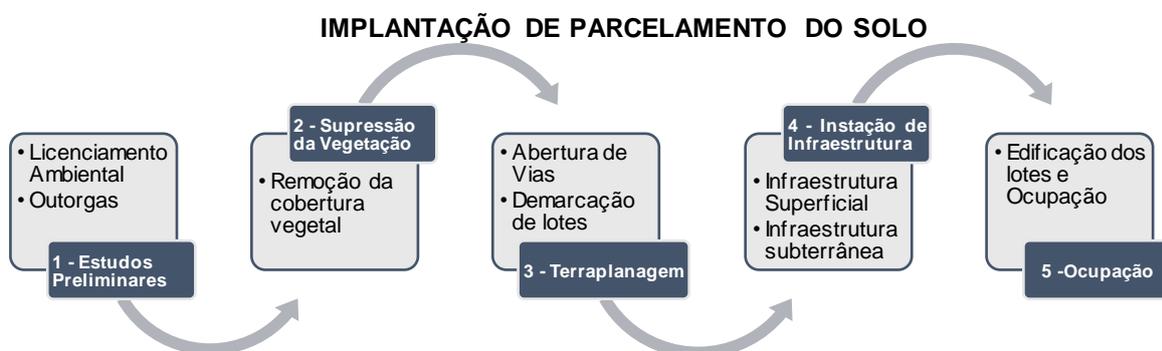


Ilustração 138: Fluxograma de implantação de parcelamento do solo.

Fonte: Elaboração própria

Em um primeiro momento, são realizados os estudos preliminares, que correspondem à etapa inicial da construção de qualquer empreendimento, ocasião

em que são avaliadas as alternativas de implantação, condicionantes legais, licenciamento ambiental e urbanísticos, dentre outros aspectos.

Os principais impactos causados nesta etapa referem-se à disponibilização de informações levantadas nos estudos ambientais, estudos geotécnicos, levantamento topográfico entre outros. Este arcabouço de informações é utilizado para tomada de decisões quanto à melhor forma de ocupação do solo, de modo a subsidiar os processos de licenciamento ambiental.

Paralelamente, a movimentação de profissionais na área proposta e a divulgação da notícia da implantação do novo empreendimento tem aspecto ambíguo na comunidade mais próxima. Aqueles que se sentem beneficiados pelo empreendimento, seja pela valorização da área, seja pela geração de emprego e renda, o veem como uma oportunidade, um aspecto positivo. Por outro lado, há aqueles que veem no empreendimento uma “ameaça” à manutenção do status quo atual, tendo, portanto, uma opinião negativa quanto à sua implantação.

Em um segundo momento, após a realização dos estudos e aprovação do empreendimento, tem-se o início da supressão da vegetação. Embora o diagnóstico estratégico realizado tenha identificado que houve remoção da vegetação nativa para implantação de pastagens, a implantação do DTP deverá causar a supressão de vegetação nativa em boa parte da área.

Para a instalação da infraestrutura prevista, que possibilitará a destinação da área ao Distrito Turístico, será necessária a conversão do uso do solo, com remoção de vegetação nativa.

A supressão da vegetação propriamente dita tem como consequência imediata a exposição do solo e a fragmentação dos maciços vegetais. A exposição do solo faz com que partículas sejam colocadas em suspensão facilmente pelo tráfego de máquinas ou vento, degradando a qualidade do ar local. A longo prazo, e em períodos chuvosos, pode favorecer o processo de degradação do solo, a elevação do volume escoado superficialmente e o desenvolvimento de processos erosivos.

Nesta etapa, os seguintes efeitos deverão ser considerados:

- Alteração da qualidade do ar, não somente aquela detectada na fase de implantação e obras, mas aquela decorrente do empreendimento como um todo.

- Alteração do microclima, na medida em que a implantação de lagoas de contenção, da infraestrutura verde e mesmo do parque aquático poderá ocasionar a médio e longo prazos.
- Redução permeabilidade do solo nas áreas passível de ocupação.
- Incidência de poluição sonora, não somente aquela detectada na fase de implantação e obras, mas aquela decorrente do empreendimento como um todo.
- Alteração da paisagem e supressão de vegetação nativa
- Afugentamento da fauna terrestre devido a supressão de áreas de pouso.

Uma vez que a área se encontrar preparada para as atividades civis, tem-se início as obras de terraplanagem. Neste ponto é realizado o nivelamento do terreno, tornando-o apto a receber as obras de infraestrutura. Esse processo envolve a movimentação de terra, a realização de cortes e aterros e compactação do solo.

Assim, como na etapa anterior, o funcionamento dos equipamentos a combustão, como tratores e caminhões gerarão ruídos e fuligem. Esta ação poderá aumentar o volume de materiais particulados em suspensão e geração de ruído, o que poderá afetar os trabalhadores da obra e a população existente nas imediações da área a ser ocupada pelo empreendimento.

A movimentação de terra e compactação do solo promovidas nesta etapa será realizada na área afetada pela supressão vegetal. Esta ação afetará a dinâmica do escoamento da água superficial, alterando o seu escoamento e sua infiltração. A alteração do escoamento superficial fará com que processos erosivos sejam desenvolvidos pontualmente. A compactação dos solos fará com que se tenha diminuição da infiltração da água nestes pontos, alterando a dinâmica das águas subterrâneas.

Nesta etapa, os seguintes efeitos deverão ser considerados:

- Alteração da qualidade do ar, não somente aquela detectada na fase de implantação e obras, mas aquela decorrente do empreendimento como um todo.
- Geração de ruído de corrente da operação dos equipamentos.
- Alteração da dinâmica do escoamento de água superficial devido a mudança topográfica.
- Alteração da dinâmica da água subterrânea.
- Desenvolvimento de processos erosivos devido a mudança topográfica.

- Uma vez preparados os terrenos, inicia-se a implantação da infraestrutura. Os projetos das obras civis de infraestrutura designam os serviços ou obras que farão parte do ambiente urbano, como rede de distribuição de água, saneamento, energia elétrica etc. Para essas atividades são previstas as seguintes ações:
- Abertura de valas.
- Assentamento de tubulação.
- Recobrimento da tubulação.
- Pavimentação e paisagismo.

Para a implantação da infraestrutura, conforme etapas descritas acima, haverá utilização de equipamentos pesados como retroescavadeiras e caminhões. Embora em menor quantidade e em locais específicos, o funcionamento gera ruído e fuligem e pode acarretar desconforto para os trabalhadores e população adjacente.

As ações de paisagismo buscarão recompor o aspecto degradado, promovendo aspecto harmonioso dos elementos introduzidos pelo homem. Uma vez realizado com uso de vegetação, amenizará a aridez e promoverá a infiltração da água no solo.

Nesta etapa, os seguintes efeitos deverão ser considerados:

- Alteração da qualidade do ar devido a movimentação de terra e de veículos.
- Geração de ruído devido à operação de veículos pesados.
- Alteração da dinâmica do escoamento de água superficial devido a modificação promovida pela terraplanagem e instalação de infraestrutura.
- Alteração da dinâmica da água subterrânea devido a modificação promovida pela terraplanagem e instalação de infraestrutura.
- Desenvolvimento de processos erosivos devido a modificação promovida pela nova configuração topográfica.
- Geração de resíduos.
- Risco de ocorrência de acidentes devido a movimentação de veículos e pessoas.

Uma vez implantada a infraestrutura, tem início a etapa de construção das edificações de infraestrutura complementar. Esta etapa é desenvolvida nos lotes e, normalmente, envolve as mesmas etapas descritas anteriormente, entretanto em menor escala. Os ruídos serão oriundos do funcionamento de equipamentos de

construção civil como betoneiras e furadeiras/marteletes. Não se espera que esses ruídos provoquem incômodos significativos além dos limites da área edificada.

Por ser desenvolvida separadamente nos lotes, essa atividade envolve número significativo de profissionais, afetando positivamente na geração de postos de serviço. Atividades como pedreiro, serralheiros, pintores, ladrilheiros, auxiliares de serviços gerais, entre outros, serão os postos com maior demanda. Entretanto, a quantidade de profissionais dependerá da velocidade de andamento das obras.

A ocupação dos empreendimentos ocorrerá após a liberação das obras pelos empreendedores e pela Administração Pública, após emissão de habite-se. Nesta etapa haverá incremento da população local. Além dos moradores, as características da ocupação proposta mostram que haverá demanda por profissionais de turismo, hotelaria, de segurança, jardinagem, dentre outros.

Haverá aumento do fluxo de veículos de passeio e demanda por transporte público, início da operação dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, entre outros. Esses sistemas, uma vez planejados e projetados para atender exclusivamente o Distrito Turístico, não sobrecarregarão a infraestrutura existente, entretanto demandarão profissionais para sua operação e monitoramento.

Nesta etapa, os seguintes efeitos deverão ser considerados:

- Geração de empregos nos diferentes empreendimentos instalados;
- Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- Geração de ruído devido ao funcionamento das atividades urbanas;
- Alteração da dinâmica do escoamento de água superficial, em decorrência da rede de drenagem em operação;
- Alteração da dinâmica da água subterrânea, decorrente da impermeabilização das áreas edificadas;
- Desenvolvimento de processos erosivos nos pontos de lançamento de drenagem pluvial;
- Geração de resíduos pela operação de empreendimentos urbanos;
- Geração de emprego e renda.

Algumas considerações deverão ser pontuadas e deverão nortear todas as ações que antecederão o processo de planejamento ambiental do DT, com vistas a estabelecer as melhores alternativas para a conservação da natureza do sítio, gerando um desenvolvimento equilibrado e sustentável. São elas:

a) Necessidade de Licenciamento Ambiental: A atividade do Turismo, conforme resolução CONAMA nº 237/97 é passível de licenciamento ambiental. Desta forma, a instalação do empreendimento deverá ser precedida por processo de licenciamento ambiental, o qual deverá atender às legislações, federal, estadual e municipal.

b) Priorização de Áreas Verdes Urbanas: Em consonância com a atual proposta da Prefeitura de Palmas, deverão ser privilegiadas no projeto urbanístico as infraestruturas verdes urbanas, tais como corredores verdes, praças e bosques. Essas áreas deverão distribuir-se ao longo de todo o projeto urbanístico mantendo, sempre que possível, a vegetação nativa.

c) Controle da Qualidade Ambiental: O controle preventivo com o sistema de registro e licenciamento ambiental de empreendimentos e o controle corretivo com o sistema de fiscalização, identificação do agressor-degradador e o acionamento jurídico-administrativo dos responsáveis, deverá ser estabelecido e rigorosamente seguido para evitar a degradação dos recursos naturais.

d) Adoção de medidas orientadas à eficiência energética: A região de Palmas apresenta elevado índice de exposição solar, o que favorece a implantação de sistemas de geração de energia fotovoltaica. Desta forma, ações voltadas para implantação de soluções de produção de energia solar devem ser incentivadas, conforme já mencionado nas estratégias referentes à infraestrutura.

Palmas possui um Programa estruturado voltado a estimular o aproveitamento do potencial solar na geração de energia fotovoltaica, que tem os seguintes objetivos: a) Aumentar a participação da energia solar na matriz energética do Município; b) Aumentar a competitividade do Município para atrair e desenvolver empresas e empreendimentos que tenham a matriz energética solar como uma possibilidade economicamente viável; c) Contribuir para a melhoria das condições de vida da população; d) Aumentar a competitividade e estimular o uso de energia fotovoltaica e termosolar; dentre outros.

O Programa Palmas Solar oferece os seguintes benefícios: a) desconto de até 80% do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), proporcional ao índice de aproveitamento de energia solar, por um prazo de até cinco anos; b) desconto de 80% do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), incidente sobre: I – os projetos, as obras e instalações destinadas à fabricação, comercialização e distribuição de componentes para os sistemas de energia solar; II – os serviços de instalação, operação e manutenção dos sistemas de energia solar, pelo prazo de

até 10 anos; c) desconto de até 80% do Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI), proporcional ao índice de aproveitamento de energia solar. Além disto, todas as edificações preexistentes que se adequar à geração fotovoltaica de acordo com o estabelecido nas resoluções da ANEEL e/ou for equipada com sistema de aquecimento de água por energia solar e comprovar seu índice de aproveitamento de energia solar também terá direito aos benefícios.

e) Reciclagem e descarte responsável dos resíduos: A implantação de Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos composto por um conjunto de ações que incentivem repensar hábitos, recusar supérfluos, reduzir consumo, reutilizar materiais e reciclar seria recomendável. As instalações e equipamentos utilizados para coleta devem contemplar a totalidade do território do Distrito Turístico e o programa deve ser integrado com o município de Palmas.

Entende-se que o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos para o município de Palmas deva se basear no que preconiza a Lei 12.305/2010, que instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos, dispondo sobre seus princípios, objetivos e instrumentos, bem como sobre as diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos, incluídos os perigosos, às responsabilidades dos geradores e do poder público e aos instrumentos econômicos aplicáveis. O referido Plano deverá levar em conta ainda, em nível estadual, a Lei nº 3614 /2019, que institui a Política de Resíduos Sólidos – PERS, dispondo sobre os mesmos princípios, objetivos, instrumentos e diretrizes da lei federal.

Segundo a legislação acima, o conjunto de ações a serem exercidas, direta ou indiretamente, nas etapas de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos são objeto de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos a ser exigido para implantação de empreendimentos, na forma da Lei.

g) Aplicação de ações inovadoras de preservação e reuso: Incentivo à adoção de ações de preservação e reuso dos recursos naturais por meio da implantação de políticas que promovam o seu uso consciente na área do Distrito Turístico e no município como um todo.

h) Implantação de ações voltadas à Educação Ambiental: A educação ambiental deverá abranger todas as ações dos conjuntos anteriores, de forma transversal, por se constituir em elemento essencial no fortalecimento da cidadania

e nas boas práticas de utilização dos espaços e dos equipamentos, na promoção de condições ambientais desejáveis e na melhoria da qualidade de vida na área do Distrito Turístico e no conjunto da cidade.

Os atrativos turísticos a serem implantados deverão elaborar um Programa de Educação Ambiental - PEA, conforme descrito e detalhado na Instrução Normativa nº 2 do IBAMA, de 27 de março de 2012, o qual deverá definir a abordagem correta, bem como o responsável por sua implantação. O PEA objetiva incorporar a educação no processo da gestão ambiental de determinado projeto/empreendimento, tendo por base a promoção de reflexões a respeito do próprio empreendimento e de sua inserção local e regional.

Finalmente há que se considerar a necessidade de se realizar uma análise da carga turística do Distrito Turístico de Palmas. Entende-se que o mais recomendável será a utilização de duas metodologias conjuntas para esse estudo: um método misto com base nas metodologias propostas por Cifuentes (1992) e por Slider (2009).

O método de Cifuentes consiste em seis passos sequenciais e interrelacionados: análise das políticas sobre turismo e manejo de áreas protegidas; análise dos objetivos das áreas protegidas; análise das situações dos locais de visita; definições, fortalecimento e mudanças das políticas e decisões com respeito à categoria de manejo e de zoneamento; identificação dos fatores/características que influenciam em cada local de uso público; e, a determinação da capacidade de carga para cada local de uso público.

Dentro do último passo existem três níveis de capacidade de carga, sendo estes a capacidade de carga física (CCF), capacidade de carga real (CCR) e capacidade de carga efetiva (CCE). A CCF será sempre maior do que a CCR e esta pode ser igual ou maior do que a CCE. A CCF é o limite máximo de visitas a um local definido em um determinado tempo. A CCR é o limite máximo de visitas, determinado a partir da CCF. E, por último, a CCE é o limite máximo de visitas que se pode permitir, dada a capacidade existente de ordenamento e manejo. (Cifuentes, 1992).

Por fim, deverá ser considerado também o conceito surgido mais recentemente e apresentado por Slider (2009), como Recreação Sustentável e Turismo (SRT – *Sustainable Recreation and Tourism*), que holisticamente reconhece que existem múltiplos valores e perspectivas para o planeta o que implica em ponderar as influências sociais, ambientais e econômicas no processo

de gestão a fim de explorar as oportunidades da recreação e do turismo que alcancem as necessidades da sociedade, da proteção dos recursos naturais, e o engajamento comunitário . Trata-se, portanto, muito mais de uma aceção e de um princípio do que efetivamente de um modelo operacional de gestão.⁷⁴

A capacidade de suporte ou carga turística somente poderá ser estudada após a realização dos projetos executivos dos empreendimentos, uma vez que, para tal, necessita-se de dados precisos sobre o projeto, tais como: número de lotes destinados a unidades residenciais; área destinada à hotelaria; a atividades esportivas, a atividades sociais e de lazer, a estacionamento, área verde e áreas de preservação etc. Também é necessário conhecer a ocupação máxima com edificações e equipamentos, a área destinada as rodovias e vias internas e a população estimada para o empreendimento em pleno funcionamento, considerando moradores, usuários e funcionários.

Entende-se que, para cada empreendimento proposto no Masterplan, será necessária a elaboração de estudos de capacidade de carga turística. Os resultados desse tipo de investigação, aliadas ao bom desempenho de gestores e tomadores de decisão, poderão melhorar a adequação entre os espaços e os atrativos turísticos, orientar a distribuição e a dispersão de visitantes, permitir o zoneamento dos espaços destinados às atividades de lazer, possibilitando a satisfação da experiência recreativa com níveis razoáveis de qualidade ambiental e com viabilidade social, política e econômica.

⁷⁴ SLIDER, T. C. (2009). *Concepts & Tools- Inspired By the Past, Built For the Future*. In: VI Congresso Brasileiro de Unidades de Conservação. Anais. Curitiba, PR: Rede Nacional Pró- Unidades de Conservação. Fundação O Boticário de Proteção à Natureza.

6. AÇÕES E SERVIÇOS PARA OPERACIONALIZAÇÃO DO MASTERPLAN

As ações e serviços para operacionalização do Masterplan do DTP foram apresentados em um Plano de Ação detalhado e objetivaram definir as condições ideais para a implantação do Distrito Turístico de Palmas. Entretanto, tal qual a implantação do Distrito, entende-se que tais ações e a implantação dos serviços propostos deverão ser realizadas gradativamente, à medida que o projeto vá se implementando.

Os quadros a seguir apresentam um detalhamento de todas as ações e elencados no Plano, agrupados de acordo com cada componente, especificando-se qual o objetivo a ser alcançado, os benefícios e os beneficiários de cada ação, bem como os resultados esperados e os responsáveis por sua execução. Sempre que necessário foram mencionadas as normas e ou lei que deverão ser seguidas. Foi também estimado, quando possível, um custo para cada ação proposta e indicada a fonte de financiamento. Cumpre ressaltar, finalmente, que todas as ações propostas foram vinculadas às estratégias já pré-estabelecidas e detalhadas no capítulo 3 deste Masterplan.

COMPONENTE: PRODUTO TURÍSTICO

ESTRATÉGIA

QUALIFICAR E INTEGRAR A OFERTA DE PRODUTOS E SERVIÇOS TURÍSTICOS DE PALMAS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS SEGMENTOS ATUAIS E POTENCIAIS, CONSIDERANDO OS CONCEITOS DE TURISMO SUSTENTÁVEL E TURISMO CRIATIVO.

AÇÃO 1: Elaboração de projeto básico e executivo para estruturação e reorganização do uso turístico das praias de Palmas – Praia da Graciosa, Praia do Prata, Praia do Caju e Praia do Buriti.

a) Descrição da ação	<p>Envolve a qualificação das áreas de praia para o uso adequado e ordenado pela população e turistas, bem como a promoção da conservação dos recursos naturais. As atividades consistem em dotar a orla de infraestrutura turística e equipamentos para: (i) promover o desenvolvimento de projetos para atrair o turismo de lazer, contemplativo e de sol e praia; (ii) obter melhor aproveitamento da orla para a realização de atividades aquáticas.</p> <p>Para tanto, deve ser elaborado diagnóstico da situação atual, seguido de elaboração e implantação de projeto executivo com fins de estruturação e reorganização do uso turístico das quatro principais praias de Palmas. É importante que os atrativos sejam amplamente democráticos e permitam a visitação por pessoas com necessidades especiais e que estejam adequados às exigências da NBR 9050. Devem ser considerados:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mobiliário público (passeios, sanitários, estacionamentos, quadras de esporte, cicloviás, pieres etc.).• Sinalização indicativa, informativa e interativa em português e inglês.• Estrutura para ações de educação ambiental
-----------------------------	--

COMPONENTE: PRODUTO TURÍSTICO	
	<ul style="list-style-type: none"> Sinalização atrativos para PNEs (braile, pisos táteis, entre outros); Implantação de rampas de acesso e adaptação do mobiliário urbano.
b) Objetivo	Promover o ordenamento do espaço físico e melhorar a experiência do turista nas praias de Palmas.
c) Justificativa	<p>As praias do lago formado pela hidrelétrica Luís Eduardo Magalhães são um importante componente da oferta turística de Palmas, configurando-se, hoje como principal produto de lazer e que movimenta fluxo de turistas em Palmas, caracterizando assim o Turismo de Sol e Praia.</p> <p>Esta atividade deve ser ordenada de forma a promover o uso sustentável dos recursos naturais, a mobilização e organização social, a geração de renda e o fortalecimento deste segmento nos mercados regional e nacional. Importante destacar que até este momento a frequência nestas praias se realiza principalmente por moradores de Palmas e da região.</p> <p>Propõe-se, portanto, a requalificação das praias, de forma a promover o ordenamento do espaço físico e melhoria da experiência do turista. Tal investimento requer esforços significativos e complementares no campo da educação ambiental, abordando tanto a população local quanto os turistas que frequentam o atrativo.</p>
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> Diagnóstico da situação das praias. Projeto Básico. Projeto Executivo. Implantação de projeto executivo.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Planejamento e uso ordenado do espaço imediato de contato entre os meios terrestre e fluvial, fundamentados na legislação vigente, qualificando essa área ao uso urbano e turístico.	População local, turistas e empresários
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
A cargo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente	R\$ 4.000.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR/ Necessidade de priorização de investimentos em fortalecimento institucional direcionados à administração pública municipal.	Município de Palmas/Ministério do Turismo

AÇÃO 2: Elaboração de plano de captação de eventos para Palmas.

a) Descrição da ação	A captação de eventos demanda estudos para diagnóstico do destino, buscando traçar o seu perfil, selecionar as tipologias de eventos que mais se coadunam com este perfil, bem como fixar as estratégias e as ações necessárias à captação de eventos. Deve-se ainda verificar a capacidade que o destino tem para receber eventos e a necessidade de novos espaços mais modernos, condizente com as necessidades da demanda atual e futura.
-----------------------------	--

COMPONENTE: PRODUTO TURÍSTICO	
	Elaboração de um plano estratégico de captação de eventos para a cidade, levando em conta o quanto esse mercado gera de incremento econômico a fim de definir indicadores, metas e estratégias, além de indicar uma estrutura organizada para captação de maior número de eventos para Palmas.
b) Objetivo	Captar eventos para Palmas a partir de processo de planejamento realizado para desenvolvimento e consolidação do segmento de Negócios e Eventos no município.
c) Justificativa	<p>O Turismo de Eventos é um dos maiores geradores de receita na atividade turística e um dos segmentos prioritários.</p> <p>Sendo assim, deve-se elaborar um plano estratégico de captação de eventos para a cidade, levando em conta o quanto esse mercado gera de incremento econômico a fim de definir indicadores, metas e estratégias, além de indicar uma estrutura organizada para captação de maior número de eventos para Palmas.</p> <p>A adoção de estratégias adequadas para captação de eventos é essencial para a consolidação do segmento de Negócios e Eventos no município.</p>
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnóstico da situação. • Prognóstico. • Plano de ação. • Implementação das ações.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Atuação contínua e sustentável de Palmas como centro receptor eventos e negócios.	Turistas, empresários e população local.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidos pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica	R\$ 500.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR	Município de Palmas/ Ministério do Turismo

AÇÃO 3: Estruturação de Produtos para o Turismo Criativo - Artesanato, Gastronomia, Patrimônio Cultural.	
a) Descrição da ação	<p>Realização de estudo das características do patrimônio cultural imaterial da gastronomia e proposta de plano de inserção da gastronomia, artesanato e patrimônio cultural no turismo de experiência ligado a economia criativa.</p> <p>Requer ainda a qualificação e capacitação dos agentes locais e criação de incentivos para a valorização, utilização e comercialização do turismo criativo em meios de hospedagem, restaurantes e outros.</p> <p>Qualificação para a produção associada ao turismo desenvolverá produtos para comercialização como artesanato, gastronomia e patrimônio cultural das comunidades locais. A promoção e a comercialização dos produtos deverão ser realizadas por meio de portal de e-commerce.</p>
b) Objetivo	Desenvolver o Turismo Cultural com base na economia criativa, com foco no artesanato, gastronomia e patrimônio cultural local.

COMPONENTE: PRODUTO TURÍSTICO

c) Justificativa	<p>O turismo moderno vem buscando formas de convivência mais estreita e usufruto das atividades juntamente à população local. Inserindo a criatividade na atividade turística será possível imprimir diferenciação e competitividade ao destino Palmas.</p> <p>O Turismo Criativo deve oferecer aos turistas experiências de aprendizagem e de desenvolvimento de seu potencial criativo por meio da oferta de cursos, oficinas e outras atividades que lhes permitam interagir emocional e socialmente com o ambiente e suas singularidades. Os espaços de integração deverão oferecer experiência autêntica com os moradores e com o dia a dia da cidade, para que ele próprio sinta o lugar como um cidadão</p>	
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnóstico da situação. • Prognóstico. • Plano de ação. • Implementação das ações. 	
e) Benefícios		f) Beneficiários
Aumento da competitividade e atratividade da atividade turística e desenvolvimento do segmento do turismo cultural		Turistas, empresários e população local.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei		h) Custo estimado
Não se aplica		R\$ 700.000,00
i) Responsável pela ação		j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR		Município de Palmas/ Ministério do Turismo/ SEBRAE

AÇÃO 4: Elaboração de projeto básico e executivo e implantação de estrutura para o turismo de pesca e turismo náutico no Lago de Palmas.

a) Descrição da ação	<p>Esta ação trata da elaboração de diagnóstico da situação atual e identificação de intervenções visando a implantação no Lago de Palmas de estrutura necessária para o desenvolvimento do Turismo Náutico e do Turismo de Pesca. Cabe, neste sentido, prever a instalação de: (i) rampas, píeres, trapiches, marinas e terminais (ii) equipamentos diversos de lazer e serviços para uso pelos turistas e pela população local: (iii) sinalização lacustre. (iv) sinalização interpretativa com foco na educação ambiental.</p>
b) Objetivo	<p>Promover o turismo náutico e de pesca, de forma organizada e estruturada para o desenvolvimento sustentável dos segmentos potenciais na região.</p>
c) Justificativa	<p>O uso do Lago de Palmas para fins turísticos ainda pode ser ampliado com incentivo de atividades esportivas e recreacionais, atividades náuticas e de pesca, necessitando de ações de ordenamento de uso.</p>
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnóstico da situação atual e levantamento de necessidades. • Projeto Básico. • Projeto Executivo.

COMPONENTE: PRODUTO TURÍSTICO

e) Benefícios	f) Beneficiários
Desenvolvimento do turismo de pesca e conservação dos recursos hídricos e pesqueiros.	População local, turistas e cadeia produtiva do turismo náutico e de pesca
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
A cargo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente	R\$ 15.000.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR	Município de Palmas/ Ministério do Turismo

AÇÃO 5: Desenvolvimento e implantação de programa de fomento ao ecoturismo e turismo de aventura.

k) Descrição da ação	<p>A ação de planejamento do turismo de aventura e do ecoturismo inclui a caracterização e a análise da situação atual de utilização das áreas naturais de Palmas, a definição de diretrizes e ações para o aproveitamento sustentável dos recursos ambientais, tais como para o provimento de equipamentos de segurança e sinalização.</p> <p>Envolve, ainda, a qualificação de profissionais que atuam em atividades de turismo em áreas naturais por meio de Curso de Resgate, Suporte Básico de Vida no Trauma; formação inicial e manutenção de Grupos Voluntários de Busca e Salvamento, gestão e articulação com atendimento hospitalar de retaguarda e aquisição de equipamentos para resgate.</p>
l) Objetivo	Profissionalizar e tornar seguras as atividades de turismo de aventura e ecoturismo.
m) Justificativa	<p>Destaque nos segmentos de Ecoturismo e Turismo de Aventura no Distrito de Taquaruçu, considerado Polo Ecoturístico. Possui grande diversidade ambiental, devido a localização, geologia, hidrografia, vegetação e clima.</p> <p>A estrutura turística também é fundamental, principalmente em áreas naturais, para a recepção dos turistas, com elementos, tais como: banheiros, lanchonetes, trilhas, sinalização interpretativa etc. Deve ainda ser realizado um trabalho de educação ambiental com o visitante e, quando ofertadas atividades de aventura e de ecoturismo, deve-se seguir normas técnicas de segurança e as boas práticas, definidas pela Associação Brasileira de Empresas de Ecoturismo e Turismo de Aventura – ABETA.</p> <p>As ações de educação ambiental estimulam os visitantes a se sentirem responsáveis pela conservação do ambiente, como iniciativa de fortalecimento da gestão ambiental, em busca de recuperar e proteger essas áreas. Esses segmentos também necessitam de profissionalização específica pela natureza das atividades.</p> <p>Tais atividades devem ser organizadas com a participação direta da comunidade, incentivando a produção do artesanato e as boas práticas de atendimento ao turista no campo, nos empreendimentos de hospedagem e nas unidades de alimentação, fazendo com que o destino usufrua dos benefícios socioeconômicos da cadeia produtiva do turismo.</p>

COMPONENTE: PRODUTO TURÍSTICO	
n) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnóstico da situação. • Prognóstico. • Plano de ação. • Implementação das ações.
o) Benefícios	p) Beneficiários
Conservação dos ambientes naturais e desenvolvimento seguro e profissional do turismo de aventura.	Cadeia produtiva do turismo, população local e turista.
q) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	r) Custo estimado
Não se aplica.	R\$ 800.000
s) Responsável pela ação	t) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR	Município de Palmas/ Ministério do Turismo/ Sebrae/ Empreendedores do turismo de aventura e ecoturismo

ESTRATÉGIA

DOTAR PALMAS DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS TURÍSTICOS QUALIFICADOS.

AÇÃO 6: Desenvolvimento e implantação de Programa de Qualificação Gerencial e Técnico para a Atividade Turística	
a) Descrição da ação	<p>Diz respeito à capacitação de gestores e profissionais dos atrativos, serviços e equipamentos turísticos, a partir de modelos adequados ao perfil profissional e aos resultados desejados. Espera-se a inserção da população local no contexto da atividade turística, assim como a melhoria na gestão, aumentando a qualidade do produto e a satisfação na perspectiva do turista.</p> <p>O programa deve prever também a educação profissional voltada ao menor aprendiz e à melhor idade para exercer postos de trabalho na atividade turística, de forma a promover a inserção social desses grupos.</p> <p>Dessa forma deve compreender as ações de diagnóstico da situação, elaboração de programa, captação de recursos, execução dos cursos e avaliação das ações.</p>
b) Objetivo	Incentivar e promover a capacitação e o aperfeiçoamento profissional para o mercado de trabalho e para a gestão do turismo.
c) Justificativa	<p>A qualificação dos profissionais que atuam na atividade turística impacta diretamente no desenvolvimento do turismo local e no grau de percepção do turista quanto à qualidade dos serviços prestados. Além disso, impacta o desempenho econômico dos empreendimentos, aumentando assim a capacidade de investimento em benfeitorias e ampliações do negócio.</p> <p>Um dos principais problemas detectados no setor turismo é a falta de capacitação dos profissionais que lidam diretamente com o turista.</p>
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnóstico das necessidades. • Prognóstico.

COMPONENTE: PRODUTO TURÍSTICO	
	<ul style="list-style-type: none"> Plano de ação. Desenvolvimento de material didático. Realização de capacitação para os gestores e profissionais dos atrativos, dos equipamentos e serviços turísticos.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Profissionais e empresários do setor turístico devidamente qualificados e preparados para o atendimento ao turista.	Turistas, empresários, profissionais do setor e população local.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica.	R\$ 1.500.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR	Município de Palmas/ Ministério do Turismo/ Sebrae

ESTRATÉGIA

ATRAIR E PROMOVER NOVOS INVESTIMENTOS PARA UMA OFERTA TURÍSTICA DIVERSIFICADA, QUALIFICADA E DIFERENCIADA (DISTRITO TURÍSTICO E OUTROS).

AÇÃO 7: Implantação do Distrito Turístico de Palmas	
a) Descrição da ação	Implantação planejada e paulatina do Distrito Turístico de Palmas
b) Objetivo	Alçar o destino Palmas a um novo patamar de atratividade turística através do oferecimento ao mercado de empreendimentos planejados, sinérgicos e coordenados com base na segmentação atual e potencial do destino.
c) Justificativa	O destino Palmas necessita diversificar sua oferta turística e atrair novos investimentos para se posicionar de forma efetiva e qualificada no mercado turístico, considerando o potencial turístico nacional e internacional.
d) Produtos e Resultados	Maior atratividade do destino, com base em empreendimento planejado e inédito, fortalecendo o destino, favorecendo sua comercialização e promovendo maior atratividade.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Aumento da atratividade turística e facilitação da comercialização pelas agências e operadoras.	Turistas, empresários e população local.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica.	Custos incluídos no componente infraestrutura
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento

COMPONENTE: PRODUTO TURÍSTICO

Município de Palmas/ AGTUR

Ministério do Turismo / Setor Empresarial /
Agências de Financiamento Nacional e
Internacional / SEBRAE**COMPONENTE: COMERCIALIZAÇÃO****ESTRATÉGIAS**

- CONSTRUIR IMAGEM TURÍSTICA BASEADA NA DIVERSIFICAÇÃO DE EXPERIÊNCIAS, QUALIDADE, SUSTENTABILIDADE E CRIATIVIDADE, INTEGRADA COM OS DEMAIS DESTINOS DO ESTADO.
- DESENVOLVER O PLANEJAMENTO TÁTICO E OPERACIONAL NO QUE SE REFERE AO MERCADO INVESTIDOR (INVESTIDORES DO DISTRITO TURÍSTICO E OUTROS EQUIPAMENTOS); MERCADO VENDEDOR (OPERADORAS/AGÊNCIAS) E MERCADO CONSUMIDOR (TURISTAS).

AÇÃO 1: Atualização, complementação e implementação de plano de marketing tático e operacional para Palmas.

a) Descrição da ação	<p>Elaboração de estudo técnico-científico para a proposição de ações de marketing tático e operacional, visando a orientação do consumidor e a agregação de valor aos produtos e serviços ofertados.</p> <p>Implementação de ações voltadas para (i) o posicionamento mercadológico do turismo em Palmas; (ii) definição da marca de imagem; (iii) a adoção de mecanismos de promoção e comercialização do destino; (iv) o detalhamento dos outros instrumentos de marketing necessários ao posicionamento almejado para o município.</p> <p>A elaboração do plano deverá: (i) envolver a esfera pública e a privada; (ii) definir as estratégias; (iii) consolidar os objetivos da comunicação; (iv) aprofundar e delimitar o conteúdo informativo de cada eixo; (v) definir a identidade visual dos eixos – design e marca; (vi) constituir banco de dados de imagens; (vii) definir elementos e meios de comunicação; (viii) delimitar os elementos e meios de comunicação adequados para atingir os objetivos de fortalecimento da identidade turística da região; (ix) definir orçamento de comunicação; (x) definir o plano de mídia integrado; (xi) prever a forma do material de comunicação a ser confeccionado; e (xii) definir os instrumentos para mensuração de efeitos da estratégia de comunicação implementada.</p> <p>Devem ser executadas as estratégias de marketing, contidas no Plano, bem como as ações previstas para o fortalecimento da identidade de Palmas e divulgação dos produtos ofertados. Os prazos e as formas de execução de cada atividade devem ser seguidos, na sequência apropriada e por ordem de prioridade e conforme atribuição de responsabilidades determinadas.</p>
b) Objetivo	<ul style="list-style-type: none">• Imagem turística posicionando Palmas como destino turístico.• Implementar as ações do Plano de Marketing Tático e Operacional visando ampliar os canais de comunicação, distribuição e promoção dos produtos turísticos.
c) Justificativa	Apesar do potencial que apresenta, Palmas ainda não é detentora de uma imagem turística consolidada. Tal fato deve-se principalmente à ausência da estruturação dos produtos turísticos considerando as vocações locais.

COMPONENTE: COMERCIALIZAÇÃO

d) Produtos e Resultados	Fortalecimento dos canais diretos e indiretos de promoção e comercialização de Palmas de forma eficaz e atração de maior fluxo de turistas, com maior tempo de permanência e padrão de gastos.	
e) Benefícios	f) Beneficiários	
Definição da identidade turística e das bases para a promoção do turismo em Palmas.	Turistas, empresários e população	

g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica.	R\$ 1.200.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR	Ministério do Turismo / Empresários locais/ Sebrae

AÇÃO 2: Desenvolvimento e implantação de roteiros turísticos integrados: Palmas – Taquaruçu e Jalapão.

a) Descrição da ação	Desenvolvimento de proposta de roteiros turísticos integrados para o Polo, possibilitando a sua comercialização conjunta. Pressupõe o trabalho conjunto do trade turístico, com o apoio e incentivo dado pelo município, considerando as atividades, atrativos e produtos turísticos comercializados. As possibilidades existentes devem ser discutidas entre os atores interessados, sendo posteriormente analisada a viabilidade de sua operação e o seu potencial de comercialização. Os roteiros escolhidos serão descritos em documento técnico, bem como os meios e os instrumentos para a sua comercialização, na forma de um portfólio de negócios voltado à captação de investidores.	
b) Objetivo	Planejamento do destino turístico, com base nas complementaridades dos produtos do Polo, fortalecendo o destino, favorecendo sua comercialização e promovendo maior atratividade.	
c) Justificativa	Os produtos turísticos ofertados no Polo não se encontram organizados a partir do planejamento integrado dos roteiros e da utilização racional da infraestrutura de apoio, o que dificulta a sua comercialização.	
d) Produtos e Resultados	Roteiros turísticos integrados Palmas-Taquaruçu-Jalapão.	
e) Benefícios	f) Beneficiários	
Aumento da atratividade turística e facilitação da comercialização pelas agências e operadoras.	Turistas, empresários e população do Polo	
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado	
Não se aplica.	R\$ 200.000,00	

COMPONENTE: COMERCIALIZAÇÃO

i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR	Ministério do Turismo / Empresários locais/ Sebrae

ESTRATÉGIA

AMPLIAÇÃO DOS CANAIS DE COMUNICAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E PROMOÇÃO DOS PRODUTOS TURÍSTICOS.

AÇÃO 3: Construção e manutenção de Website, criação de Newsletters e otimização de redes sociais.

a) Descrição da ação	Implementar estratégias de marketing digital para o mercado investidor, vendedor e consumidor, destacando o novo branding (imagem).	
b) Objetivo	<ul style="list-style-type: none"> • Divulgar e comunicar o destino e seus produtos turísticos pela Internet através de canais diretos ao mercado investidor, vendedor e consumidor para fixação do destino e apoio à comercialização de pacotes turísticos e roteiros integrados. • Transmissão de informação contínua ao mercado. • Investimento no relacionamento com grandes intermediadoras dos produtos turísticos, melhorando a interface entre o vendedor (operadoras turísticas/ destinos turísticos) e o consumidor (turista). 	
c) Justificativa	Para a fixação da nova imagem turística de Palmas no mercado e conversão de utilizadores em clientes fidelizados é necessário um constante relacionamento, o qual pode ser potencializado por meio de ferramentas digitais	
d) Produtos e Resultados	Website, newsletter e redes sociais do município em funcionamento e constantemente alimentados.	
e) Benefícios		f) Beneficiários
Manter o mercado informado e potencializar a imagem turística e identidade visual do destino.		Turistas, empresários e população do Polo.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei		h) Custo estimado
Não se aplica.		R\$ 300.000,00
i) Responsável pela ação		j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR		Ministério do Turismo / Empresários locais/ Sebrae

COMPONENTE: COMERCIALIZAÇÃO**ESTRATÉGIA**

IMPLANTAR O PLANEJAMENTO TÁTICO E OPERACIONAL NO QUE SE REFERE AO MERCADO INVESTIDOR (INVESTIDORES DO DISTRITO TURÍSTICO E OUTROS EQUIPAMENTOS), AO MERCADO VENDEDOR (OPERADORAS/AGÊNCIA E AO MERCADO CONSUMIDOR (TURISTAS)

AÇÃO 4: Criação de núcleo de marketing no âmbito da AGETUR.

a) Descrição da ação	Implantação de núcleo específico de Marketing, visando o trabalho conjunto com o trade turístico, com o apoio e incentivo do município, considerando as atividades, atrativos e produtos turísticos a serem comercializados.		
b) Objetivo	Gestão do Marketing do destino turístico, fortalecendo o destino, favorecendo sua comercialização, promovendo maior atratividade, atraindo e melhorando o relacionamento com o setor privado.		
c) Justificativa	As organizações necessitam de mais agilidade, inovação e conhecimento para se destacar no mercado, a implantação de um núcleo de marketing permitirá descentralizar as decisões e formar equipe multifuncional dedicada a este tema tão relevante ao turismo.		
d) Produtos e Resultados	Núcleo dedicado ao tema, gerando informações, contatos e atração de investidores.		
e) Benefícios		f) Beneficiários	
Aumento da atratividade turística, facilitação da comercialização pelas agências e operadoras e atração de investidores		Mercado investidor, mercado vendedor e população em geral	
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei		h) Custo estimado	
Não se aplica.		R\$ 600.000,00	
i) Responsável pela ação		j) Fonte de financiamento	
Município de Palmas/ AGTUR		Município de Palmas/ AGTUR	

AÇÃO 5: Efetivação das ações desenvolvidas no Plano de Marketing no que se refere à atração e manutenção do mercado investidor, vendedor e consumidor para o turismo em Palmas.

a) Descrição da ação	Implantação de ações práticas, aquisição de materiais, equipamentos necessários à concreta efetivação das proposições contidas no Plano de Marketing Turístico para Palmas
b) Objetivo	Atração e Manutenção do mercado investidor, vendedor e consumidor para o turismo em Palmas
c) Justificativa	Muitos planos de marketing para destinações não cumprem os efeitos desejados em virtude da ausência da efetivação das ações planejadas. Assim, prevê-se a necessidade de concretização de tais ações para o alcance dos resultados pretendidos.
d) Produtos e Resultados	Ações do Plano de Marketing devidamente executadas e resultados acompanhados e medidos.

COMPONENTE: COMERCIALIZAÇÃO

e) Benefícios	f) Beneficiários
Aumento da atratividade turística, facilitação da comercialização pelas agências e operadoras e atração de investidores	Trade Turístico, investidores e população em geral
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica.	R\$ 2.600.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR	Ministério do Turismo / Município de Palmas/ AGTUR

ESTRATÉGIA

SENSIBILIZAR A POPULAÇÃO VISANDO A VALORIZAÇÃO DOS BENS SOCIOAMBIENTAIS DE PALMAS E A INSERÇÃO NAS ATIVIDADES DE TURISMO CRIATIVO.

AÇÃO 6: Criação do Programa contínuo de sensibilização da população para o turismo.

a) Descrição da ação	<p>A sensibilização da população para o turismo deve incluir um conjunto de ações com o objetivo de comunicar, sensibilizar e envolver a comunidade sobre a importância do turismo para o município, impactos na economia e oportunidades de geração de negócios, principalmente no turismo criativo. Na prática, esse processo é responsável por estabelecer diálogo entre as pessoas para auxiliar a transformar a realidade em que estão inseridos.</p> <p>A sensibilização pode ocorrer de diversas formas, inclusive nos meios digitais, como:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reuniões com líderes e visitas às comunidades. • Criação de hashtags nas redes sociais. • Compartilhamento de informações em mídias diversificadas. • Criação e participação em lives, entre outras.
b) Objetivo	Sensibilização e mobilização da população para o turismo para informá-la em engajá-la ao setor gerando informações, oportunidades de trabalho e renda e conhecimento.
c) Justificativa	É necessário sensibilizar a população estabelecendo um diálogo com as comunidades para reforçar o papel do turismo como indutor de transformação social.
d) Produtos e Resultados	População sensibilizada e apoiadora do desenvolvimento turístico.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Engajamento e participação social no turismo.	Trade turístico, investidores e população em geral.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica.	R\$ 400.000,00

COMPONENTE: COMERCIALIZAÇÃO

i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR	Ministério do Turismo / Município de Palmas/ AGTUR

ESTRATÉGIA

GERAR MECANISMOS PARA ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS.

AÇÃO 7: Desenvolvimento de portfólio (book, e-book e vídeo) para promoção e comercialização do destino

a) Descrição da ação	Planejamento e execução de Portfólio (book, e-book e vídeo) de oportunidades de investimento no setor turismo para Palmas.		
b) Objetivo	Informar de forma qualificada ao mercado vendedor e investidor sobre as oportunidades do destino Palmas.		
c) Justificativa	O mercado competitivo do turismo exige que os destinos busquem cada vez mais informar de forma qualificada acerca de suas potencialidades, projetos e empreendimentos bem como das oportunidades de investimento disponíveis, suas características e incentivos oferecidos.		
d) Produtos e Resultados	Portfólio do destino.		
e) Benefícios		f) Beneficiários	
Aumento da atratividade turística, facilitação da comercialização pelas agências e operadoras e atração de investidores		Trade Turístico, investidores e população em geral	
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei		h) Custo estimado	
Não se aplica.		R\$ 300.000,00	
i) Responsável pela ação		j) Fonte de financiamento	
Município de Palmas/ AGTUR		Ministério do Turismo / Município de Palmas/ AGTUR	

AÇÃO 8: Planejamento e execução de Road Show.

a) Descrição da ação	Planejamento e execução de Road Show em nível nacional e internacional para promoção do destino e oportunidades de investimento no setor turístico para Palmas.
b) Objetivo	Informar de forma qualificada ao mercado vendedor e investidor sobre as oportunidades do destino Palmas.
c) Justificativa	O mercado competitivo do turismo exige que os destinos busquem cada vez mais informar de forma qualificada acerca de suas potencialidades, projetos e empreendimentos bem como das oportunidades de investimento disponíveis, suas características e incentivos oferecidos.
d) Produtos e Resultados	Road shows

COMPONENTE: COMERCIALIZAÇÃO

e) Benefícios	f) Beneficiários
Aumento da atratividade turística, facilitação da comercialização pelas agências e operadoras e atração de investidores.	Trade turístico, investidores e população em geral.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica.	R\$ 2.000.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/ AGTUR	Ministério do Turismo / Embratur/Município de Palmas/ AGTUR

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA**ESTRATÉGIA**

VIABILIZAR A IMPLANTAÇÃO DE SISTEMAS TRADICIONAIS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL A MÉDIO E LONGO PRAZOS, ATINGINDO A TOTALIDADE DA ÁREA DO DTP

AÇÃO 1: Implantação de sistemas tradicionais de abastecimento de água potável, em toda a região do DTP

a) Descrição da ação	<p>Esta ação refere-se à implantação de infraestrutura de sistema de abastecimento de água potável, composto por sistema produtor, estação de tratamento de água, adução e distribuição, seja pela implantação de novos arranjos, seja pela conexão com o sistema existente. O sistema poderá ser implantado por etapas, atendendo a demanda crescente pelo consumo à medida que o DTP se consolida.</p> <p>Nas primeiras fases de implantação do DTP o abastecimento dar-se-á por meio da perfuração de poços profundos e sistema simplificado de tratamento, nas proximidades dos equipamentos âncoras.</p> <p>Já a implantação de sistema tradicional dar-se-á a médio e longo prazo, considerado que o processo de implantação requer recursos e tempo.</p> <p>Dessa forma, é necessário o cumprimento de diferentes etapas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaboração dos projetos executivos das obras de ampliação, melhoria e conexão do sistema de abastecimento de água potável existente. • Obtenção das licenças necessárias, para implantação do sistema especialmente a licença ambiental e a outorga de captação de água para abastecimento. • Implantação das diversas unidades, por fase e de acordo com o cronograma de implantação do DTP, atendendo a demanda crescente.
b) Objetivo	Atender a demanda de consumo de água potável, a curto, médio e longo prazos, em etapas como previsto na Proposta do Masterplan.
c) Justificativa	O município de Palmas já disponibiliza água potável para 95% da população e tem abundância de recursos hídricos, conforme visto em diagnóstico. Entretanto, considerando os investimentos necessários para ampliação do sistema até a área do Distrito Turístico de Palmas e o extenso cronograma

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA	
	<p>de implantação, recomenda-se o emprego de poços tubulares profundos de forma pontual nos primeiros equipamentos turísticos a serem implantados.</p> <p>Nesse sentido, os poços profundos configuram-se como uma alternativa altamente viável, principalmente devido aos seguintes fatores: grande disponibilidade hídrica de manancial subterrâneo; pequenas vazões nos primeiros anos de operação; atendimento pontual nos equipamentos que serão instalados paulatinamente e simplicidade do tratamento para disponibilização de água potável.</p>
d) Produtos e Resultados	Sistema de abastecimento de água potável funcionando em quantidade necessária para atender a demanda crescente e dentro de qualidade requerida, atendendo aos padrões de potabilidade normatizados.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Possibilitar aos moradores, visitantes e turistas abastecimento de água potável em todas as fases de implantação do DTP.	População do município residente no DTP e seus arredores, turistas e/ou visitantes no curto prazo.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Licença Prévia; Licença de Instalação Licença de Operação; Outorga de uso da água (captação)	R\$ 123.000.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Investidores e empreendedores responsáveis pelos projetos âncora do DTP (poços profundos) e Companhia de Saneamento do Tocantins SANEATINS (sistema tradicional).	Renegociação Contratual com o grupo BRK Ambiental com fins de contemplar os investimentos necessários no contrato vigente sem promover o desequilíbrio contratual.

ESTRATÉGIA:

VIABILIZAR A IMPLANTAÇÃO DE SISTEMAS TRADICIONAIS DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO SANITÁRIO, A MÉDIO E LONGO PRAZOS, ATINGINDO A TOTALIDADE DA ÁREA DO DTP.

AÇÃO 2: Implantação de sistemas de coleta e tratamento de esgotos sanitário em toda a região do DTP.

a) Descrição da ação	<p>Esta ação refere-se a implantação de infraestrutura de sistema de esgotamento sanitário, composto por coleta, eventualmente elevatório, interceptor e estação de tratamento de esgoto, seja pela implantação de novos arranjos, seja pela conexão com o sistema existente. O sistema poderá ser implantado por etapas, atendendo a demanda crescente da produção de esgoto sanitário, à medida que o DTP se consolida.</p> <p>Nas primeiras fases de implantação do DTP o tratamento poderá ser feito de forma individualizada, por meio de estações de tratamento compactas, destinadas a baixas vazões, inclusive com sistema de reuso de águas cinzas, nas proximidades dos equipamentos âncoras.</p> <p>Já a implantação de sistema tradicional dar-se-á a médio e longo prazo, considerado que o processo de implantação requer recursos e tempo.</p>
-----------------------------	---

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA

	<p>Dessa forma, é necessário o cumprimento de diferentes etapas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaboração dos projetos executivos das obras de ampliação, melhoria e conexão do sistema de esgotamento sanitário existente. • Obtenção das licenças necessárias, para implantação do sistema especialmente a correspondente licença ambiental e a outorga de lançamento de efluente tratado em corpo hídrico. • Implantação das diversas unidades, por fase e de acordo com o cronograma de implantação do DTP, atendendo a demanda crescente. 	
b) Objetivo	<p>Promover a correta coleta, tratamento e destinação final do esgoto sanitário produzido no DTP, contribuindo para a preservação ambiental e manutenção dos recursos hídricos.</p>	
c) Justificativa	<p>Um sistema tradicional de coleta e tratamento de esgoto sanitário, demanda por grandes extensões de redes coletoras, redes troncais, interceptores e estação de tratamento de esgoto. Esse sistema demanda altos níveis de investimento e operação centralizada pela concessionária, sendo inviável sua implantação nos primeiros anos de funcionamento e até a consolidação do DT.</p> <p>Por outro lado, atualmente existe disponível no mercado os mais diversos tipos de estações compactas de tratamento de esgoto, inclusive a nível terciário, que podem funcionar de forma pontual e paralelamente a implantação dos equipamentos de turismo dos mais diversos portes. Esses sistemas de tratamento integrado, proporcionam mais versatilidade em relação ao reuso de águas cinzas, já que as águas servidas tratadas nas proximidades dos equipamentos permitem o seu retorno para usos menos nobres, como lavagem de piso, descarga da bacia sanitária, irrigação, combate a incêndio, dentre outros.</p> <p>Assim, a implantação de ETEs compactas de pequeno porte, para atendimento de pequenas vazões e junto as primeiras edificações destinadas ao turismo, constituem uma estratégia de atendimento a demanda de saneamento com tecnologia aceitável e de baixo custo, que poderá funcionar por alguns anos até que a infraestrutura tradicional de esgotamento e tratamento sanitário seja implantada de forma definitiva.</p>	
d) Produtos e Resultados	<p>Serviço de coleta e tratamento de esgotos sanitários implantados atendendo a todos os domicílios e empreendimentos implantados no DTP. Destinação adequada do efluente líquido tratado, dentro dos padrões legais, seja na forma de reuso, seja em corpo hídrico.</p>	
	e) Benefícios	f) Beneficiários
	<p>Propiciar a população residente e aos turistas sistema de coleta e tratamento de esgoto adequado e seguro. Preservação ambiental e manutenção dos recursos hídricos</p>	<p>População residente no DTP e turistas e visitantes, assim como o meio ambiente.</p>
	g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	a) Custo estimado
	<p>Licença Prévia; Licença de Instalação; Licença de Operação e outorga de lançamento de efluente tratado em corpo hídrico</p>	<p>R\$ 136.000.000,00</p>
	i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
	<p>Investidores e empreendedores responsáveis pelos projetos âncora do DTP (ETEs</p>	<p>Renegociação Contratual com o grupo BRK Ambiental com fins de contemplar os</p>

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA

compactas) e Companhia de Saneamento do Tocantins SANEATINS (sistema tradicional).

investimentos necessários no contrato vigentes sem promover o desequilíbrio contratual.

ESTRATÉGIA

PROVER O DISTRITO TURÍSTICO DE UM SISTEMA VIÁRIO ADEQUADO E EFICAZ, SEGUINDO OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE PALMAS - LEI COMPLEMENTAR 400-2018 E COMPATÍVEL COM AS TECNOLOGIAS MAIS CONTEMPORÂNEAS DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE URBANA.

AÇÃO 3: Elaboração de estudo de viabilidade para aumento da oferta de serviço diferenciado de transporte municipal de passageiros e eventualmente implantação de linhas turísticas municipais.

a) Descrição da ação	<p>Esta ação refere-se à realização de estudos de viabilidade para o aumento da oferta de serviços diferenciados de transporte municipal de passageiros. Antes da efetiva expansão e implantação de oferta adicional de transporte municipal de passageiros, é importante proceder tal estudo a fim de identificar as regiões com déficit de oferta e as possíveis conexões, com implantação de novas rotas.</p> <p>É importante, também, estudar a possibilidade de implantação de linhas turísticas, com integração com outros modais, a exemplo do transporte fluvial.</p>
b) Objetivo	<p>Identificação da necessidade de implantação de novas rotas de transporte municipal de passageiros, por meio de um estudo de viabilidade técnico e econômico, inclusive com a possibilidade de implantação de linhas turísticas.</p> <p>A oferta de transporte municipal, integrando o DTP à malha urbana possibilitará maior acessibilidade, potencializando o fluxo de turistas ao local, bem como a população e trabalhadores na área, com custos menores.</p>
c) Justificativa	<p>O transporte rodoviário de passageiros tem sido afetado em todo o país pelo aumento do volume de tráfego nas vias urbanas e interurbanas devido ao número crescente de veículos particulares/transporte individual, provocando a saturação da capacidade da infraestrutura viária, a diminuição da qualidade ambiental, entre outros fatores. Este fenômeno pode ser observado também em Palmas, onde alguns pontos do município já apresentam saturação nas vias.</p> <p>Neste sentido, torna-se necessário estimular o uso do transporte rodoviário de passageiros, melhorando a qualidade e diferenciação dos serviços de transporte coletivo ofertados de modo a estimular uma consequente adesão do usuário do transporte motorizado individual.</p> <p>Para tanto se faz necessário promover estudos e pesquisas para fixação de parâmetros para configuração da frota, dos tipos de serviços, da demanda, dos custos de implantação e operação, dos tipos de insumos exigidos, bem como a adoção de políticas públicas e instrumentos reguladores. Tais estudos devem sugerir diretrizes para adoção dos novos parâmetros e apontar a viabilidade de sua implantação em curto, médio e longo prazo.</p>
d) Produtos e Resultados	<p>Estudo de viabilidade técnica e econômica concluído, com conclusão clara sobre as novas rotas a serem implantadas e suas respectivas ações, indicação de fontes de financiamento, orçamento estimativo, prazos, dentre outros.</p>

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA

e) Benefícios	f) Beneficiários
Proporcionar a população residente no DTP, bem como a seus visitantes e turistas, um sistema de transporte público eficiente.	População do município de Palmas e turistas/ visitantes.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Plano Diretor Participativo de Palmas - Lei Complementar 400-2018	R\$2.5000.000,00
i) Responsável pela ação	K) Fonte de financiamento
Prefeitura Municipal de Palmas, Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana de Palmas	Recursos próprios ou provenientes de financiamento internacional

ESTRATÉGIA

PROVER O DISTRITO TURÍSTICO DE UM SISTEMA VIÁRIO ADEQUADO E EFICAZ, SEGUINDO OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE PALMAS - LEI COMPLEMENTAR 400-2018 E COMPATÍVEL COM AS TECNOLOGIAS MAIS CONTEMPORÂNEAS DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE URBANA.

AÇÃO 4: Implantação de sistema viário estruturante na área de influência direta e no DTP, com pavimentação das vias, calçadas e ciclovias, atendendo aos critérios de acessibilidade universal.

a) Descrição da ação	<p>Esta ação refere-se à implantação de um sistema viário no Distrito Turístico de Palmas e sua área de influência direta, com dimensionamento adequado, hierarquizado e conectado com as vias já existentes, possibilitando, assim, maior acessibilidade, segurança e conforto dos usuários, motorizados, de bicicleta ou a pé. Todas as vias devem contemplar a sinalização indicativa turística de padrão internacional.</p> <p>Anteriormente aos projetos e obras, é necessário estudo e planejamento das ações subsequentes, com a identificação dos locais contemplados, padronização definida e divisão em grupo de atrativos de acordo com a ordem de prioridade. Dessa forma, será possível a implantação do sistema viário de acordo com os recursos financeiros disponíveis.</p>
b) Objetivo	<ul style="list-style-type: none"> • Promover melhoria da infraestrutura viária e das condições de acessibilidade universal, incluindo ciclovias e calçadas. • Melhoria das condições de acesso universal aos atrativos. • Aumento do fluxo de passageiros e da circulação da população local e turística. • Infraestrutura viária de qualidade, de forma a atender com segurança e eficácia a população local e o turista.
c) Justificativa	<p>As condições viárias das vias de acesso ao município e aos atrativos turísticos de Palmas (existentes e projetados) exige análise cuidadosa para fixar os projetos a considerar: os trechos, os requisitos de infraestrutura viária, incluindo traçado, pavimentação, drenagem, sinalização, paisagismo e obras complementares.</p> <p>No que diz as rodovias estaduais, os projetos e obras de melhoria e eventualmente duplicação, devem ser feitos pelo órgão gestor, em sintonia</p>

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA

	<p>com os demais órgãos diretamente interessados. Pelo diagnóstico realizado, alguns trechos rodoviários já apresentam necessidade de manutenção (conservação/recuperação).</p> <p>Além disso, uma das diretrizes urbanísticas do Masterplan do DTP é priorizar os deslocamentos ativos, a pé ou de bicicleta.</p> <p>Para isso, é importante que tanto o interior dos atrativos esteja apropriado, como também o seu entorno. Nesse caso, deve-se levar especialmente em consideração o trajeto e circulação de pessoas a partir de pontos de parada dos serviços de transporte coletivo, os estacionamentos e vias de acesso</p>
d) Produtos e Resultados	Sistema viário implantado, claramente hierarquizado, com diferentes alternativas de conexão e circulação, atendendo aos diversos modais com segurança e eficácia, inclusive a mobilidade ativa.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Aumento da segurança viária e do fluxo turístico, devido às melhores condições para o acesso de veículos automotores aos atrativos.	População do município de Palmas e turistas/visitantes.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Licença Prévia; Licença de Instalação e Licença de Operação	R\$ 218.000.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Prefeitura Municipal de Palmas, Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana de Palmas	<p>Calçadas podem ser indicadas como contrapartida para os empreendimentos, a partir de um padrão estabelecido para a região. Pavimentação e ciclovias será necessário a aplicação de</p> <p>recursos próprios e/ou proveniente de financiamento internacional.</p>

AÇÃO 5: Elaboração de estudo e projeto para obras de infraestrutura náutica e transporte turístico.

a) Descrição da ação	Esta ação refere-se à elaboração de estudo de viabilidade e projetos visando contemplar a potencialidade deste modal de transporte, bem como situar pontos de atracagem, rotas de navegação, tipos de embarcações, modelo de operação, além dos projetos de engenharia propriamente ditos.
b) Objetivo	<ul style="list-style-type: none"> • Promover a melhoria da infraestrutura de transporte náutico de Palmas e das condições de acessibilidade. • Melhoria das condições de acesso universal aos atrativos turísticos. • Aumento do fluxo de passageiros e da circulação da população local e turística.
c) Justificativa	Palmas é banhada por um curso d'água navegável com grande potencial turístico – o lago Palmas. A população já faz uso de vários trechos e a navegação faz parte da cultura local. Entretanto, a infraestrutura existente não é adequada para o exercício da navegação segura o que impõe desafios para seu uso turístico.

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA	
	A adequação e a ampliação da infraestrutura náutica existente são necessárias e demandam estudos e planejamento, para a análise da situação atual, identificação de trechos prioritários, definição de diretrizes e indicação de ações de curto, médio e longo prazo. Devem ser contempladas infraestruturas como: terminais públicos e pesqueiro, terminais privados, estaleiros, rampas, píeres, trapiches, cais, berços, decks, entre outras, segundo a necessidade e orçamento.
d) Produtos e Resultados	Definição de rotas, pontos de atracagem, tipos de embarcações e modelo de operação. Obtenção de projetos executivos e licenciamento ambiental.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Possibilitar a população de Palmas e aos visitantes e turistas uma alternativa de transporte náutica.	População do município de Palmas, população residente no DTP e turistas/ visitantes.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Licença Prévia; Licença de Instalação e Licença de Operação	R\$ 2.900.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Prefeitura Municipal de Palmas, Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana de Palmas	Recursos próprios, chamamento público via Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) a iniciativa privada para operação e/ou proveniente de financiamento internacional.

ESTRATÉGIA

PROVER O DISTRITO TURÍSTICO DE UM SISTEMA VIÁRIO ADEQUADO E EFICAZ, SEGUINDO OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE PALMAS - LEI COMPLEMENTAR 400-2018 E COMPATÍVEL COM AS TECNOLOGIAS MAIS CONTEMPORÂNEAS DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE URBANA.

AÇÃO 6: Elaboração de Plano de Mobilidade Urbana Municipal.

a) Descrição da ação	Esta ação refere-se a conclusão da elaboração do Plano de Mobilidade de Palmas, em cumprimento a Lei Federal n. 12.587/2012.
b) Objetivo	Dotar o município de um importante instrumento de planejamento e execução de política de mobilidade urbana, possibilitando o acesso universal ao transporte, em suas diversas modalidades, além da mobilidade ativa.
c) Justificativa	<p>A Política Nacional de Mobilidade Urbana (PNMU), instituída em abril de 2012 pela Lei Federal n. 12.587, é um dos instrumentos de desenvolvimento urbano no Brasil e tem como finalidade a integração entre os diferentes modos de transporte e a melhoria da acessibilidade e da mobilidade de pessoas e cargas</p> <p>Todos os municípios acima de 20 mil habitantes e integrantes de áreas de especial interesse turístico, bem como os demais com exigência de Plano Diretor Municipal, devem elaborar um Plano de Mobilidade, tido como importante instrumento de planejamento e base para captação de recursos financeiros de agências nacionais e internacionais.</p> <p>Assim, a Prefeitura de Palmas já providenciou a elaboração do Plano de Mobilidade Urbana, que deve contemplar orientações para a rede de</p>

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA	
	transporte, incluindo o acesso aos atrativos turísticos, priorizando o transporte coletivo e os modos não motorizados – pedestres e ciclistas.
d) Produtos e Resultados	Plano de Mobilidade de Palmas aprovado e lei promulgada.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Melhorar a qualidade do transporte municipal, a acessibilidade universal e as condições de mobilidade ativa.	População do município de Palmas e turistas/visitantes.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Atendimento a Lei Federal nº 12.587, de 03 de janeiro de 2012.	R\$ 1.800.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
IMPUP; Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana de Palmas	Recursos próprios e/ou proveniente de financiamento internacional.

ESTRATÉGIA

VIABILIZAR SISTEMA DE DRENAGEM SUSTENTÁVEL DE ÁGUAS PLUVIAIS, INCORPORADO AO PAISAGISMO E AO URBANISMO, PERMITINDO A RETENÇÃO E INFILTRAÇÃO DA ÁGUA DA CHUVA, E QUANDO POSSÍVEL O REUSO, COMO POR EXEMPLO, SISTEMAS DE BIORRETENÇÃO E JARDINS DE CHUVA. EVITAR, TANTO QUANTO POSSÍVEL, A IMPLANTAÇÃO DE GALERIAS TRADICIONAIS DE DRENAGEM, POR SEREM SISTEMAS CAROS E QUE PROVOCAM A GRANDE CONCENTRAÇÃO DE ÁGUA EM LANÇAMENTOS PONTUAIS.

AÇÃO 7: Implantação de sistema sustentável de drenagem de águas pluviais em toda a área do DTP, paralelamente a implantação da infraestrutura de transportes (essa ação deve ser executada em paralelo com a Ação 5)

a) Descrição da ação	<p>Esta ação refere-se à implantação de um sistema de drenagem pluvial e consiste na implantação de sistema de coleta, condução e destinação final da água da chuva, em toda a área do DTP. Preferencialmente deverão ser implantados sistemas, ditos, sustentáveis, composto por dispositivos superficiais que promovem a filtragem natural, com retenção de grandes resíduos carreados pela água da chuva, infiltração, e quando possível o reuso. Deverão ser evitados, tanto quanto possível, as ditas galerias pluviais, que são estruturas de grande porte, demasiadamente onerosos, e que canalizam a água da chuva, para posteriormente ser lançada diretamente no corpo hídrico, com grande impacto no meio ambiente.</p> <p>As obras de drenagem deverão ser precedidas de estudos hidrológicos e projetos hidráulicos, que devem ser elaborados juntamente com os projetos do sistema viário, e mesmo com o desenho urbano do DTP. Isso possibilitará que os dispositivos de infiltração sejam incorporados a paisagem local, nos interstícios das áreas verdes e permeáveis.</p> <p>Da mesma forma os sistemas de drenagem pluvial devem ser implantados concomitante as obras do sistema viário, em paralelo com a ação 5.</p>
b) Objetivo	Melhorar a qualidade de vida da população local bem como a preservação do meio ambiente por meio da implantação de sistema de drenagem de águas pluviais.

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA

c) Justificativa	<p>De uma maneira geral, o controle do escoamento de drenagem urbana de Palmas é feito por dispositivos que propiciam rápido transporte e/ou afastamento da vazão excedente da sua origem, transferindo o volume coletado para o corpo receptor, contribuindo para o seu assoreamento e alteração do regime hídrico.</p> <p>Recomenda-se que para o Distrito Turístico se utilize um método inovador que promova a infiltração local da água, baseado na mimese do ciclo natural. Dentre as vantagens dos métodos de drenagem por infiltração local, podem ser citadas: menores custos de obras; manutenção das zonas de recarga de aquíferos no seu fluxo natural; melhoria da qualidade da água e da recarga dos aquíferos; contenção da sobrecarga nos corpos hídricos a jusante e melhoria do uso e ocupação do solo urbano, evitando a criação de lagoas de retenção muito grandes.</p> <p>Nesse sentido, o sistema de drenagem projetado poderá fazer uso de dispositivos de amortecimento e infiltração tais como biovaletas, pisos drenantes, bacias e reservatórios de detenção e, sempre que possível, buscar incorporar no projeto de drenagem urbana o conceito de sustentabilidade ambiental.</p>	
d) Produtos e Resultados	Sistema de drenagem implantado juntamente com o sistema viário, proporcionando a segurança para os usuários, a conservação do pavimento, e a preservação ambiental.	
e) Benefícios	f) Beneficiários	
Disponibilizar a adequada drenagem de águas pluviais em toda a área do DTP evitando a degradação do meio ambiente.	População do município residente no DTP e seus arredores turistas/ visitantes. O meio ambiente também será beneficiado.	
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado	
Plano Municipal de Saneamento Básico de Palmas	R\$ 96.000.000,00	
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento	
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos de Palmas.	Recursos próprios e/ou financiamento internacional. Eventualmente poderá ser indicado como contrapartida do empreendedor.	

ESTRATÉGIAS

- VIABILIZAR A IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA DE ABASTECIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA COM CARGA COMPATÍVEL AO CONSUMO DO DTP.
- CONSIDERAR A ILUMINAÇÃO PÚBLICA NA ÁREA DO DISTRITO TURÍSTICO COMO PLATAFORMA PARA INCORPORAÇÃO DE TECNOLOGIAS DE COMUNICAÇÃO E SEGURANÇA, ATRAVÉS DA UTILIZAÇÃO DE SMART GRIDS E INTEGRAÇÃO COM OS CONCEITOS DE CIDADES INTELIGENTES.

AÇÃO 8: Implantação de subestação de energia elétrica na imediação do DTP e respectivas redes de distribuição de energia, com capacidade de carga para atender a demanda de consumo projetada.

a) Descrição da ação	Dotar o DTP com subestação de energia elétrica com porte suficiente para comportar toda a carga de consumo para o horizonte de projeto, além das
-----------------------------	--

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA	
	<p>redes de distribuição com circuitos alimentadores. Uma vez destinada a área para implantação da Subestação, essa poderá ser implanta por fases, com instalação de transformadores à medida que a demanda de consumo aumentar.</p> <p>Os circuitos alimentadores também poderão ser implantados em fases, com distribuição radial, sempre a partir da subestação, para os diversos pontos do DTP</p>
b) Objetivo	Fornecimento de energia elétrica com carga suficiente e estabilidade desejada para atender o DTP.
c) Justificativa	<p>A base para atendimento de demanda de energia elétrica com estabilidade e carga de consumo nos padrões desejados é a distribuição a partir de subestações, cujo raio de atendimento não seja superior a 10 km.</p> <p>Assim considerando as dimensões do DTP, considerando os equipamentos de grande porte que deverão ser instalados, que demandam grande consumo de energia, considerando a necessidade de fornecimento de uma energia estável, faz-se necessário a instalação de uma subestação nas proximidades da área do empreendimento, de onde sairão os circuitos alimentadores, pelas redes de distribuição para toda a área do empreendimento.</p>
d) Produtos e Resultados	Energia elétrica estável e com carga suficiente para atendimento da demanda crescente do DTP.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Possibilitar aos moradores, visitantes e turistas uma iluminação pública eficiente e eficaz em toda a área do DTP, bem como possibilitar a implantação e desenvolvimento do DTP, sem restrições de crescimento, devido a insuficiência de energia elétrica.	População do município residente no DTP e turistas/ visitantes
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Licença Prévia; Licença de Instalação e Licença de Operação	R\$109.000.000,00
i) Responsáveis pela ação	j) Fonte de financiamento
ENERGISA	Para subestações e rede elétrica considera-se pertinente a negociação contratual junto ao concessionário vigente ENERGISA, com fins de contemplar estas ações sem promover desequilíbrio de contrato.

ESTRATÉGIA

VIABILIZAR A IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA DE ABASTECIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA COM CARGA COMPATÍVEL AO CONSUMO DO DTP.

AÇÃO 9: Implantação de sistemas de iluminação pública inteligente em toda a área do DTP.

a) Descrição da ação	O sistema de iluminação pública deverá ser instalado concomitante com as redes de distribuição, a partir da subestação, usando a mesma infraestrutura de postes.
-----------------------------	--

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA	
	<p>Deve-se considerar a Iluminação Pública na área do Distrito Turístico como plataforma para incorporação de tecnologias de comunicação e segurança, através da utilização de smart grids e integração com os conceitos de cidades inteligentes.</p> <p>Deverá ser instalado dentro da lógica das novas tecnologias, que além do emprego de lâmpadas LED será dotado de sensores e dispositivos, com a emissão de sinal de Wi-Fi e cumprimento de ampla variedade de funções.</p>
b) Objetivo	Propiciar a circulação noturna mais segura e permitir atividades em horários mais amplos. Um sistema de iluminação corretamente dimensionado e dotado de tecnologia de conexão, permitirá o desenvolvimento de uma série de atividades dentro do DTP, aumentando o fluxo de pessoas.
c) Justificativa	<p>A iluminação pública, além de sua função original de apenas iluminar os espaços, deverá complementar o cenário urbanístico, tornando os espaços públicos mais seguros e utilizáveis.</p> <p>O projeto de distribuição de energia e iluminação pública do DTP deve ser compatível com as tendências tecnológicas mais contemporâneas, aderindo ao Sistema de Cidades Inteligentes. Assim, o fornecimento de energia elétrica no DTP poderá ser concebido com a utilização de <i>Smart Grids</i> que configuram para cidades ou para bairros uma nova arquitetura de distribuição de energia elétrica e servem como plataforma de suporte para transmissão de dados, emissão de sinal para conexão remota, sensores de presença e controle de segurança.</p>
d) Produtos e Resultados	Cidade iluminada e plataforma de suporte tecnológico para criação de bairro inteligente. Aumento da segurança viária e melhoria das condições de acesso de pessoas aos atrativos turísticos em horários mais amplos.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Possibilitar aos moradores, visitantes e turistas uma iluminação pública eficiente e eficaz em toda a área do DTP, além de conexão remota.	População do município residente no DTP e turistas/ visitantes
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Licença Prévia; Licença de Instalação e Licença de Operação	R\$ 20.500.000,00
i) Responsáveis pela ação	j) Fonte de financiamento
ENERGISA	Para iluminação pública o Município poderá utilizar recursos próprios ou estruturar uma concessão simples para toda a iluminação do município, incluindo o DTP ou somente para essa área.

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA**ESTRATÉGIA**

CRIAR MECANISMOS QUE INCENTIVEM INVESTIMENTOS EM GERAÇÃO DE ENERGIAS ALTERNATIVAS NO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS, A UTILIZAÇÃO DE MODERNAS FORMAS DE CAPTAÇÃO COMO PAINÉIS FOTOVOLTAICOS, DE MODO A ATENDER A DEMANDA POR CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA E EQUILÍBRIO DA REDE.

AÇÃO 10: Incentivo a geração e utilização de energia solar fotovoltaica junto aos empreendimentos turísticos, de forma a atender a demanda por consumo de energia elétrica e equilíbrio da rede. (essa ação deve ser executada em paralelo com a Ação 9 do componente Gestão Socioambiental)

a) Descrição da ação	<p>Divulgar os incentivos e benefícios do Programa Palmas Solar, instituído pela Lei Complementar nº 327/2015 (Alterada pela Lei Complementar nº 368, de 01/03/2017) e regulamentado pelo Decreto nº 1.506, de 18/12/2017, dentre os potenciais investidores no DTP.</p> <p>Usufruir da ampla oferta de áreas planas dentro do DTP e alta taxa de intensidade solar no município, para geração de energia fotovoltaica, para os empreendimentos turísticos e moradias.</p>	
b) Objetivo	<p>Incentivar a adoção de investimentos em geração de energia fotovoltaica em todos os empreendimentos instalados no DTP.</p>	
c) Justificativa	<p>Palmas possui um Programa estruturado voltado a estimular o aproveitamento do potencial solar na geração de energia fotovoltaica, que tem os seguintes objetivos: a) Aumentar a participação da energia solar na matriz energética do Município; b) Aumentar a competitividade do Município para atrair e desenvolver empresas e empreendimentos que tenham a matriz energética solar como uma possibilidade economicamente viável; c) Contribuir para a melhoria das condições de vida de famílias palmenses; d) Aumentar a competitividade e estimular o uso de energia fotovoltaica e termo solar; dentre outros.</p> <p>O Programa oferece os seguintes benefícios: a) desconto de até 80% do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), proporcional ao índice de aproveitamento de energia solar, por um prazo de até cinco anos; b) desconto de 80% do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), incidente sobre: I – os projetos, as obras e instalações destinadas à fabricação, comercialização e distribuição de componentes para os sistemas de energia solar; II – os serviços de instalação, operação e manutenção dos sistemas de energia solar, pelo prazo de até 10 anos; c) desconto de até 80% do Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI), proporcional ao índice de aproveitamento de energia solar. Além disto, todas as edificações preexistentes que se adequar à geração fotovoltaica, de acordo com o estabelecido nas resoluções da ANEEL e/ou for equipada com sistema de aquecimento de água por energia solar e comprovar seu índice de aproveitamento de energia solar também terá direito aos benefícios.</p>	
d) Produtos e Resultados	<p>Maior disponibilidade de energia, com geração interna no DTP, propiciando menos dependência do sistema convencional, não o sobrecarregando, bem como criar condições de atratividade para empresas fabricantes e instaladoras destes equipamentos.</p>	
e) Benefícios	f) Beneficiários	
Possibilitar aproveitamento potencial solar na geração de energia fotovoltaica	População do município de Palmas e turistas/visitantes, bem como o meio ambiente.	

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA

g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Lei Complementar nº 327/2015 (Alterada pela Lei Complementar nº 368, de 01/03/2017) e regulamentado pelo Decreto nº 1.506, de 18/12/2017	Custos incluídos na Ação 9 do componente Gestão Socioambiental
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Particulares, empresas e poder público.	Particulares ou bancos financiadores dos empreendimentos

ESTRATÉGIA

VIABILIZAR A EXPANSÃO DO SERVIÇO DE COLETA DE LIXO PARA TODA A REGIÃO DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS.

AÇÃO 11: Implantação de coleta de lixo em todo o DTP de acordo com o que preconiza o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e com as demais orientações do município.

a) Descrição da ação	Implantação de coleta de lixo no DTP de acordo com Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, que proporcionará os mecanismos necessários para a implementação de um correto sistema de coleta, separação e destinação final dos resíduos, inclusive reciclagem e reuso.	
b) Objetivo	Implementar a coleta seletiva e reciclagem de lixo na área do DTP.	
c) Justificativa	<p>Sistema de limpeza urbana e a coleta de lixo foi praticamente universalizado em Palmas, que conta com aterro sanitário, com tecnologia adequada, mas que destina à reciclagem um percentual muito pequeno do lixo coletado.</p> <p>Palmas ainda não possui um Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, embora o governo estadual venha envidando esforços para viabilizar sua elaboração visando atender tanto os objetivos fundamentais da Lei Federal nº 12.305/2010 do Ministério do Meio Ambiente quanto o Plano Estadual de Resíduos Sólidos (PERS-TO) finalizado em junho de 2017. O Plano é um instrumento normativo de planejamento e gestão que norteia o Estado em suas decisões no enfrentamento dos principais problemas decorrentes do manejo inadequado dos resíduos sólidos.</p> <p>Esta ação vai ao encontro do que preconizam as estratégias e ações posteriormente estabelecidas no componente socioambiental.</p>	
d) Produtos e Resultados	<p>Coleta de lixo implantada no DTP e disposição dos resíduos sólidos no Aterro Sanitário de Palmas.</p> <p>Serviços de coleta seletiva de resíduos sólidos implantado, bem como de aproveitamento e reciclagem de plásticos, papéis e metais.</p>	
e) Benefícios	f) Beneficiários	
Melhoria de qualidade de vida e da saúde pública. Reciclagem e reuso de resíduos sólidos, possibilidade de aproveitamento econômico e preservação ambiental.	População residente no DTP, turistas, visitantes e meio ambiente.	

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA

g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
<ul style="list-style-type: none"> Lei Federal nº 12.305/2010 do Ministério do Meio Ambiente Lei Estadual 3614 de 18 de dezembro de 2019 do Estado do Tocantins 	R\$ 5.000.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
<ul style="list-style-type: none"> Fundação Municipal de Meio Ambiente M Construções e Serviços Ltda 	Negociação do contrato vigente e/ou estruturação de concessão simples para tratamento de todo o resíduo sólido do Município de Palmas.

ESTRATÉGIA

DOTAR O DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS QUALIFICADOS NO QUE TANGE A EDUCAÇÃO, SAÚDE E SEGURANÇA.

AÇÃO 12: Implantação de Policiamento Turístico no DTP bem como uma Delegacia de Polícia no local.

a) Descrição da ação	<p>Devem ser realizadas as seguintes intervenções:</p> <ul style="list-style-type: none"> Criar unidade específica para policiamento turístico. Equipar a unidade de policiamento turístico. Formar um Batalhão de Policiamento Turístico com efetivo compatível com as necessidades do DTP. Capacitar os policiais integrantes da Unidade. <p>O curso específico de capacitação para policiais em policiamento turístico, deverá repassar conhecimentos gerais de direitos humanos, ética, cidadania, proteção ambiental, diversidade étnico-social, atendimento pré-hospitalar, teoria geral do turismo, direção <i>off-road</i> e identificação de passaportes, dentre outras disciplinas.</p>
b) Objetivo	Garantir a segurança de moradores e turistas no Distrito Turístico de Palmas.
c) Justificativa	<p>Palmas está entre as 10 capitais brasileiras menos violentas para se viver. Segundo dados do Atlas da Violência – Retrato dos Municípios Brasileiros 2019, um estudo feito pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), Palmas é, também, a nona capital brasileira com menor taxa de homicídios.</p> <p>Por outro lado, o treinamento específico em policiamento turístico será uma necessidade considerando que em médio e longo prazos o número de turistas em Palmas tende a se multiplicar. Destarte, será necessário que, a exemplo de outros Polos Turísticos, Palmas venha a implantar uma Unidade de Policiamento no interior do DTP.</p>
d) Produtos e Resultados	Segurança dos moradores e turistas assegurada a partir da qualificação e expansão do policiamento e implantação do policiamento turístico.

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA

e) Benefícios	f) Beneficiários
Garantir a segurança de moradores e turistas, proporcionando o pleno desenvolvimento turístico.	População residente no DTP, turistas e visitantes.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica	R\$ 1.200.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Secretaria de Infraestrutura, Serviços Públicos, Trânsito e Transporte de Palmas Secretaria de Segurança e Defesa Civil	Convênios federais, estaduais e/ou recursos próprios

ESTRATÉGIA

DOTAR O DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS QUALIFICADOS NO QUE TANGE A EDUCAÇÃO, SAÚDE E SEGURANÇA.

AÇÃO 13: Implantação de escolas de ensino pré-escolar, fundamental e médio de acordo com a demanda local.

a) Descrição da ação	Implantar escolas de pré-escolar, ensino fundamental e médio, de forma progressiva de acordo com a demanda crescente de moradores e trabalhadores do DTP. Cada escola deverá atender ao raio mínimo de influência, em função da possibilidade de deslocamento, por faixa etária.
b) Objetivo	Oferecer educação infantil em creches e pré-escolas, educação fundamental obrigatória gratuita e ensino médio a população residente no Distrito Turístico de Palmas e seus arredores.
c) Justificativa	<p>A área do Distrito Turístico de Palmas, ainda não dispõe de equipamentos públicos e/ou privados voltados a educação, o que deverá ser previsto na elaboração do Masterplan.</p> <p>As Normas Urbanísticas para Habitação de Interesse Social (Ricardo de Sousa Moretti, São Paulo, 1997) orientam que uma escola de ensino infantil, deve situar-se em um local que não diste mais de 500 metros da unidade residencial mais distante que ela atenda, ou seja, ela deve ter um raio de abrangência de 500 metros. Já as escolas de primeiro e segundo graus devem ter raio de abrangência de 800 metros. A partir deste parâmetro, constata-se que a maioria das escolas municipais de Palmas, não obedecem a esse preceito e, mesmo as creches, possuem raio de abrangência que muitas vezes triplicam o recomendado para a educação infantil.</p> <p>Este deve ser considerado um critério importante nas diretrizes para elaboração do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas, já que na área do projeto, como também no seu entorno, se observa carência destes equipamentos.</p>
d) Produtos e Resultados	Serviços de educação pré-escolar, ensino fundamental obrigatório e ensino médio assegurados à população residente no DTP e arredores.

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA

e) Benefícios	f) Beneficiários
Possibilitar o acesso de crianças e adolescentes a educação pré-escolar, ensino fundamental e médio.	População em idade escolar residente no DTP e população residente nos arredores do bairro.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica	R\$ 6.000.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Secretaria de Educação de Palmas	Convênios federais, estaduais e/ou recursos próprios

ESTRATÉGIA

DOTAR O DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS QUALIFICADOS NO QUE TANGE A EDUCAÇÃO, SAÚDE E SEGURANÇA.

AÇÃO 14: Implantação de Posto de Saúde na área do Distrito Turístico, garantindo a prevenção em saúde e atendimento primário.

a) Descrição da ação	Implantar Posto de Saúde de forma progressiva de acordo com a demanda crescente de moradores e trabalhadores do DTP. Cada unidade de saúde deverá atender ao raio mínimo de influência, em função da densidade populacional e das possibilidades de deslocamento.
b) Objetivo	Oferecer atendimento primário e secundário em saúde à população residente na área do Distrito Turístico de Palmas, bem como atendimento de emergência médica a turistas e visitantes.
c) Justificativa	<p>A área do Distrito Turístico de Palmas ainda não dispõe de equipamentos e serviços de saúde, sendo necessário que os moradores locais se desloquem até a parte central da cidade para ter acesso aos serviços públicos e privados disponíveis.</p> <p>Deverá ser previsto, portanto, na elaboração do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas, a reserva das áreas necessárias para o atendimento da população local atual e futura.</p> <p>Deverá ser prevista a construção de Unidades Básicas de Saúde (UBS) que prestam os primeiros atendimentos a pacientes pelo SUS. Tais postos tem como objetivo atender até 80% dos problemas de saúde da população sem que haja necessidade de encaminhamento para atendimento terciário.</p> <p>De acordo com a Portaria nº2.488, de 21 de outubro de 2011, emitida pelo Ministério da Saúde, deve ser prevista uma UBS com Saúde da Família em grandes centros urbanos para no máximo 12 mil habitantes, localizada dentro do território, garantindo os princípios e diretrizes da Atenção Básica. Esse número pode ser de no máximo 18 mil habitantes, caso a UBS não disponha do Programa de Saúde da Família.</p>
d) Produtos e Resultados	Serviços de prevenção e cuidados básicos de saúde assegurados a moradores e turistas a partir da implantação de UBS no Distrito Turístico de Palmas.

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA	
e) Benefícios	f) Beneficiários
Possibilitar serviços básicos de saúde a população residente no DTP	População residente no DTP e população residente nos arredores do bairro.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica.	R\$1.800.000,00
e) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Secretaria de Saúde de Palmas	Convênios federais, estaduais e/ou recursos próprios

ESTRATÉGIA

INCORPORAR SOLUÇÕES DE HIPER CONECTIVIDADE DESTINADAS A PERMITIR A IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE PONTA NO DTP.

AÇÃO 15: Ampliação das redes de telefonia móvel e conectividade no município, principalmente na área destinada ao DTP.

a) Descrição da ação	Esta ação refere-se à Implantação de redes em fibra ótica, bem como infraestrutura complementar, para assegurar a velocidade e o volume do fluxo de informações e comunicações orientado para as diversas formas de comunicação.
b) Objetivo	Garantir o tráfego de informações e comunicação de forma contínua e estável, assegurando o pleno desenvolvimento das conectividades no município e na região.
c) Justificativa	Na área específica do Distrito Turístico de Palmas, verificou-se que o sinal da internet é intermitente e falho, transmitido por rádio, não sendo possível a assinatura de internet de banda larga no local. Uma infraestrutura de comunicação de ponta (como banda larga, 5 G, se já disponível) e uma estrutura de hiper conectividade é desejável para a área do Distrito Turístico de Palmas, como forma de atrair um público maior e, sobretudo, permitir a sua permanência por mais tempo no local. Essa nova geração de redes por fibra ótica ou sem fio abrangerá a evolução além da internet móvel e impulsionará o uso massivo da internet das coisas. A evolução mais notável em comparação com as atuais redes 4 G e 4.5 G é que, além do aumento da velocidade dos dados, os novos casos de uso da internet das coisas e da comunicação exigirão melhores tipos de desempenho, com a “baixa latência”, que fornece uma interação em tempo real para os serviços que usam nuvem. Além disso, o baixo consumo de energia permitirá que objetos conectados funcionem por longos períodos sem a necessidade de intervenção humana.
d) Produtos e Resultados	Rede de comunicação de alta velocidade e estável, para suporte das diversas modalidades de comunicação e uso de internet.

COMPONENTE: INFRAESTRUTURA

e) Benefícios	f) Beneficiários
Possibilitar aos visitantes/turistas, moradores e os empreendimentos do DTP conexão de alta velocidade e estável.	População residente no DTP e turistas e visitantes.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica.	R\$ 5.000.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Concessionárias de Telecomunicações	Participação do programa de concessão da rede de conectividade fomentado pelo programa Estadual e Parcerias para Investimentos ou estruturação de linha de concessão simples municipal.

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL**ESTRATÉGIA**

FORTALECER A GESTÃO DO TURISMO MEDIANTE A ADOÇÃO DE BASES PARTICIPATIVAS E DE MÉTODOS E TÉCNICAS INOVADORAS, EM BUSCA DE RESULTADOS QUE BENEFICIEM A POPULAÇÃO LOCAL E PROMOAM O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO TURISMO.

AÇÃO 1: Desenvolvimento e implantação de sistema de informações para gestão do turismo.

a) Descrição da ação	<p>Formulação de um Sistema Integrado de Informações para a Gestão do Turismo – SIG/Turismo, acessível aos diferentes atores públicos e privados, incluindo empreendedores locais, de forma a obter subsídios necessários ao planejamento e à gestão do turismo, divulgação e atendimento ao turista.</p> <p>A atuação integrada de Consultoria com atores locais, sejam eles da administração pública municipal ou empreendedores do turismo, será fator imprescindível ao alcance dos resultados pretendidos.</p> <p>O Projeto do SIG/Turismo deverá incluir, dentre outros conteúdos, a previsão, a especificação técnica e o orçamento dos recursos de Tecnologia da Informação necessários, incluindo software e hardware. Incluirá ainda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A especificação da tipologia das informações para composição do Banco de Dados. • Especificação instalações, equipamentos e fluxos de informações necessários para acesso ao Sistema por toda a rede de usuários. • Orientações necessárias para a implantação efetiva do Sistema, em todo o seu potencial, indicando etapas a serem cumpridas. <p>Caberá à equipe contratada a realização de um conjunto de atividades presenciais e por meios digitais para envolvimento e capacitação prévia dos diferentes atores das áreas públicas e privadas considerados potenciais operadores e usuários do Sistema.</p> <p>A implantação do sistema envolve, dentre outros itens:</p>
-----------------------------	---

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboração de materiais informativos e manuais relativos à operacionalização do Sistema – modelo de implantação e modelo de gestão e manutenção, adequados a operadores e usuários. • Aquisição, instalação e teste dos recursos de tecnologia de informação inerentes ao Sistema: software, hardware, redes etc. • Operação piloto do Sistema e ajustes necessários. • Levantamento dos dados inexistentes e complementação/atualização dos existentes, conforme previsto, incluindo, dentre outros: inventário turístico; oferta turística; impactos do turismo na economia; registros administrativos (cadastros de estabelecimentos, Ficha Nacional de Registro de Hóspedes – FNRH e Boletim de Ocupação Hoteleira – BOH, entre outros); acessibilidade ao município, atrativos e produtos turísticos, infraestrutura de apoio ao turista – compreendendo: dados dos sistemas de transporte, comunicação, segurança, saúde, bancário disponíveis; atendimento, divulgação e informação ao turista; indicadores do turismo; capacidade de carga dos atrativos. • Capacitação profissional dos atores envolvidos na implantação, operação, manutenção, gestão e utilização (usuários) do Sistema.
b) Objetivo	Dotar Palmas das informações necessárias para o planejamento e gestão do turismo, acessíveis aos diferentes atores públicos e privados.
c) Justificativa	A existência de um conjunto ordenado e completo de informações, aqui denominado SIG/Turismo é condição indispensável tanto para a implantação das ações previstas para o desenvolvimento do turismo quanto para a gestão eficaz da dinâmica do turismo, no que se refere ao seu planejamento e operacionalização. A par das informações já disponíveis no âmbito estadual e municipal, que se mostram insuficientes e pouco confiáveis, a realização de novos ciclos de coleta e tratamento de dados permitirá o seu aprofundamento e evolução contínua para conhecimento e interpretação da realidade e das perspectivas para Palmas.
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Projeto de Sistema Integrado de Informações Turísticas. • Provimento de recursos de tecnologia da informação – software e hardware. • Tratamento de informações para alimentação de banco de dados, a partir de estudos, levantamentos a serem realizados.
e) Benefícios	
f) Beneficiários	
Turismo em Palmas planejado e gerido a partir de bases sólidas e atualizadas de informações estratégicas.	Poder público e entidades sociais de gestão do turismo.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica	R\$ 1.500.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/AGTUR	Ministério do Turismo/Empresários locais

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

AÇÃO 2: Aplicação de pesquisas para alimentação do SIG/Turismo

k) Descrição da ação	Consiste na sistematização de metodologia e aplicação de pesquisas de oferta e demanda em Palmas.		
l) Objetivo	Gerar base de dados turísticos de Palmas.		
c) Justificativa	<p>O planejamento da atividade turística só pode ser realizado a partir da construção de uma base de informações confiáveis e acessíveis aos gestores públicos. Desta forma, o principal efeito da realização desta ação na atividade turística pode ser considerado “de bastidor”, porém de extrema relevância para o desenvolvimento da atividade: a estruturação de uma base de informações para auxiliar na tomada de decisão e na formulação da presente e futura estrutura política (pública) de turismo de Palmas.</p> <p>A realização de pesquisas estruturadas e periódicas no aeroporto e rodovias, nos principais atrativos do município e nos meios de hospedagem, com a utilização de metodologias apropriadas, constitui condição necessária para a requalificação constante do perfil do turista atual e potencial; deve-se ainda considerar o período de aplicação – baixa e alta temporada.</p> <p>Do mesmo modo, destaca-se a importância da criação de uma base de dados com a construção de uma série histórica, que identifique as peculiaridades de cada tipo de demanda turística trabalhada de forma a proporcionar aos gestores públicos e empresários meios para estabelecer estratégias de planejamento, gestão e promoção do destino.</p>		
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Mapear, revisar e otimizar os procedimentos operacionais de pesquisa. • Definir as métricas gerenciais e os parâmetros estatísticos a serem utilizados. • Definir o escopo de atuação e aplicação de pesquisas que deverão ser realizadas com suas devidas periodicidades. • Elaborar o Manual de Operações das Pesquisas. • Adquirir os equipamentos necessários (computadores e softwares). • Capacitar os técnicos da AGTUR responsáveis pela condução das pesquisas em Palmas. • Sistematizar dados e gerar relatórios gerenciais. • Alimentar SIG. 		
e) Benefícios		f) Beneficiários	
Informações turísticas atualizadas e acessíveis.		Gestores públicos e empresários.	
e) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	f) Custo estimado		
Não se aplica.	R\$1.000.000,00		
g) Responsável pela ação	h) Fonte de financiamento		
Município de Palmas/ AGTUR	Ministério do Turismo		

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

AÇÃO 3: Elaboração do Plano de Fortalecimento Institucional para a Gestão Municipal do Turismo de Palmas.

m) Descrição da ação	<p>A elaboração do Plano de Fortalecimento Institucional deverá abranger a área de Gestão do Turismo onde serão analisadas necessidades e possibilidades de investimento para o fortalecimento institucional da AGTUR, considerando os investimentos em turismo esperados. Devem ser previstas necessidade de capacitação dos gestores e técnicos do turismo no município.</p> <p>Devem ser cumpridas as seguintes etapas: Diagnóstico da Gestão Municipal do Turismo; Estratégias e Plano de Ação e Implementação; Elaboração dos Termos de Referência para implantação das ações prioritárias e consolidação do Plano de Fortalecimento.</p>	
n) Objetivo	Fortalecer a gestão municipal do turismo em Palmas.	
o) Justificativa	A elaboração do Plano de Fortalecimento constitui documento técnico onde serão apontadas as principais necessidades de estruturação (equipamentos e recursos humanos) para que o órgão de turismo possa acompanhar e gerir da melhor forma os recursos e ações previstas para o município de Palmas, tanto neste Plano como no Plano Municipal de Turismo.	
p) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnóstico da Gestão Municipal do Turismo; • Estratégias e Plano de Ação e Implementação; • Elaboração dos Termos de Referência para implantação das ações prioritárias e consolidação do Plano de Fortalecimento. 	
q) Benefícios		r) Beneficiários
Gestão Municipal fortalecida.		Administração pública municipal, cadeia produtiva do turismo e população local.
s) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei		t) Custo estimado
Não se aplica.		R\$1.500.000,00
u) Responsável pela ação		v) Fonte de financiamento
Município de Palmas/AGTUR		Ministério do Turismo

AÇÃO 4: Promoção e dinamização dos arranjos produtivos da cadeia do turismo e formação de parcerias.

a) Descrição da ação	<p>Consiste em esforço concentrado de mobilização dos atores envolvidos nos arranjos produtivos da cadeia do turismo de Palmas, que resultem na construção de uma rede duradoura de parcerias abrangendo o setor público e o privado, a sociedade civil e o terceiro setor.</p> <p>O produto desta ação, que exigirá a atuação de consultores, especialistas e multiplicadores externos, além da força de trabalho do próprio município, será constituído pela realização de um conjunto significativo de eventos devidamente programados, tais como reuniões comunitárias setoriais, seminários, mesas de negociação, atividades específicas de capacitação, publicação e distribuição de material didático e informativo específicos para os diferentes segmentos, dentre outros, que ocorrerão intensivamente por um período contínuo de meses ou de um semestre (seguido de outros, se for o caso para o alcance dos objetivos).</p>
-----------------------------	--

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

	<p>Os esforços de mobilização, os conteúdos, os produtos informativos e didáticos assim gerados serão objeto de relatórios e de material informativo/de aprendizagem em mídias diversas a serem divulgados para todos os agentes envolvidos.</p> <p>O foco desses eventos e reuniões deve estar baseado na construção e consolidação das bases do turismo criativo, devendo ressaltar também a adequação do trade turístico prestador de serviços de hospedagem para a utilização do Sistema Nacional de Registro de Hóspedes – SNRHos, do Ministério do Turismo.</p>	
b) Objetivo	Consolidar e incorporar as bases de um modelo participativo de gestão do turismo, no qual o poder público, a cadeia produtiva do turismo e todos os agentes comunitários locais assumam efetivamente as suas funções em direção a ações sustentáveis e à criação de oportunidades e experiências em busca do atendimento às expectativas e desejos do turista.	
c) Justificativa	<p>A par dos esforços realizados pelo poder público e da ação agregadora observada em determinados agentes locais, especialmente das agências de educação superior, constata-se ainda a preponderância de iniciativas individuais de empreendedores do setor privado, em busca de resultados e lucros próprios. A atuação empreendedora no campo do turismo, baseada no conhecimento e na convicção da vocação turística da área, bem como o espírito de cooperação e de sinergia entre os diferentes atores é ainda meta a alcançar. A cadeia produtiva do turismo precisa ver-se como uma rede integrada e atuante, calcada na formação de parcerias e na gestão coletiva.</p>	
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento e impressão de material. • Reuniões periódicas. • Relatórios. 	
e) Benefícios		f) Beneficiários
Investidores, profissionais e parcerias do mercado de turismo mobilizados, organizados e atuantes.		Administração pública municipal, empreendedores do mercado turístico e sociedade abrangida
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei		h) Custo estimado
Não se aplica		R\$ 500.000,00
i) Responsável pela ação		j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/AGTUR		Ministério do Turismo/ AGTUR

AÇÃO 5: Criação de um Fundo Municipal de Turismo

k) Descrição da ação	Instituição do Fundo Municipal de Turismo, com a definição por instrumento legal de fontes, atribuições e responsabilidades.
l) Objetivo	Organizar a disponibilização de recursos financeiros para o turismo na cidade.
m) Justificativa	O Fundo Municipal de Turismo precisa ser estruturado e organizado de forma a permitir seu uso e controle prévio de forma adequada, bem como informar,

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL	
	apropriar e apurar custos dos serviços, além de viabilizar a interpretação e a análise dos resultados obtidos da aplicação dos recursos na área.
d) Produtos e Resultados	- Decreto instituindo Fundo Municipal de Turismo
e) Benefícios	f) Beneficiários
Receitas e recursos para o setor do turismo, facilitação do acesso a linhas de financiamento, levantamento de recursos no Governo Federal e no Governo Estadual e Municipal, viabilizando projetos de fomento ao turismo.	Administração Pública, empreendedores do mercado turístico e sociedade.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica	R\$ 500.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Município de Palmas/AGTUR	Ministério do Turismo/ AGTUR

ESTRATÉGIA

CRIAR E ESTRUTURAR NÚCLEO ESPECÍFICO PARA CAPTAÇÃO DE INVESTIMENTOS PARA O DTP.

AÇÃO 6: Criação e estruturação, no âmbito da Secretaria Municipal Extraordinária de Assuntos Estratégicos, Captação de Recursos e Energias Sustentáveis, um núcleo específico para promover a captação de investimentos destinados ao DTP, com a lotação de recursos humanos aptos a coordenar e implantar os projetos juntos aos órgãos internos e externos.

a) Descrição da ação	Esta ação refere-se à estruturação de um núcleo específico (unidade de coordenação) de captação de investimentos destinados ao DTP. Implica, portanto, na designação de uma equipe de técnicos já alocados na Secretaria ou oriundos de outros órgãos da Prefeitura, que terão a função de pesquisar, analisar, divulgar e, eventualmente, elaborar, coordenar e implantar projetos para potenciais empreendedores interessados em investir no Distrito Turístico de Palmas. Serão também responsáveis pelo assessoramento das demais Secretarias quanto a captação de recursos voltados à implantação da infraestrutura básica do DTP, em todas as fases.
b) Objetivo	Prover as condições efetivas para captação de recursos destinados a implantação da infraestrutura necessária e para os projetos turísticos do DTP.
c) Justificativa	As opções para captação de investimentos destinados ao Distrito Turístico de Palmas são variadas e carecem de uma equipe envolvida e comprometida com a elaboração de projetos para esse fim. Palmas já dispõe de uma Secretaria com a finalidade de captação de recursos e voltada à implantação de projetos estratégicos. Desta forma, entende-se ser desejável que esta Secretaria abrigue um núcleo específico para promover a captação de investimentos destinados a implantação do Distrito Turístico, cujos projetos abrigam uma especificidade ampla e carece de <i>know how</i> e expertise para sua elaboração.

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

d) Produtos e Resultados	Unidade de coordenação de parcerias e investimentos destinados ao DTP devidamente instalada na Secretária Municipal Extraordinária de Assuntos Estratégicos, Captação de Recursos e Energias Sustentáveis.	
e) Benefícios	f) Beneficiários	
Projetos elaborados e acompanhados por equipe capacitada e envolvida na captação de recursos para as diversas etapas de implantação do DTP.	População de Palmas, empresários e investidores, múltiplas esferas do poder público municipal e estadual a nível de arrecadação.	
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado	
Não se aplica	Incluídos na próxima ação	
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento	
Secretaria Municipal Extraordinária de Assuntos Estratégicos, Captação de Recursos e Energias Sustentáveis	CAF, BID, JICA e Mercado (Locação de Ativos e Concessões Plenas)	

AÇÃO 7: Capacitação da equipe técnica do Núcleo específico de Captação de Investimentos do DTP e ou contratar consultoria especializada para captação de recursos (técnicos e financeiros) por meio de operação de crédito externo (dado a vantagem comparativa com demais opções), locação de ativos e concessões plenas.

a) Descrição da ação	Esta ação refere-se à capacitação dos recursos humanos da Secretaria para a gestão do acervo documental e normativo, bem como encaminhamentos internos e externos voltados a estruturação dos projetos básicos para etapa de construção do pipeline de projetos de locação de ativos e carta consulta de pleitos de financiamento externo para etapa licitação.
b) Objetivo	Prover as condições legais e regulatórias para uma gestão municipal eficaz e melhor alocação de ativos existentes e novos para uma gestão de excelência dos projetos.
c) Justificativa	<p>As Leis Federais nº 11.079/2004 (Lei de PPP), 13.190/2015, a Lei Federal de concessões plenas nº 8.987/1995, e mais recente a Lei 14.133/2021 (Lei de Contratos) que se aplica subsidiariamente à Lei Federal de Parceria Público Privadas, locação de ativos e concessões plenas são os marcos regulatórios nacionais que se correlacionam com outras normativas. Por meio delas, foram consolidados as diretrizes e as condições para a contratação das parcerias público-privado e criadas as modalidades de “Concessão Patrocinada” e “Concessão Administrativa” bem como “Locação de Ativos” e “Concessões Plenas”. Tais normativas definiram, ainda, as normas procedimentais de licitação e de celebração dos contratos de parceria, as formas de garantia para as obrigações das partes, a obrigatoriedade de constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE) pelo parceiro privado.</p> <p>No entanto, após 15 anos da publicação das normativas federais e estaduais uma série de acervos técnico e histórico foi construído para a execução bem-sucedida de projetos na modalidade de parcerias. Alguns entraves para à efetivação das parcerias, especialmente em nível municipal, dizem respeito à qualidade da estruturação dos projetos, a disciplina e procedimentos metodológicos com critérios para avaliação dos projetos (credibilidade), a assimetria de informações e quanto à garantia financeira do contratado de receber o valor pactuado. Com efeito, contratos de parcerias têm naturalmente prazos longos e valores vultosos, de modo que as garantias apresentadas pelo</p>

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL	
	<p>Poder Público muitas vezes são insuficientes para fomentar a segurança de pagamento nos parceiros privados e nas instituições financeiras investidoras.</p> <p>O Município de Palmas possui uma legislação e normativos acerca das parcerias (LEI Nº 1.424, DE 14 DE MARÇO DE 2006 e seus decretos) ainda muito aquém do seu potencial, sendo este instrumento ferramenta essencial para segurança de investimento em infraestrutura em Palmas.</p>
d) Produtos e Resultados	Unidade de Coordenação e Gestão (UCG) de Parcerias e Investimentos da Secretaria Municipal Extraordinária de Assuntos Estratégicos, Captação de Recursos e Energias Sustentáveis munida de recursos humanos qualificados.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Credibilidade, previsibilidade e estabilidade	População, empresários e investidores, as múltiplas esferas do poder público (Arrecadação), a região Norte com a criação de mais um polo turístico.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica	R\$ 2.000.000,00 (4 projetos, 2 PPP, 1 locação de ativos e carta consulta a agente externo)
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Secretaria Municipal Extraordinária de Assuntos Estratégicos, Captação de Recursos e Energias Sustentáveis,	CAF, BID, JICA e Mercado (Locação de Ativos e Concessões Plenas)

ESTRATÉGIA

PROMOVER A ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS QUALIFICADOS E ALINHADOS COM OS OBJETIVOS E PREMISSAS DE PLANEJAMENTO DO MASTERPLAN DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS.

AÇÃO 8: Estruturação de Programa de Investimentos Estratégicos de Baixo Carbono, Resilientes e Sustentáveis para o Distrito Turístico de Palmas e regulamentá-lo por meio de lei e/ou decreto que possibilite a implementação do UCG, Conselho de PPP e Fundo Garantidor.

a) Descrição da ação	Esta ação refere-se à elaboração e implementação de um Programa de Investimentos Estratégicos de Baixo Carbono, Resilientes e Sustentáveis para o Distrito Turístico de Palmas, regulamentado por meio de lei e/ou decreto de implementação do UCG, Conselho Gestor de PPP e Fundo garantidor, aqui entendido como garantia de pagamento de obrigações pecuniárias assumidas pela administração direta ou indireta, desde que previstas em projetos previamente aprovados.
b) Objetivo	Prover as condições legais e regulatórias para a gestão municipal eficaz, visando também utilizar a capacidade do particular contratado de encontrar soluções técnicas aptas a contribuir para a melhoria dos serviços públicos complexos atrelados à infraestrutura construída.
c) Justificativa	O financiamento verde e climático é uma oportunidade para que cidades brasileiras superem passivos históricos de infraestrutura com investimentos de baixo carbono, resilientes e sustentáveis, ao mesmo tempo em que geram emprego e promovem uma retomada verde da economia. A Segurança Jurídica,

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL	
	técnica e econômico-financeira são essenciais para a melhor alocação dos recursos disponíveis, bem como riscos inerentes a implantação e operação destes serviços. O objetivo é prover boa infraestrutura com menor ônus ao setor público, oferecendo serviços de qualidade a população e viabilizando para os futuros concessionários a implantação e operação de serviços, alinhados a política e práticas de baixo carbono, resiliente e sustentáveis.
d) Produtos e Resultados	Programa de Investimentos Estratégicos e Baixo Carbono, Resiliente e Sustentável para o Distrito Turístico de Palmas.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Construir um acervo jurídico, técnico e jurídico-normativo para implantação de investimentos privados com base em contrato de performance, provendo infraestrutura de boa qualidade, curto e médio prazo e relativo baixo custo a Prefeitura de Palmas e ao munícipe.	Prefeitura de Palmas, população em geral, empresários locais, nacionais e internacionais.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica.	R\$ 200.000,00 (consultoria)
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Secretaria Municipal Extraordinária de Assuntos Estratégicos, Captação de Recursos e Energias Sustentáveis	Município de Palmas/Iniciativa Privada e Agentes Externos

AÇÃO 9: Elaboração de lei que trate de projeto de fomento e de incentivos fiscais e financeiros para a implantação e desenvolvimento de empreendimentos turísticos, contemplando ações de incentivos fiscais, financeiros e urbanístico.

a) Descrição da Ação	Esta ação refere-se à elaboração de legislação específica para regulamentar incentivos fiscais e financeiros voltados a implantação de empreendimentos turísticos localizados no Distrito Turístico de Palmas, que contemplem prioritariamente incentivos fiscais, financeiros e urbanísticos.
b) Objetivo	Prover as condições legais e regulatórias para a gestão municipal e fomentar e/ou incentivar a implantação de empreendimentos no Distrito Turístico.
c) Justificativa	<p>O DTP proposto no Plano Diretor Participativo constitui-se em oportunidade de o município fortalecer toda a cadeia produtiva do turismo regional e se estabelecer como rota estratégica, reduzindo a forte dependência atual do município com atividades relacionadas ao setor público e ofertando à população melhor qualidade de vida e geração de renda.</p> <p>Para tanto, faz-se necessário oferecer a empreendedores interessados em implantar projetos turísticos na área alguns incentivos, tanto fiscais quanto financeiros, para tornar atrativo e lucrativo o empreendimento.</p> <p>Tais incentivos deveriam, ainda, estar alinhados com as políticas nacionais e internacionais de sustentabilidade, resiliência e baixo carbono. Nesse sentido, faz-se necessária a criação de instrumento de concessão, de forma ordenada, de incentivos fiscais, conjugados a incentivos urbanísticos e financeiros, para o ordenamento do território, com a finalidade de atrair os melhores parceiros para a implantação do Distrito Turístico.</p>

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

d) Produtos e Resultados	Município munido de legislação específica para fomentar a implantar de empreendimentos no Distrito Turístico de Palmas.	
e) Benefícios	f) Beneficiários	
Indução de arrecadação (federal, estadual e municipal) para o município por meio da criação de um novo polo de turismo (regional, nacional e internacional), gerando novos negócios, além de aumentar a qualidade de vida e geração de empregos.	Empresários e Investidores interessados no Distrito Turístico de Palmas, Prefeitura de Palmas e população em geral.	
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado	
Não se aplica	Inclusos no orçamento do município	
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento	
Secretaria Municipal Extraordinária de Assuntos Estratégicos, Captação de Recursos e Energias Sustentáveis, Secretaria de Finanças e Procuradoria Geral do Município de Palmas.	Município de Palmas	

ESTRATÉGIA

ADOTAR MODELO DE IMPLEMENTAÇÃO E GESTÃO DO DTP, DE FORMA PARTICIPATIVA, QUE TENHA COMO ELEMENTO PROPULSOR UM COMITÊ COORDENADOR QUE PROPICIARÁ O DIRECIONAMENTO DAS DEMANDAS E O ENTROSAMENTO E COORDENAÇÃO ENTRE OS DIVERSOS ÓRGÃOS, ENTIDADES E COLEGIADOS DO MUNICÍPIO E AQUELES DO ESTADO DO TOCANTINS E DA ESFERA FEDERAL, NO QUE DIGA RESPEITO AO REFERIDO DTP.

AÇÃO 10: Criação e implantação do Comitê Coordenador de Gestão do DTP

a) Descrição da ação	Esta ação trata da criação de um Comitê Coordenador de Gestão para o Distrito Turístico de Palmas que deverá ser prevista em lei, de iniciativa do Poder Executivo, e que poderá ser uma lei específica ou a norma que vier a tratar do uso e ocupação do solo do DTP. Tal legislação deverá mencionar suas principais competências e composição, que serão detalhadas em Decreto o qual indicará os respectivos componentes e aprovará seu Regimento Interno. Os componentes desse Comitê deverão ter um calendário de reuniões bastante intenso, em especial durante a fase inicial de implantação do DTP e dispor de uma estrutura administrativa que proporcione respaldo suficiente para o desempenho de suas atribuições. Sugere-se que esse Comitê fique alocado junto ao Gabinete do Chefe do Poder Executivo
b) Objetivos	<p>A criação e implantação do Comitê Coordenador de Gestão do DTP terá os seguintes objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centralizar as ações referentes à implantação do Distrito Turístico, distribuindo-as entre as diversas instâncias decisórias, acompanhando a respectiva tramitação e atuando como interlocutor ativo, com vistas ao debate e à tomada de decisões. • Zelar pela celeridade e eficiência na implementação das ações no DTP. • Impulsionar, acompanhar e monitorar as ações desenvolvidas no Distrito Turístico, produzindo relatórios e avaliações de desempenho a serem submetidas ao chefe do poder executivo.

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

c) Justificativa	<p>Pela legislação em vigor a Agência de Turismo de Palmas – AGTUR e o Conselho Municipal de Turismo de Palmas detêm competências para tratar do turismo no município. Por outro lado, diversas Secretarias de Estado, entidades e colegiados municipais, conforme suas atribuições, também deverão se pronunciar sobre os projetos de empreendimentos, edificações, parcelamentos, licenciamento ambiental, infraestrutura, equipamentos públicos e comunitários a serem instalados no Distrito Turístico, além das questões voltadas a incentivos fiscais e administrativos, fomento ao investimento, créditos, financiamentos, emprego e renda.</p> <p>O Comitê Coordenador proposto representa uma forma de governança para o Distrito Turístico, que possa integrar os diversos órgãos e colegiados relacionados com a questão, a fim de que se tenha um tratamento objetivo e unificado para os temas que envolvem o Setor.</p> <p>Esse Comitê funcionará em moldes semelhantes ao Conselho Gestor indicado na Lei nº 17.374, de 08/06/2021, do Estado de São Paulo, que dispõe sobre a instituição de Distritos Turísticos naquele Estado. A referida lei paulista indica, na composição do Conselho Gestor, representantes governamentais e membros da sociedade civil, na forma de regulamento a ser expedido.</p>	
d) Produtos e Resultados	<p>Decisões tomadas pelos órgãos da Administração e Colegiados de forma ágil, eficiente e coordenada.</p> <p>Segurança jurídica e informações precisas e seguras para prováveis investidores, para os empreendedores, para os proprietários da área e para a população em geral.</p>	
e) Benefícios	f) Beneficiários	
Gestão eficaz do DTP de forma mais célere e concreta impulsionando sua implantação e consolidação.	Município de Palmas, população, investidores e empreendedores, proprietários de terras, turistas e aqueles que obtiverem emprego e renda pela implementação do DTP.	
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado	
Não se aplica	Incluídos na próxima ação	
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento	
Na fase da propositura do Projeto de Lei: Poder Executivo do Município de Palmas, e na fase de votação da Lei: Câmara Municipal de Palmas	Município de Palmas e Fundo de Desenvolvimento do DTP	

AÇÃO 11: Provisão de recursos humanos, materiais e financeiros para o efetivo desenvolvimento das atividades do Comitê.

a) Descrição da ação	<p>Esta ação refere-se à efetiva estruturação do Comitê Coordenador da Gestão do Distrito Turístico de Palmas. Para tal, a Lei que criar o Comitê Coordenador deverá prever a fonte de recursos para sua implementação e manutenção, inclusive mediante a instituição de um Fundo de Desenvolvimento do DTP, que deverá receber recursos de diversas fontes, inclusive da iniciativa privada, podendo ser utilizados na gestão e distribuição de benefícios para o DTP, conforme for determinado pela Lei.</p>
b) Objetivo	<p>Oferecer condições básicas para que o Comitê Coordenador possa impulsionar e facilitar os projetos a serem empreendidos pela iniciativa privada, proporcionando a necessária conexão com o Poder Público, bem como,</p>

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL	
	subsidiar o Comitê Gestor para que esse possa acompanhar, de forma eficaz, a ação dos órgãos governamentais que tenham competência sobre o DTP.
c) c)Justificativa	Para um satisfatório desempenho do Comitê Coordenador torna-se imprescindível uma estrutura composta por uma equipe técnica, com funcionários alocados em tempo integral, que irão desenvolver os serviços ligados ao cumprimento das competências do Comitê, tais como: providências para atrair interessados e proprietários das terras, análises das demandas, assessoria de imprensa, acompanhamento do desempenho, serviços de secretaria do Comitê, entre outros. Necessário também se faz o oferecimento de instalações físicas para o escritório, material de consumo e meios de deslocamento em especial para o DTP. Parte dessas despesas poderão ter como fonte de receita o Fundo de Desenvolvimento do DTP. Caberá ao Poder Executivo, em uma primeira fase principalmente, a cessão de funcionários e designação de local para funcionamento dessa equipe de apoio necessária ao trabalho do Comitê Coordenador.
d) Produtos e Resultados	Suporte necessário para cumprimento da missão do Comitê Coordenador.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Desempenho de uma gestão eficiente do Comitê Coordenador, o que permitirá a efetiva implementação do Distrito Turístico de Palmas.	Investidores, empreendedores, proprietários dos terrenos, turistas, todos aqueles que obtiverem emprego e renda pela implementação do DTP e a população do Município em geral.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica	R\$ 300.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Poder Executivo do Município de Palmas e na fase de votação da Lei que criar o Fundo de Desenvolvimento do DTP: a Câmara Municipal de Palmas	Município de Palmas e Fundo de Desenvolvimento do DTP.

ESTRATÉGIA

CONFERIR COMPETÊNCIA AO COMITÊ COORDENADOR PARA PROMOVER A PARTICIPAÇÃO DA INICIATIVA PRIVADA, BEM COMO DE PROPRIETÁRIOS, MORADORES E TRABALHADORES, MEDIANTE A UTILIZAÇÃO DE TODAS AS FORMAS LEGAIS PERMITIDAS.

AÇÃO 12: Divulgação das competências e ações do Comitê para que a iniciativa privada e a população em geral possam recorrer ao mesmo em relação à implementação do Distrito Turístico de Palmas.

a) Descrição da ação	A competência do Comitê Coordenador em relação à área privada deverá ter a necessária divulgação, inclusive com a programação de eventos, objetivando obter a participação dos diversos segmentos que tenham correlação com o DTP. Caberá ao Comitê a iniciativa desse chamamento, como também receber os interessados com o intuito de direcionar suas demandas. O suporte que deverá ser oferecido ao Comitê deverá contar com uma Assessoria de Imprensa, apta às divulgações e comunicações necessárias.
b) Objetivo	Permitir a efetiva participação e colaboração da iniciativa privada no sucesso com relação a implantação do Distrito Turístico de Palmas.

COMPONENTE: FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL	
	Dar conhecimento à população a respeito das competências do comitê que lhe possam ser úteis.
c) c) Justificativa	O fato da situação fundiária do DTP estar integralmente em mãos de particulares exige um grande entrosamento com todos os envolvidos, sejam proprietários, investidores, empreendedores e a população residente. Assim são fundamentais as medidas a serem adotadas pelo Comitê Coordenador, no sentido de viabilizar essa interlocução. Tal providência irá trazer aos particulares o necessário conhecimento das oportunidades proporcionadas pela implementação do DTP, com a necessária segurança jurídica para sua participação. Da mesma forma irá agilizar a tramitação junto à Prefeitura e mesmo na esfera estadual e federal dos procedimentos que visem obter licenças, autorizações e benefícios, bem como a assinatura de contratos e convênios pertinentes.
d) d) Produtos e Resultados	Fluxo mais célere dos processos que demandem participação do poder público. Ciência da existência de local definido onde os particulares possam obter os esclarecimentos de que necessitem e da existência de um comitê que possa facilitar suas ações.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Participação efetiva dos particulares na implementação do DTP. Interesse da população em geral no desenvolvimento do Distrito Turístico, o que trará benefícios para todo o Município.	O Município de Palmas, os proprietários das terras, os investidores e empreendedores.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica	Incluídos na ação anterior
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
<ul style="list-style-type: none"> • Poder Executivo e Câmara Municipal no que se refere à lei que deverá conferir essa competência ao Comitê. • No que se refere às ações necessárias: Comitê Coordenador do DTP. 	Município de Palmas e Fundo de Desenvolvimento do DTP

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

ESTRATÉGIA

GARANTIR QUE TODOS OS EMPREENDIMENTOS A SEREM IMPLANTADOS NO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS SEJAM ANTECEDIDOS POR LICENCIAMENTO AMBIENTAL, O QUAL DEVERÁ ATENDER ÀS LEGISLAÇÕES, FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL.

AÇÃO 1: Implementação de rotina de licenciamento ambiental única que otimize os processos de licenciamento ambiental dos empreendimentos a serem instalados no Distrito Turístico.

a) Descrição da ação	Processo administrativo aprovado pelos órgãos ambientais competentes que pode conceder o licenciamento para instalação, ampliação e operação de
-----------------------------	---

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL	
	empreendimentos e atividades que utilizam recursos ambientais, considerando os potenciais riscos de forma ou de degradação ambiental.
b) Objetivo	Criação de procedimentos simplificados para licenciamento ambiental dos empreendimentos a serem projetados e implantados na área do Distrito Turístico.
c) Justificativa	<p>O licenciamento ambiental é um instrumento de gestão importante, que permite à administração pública controlar os efeitos que possam causar a degradação ambiental decorrente da implantação de determinados empreendimentos. É um instrumento que possibilita a conciliação do desenvolvimento econômico com a conservação dos recursos naturais, assegurando a sustentabilidade dos ecossistemas nas dimensões física, biótica e sociocultural.</p> <p>Embora constituindo-se de um processo administrativo complexo executado pelos órgãos ambientais competentes, entende-se que para implantação de um empreendimento da magnitude do DTP todos os agentes envolvidos devam estar empenhados em realizar criteriosamente tal licenciamento para conceder a instalação e operação dos empreendimentos e atividades turísticas, considerando os menores riscos de poluição e de degradação ambiental para área. Para tanto, entende-se ser necessário o estabelecimento de procedimentos simplificados, mas que garantam o licenciamento ambiental adequado.</p> <p>Mesmo sendo um processo administrativo minucioso, para um projeto com a dimensão do Distrito Turístico de Palmas, será imprescindível que os órgãos ambientais se empenhem em conceder o licenciamento para a instalação e operação dos empreendimentos turísticos que serão propostos, visando mitigar os riscos de poluição e/ou degradação ambiental.</p>
d) Produtos e Resultados	Simplificação e agilidade nos processos de licenciamento ambiental que facilitarão a captação de investimentos.
e) Benefícios	b) Beneficiários
Implantação de empreendimentos que se adequam às premissas ambientais e urbanísticas do Distrito Turístico de Palmas.	Empreendedores, população do município de Palmas e turistas/ visitantes, bem como o meio ambiente.
c) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	d) Custo estimado
<ul style="list-style-type: none"> • Legislação Federal, estadual e municipal sobre meio ambiente; • Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente. 	300.000,00
i) Responsável pela ação	e) Fonte de financiamento
Fundação Municipal de Meio Ambiente	Particulares ou bancos financiadores dos empreendimentos

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL**ESTRATÉGIA**

GARANTIR QUE TODOS OS EMPREENDIMENTOS A SEREM IMPLANTADOS NO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS SEJAM ANTECEDIDOS POR LICENCIAMENTO AMBIENTAL, O QUAL DEVERÁ ATENDER ÀS LEGISLAÇÕES, FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL.

AÇÃO 2: Definição de áreas prioritárias no Distrito Turísticos de Palmas onde serão destinados os recursos de compensação ambiental e florestal, criando-se um fundo para financiamento e manutenção destas áreas.

a) Descrição da ação	Criação de áreas prioritárias como Parques e Unidades de Conservação para destinação dos recursos oriundos das compensações ambientais e florestais dos empreendimentos.		
b) Objetivo	Criação de fundo para financiamento e manutenção de áreas prioritárias para conservação no Distrito Turístico de Palmas.		
c) Justificativa	<p>A compensação ambiental é instrumento de extrema importância para a melhoria da qualidade das unidades de conservação, espaços especialmente protegidos, conforme disciplina constitucional (artigo 225, § 1º, inciso IV), sendo corolário direto do princípio do poluidor/pagador.</p> <p>A Lei 9985, de 20 de julho de 2000, por sua vez, estipula que em casos de licenciamento ambiental de empreendimentos de significativo impacto ambiental, com fundamento em estudo de impacto ambiental e relatório de impacto ambiental (EIA/RIMA), o empreendedor é obrigado a apoiar a implantação e manutenção de unidade de conservação do Grupo de Proteção Integral e, no caso de ser diretamente afetada, também daquelas do Grupo de Uso Sustentável.</p> <p>Esta ação prevê a criação de áreas que poderão ser custeadas com tal recurso, cuja aplicação contrabalança os impactos prejudiciais causados pelo empreendimento – de significativa degradação ambiental – licenciado.</p>		
d) Produtos e Resultados	Áreas criadas para receber os recursos da compensação ambiental podendo ser recuperadas e mantidas sem a necessidade de recursos públicos.		
e) Benefícios	f) Beneficiários		
Instalação e manutenção de áreas de preservação sem a necessidade de recursos públicos.	Todos os empreendimentos e usuários do Distrito Turístico de Palmas, bem como a população de Palmas e o Meio Ambiente.		
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado		
Legislação Federal, estadual e municipal sobre meio ambiente.	Inclusos na ação anterior.		
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento		
Fundação Municipal de Meio Ambiente	Particulares ou bancos financiadores dos empreendimentos.		

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL**ESTRATÉGIA**

INCENTIVAR A IMPLANTAÇÃO DE UM PLANO DE GESTÃO INTEGRADA DE RESÍDUOS SÓLIDOS COMPOSTO POR UM CONJUNTO DE AÇÕES QUE INCENTIVEM REPENSAR HÁBITOS, RECUSAR SUPÉRFLUOS, REDUZIR CONSUMO, REUTILIZAR E RECICLAR MATERIAIS NO ÂMBITO DO DTP E DO MUNICÍPIO.

AÇÃO 3: Elaboração e implantação de um Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos a ser implantado não só no DTP, mas em todo o município.

a) Descrição da ação	<p>Esta ação refere-se à elaboração de um Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos – PGGs para o município de Palmas, instrumento instituído pela Política Nacional de Resíduos Sólidos, Lei nº 12.305/2010, que objetiva fortalecer a Gestão Integrada e Gerenciamento de Resíduos Sólidos no Brasil. O referido Plano deverá levar em conta ainda, em nível estadual, a Lei nº 3614 /2019, que institui a Política de Resíduos Sólidos – PERS, dispoendo sobre os mesmos princípios, objetivos, instrumentos e diretrizes da lei federal.</p> <p>A responsabilidade por implantar gestão integrada de resíduos é compartilhada entre o poder público e as empresas (empreendedores), além dos consumidores.</p> <p>Portanto, embora caiba ao órgão ambiental municipal a gestão dos resíduos gerados em seu território, trata-se de uma ação conjunta e que necessita o envolvimento de todos os agentes envolvidos.</p>
b) Objetivo	<p>Acompanhar a geração de resíduos dos empreendimentos e definir métodos e processos para lidar com os resíduos, seguindo a Política Nacional de Resíduos Sólidos.</p>
c) Justificativa	<p>A implantação de Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, composto por um conjunto de ações que incentivem repensar hábitos seria recomendável. As instalações e equipamentos utilizados para coleta dos referidos resíduos devem contemplar a totalidade do território do Distrito Turístico e o programa deve ser integrado com o município de Palmas.</p> <p>Segundo a legislação acima descrita, o conjunto de ações a serem exercidas, direta ou indiretamente, nas etapas de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos, deverão ser objeto de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, a ser exigido para implantação de empreendimentos, na forma da Lei.</p>
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Plano de Gestão dos Resíduos do Distrito Turístico com caracterização dos resíduos gerados e segregados por classe. • Viabilização de reciclagem e reuso dos resíduos.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Destinação correta de resíduos, reuso e reciclagem.	População do município de Palmas e turistas/ visitantes, bem como o meio ambiente.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
<ul style="list-style-type: none"> • Lei 12.305/2010, que instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos, • Lei nº 3614 /2019, que institui a Política de Resíduos Sólidos – PERS. 	R\$ 500.000,00 (consultoria para elaboração do Plano)

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

- Resolução CONAMA nº 313 de 29 de outubro de 2002.
- ABNT NBR 10004/2004,
- Decreto nº 7.405 de 23 de dezembro de 2010.
- Resolução CONAMA nº 275 /01
- ABNT NBR 15112/2004
- ABNT NBR 13463/1995.

i) Responsável pela ação

Fundação Municipal de Meio Ambiente, empresários, empreendedores e consumidores.

f) Fonte de financiamento

Particulares ou bancos financiadores dos empreendimentos.

ESTRATÉGIA

INCENTIVAR A IMPLANTAÇÃO DE UM PLANO DE GESTÃO INTEGRADA DE RESÍDUOS SÓLIDOS COMPOSTO POR UM CONJUNTO DE AÇÕES QUE INCENTIVEM REPENSAR HÁBITOS, RECUSAR SUPÉRFLUOS, REDUZIR CONSUMO, REUTILIZAR E RECICLAR MATERIAIS NO ÂMBITO DO DTP E DO MUNICÍPIO.

AÇÃO 4: Criação de espaço de livre negociação de resíduos que podem ser utilizados como matéria-prima entre diferentes setores.

a) Descrição da ação	Criação de plataforma de negociação de resíduos onde haja comunicação entre geradores e interessados nos resíduos, de forma a criar mercado para os resíduos, propiciando ganho econômico e benefícios ambientais.	
b) Objetivo	Criar ambiente de interlocução e comercialização de resíduos e promoção de ações de reciclagem e reuso.	
c) Justificativa	Após a promulgação da Lei nº 12.305/10 que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), os fabricantes passaram a ser responsáveis pelo destino correto de todos os materiais que produzem em todo o ciclo de vida dos materiais utilizados e produzidos.	
	Dessa forma, além de observar os resíduos gerados durante o processo de produção, as empresas precisam atentar para a correta destinação dos resíduos depois que seus produtos são utilizados pelo consumidor. A criação de ambiente de comercialização de resíduos simplifica o processo de destinação dos resíduos, abrindo oportunidades para reuso e reciclagem deles, garantindo uma destinação adequada, conforme a legislação.	
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> • Redução do volume de resíduos destinados em aterros • Incremento do mercado de reuso e reciclagem de resíduos em Palmas 	
e) Benefícios		f) Beneficiários
Destinação correta dos resíduos, reuso e reciclagem.		População do município de Palmas e turistas/visitantes, bem como o meio ambiente.

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
<ul style="list-style-type: none"> • Lei 12.305/2010, que instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos, • Lei nº 3614 /2019, que institui a Política de Resíduos Sólidos – PERS. • Resolução CONAMA nº 313 de 29 de outubro de 2002. • ABNT NBR 10004/2004, • Decreto nº 7.405 de 23 de dezembro de 2010. • Resolução CONAMA nº 275 /01 • ABNT NBR 15112/2004 • ABNT NBR 13463/1995. 	<p align="center">R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) - consultoria para criação da plataforma</p>
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
<ul style="list-style-type: none"> • Fundação Municipal de Meio Ambiente • SEBRAE/TO 	<p>Particulares ou bancos financiadores dos empreendimentos.</p>

ESTRATÉGIA

ADOTAR MECANISMOS DE CONTROLE PREVENTIVO COM O SISTEMA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE EMPREENDIMENTOS E CONTROLE CORRETIVO COM O SISTEMA DE FISCALIZAÇÃO E MONITORAÇÃO DO IMPACTO DA VISITAÇÃO TURÍSTICA.

AÇÃO 5: Elaboração de Avaliação Ambiental Estratégica para o DTP como instrumento de planejamento e avaliação da qualidade do meio ambiente.

a) Descrição da ação	Esta ação refere-se a realização de uma Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), isto é, um instrumento de política ambiental que tem por objetivo auxiliar, antecipadamente, os tomadores de decisões no processo de identificação e avaliação dos impactos e efeitos, maximizando os positivos e minimizando os negativos, que uma dada decisão estratégica – a respeito da implementação de uma política, um plano ou um programa – poderia desencadear no meio ambiente e na sustentabilidade do uso dos recursos naturais, qualquer que seja a instância de planejamento.
b) Objetivo	Elaborar a Avaliação Ambiental Estratégica para o DTP para que possa servir como instrumento e ferramenta para tomada de decisões. Fortalecer os sistemas de gestão ambiental, público e privado, principalmente na esfera municipal.
c) Justificativa	A Avaliação Ambiental Estratégica constitui-se em um instrumento de planejamento e um processo contínuo de avaliação da qualidade do meio ambiente e das eventuais consequências ambientais do desenvolvimento de uma área ou região, elaborado a partir da análise das Políticas, Planos e Programa, seus efeitos sinérgicos e possíveis impactos. No Brasil, a AAE é um instrumento que integra a Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) incluída nos procedimentos da Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), instituída pela Lei nº 6.938/1981. Entretanto a AAE ainda não foi devidamente regulamentada, razão pela qual atualmente podem-se encontrar somente algumas iniciativas pontuais realizadas de forma voluntária.

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

	<p>A avaliação ambiental estratégica poderá contribuir para que decisões públicas e privadas sejam mais coerentes com as necessidades de um futuro sustentável por se tratar de uma avaliação da qualidade do meio ambiente, por meio de um procedimento sistemático e contínuo, estabelecendo alternativas de desenvolvimento que permitam antever os impactos das diferentes ações nas esferas biofísicas, econômicas e sociais e permitindo que sejam tomadas ações que evitem e minimizem os impactos indesejáveis.</p> <p>A aplicação efetiva da Avaliação Ambiental Estratégica fornece dados precisos e atualizados para tomadas de decisão que envolve aspectos ambientais e de desenvolvimento, avaliando o envolvimento de agentes sociais e ambientais relevantes e as alternativas mais sustentáveis do ponto de vista econômico, social e ambiental.</p>
d) Produtos e Resultados	Avaliação ambiental estratégica para o Distrito Turístico de Palmas, uma ferramenta de gestão e de tomada de decisão para os gestores e empreendedores do DTP.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Possibilidade de tomada de decisões a partir de análise prévia dos possíveis impactos.	Gestores e tomadores de decisão para implementação do Distrito Turístico de Palmas.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Legislação Ambiental nacional, estadual e municipal.	R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Fundação Municipal de Meio Ambiente e Agtur	Ministério do Turismo / Sebrae/ Recursos da Compensação Ambiental

ESTRATÉGIA

ADOTAR MECANISMOS DE CONTROLE PREVENTIVO COM O SISTEMA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE EMPREENDIMENTOS E CONTROLE CORRETIVO COM O SISTEMA DE FISCALIZAÇÃO E MONITORAÇÃO DO IMPACTO DA VISITAÇÃO TURÍSTICA.

AÇÃO 6: Elaboração de protocolos de fiscalização preventiva: Outorgas de uso e Licenças de Funcionamento com capacidade de carga para atividades e empreendimentos.

a) Descrição da ação	Criação de protocolos de concessão de autorização de funcionamento de empreendimentos mediante definição de ações de conservação do meio ambiente.
b) Objetivo	Garantir que a atividade de visitação dos atrativos seja precedida de estudos de capacidade de suporte de visitação.
c) Justificativa	<p>Mecanismos de controle preventivo são segundo Muller (2011) aqueles que visam antever os problemas que podem surgir no futuro. Geralmente buscam reduzir riscos, apresentam menor custo e podem gerar resultados concretos em um menor espaço de tempo.</p> <p>O uso de um local para fins turísticos ocasiona uma constante transformação da paisagem, e sempre que se planeja esta mudança é preciso considerar diversos aspectos, tais como: as características funcionais do suporte físico e biótico; as características climáticas do lugar e as diferentes formas de</p>

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

	<p>adaptação dos seres vivos a essas características (do seu ecossistema); os valores sociais e culturais, bem como os padrões de ocupação do homem neste espaço.</p> <p>A ferramenta mais comumente empregada para avaliação dessas características foi desenvolvida pelo professor Miguel Cifuentes (Cifuentes, 1992), que busca identificar o número máximo de visitantes que uma destinação pode receber sem alterar suas características ambientais.</p> <p>A metodologia de Miguel Cifuentes – a primeira e mais utilizada – leva em consideração aspectos físicos da área e sua superfície total, bem como as variáveis ambientais (precipitação, inundação, brilho solar); físicas (erodibilidade dos solos, acessibilidade); ecológicas (perturbações da fauna e flora); de manejo (fechamento de área por ter determinado para manutenção) e social (distanciamento entre grupos).</p>	
d) Produtos e Resultados	Avaliação Ambiental Estratégica com Plano de visitação com definição da capacidade de suporte de visitação.	
	e) Benefícios	f) Beneficiários
	Garantia de que a operação dos empreendimentos sejam sustentáveis e que não há degradação ambiental	População do município de Palmas e turistas/ visitantes, bem como o meio ambiente.
	g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
	Especificado nas licenças e/ou outorga.	Incluso na Avaliação Ambiental Estratégica
	i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
	Fundação Municipal de Meio Ambiente	Ministério do Turismo / Sebrae/ Recursos da Compensação Ambiental

ESTRATÉGIA

ADOTAR MECANISMOS DE CONTROLE PREVENTIVO COM O SISTEMA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO AMBIENTAL DE EMPREENDIMENTOS E CONTROLE CORRETIVO COM O SISTEMA DE FISCALIZAÇÃO E MONITORAÇÃO DO IMPACTO DA VISITAÇÃO TURÍSTICA.

AÇÃO 7: Criação de rotinas de fiscalização e monitoramento de parâmetros de qualidade ambiental e controle corretivo.

a) Descrição da ação	Criação de protocolos de monitoramento e parâmetros de qualidade a serem atendidos pelos empreendimentos implantados no Distrito Turístico de Palmas mediante definição de ações de conservação do meio ambiente.
b) Objetivo	Criação de índices de qualidade que garantam que a atividade de visitação dos atrativos seja menos impactante possível.
c) Justificativa	<p>Monitoramento é a atividade de acompanhamento da evolução de determinada situação e visa a obtenção de dados que permitam avaliar o impacto de uma ação. É utilizada para direcionar a tomada de decisão quanto a eficiência de decisão pretérita e corrigi-la, se for o caso.</p> <p>Os elementos chaves do trabalho de monitoramento são os indicadores. São utilizados para mensurar as variações na qualidade do ambiente, da experiência do visitante e de aspectos sociais. A partir desses, é possível verificar qual o impacto que determinada ação promove em termos</p>

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL	
	econômicos, culturais, de comportamento da população, de dinâmica espacial, dentre outros aspectos.
d) Produtos e Resultados	Avaliação Ambiental Estratégica com definição de indicadores de monitoramento.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Garantia de que a operação dos empreendimentos seja sustentável e que não há degradação ambiental.	População do município de Palmas e turistas/visitantes, bem como o meio ambiente.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Especificado nas licenças e/ou outorga.	Incluso na Avaliação Ambiental Estratégica.
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Fundação Municipal de Meio Ambiente	Ministério do Turismo / Sebrae/ Recursos da Compensação Ambiental

ESTRATÉGIA

PRIVILEGIAR NO PROJETO URBANÍSTICO AS INFRAESTRUTURAS VERDES URBANAS, TAIS COMO PARQUES, CORREDORES VERDES, PRAÇAS E BOSQUES, MANTENDO, SEMPRE QUE POSSÍVEL, A VEGETAÇÃO NATIVA.

AÇÃO 8: Desenvolvimento de formas de incentivo a criação e implantação de empreendimentos voltados ao ecoturismo na região do DTP, observando os conceitos e práticas do turismo criativo.

a) Descrição da ação	Esta ação refere-se à requalificação paisagística da área do Distrito Turístico, através de projeto paisagístico que valorize a beleza cênica da paisagem local, utilizando espécies ornamentais e nativas de baixa manutenção e preservando a vegetação já existente.
b) Objetivo	Incentivar a instalação de empreendimentos voltados para o Turismo de Lazer e Ecológico, criando uma identidade nova positiva do território para moradores e visitantes e assegurando um continuum paisagístico, além de beneficiar os empreendimentos nas proximidades e ao longo do Parque Linear. A maioria dos parques urbanos tem como objetivo principal a preservação da natureza associada ao uso humano, com a criação de áreas de lazer, esporte e recreação. Também tem a função ambiental de preservar a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo, os recursos hídricos, a paisagem e assegurar o bem-estar da população. O Parque Linear proposto terá a peculiaridade de compor um corredor verde que fará ligações importantes com a área urbana. Pela sua permeabilidade e continuidade da forma, o parque evita os perigos de isolamento e desconexões dos parques tradicionais sendo, portanto, locais mais seguros.
c) Justificativa	As condições ambientais de Palmas definiram um cenário urbano diferenciado. A existência de vegetação preservada ao longo das declividades fez com que, desde a sua criação, o poder público tivesse uma preocupação efetiva com a conservação e preservação do meio ambiente. O Plano Diretor de Palmas (2007) criou 12 Unidades de Conservação e em seu Artigo 28 propôs a criação de um Sistema Municipal de Unidades de Conservação (SMUC). A cidade implantou ainda as chamadas Infraestruturas Verdes. Esse sistema, integrado a ambientes urbanos e rurais do município, reflete a

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

	preocupação quanto ao desenvolvimento sustentável da cidade, permitindo a circulação ao longo dos eixos de conectividade entre as unidades centrais, rios, lagos e áreas verdes e ligam Unidades de Conservação Públicas e Privadas, Reservas Legais-RL, Áreas de Preservação Permanente - APP, plantações florestais, agricultura, dentre outras áreas de proteção. Estes corredores interligam várias regiões da cidade, através de parques lineares e eixos de mobilidade para pedestres e ciclovias. Esta condição criará para Palmas um diferencial, constituindo-se em significativo atrativo para empreendimentos, inclusive aqueles voltados ao lazer e ao turismo.	
d) Produtos e Resultados	Criação de um Parque Linear, corredor verde, interligando as áreas de preservação permanente - APP existentes dentro da poligonal do Distrito Turístico com a área pública da Orla do lago favorecendo o convívio e as trocas sociais, o compartilhamento da experiência do lazer entre moradores e/ou turistas e visitantes, potencializando a atratividade do lugar.	
	e) Benefícios	f) Beneficiários
	Ofertar uma maior atratividade ao lugar visando o desenvolvimento da atividade turística além de trazer benefícios ao Meio Ambiente, drenagem, recuperação de APP, melhoria da qualidade de vida urbana, dentre outros.	População do município de Palmas e turistas/ visitantes.
	g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
	Especificado nas licenças e/ou outorga.	Incluso nos custos de infraestrutura
	i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
	Fundação Municipal de Meio Ambiente	Poder Público, empreendedores particulares e/ou bancos financiadores dos empreendimentos.

ESTRATÉGIA

INCENTIVAR A ADOÇÃO DE MEDIDAS DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA, MAS ESPECIFICAMENTE VOLTADAS À GERAÇÃO DE ENERGIA FOTOVOLTAICA

AÇÃO 9: Divulgação dos incentivos e benefícios do Programa Palmas Solar, instituído pela Lei Complementar nº 327/2015 (Alterada pela Lei Complementar nº 368, de 01/03/2017) e regulamentado pelo Decreto nº 1.506, de 18/12/2017, dentre os potenciais investidores no DTP.

a) Descrição da ação	Esta ação refere-se a ampla divulgação dos incentivos e benefícios do Programa Palmas Solar entre os possíveis investidores do DTP. Dentre as ações que serão desenvolvidas, destacam-se: <ul style="list-style-type: none"> • Realizar oficinas de trabalho e palestras junto a empresários e possíveis empreendedores divulgando o Programa Palmas Solar. • Identificar linhas de crédito específicas para fins de implantação de energias alternativas, divulgando-as e prestando assessoramento na elaboração de projetos.
b) Objetivo	Aumentar o uso da matriz solar no Distrito Turístico de Palmas.

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

c) Justificativa	<p>Palmas possui um Programa estruturado voltado a estimular o aproveitamento do potencial solar na geração de energia fotovoltaica, que tem os seguintes objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumentar a participação da energia solar na matriz energética do Município. • Aumentar a competitividade do Município para atrair e desenvolver empresas e empreendimentos que tenham a matriz energética solar como uma possibilidade economicamente viável. • Contribuir para a melhoria das condições de vida de famílias palmenses. • Aumentar a competitividade e estimular o uso de energia fotovoltaica e termo solar dentre outros. <p>O Programa oferece os seguintes benefícios: a) desconto de até 80% do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), proporcional ao índice de aproveitamento de energia solar, por um prazo de até cinco anos. b) desconto de 80% do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), incidente sobre: I – os projetos, as obras e instalações destinadas à fabricação, comercialização e distribuição de componentes para os sistemas de energia solar; II – os serviços de instalação, operação e manutenção dos sistemas de energia solar, pelo prazo de até 10 anos. c) desconto de até 80% do Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI), proporcional ao índice de aproveitamento de energia solar. Além disto, toda edificação preexistente que se adequar à geração fotovoltaica de acordo com o estabelecido nas resoluções da ANEEL e/ou for equipada com sistema de aquecimento de água por energia solar e comprovar seu índice de aproveitamento de energia solar também terá direito aos benefícios.</p>
d) Produtos e Resultados	Melhoria no Programa de Eficiência Energética para os empreendimentos do Distrito Turístico de Palmas.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Possibilitar o aproveitamento do potencial solar de Palmas na geração de energia fotovoltaica.	População do município de Palmas e o meio ambiente.
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Lei 3179/2017	R\$ 300.000,00
d) Responsável pela ação	e) Fonte de financiamento
Secretaria Municipal Extraordinária de Captação de Recursos e Energias Sustentáveis.	Particulares ou bancos financiadores dos empreendimentos.

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL**ESTRATÉGIA**

IMPLANTAR AÇÕES DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL NOS ATRATIVOS QUE SERÃO PROPOSTOS PARA O DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS.

AÇÃO 10: Elaboração de pesquisa de percepção para identificar atrativos e produtos turísticos na área do Distrito Turístico e seus impactos sobre o ecossistema e a população, conforme conceitos e práticas do turismo criativo e implantação de amplo programa de educação ambiental.

a) Descrição da ação	<p>Esta ação destina-se a incentivar a implantação de programas de educação ambiental em todos os empreendimentos possíveis do DTP e, para tanto, serão necessárias as seguintes etapas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desenvolver pesquisa para estabelecer os atrativos e problemas ambientais específicos da área. • Estudar e conhecer as necessidades e potenciais da clientela a ser atingida. • Planejar o programa direcionando-o à clientela. • Aplicar efetivamente o programa de educação ambiental. • Avaliar os resultados para eventuais mudanças ou adaptações.
b) Objetivo	<p>Incentivar a adoção de programas de educação ambiental em todos os empreendimentos a serem implantados no DTP.</p>
c) Justificativa	<p>A implantação de educação ambiental, tanto nas escolas como também em atrações turísticas pode ser considerada uma das formas mais eficazes para a conquista de uma sociedade sustentável.</p> <p>Entende-se que escolas e atividades de lazer poderiam se tornar aliadas para o alcance do desenvolvimento sustentável, desde que se transformassem em espaços de conscientização ambiental, desenvolvendo o senso crítico e a mudança de comportamento, incentivando o respeito à vida e disseminando novas práticas de uso dos recursos naturais.</p> <p>Os atrativos turísticos a serem implantados no DTP, assim, deverão elaborar um Programa de Educação Ambiental - PEA, conforme descrito e detalhado na Instrução Normativa nº 2 do IBAMA, de 27 de março de 2012, o qual deverá definir a abordagem correta, bem como o responsável por sua implantação. O PEA objetiva incorporar a educação no processo da gestão ambiental de determinado projeto/empreendimento, tendo por base a promoção de reflexões a respeito do próprio empreendimento e de sua inserção local e regional.</p> <p>Ressalta-se que os atrativos de acesso público poderão ter as ações de Educação Ambiental implantadas como medidas de compensação ambiental de empreendimentos licenciáveis.</p>
d) Produtos e Resultados	<p>Conscientização da população sobre a importância de desenvolver atitudes sustentáveis no dia a dia.</p> <p>Formação de agentes multiplicadores das práticas sustentáveis, podendo assim transformar positivamente outras localidades.</p> <p>Implantação de Projetos de Educação ambiental em todos os empreendimentos do Distrito Turístico de Palmas.</p>
e) Benefícios	f) Beneficiários
População, usuários e prestadores de serviços conscientes da necessidade de preservação.	População do município de Palmas e turistas/ visitantes, bem como o meio ambiente.

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Lei 97895/99 – Política Nacional de Educação Ambiental.	R\$ 900.000,00
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
<ul style="list-style-type: none"> Fundação Municipal de Meio Ambiente Secretaria da Educação/Agtur. 	Fundações Internacionais, Fundos privados e Fundações Nacionais (Fundação Boticário, Fundação Itaú, Fundação BB, dentro outras) bancos financiadores dos empreendimentos.

ESTRATÉGIA

ADOTAR POLÍTICAS DE APLICAÇÃO DE AÇÕES INOVADORAS DE PREVENÇÃO E REUSO DOS RECURSOS NATURAIS, TANTO NA ÁREA DO DISTRITO TURÍSTICO, COMO NO MUNICÍPIO COMO UM TODO.

AÇÃO 11: Elaboração de Programa de Exploração Consciente e Manejo Controlado de Riquezas Naturais que incentive o reflorestamento e valorização de áreas verdes, a coleta seletiva e reciclagem de resíduos, a racionalização do uso da água e outras ações de consciência e reuso de recursos naturais.

a) Descrição da ação	Esta ação trata da elaboração de um Programa de exploração consciente e manejo sustentável de riquezas naturais e visa apoiar o desenvolvimento de ações inovadoras que possam contribuir para o uso equilibrado dos recursos naturais.	
b) Objetivo	Garantir um meio ambiente saudável e equilibrado para os frequentadores do Distrito Turístico de Palmas e para o município em geral.	
c) Justificativa	<p>O hábito de práticas sustentáveis pode preservar os recursos naturais, manter o equilíbrio ecológico e contribuir para a diminuição dos impactos ambientais. Atitudes simples tais como o plantio de mudas e a economia de água já representam bastante para a manutenção do planeta.</p> <p>Entidades como a WWF Brasil já vem desenvolvendo um Programa de Uso Sustentável de Produtos Naturais no país de forma exitosa e cujo <i>know how</i> poderia ser experimentado no município de Palmas.</p>	
d) Produtos e Resultados	<ul style="list-style-type: none"> Desenvolvimento de novas tecnologias para aproveitamento e uso racional dos recursos naturais no Distrito Turístico. Desenvolvimento de novos produtos e processos. Novas oportunidades de empreendedorismo. 	
e) Benefícios	f) Beneficiários	
Possibilitar o aproveitamento do potencial natural disponível no Distrito e seu uso racional.	População do município de Palmas e turistas/visitantes, bem como o meio ambiente.	
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado	
Não regulamentado.	R\$ 500.000,00 (consultoria e assessoramento)	

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
<ul style="list-style-type: none">• Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos• SEBRAE/TO• Federação das Indústrias do Estado do Tocantins	Recursos públicos, de entidades representativas ou bancos financiadores dos empreendimentos.

ESTRATÉGIA

INCENTIVAR A RECUPERAÇÃO DE ÁREAS DEGRADADAS COM O OBJETIVO DE CONECTAR OS REMANESCENTES FLORESTAIS DE FORMA A REESTRUTURAR O MOSAICO DA PAISAGEM E MANTER OU RESTABELECEER OS PROCESSOS NATURAIS E OS SERVIÇOS ECOSSISTÊMICOS.

AÇÃO 12: Identificação de áreas sensíveis e passíveis de recuperação no perímetro do Distrito Turístico, realização de estudos e implementação das ações de recuperação.

a) Descrição da ação	Realizar estudo para identificar as áreas degradadas seguindo as seguintes etapas: <ul style="list-style-type: none">• Realizar levantamentos de campo utilizando ferramentas de geoprocessamento.• Definir e caracterizar as áreas degradadas.• Rever os Planos de Manejo das Áreas de Proteção ambiental existentes.• Elaborar os Planos de Recuperação de Áreas Degradadas.
b) Objetivo	Garantir a conservação dos remanescentes dos ecossistemas existentes na área e restabelecer os processos naturais possíveis.
c) Justificativa	<p>No diagnóstico estratégico foi demonstrado que a área sofreu ação de supressão da vegetação no início dos anos 2000. A vegetação natural formada por cerrado e gramíneas herbáceas foram substituídas por pastagens. A partir de 2005 houve manutenção das áreas suprimidas e ocupação de áreas sem vegetação. A partir de 2015 verifica-se comportamento inverso do observado no período entre 2000-2005, com decréscimo das áreas de pastagem e aumento das áreas de cerrado.</p> <p>Em visita de campo, verificou-se também a existência de edificações em APP localizadas na poligonal de estudo que infringem a legislação, sendo passíveis de remoção ou licenciamento ambiental e que poderão estar degradando as margens do Lago Palmas.</p> <p>Portanto, entende-se ser necessário a realização de um Programa de Recuperação de Áreas Degradadas que estabeleça programas e ações que permitam não só a recuperação das áreas já degradadas como também minimizar o impacto ambiental causado pela implantação do empreendimento.</p> <p>Este estudo deverá ser solicitado pelos órgãos ambientais como parte integrante do processo de licenciamento das atividades a serem implantadas, evitando ações degradadoras ou perturbadoras do meio ambiente. Por outro lado, deve apresentar um conjunto de métodos, instruções e materiais necessários para restaurar ou recuperar as áreas já degradadas, de acordo com um planejamento específico pré-definido.</p>

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

d) Produtos e Resultados	Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD e recuperação das áreas.	
e) Benefícios	f) Beneficiários	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperação das áreas degradadas e melhoria das condições ambientais. Agregação de amenidades ambientais e contemplativas para o Distrito. 	População do município de Palmas e turistas/ visitantes, bem como o meio ambiente.	
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado	
Legislação sobre licenciamento ambiental.	R\$ 800.000,00 (assessoramento e consultoria)	
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento	
Fundação Municipal de Meio Ambiente ICMbio	Ministério do Meio Ambiente/autarquia e recursos oriundos da compensação ambiental.	

ESTRATÉGIA

MELHORAR A QUALIDADE DE VIDA DA POPULAÇÃO LOCAL E DO MUNICÍPIO COMO UM TODO E PROMOVER UM PROCESSO DE PLANEJAMENTO PARTICIPATIVO, INTEGRADO E INCLUSIVO NA IMPLANTAÇÃO DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS.

AÇÃO 13: Realização de processo participativo envolvendo moradores locais e principais stakeholders com diferentes perspectivas e interesses para discussão e interpretação do projeto do DTP, conforme conceito participativo do turismo criativo.

a) Descrição da ação	<p>Esta ação refere-se ao desenvolvimento de um processo participativo, integrado e inclusivo de todos os segmentos da população na interpretação e implantação do Distrito Turístico de Palmas.</p> <p>Para tanto, deverão ser observadas as seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oficinas setoriais de apresentação e discussão do projeto. Seminário para consolidação das propostas colhidas nas diversas oficinas. Encontro para apresentação das propostas para o poder público e iniciativa privada.
b) Objetivo	<ul style="list-style-type: none"> Realizar um planejamento estratégico de forma participativa e integrada para a implantação do Distrito Turístico de Palmas. Utilizar o turismo como elemento integrador de diferentes políticas públicas para o desenvolvimento de Palmas, a partir da articulação de diferentes áreas do governo com a sociedade civil organizada. Melhorar a qualidade de vida da população local e do município como um todo, promover a preservação do meio ambiente, viabilizar a implantação de infraestrutura básica e serviços públicos na área destinada ao DTP e seus arredores, de acordo com a demanda e expectativas da comunidade.
c) Justificativa	Embora a área destinada à implantação do Distrito Turístico de Palmas, conforme verificado <i>in loco</i> , seja praticamente desprovida de população residente, encontram-se habitantes domiciliados no Parque Aquícola Sucupira e no Condomínio Sonho Novo. Além destes, encontram-se pequenos

COMPONENTE: GESTÃO SOCIOAMBIENTAL

	<p>produtores agrícolas e suas famílias em habitações dispersas, bem como empregados das casas de festas e dos demais empreendimentos localizados na área. A implantação do Distrito Turístico de Palmas nessa região irá modificar significativamente a realidade e a vida desta pequena parcela da população. Por outro lado, irá impactar toda a população das áreas vizinhas ao Distrito e indiretamente toda a população de Palmas. Caso o processo de planejamento e implantação do DTP não seja conduzido de forma participativa com todos os segmentos da população, alguns efeitos negativos se farão sentir dentre eles a geração de expectativas desfavoráveis e rejeição do empreendimento turístico. Além disso, faz-se necessário que a população como todo esteja ciente e informada de todas as transformações que serão implantadas com a criação do novo bairro, e possam estabelecer, em conjunto com o poder público, estratégias para inclusão da população menos qualificada no mercado de trabalho que irá surgir, principalmente no setor do turismo.</p>
<p>d) Produtos e Resultados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Envolvimento efetivo de todos os segmentos públicos e privados no planejamento da implantação do Distrito Turístico de Palmas. • Engajamento e participação ativa dos da população de Palmas no processo de planejamento e implantação do Distrito Turístico de Palmas. • Ação integrada e articulação das políticas públicas do município voltadas ao desenvolvimento turístico de Palmas.
<p align="center">e) Benefícios</p>	<p align="center">f) Beneficiários</p>
<p>Implantação de infraestrutura adequada e serviços públicos condizentes com as expectativas e necessidades da população e visitantes.</p>	<p>População do município e residente no DTP e seus arredores, turistas e/ou visitantes.</p>
<p align="center">g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei</p>	<p align="center">h) Custo estimado</p>
<p align="center">Não se aplica</p>	<p align="center">R\$ 500.000,00</p>
<p align="center">i) Responsável pela ação</p>	<p align="center">j) Fonte de financiamento</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Secretaria de Infraestrutura, Serviços Públicos • Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade • Agência de Turismo • Fundação Cultural de Palmas • Secretaria do Desenvolvimento Social • Secretaria Municipal de Comunicação • Secretaria Extraordinária de Assuntos Estratégicos • Captação de Recursos e Energias Sustentáveis • SEBRAETO 	<p align="center">Secretarias Municipais e entidades de classe</p>

COMPONENTE: ALINHAMENTO PÚBLICO PRIVADO

ESTRATÉGIA

TOMANDO-SE COMO BASE O MASTERPLAN, O PODER EXECUTIVO DEVE PROPOR DISPOSITIVO LEGAL PARA O CONTROLE DO USO DO SOLO E ORDENAMENTO DO ESPAÇO NO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS.

AÇÃO 1: Elaboração/revisão da legislação urbanística vigente, em decorrência do estabelecido pelo atual Plano Diretor Participativo de Palmas, em especial, no que se refere ao DTP, quanto às normas sobre o uso e ocupação do solo, os instrumentos urbanísticos de gestão urbana aplicáveis, as diretrizes sobre o parcelamento do solo da área e os incentivos fiscais e financeiros.

<p>a) Descrição da ação</p>	<p>Com base na proposta de Lei de Uso e Ocupação do Solo, que está sendo elaborada pelo Poder Executivo, para toda a área urbana do Município de Palmas, deverão ser incluídas cláusulas específicas com relação a área do Distrito Turístico de Palmas e que serão fundamentadas no Masterplan realizado. Deverá ainda constar da referida lei os instrumentos urbanísticos de gestão urbana aplicáveis, as diretrizes sobre o parcelamento do solo da área e, se for o caso, a isenção ou redução de tributos, bem como os demais incentivos concedidos.</p> <p>A legislação deverá indicar os usos e atividades, bem como os respectivos locais onde esses poderão ser exercidos, os quais devem atender à finalidade de turismo prevista, respeitando a vocação do solo, a vegetação natural e promovendo o desenvolvimento socioeconômico-ambiental da região.</p> <p>Indicar nessa lei os índices de ocupação permitidos, densidades e coeficientes de aproveitamento, bem como alturas e afastamentos, pelos quais fiquem claros os parâmetros construtivos para a área.</p>
<p>b) Objetivo</p>	<p>Promover o uso e a ocupação da área do DTP com base nas condições legais estabelecidas, proporcionando adequação à finalidade determinada pelo Plano Diretor e uma gestão municipal eficaz.</p>
<p>c) Justificativa</p>	<p>O Plano Diretor aprovado no ano de 2018 criou o Distrito Turístico e estabeleceu diversas condicionantes para sua ocupação. Torna-se necessário, contudo, que sejam fixadas regras claras e objetivas de forma a atender às premissas determinadas nesse Plano, visto que a legislação subsidiária, até então em vigor, não mais as reflete. Tal necessidade se torna mais premente quando se verifica que a área se encontra em sua totalidade sob a propriedade ou posse de particulares.</p>
<p>d) Produtos e Resultados</p>	<p>Adequação das propriedades particulares situadas no DTP ao previsto no Plano Diretor e no Masterplan, por intermédio do atendimento às normas de uso e ocupação do solo fixadas em lei.</p>
<p align="center">e) Benefícios</p>	<p align="center">f) Beneficiários</p>
<p>Ordenamento do local do DTP, garantindo segurança aos investidores, de forma a atender as diretrizes preconizadas pelo Plano Diretor.</p>	<p>Município de Palmas, sua população, proprietários das terras, investidores, empreendedores, turistas/ visitantes, bem como o meio ambiente.</p>
<p align="center">g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei</p>	<p align="center">h) Custo estimado</p>
<p align="center">Não se aplica</p>	<p align="center">Inclusos no orçamento do Município</p>

COMPONENTE: ALINHAMENTO PÚBLICO PRIVADO

i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Na fase da propositura do Projeto de Lei: Poder Executivo do Município de Palmas, e, na fase de votação da Lei: Câmara Municipal de Palmas	Município de Palmas

ESTRATÉGIA

APROVAR EM LEI O PLANO DE OCUPAÇÃO COM A FINALIDADE DE INDICAR OBJETIVAMENTE A LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS, SISTEMA VIÁRIO, ÁREAS VERDES, ENTRE OUTROS, TENDO COMO BASE O PLANO DE MANCHAS INDICADO PELO MASTERPLAN.

AÇÃO 2: Proposição e aprovação do Plano de Ocupação do DTP, na qualidade de uma Unidade de Estruturação e Qualificação – UER, caracterizada como Área de Desenvolvimento Sustentável e Inovação, de acordo com o previsto no Masterplan.

k) Descrição da ação	<p>Esta ação refere-se à proposição de um Plano de Ocupação, que fará parte da legislação de uso e ocupação do DTP, podendo ser na forma de Anexo da Lei.</p> <p>Este Plano de Ocupação, conforme § 2º do art. 231 do Plano Diretor de Palmas, deve indicar, em consonância com o contido no texto principal da Lei, o mapa da área de acordo com as diretrizes e parâmetros de uso e ocupação do espaço territorial, bem como a estruturação do sistema viário principal, o parque linear, parque ecológico, faixa de proteção da orla do lago e outras áreas verdes relevantes, bem como setores para ocupação com atividades e empreendimentos previstos no Plano de Manchas, elaborado a partir do Programa de Necessidades, documentos esses integrantes do Masterplan.</p>
l) Objetivo	<p>Indicar de forma clara e específica o uso e ocupação do solo no DTP conforme os empreendimentos e atividades ali previstos, de acordo com o Plano Diretor do Município e as cláusulas concernentes ao Uso e Ordenamento do Solo, para que proprietários e investidores saibam os direitos e condicionantes de utilização do solo com vistas à finalidade precípua do Distrito Turístico.</p> <p>Tornar viável, dentro dos princípios da legalidade e da função social da propriedade, a execução do Masterplan elaborado para o Distrito Turístico de Palmas.</p>
c) Justificativa	A Lei de Uso e Ocupação do Solo deve prever os usos e atividades permitidos em cada setor do DTP, os índices para edificações e instrumentos urbanísticos aplicáveis. Deve ser acompanhada do Plano de Ocupação, que além de indicar visualmente a respectiva localização dos serviços e empreendimentos, mostre o sistema viário, áreas verdes relevantes e outros equipamentos.
d) Produtos e Resultados	Uso e ocupação da área do DTP, conforme Masterplan e legislação, o que resultará no efetivo atendimento à finalidade do Distrito Turístico proporcionando o desenvolvimento sustentável da região e oportunidades de emprego e renda.
e) Benefícios	f) Beneficiários
Facilidade no entendimento pelos interessados e pela população em geral com a projeção em mapa do sistema viário principal, dos	Proprietários, investidores, empreendedores, população e Prefeitura.

COMPONENTE: ALINHAMENTO PÚBLICO PRIVADO

empreendimentos, atividades e áreas verdes no território do Distrito Turístico, com as respectivas localizações.	
g) Normas de licenciamento ambiental exigidas pela lei	h) Custo estimado
Não se aplica	Inclusos no orçamento do Município
i) Responsável pela ação	j) Fonte de financiamento
Na fase da propositura do Projeto de Lei que terá como Anexo o Plano de Ocupação do DTP: Poder Executivo do Município de Palmas, e na fase de votação da Lei: Câmara Municipal de Palmas.	Município de Palmas

7. ACOMPANHAMENTO, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DA IMPLANTAÇÃO

O monitoramento e o acompanhamento constituem práticas indispensáveis à gestão de programas governamentais, na medida em que contribuem para melhorar os seus resultados, apoiar o processo decisório e para ampliar a transparência da execução das políticas públicas.

Neste sentido a Gestão Municipal de Palmas, por meio da sua Secretaria de Planejamento, deve acompanhar as ações prioritárias previstas para o turismo no âmbito do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas, para que essas informações sejam devidamente acompanhadas aumentando a transparência das ações previstas, bem como o atingimento das metas colimadas no âmbito do planejamento executado.

O acompanhamento inclui atividades de registro e documentação do processo de implementação do Distrito Turístico a fim de assegurar o cumprimento do Plano de Ação que integra o planejamento desenvolvido. Tem objetivo de aprimorar a gestão da implantação do Distrito Turístico, auxiliar a tomada de decisão, prestar contas à sociedade e subsidiar a avaliação da implantação do empreendimento.

O Monitoramento engloba o exame contínuo dos insumos, atividades, processos e produtos, com a finalidade de otimizar a sua gestão, ou seja, obter mais eficácia, eficiência e efetividade.

A base para o monitoramento e a avaliação do setor turismo no âmbito do Masterplan é o Plano de Ação que integra o detalhamento das estratégias, e cuja síntese encontra-se no item 6 deste Masterplan. O Plano de Ação tem como principal objetivo descrever o planejamento das ações necessárias para a concretização dos objetivos do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas. Desta maneira, o Plano de Ação apresenta uma visão geral do conjunto de atividades e projetos de investimentos a serem realizados, e estabelece a relação de cada ação com as respectivas estratégias.

As estratégias previstas para o desenvolvimento do turismo na região de Palmas, por sua vez, foram definidas a partir das áreas críticas de intervenção identificadas em processo de diagnóstico e delineiam as linhas de ação necessárias para a consecução dos objetivos propostos, tanto para o desenvolvimento turístico do município quanto para a implantação do seu Distrito Turístico.

Com base no Plano de Ação, portanto, foi construída uma Matriz Lógica de acompanhamento e monitoramento, indicando os resultados esperados, impactos e fontes de verificação no monitoramento das ações previstas para o Turismo no âmbito do Distrito Turístico de Palmas.

A Matriz Lógica é um instrumento de gestão de projetos que foi adotado em 1970 pela *United States Agency for International Development (USAID)*, Agência Americana para Desenvolvimento Social Internacional que possibilita uma visão clara e objetiva dos impactos em projetos de sucesso.

A seguir apresenta-se a Matriz Lógica proposta em alinhamento com as estratégias e Plano de Ação desenvolvidos.

MATRIZ LÓGICA DE ACOMPANHAMENTO E MONITORAMENTO DO TURISMO NA IMPLANTAÇÃO DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS

COMPONENTE	AÇÕES	RESULTADOS ESPERADOS	IMPACTOS ESPERADOS	FONTES DE VERIFICAÇÃO
PRODUTO TURÍSTICO	<ul style="list-style-type: none"> • AÇÃO 1: Elaboração de projeto básico e executivo para estruturação e reorganização do uso turístico das praias de Palmas – Praia da Graciosa, Praia do Prata, Praia do Caju e Praia do Buriti. • AÇÃO 2: Elaboração de plano de captação de eventos para Palmas. • AÇÃO 3: Estruturação de Produtos para o Turismo Criativo - Artesanato, Gastronomia, Patrimônio Cultural. • AÇÃO 4: Elaboração de projeto básico e executivo e implantação de estrutura para o turismo de pesca e turismo náutico 	<ul style="list-style-type: none"> • Projeto básico e executivo para estruturação e reorganização do uso turístico das praias de Palmas elaborado • Plano de captação de eventos para Palmas elaborado. • Estruturação de Produtos para o Turismo Criativo implantados • Projeto básico e executivo e implantação de estrutura para o turismo de pesca e turismo náutico no Lago de Palmas elaborado. • Programa de ecoturismo e turismo de aventura. Desenvolvido e implantado 	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento da demanda por eventos em Palmas • Aumento da venda de pacotes para o Turismo Criativo, Ecoturismo e Turismo de Aventuras • Aumento da Demanda para o Turismo de pesca e náutica • Aumento da permanência e gasto médio diário dos visitantes 	<ul style="list-style-type: none"> • Taxa de ocupação anual dos espaços para eventos em Palmas • Pesquisas quantitativas e qualitativas anuais de demanda turística • Pesquisas com Agências emissivas e receptivas

COMPONENTE	AÇÕES	RESULTADOS ESPERADOS	IMPACTOS ESPERADOS	FONTES DE VERIFICAÇÃO
	<p>no Lago de Palmas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • AÇÃO 5: Desenvolvimento e implantação de programa de ecoturismo e turismo de aventura. 			
COMERCIALIZAÇÃO	<p>AÇÃO 1: Atualização, complementação e implementação do plano de marketing tático e operacional para Palmas.</p> <p>AÇÃO 2: Desenvolvimento e implantação de roteiros turísticos integrados: Palmas – Taquaruçu e Jalapão.</p> <p>AÇÃO 3: Construção e manutenção de Website, criação de Newsletters e otimização de redes sociais.</p> <p>AÇÃO 4: Criação de núcleo de marketing no âmbito da AGETUR.</p> <p>AÇÃO 5: Efetivação das ações desenvolvidas no Plano de Marketing no que se refere à atração e manutenção do mercado investidor, vendedor e consumidor para o turismo em Palmas.</p> <p>AÇÃO 6: Criação do Programa contínuo de sensibilização da população para o turismo.</p> <p>AÇÃO 7: Desenvolvimento de portfólio (book, e-book e vídeo) para promoção e</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Plano de marketing tático e operacional para Palmas executado. • Roteiros turísticos integrados: Palmas – Taquaruçu e Jalapão desenvolvidos e implantados. • Website implantado, Newsletters em operação e de redes sociais. Otimizadas. • Núcleo de marketing no âmbito da AGETUR criado. • Ações de atração e manutenção do mercado investidor, vendedor e consumidor para o turismo em Palmas efetivadas. • Programa contínuo de sensibilização da população para o turismo implantado. • Portfólio (book, e-book e vídeo) para promoção e comercialização 	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento da Demanda anual de visitantes • Aumento dos Investimentos em Equipamentos Turísticos • Aumento de visitantes que buscam informações do destino na WEB • Aumento do Consumo e do PIB no turismo • Aumento da Consciência cidadã para o turismo 	<ul style="list-style-type: none"> • Pesquisas anuais de oferta turística • Pesquisas anuais quantitativas e qualitativas de demanda turística • Pesquisas com Agências emissivas e receptoras • Análise do PIB municipal do Turismo

COMPONENTE	AÇÕES	RESULTADOS ESPERADOS	IMPACTOS ESPERADOS	FONTES DE VERIFICAÇÃO
	comercialização do destino. AÇÃO 8: Planejamento e execução de Road Show.	o do destino elaborado. • Road Show implantado.		
FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL	<ul style="list-style-type: none"> • AÇÃO 1: Desenvolvimento e implantação de sistema de informações para gestão do turismo. • AÇÃO 2: Aplicação de pesquisas para alimentação do SIG. • AÇÃO 3: Elaboração do Plano de Fortalecimento Institucional para a Gestão Municipal do Turismo de Palmas. • AÇÃO 4: Promoção e dinamização dos arranjos produtivos da cadeia do turismo e formação de parcerias. • AÇÃO 5: Criação de um Fundo Municipal de Turismo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema de informações para gestão do turismo. Implantado • Pesquisas para alimentação do SIG aplicadas. • Plano de Fortalecimento Institucional para a Gestão Municipal do Turismo de Palmas desenvolvido e aplicado. • Dinamização dos arranjos produtivos da cadeia do turismo e formação de parcerias implantada. • Criação do Fundo Municipal de Turismo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Melhoria do Planejamento e Acompanhamento do Turismo • Gestão Pública do Turismo fortalecida e efetivada em bases participativas e integradas. • inovações tecnológicas, implantadas 	<ul style="list-style-type: none"> • SIG para o Turismo • Pesquisas de oferta e demanda • Plano Municipal de Fortalecimento Institucional • Pesquisa do perfil dos colaboradores municipais para o turismo • Análise do PIB municipal do Turismo

Ilustração 139: Matriz Lógica de Acompanhamento e Monitoramento do Turismo na implantação do Distrito Turístico de Palmas

Fonte: Elaboração própria

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No início das discussões para a elaboração do Masterplan do Distrito Turístico de Palmas, ficou evidente que o DT deveria ser concebido como um verdadeiro bairro, não somente pelo tamanho da área, mas pelo fato de que quase sua totalidade constitui-se de propriedades privadas, na sua maioria, já parceladas. Nesse cenário, as propostas apresentadas nesse Masterplan tiveram que se adequar às condições existentes, procurando deixar as áreas com maior quantidade de lotes já parcelados com a destinação de uso residencial e comercial. As demais áreas, glebas de maiores dimensões, puderam ser destinadas para empreendimentos diversificados de maior potencialidade turística.

Considerando esses aspectos, a poligonal do Distrito Turístico, já prevista na legislação do Plano Diretor Participativo de Palmas, não deveria representar uma barreira, mas sim um espaço de continuidade do tecido urbano, onde as regiões residenciais e comerciais pudessem se expandir naturalmente, de acordo com a evolução da ocupação urbana. Por outro lado, as áreas destinadas a empreendimentos turísticos, sejam eles de lazer ou de negócio, deverão estar sujeitas à legislação específica de uso do solo, que permita viabilizar a atração de investimentos, tanto para a implantação dos equipamentos quanto de suas infraestruturas.

Os estudos deixaram clara a importância do Distrito Turístico não só para a cidade de Palmas, mas para toda a Região Norte. A riqueza do patrimônio natural e cultural, a beleza paisagística, a boa oferta de comércio e serviços de qualidade possibilitam condições adequadas para as pretensões do projeto, mas principalmente sua posição estratégica, na parte central do país, poderá funcionar como um elo de ligação entre a Amazônia e a Região Nordeste com as regiões Sul e Sudeste do Brasil.

No contexto urbanístico, Palmas vem se expandindo ao longo do tempo em direção a área do DTP. Em função disto, se torna evidente a importância do planejamento deste novo bairro da cidade e de sua vocação turística. Para isto foram utilizadas as tendências mais atuais do desenvolvimento urbano, de maneira que as pessoas possam morar, trabalhar e acessar os serviços e o lazer com deslocamentos mais facilitados e agradáveis.

Ao mesmo tempo, a proposta do Masterplan se preocupou em viabilizar para a área um caráter de perenidade. Isto significa dizer caracterizá-la de uma forma a permitir que os futuros turistas, visitantes, residentes e usuários deste espaço se sintam confortáveis, a ponto de fazerem dali seus espaços de estabelecimento de longos prazos. Para isto, também foi necessário propor um tratamento ambiental de maior importância e mais conectado com as expectativas destas populações em termos de qualidade de vida.

O desenho urbano proposto destaca dois eixos estruturantes com base no sistema viário definido no Plano Original de Palmas. O primeiro eixo corresponde à extensão da Avenida Teotônio Segurado e, o segundo eixo, a uma nova via transversal, que liga a Rodovia TO-050 com a orla do lago. No cruzamento desses dois eixos viários a tendência é que haja um adensamento e uma verticalização ao longo do tempo, que deverá constituir a zona central do bairro. Esta zona será composta de uso comercial de nível 1, com empreendimentos de maior porte. Nas extremidades da área serão dispostos os principais equipamentos turísticos como a Marina e seu Complexo Náutico, o Parque Aquático e o Complexo de Negócios e Tecnologia nas proximidades do eixo rodoviário.

PERSPECTIVA DA MARINA E COMPLEXO NÁUTICO DO DISTRITO TURÍSTICO DE PALMAS



Ilustração 140: Perspectiva da Marina e Complexo Náutico do Distrito Turístico de Palmas.
Fonte: Elaboração própria.

PERSPECTIVA DO COMPLEXO TURÍSTICO COM PARQUE AQUÁTICO DO DTP



Ilustração 141: Perspectiva do Complexo Turístico com Parque Aquático do Distrito Turístico de Palmas.

Fonte: Elaboração própria.

PERSPECTIVA DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS IMOBILIÁRIOS DO DTP



Ilustração 142: Perspectiva dos Empreendimentos Turísticos Imobiliários do Distrito Turístico de Palmas

Fonte: Elaboração própria.

O Masterplan propôs a implantação de uma importante infraestrutura verde, representada na malha urbana pelo Parque Linear, Parque Ecológico e pelos Conectores Verdes. Através destes eixos, passeios públicos, praças para encontros e lazer, e mais uma ampla rede de ciclovias garantirão uma circulação adequada as pretensões de diferenciação urbana do setor.

Este cenário atende as premissas, citadas anteriormente, que visam criar as condições para que a área, como um todo, seja ocupada com qualidade, mas ao mesmo tempo atrair novos investimentos de porte mais significativo. Os complexos criados com as novas centralidades e os polos de desenvolvimento econômico, vão propiciar o surgimento de um ambiente de lazer, entretenimento e de negócios na área. A ideia é que grandes empresas encontrem também nestas áreas as condições adequadas para instalar suas bases e seus escritórios. Ali podem estar devidamente conectadas com as principais áreas de ofertas de serviços e habitações de qualidade.

Levando-se em conta as dimensões da área e a potencialidade de alternativas para implantação de empreendimentos turísticos, os projetos sugeridos no Masterplan deverão ser, naturalmente, implantados em etapas, conforme os investimentos públicos que serão feitos e os empreendimentos âncora que serão captados. Evidentemente, as aspirações de um Distrito Turístico desse porte, localizado em região tão estratégica do país, não poderá ser objeto de uma só empreitada, tanto por questões relacionadas com a demanda, quanto com o potencial de consumo.

Entende-se que o processo de implantação do DTP deva ser imaginado para um horizonte de 10 a 20 anos. Nesse sentido, o Masterplan, respeitando esse horizonte, prevê, em suas propostas, tanto empreendimentos de potencial mais imediato, quanto de mais longo prazo. Vale destacar, entretanto, que nesse tipo de projeto, uma vez implementadas as âncoras, a área poderá passar por uma dinâmica mais significativa da ocupação urbana.

Desta forma, o Masterplan para o Distrito Turístico procurou inovar na sua concepção em relação à ocupação do espaço, mas ao mesmo tempo, respeitar o plano original da cidade e integrar esse novo bairro a sua expansão natural. Procurou, também, viabilizar um bairro com vida própria e uma nova centralidade para o conjunto da estrutura urbana da cidade.

9. BIBLIOGRAFIA

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS (CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO)

ABETA, Associação Brasileira das Empresas de Ecoturismo e Turismo de Aventura. **Perfil do Turista de Aventura e do Ecoturista no Brasil**, em http://floripaconvention.com.br/Perfil_do_Turista_de_Aventura_no_Brasil.pdf.

BARBOSA, Gislâne F.; SANTOS, Rafaela A. T.; DE OLIVEIRA, Nilton Marques; DA LUZ, Rodolfo A. (Autores), **Tocantins e seus Polos Regionais: uma proposta de regionalização econômica**. Artigo in: ENANPUR, Natal, 27 a 31 de maio de 2019.

BRASIL. MTUR. **Ações de gestão do conhecimento para aprimoramento da Política Nacional de Turismo – Parques Temáticos** – Apêndice E. Brasília, março de 2014. Disponível em: http://www.turismo.gov.br/images/pdf/2.2PARQUES_TEMATICOS.pdf. Acesso em: 09 novembro 2020.

BRASIL, 2009 Ministério do Turismo; EMBRATUR; FGV. **Pesquisa do Impacto Econômico dos Eventos Internacionais Realizados no Brasil – 2007/2008**. em <http://www.turismo.gov.br>. BRASIL, 2010 Ministério do Turismo;

BRASIL, 2010. **Cadernos e manuais de segmentação** em http://www.turismo.gov.br/turismo/o_ministerio/publicacoes/cadernos_publicacoes/14manuais.html;

COX, K. R., Man, Location and Behavior: An Introduction to Human Geography. New York, 2018.

CHASCO YRIGOYEN, C.; Uceta S. M., **Análisis de las áreas comerciales de Andalucía**. I Congreso de Ciencia Regional de Andalucía: Andalucía en el umbral del siglo XXI (2000).

IBGE – Instituto de Geografia e Estatística – **Síntese de Indicadores Sociais 2018**.

_____. Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. **Tipologia intraurbana Espaços de Diferenciação socioeconômica nas concentrações Urbanas do Brasil**. Rio de Janeiro, 2017. <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101470>. Acesso em: 10 de abril de 2022.

_____. **Estudos das Regiões de Influência das Cidades – REGIC 2018, IBGE 2018. (5ª edição da pesquisa)**. Disponível em <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html?=&t=downloads>. Acessado em 14 de março de 2021.

_____. **Brasil em Síntese, Panorama – IBGE Cidades**. Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/to/palmas/pesquisa/19/0> >. Acesso em: 17 de setembro de 2020.

KOTLER, Philip; HAIDER, Donald. e REIN, Irving. **Marketing público: como atrair investimentos, empresas e turismo para cidades, regiões, estados e países.** Tradução de Eliane Kanner. São Paulo: Makron Books, 1994.

MEDEIROS, Valério A. S. de **Urbis Brasiliae O Labirinto das Cidades Brasileiras.** Editora UnB – Brasília, 2006

MINISTÉRIO DE ESTADO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO. **Plano de Desenvolvimento Agropecuário do Matopiba** – PDA. DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO. Seção 1. Nº 217. Sexta Feira, 13 novembro de 2015. PORTARIA No-244, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2015.

PEREIRA, Caroline Nascimento; Porcionato, Gabriela Lanza; Castro, Cesar Nunes. **Aspectos Socioeconômicos da região do MATOPIBA.** IPEA, 2018. Disponível em: http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8462/1/BRU_n18_Aspectos.pdf

PREFEITURA DE PALMAS. **Plano Plurianual de Palmas 2018-2021. Cidade Participativa e Inteligente.** Lei Nº 2395, de 2 de julho de 2018.

_____. **Relatório Técnico, Revisão do Plano Diretor Participativo de Palmas (PDPP) – Modelo Espacial,** Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas, junho de 2017.

_____. Prefeitura de Palmas, BID. **Relatório Final, Estudo 3 - Crescimento Urbano – Palmas. Estudos base iniciativa cidades emergentes e sustentáveis.** BID e Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas, junho 2017.

_____. **Plano Diretor Participativo do Município de Palmas.** Lei Complementar nº 155, de 28 de dezembro de 2007 que dispõe sobre a política urbana do município de Palmas.

_____. SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E TURISMO. **Sequestro de carbono social urbano do município de Palmas.** Relatório. Palmas, 2005.

_____. PALMAS, SEBRAE TOCANTINS. **Turismo Palmas + 10 - Plano Municipal de Turismo de Palmas Tocantins** – Produto 5. 2020.

_____. **Calendário Cultural de Palmas,** em: <https://fliphtml5.com/yrlww/lree/basic> (2020), acesso em 29 set 2020

RABAHY, Wilson Abrahão. **Análise e perspectivas do turismo no Brasil.** São Paulo: 15/12/19. Disponível em: <https://www.rbtur.org.br/rbtur/article/view/1903>. Acesso em 16 out. 2020.

RODRIGUES, Bárbara da Glória; SILVA NETO, Luiz Sinésio; SANTOS, Leidiane Ferreira e outros. Processo de envelhecimento dos municípios do Estado de Tocantins. Revista Cereus. Artigo. Dezembro 2019.

SEMARH. **Plano da Bacia Hidrográfica do Entorno do Lago.** Fase A - Diagnóstico da Bacia Hidrográfica. Palmas. TO. 2015.

SILVA, L. F. G, SOUZA, L.B. **Atuação dos Ventos em Palmas**. In: Gomes, I.A (Organizadora). Geografia na Contemporaneidade. Ed. Atena. Ponta Grossa. 2018.

TOCANTINS. Secretaria da Saúde. Gabinete do Secretário. Superintendência de Planejamento do SUS. **Plano Estadual de Saúde 2016-2019**/ Secretaria de Estado da Saúde, Superintendência de Planejamento do SUS. – Palmas: Secretaria de Estado da Saúde, 2015.

_____ **PDITS do Polo Palmas** - Série histórica disponibilizada pelo órgão gestor do Estado, referente à Temporada de Sol e Praia do Polo Palmas, Adtur, 2015.

_____ **Zoneamento Ecológico-Econômico do estado do Tocantins, ZEE**. Disponível em: <http://www.sefaz.to.gov.br/zoneamento-ecologico-economico-do-estado-do-tocantins/>. Acesso em: 10 de abril de 2022.

URBAN LAND INSTITUTE, The community builders handbook. Washington. D.C. (1971).

World Tourism Organization (UNWTO). *“Tourism Towards 2030 - Global overview”* (UNWTO, 2011).

Sites visitados

<https://www.to.gov.br/secom/noticias/governo-do-tocantins-destaca-crescimento-de-21-do-pib-do-estado/3qonigcx584z>. Acesso em 10 de abril de 2022.

<https://conexaoto.com.br/2020/05/07/tocantins-tem-maior-indice-de-concentracao-de-renda-desde-2012>. Acesso em 10 de abril de 2022.

<https://portal.to.gov.br/noticia/2020/4/3/governo-busca-modernizar-a-malha-viaria-do-tocantins-e-anuncia-concessao-de-640-km-de-rodovias/>. Acesso em 10 de abril de 2022.

<https://semarh.to.gov.br/agenda-verde/energias-renovaveis>. Acesso em 10 de abril de 2022.

<https://g1.globo.com/to/tocantins/noticia/2020/08/27/ibge-divulga-nova-estimativa-da-populacao-e-palmas-ultrapassa-300-mil-habitantes-pela-primeira-vez.ghtml>. Acesso em 10 de abril de 2022.

<https://www.gov.br/sudam/pt-br/acesso-a-informacoes/institucional/legislacao-da-amazonia>.

<https://censo2010.ibge.gov.br/noticias-censo-geoestadisticas-revelan-patrimonio-ambiental-la-amazonia-legal>

<https://www.anac.gov.br/noticias/2020/anac-simplifica-regularizacao-de-pistas-de-pouso-na-regiao-da-amazonia-legal>

<http://portal.inep.gov.br/web/guest/resultados-e-resumos>.

https://www.tripadvisor.com.br/Attraction_Review-g668997-d2414471-Reviews-Praia_da_Graciosa-Palmas_State_of_Tocantins.html. Acesso em 30 set. 2020.

<https://cadastur.turismo.gov.br/hotsite/#!/public/sou-turista/inicio#prestadoresAncora>. Acesso em 06 out. 2020.

<https://www.consumidormoderno.com.br/2020/01/13/5-tendencias-industria-turismo-2020/>, Acesso em 05 de outubro de 2020.

<https://blog.gazinatacado.com.br/tendencias-na-hoteleria/> Acesso em 05 de outubro de 2020.

<https://newhotel.com.br/quais-serao-os-impactos-causados-pelas-novas-tendencias-no-turismo-em-2020/>. Acesso em 05 de outubro de 2020.

Sites Benchmarking

<https://noosamarina.com.au/2020/04/10/its-easter-time-at-noosa-marina/>Acessado em: 26 de outubro de 2020.

<https://www.expedia.com.br/Sunshine-Coast-Noosaville.dx6047727?gallery=open&pwaLob=wizard-package-pwa>. Acessado em 27 de outubro de 2020.

<https://www.ausfilm.com.au/news/village-roadshow-studios-announces-investment-into-the-film-and-television-industry/>.Acessado em: 22 de outubro de 2020.

<https://villageroadshowstudios.com.au/facilities/>. Acessado em 22 de outubro de 2020.

<https://www.sasaki.com/projects/gulf-state-park-master-plan/>. Acessado em 02 de outubro de 2020.

https://www.tripadvisor.com.br/Hotel_Review-g30582-d14084829-Reviews-The_Lodge_At_Gulf_State_Park_A_Hilton_Hotel-Gulf_Shores_Alabama.html/. Acessado em: 27 de outubro de 2020.

<https://www.reservadopaiava.com/>Acessado em 12 de outubro de 2020.

<http://www.cuidamosdopaiava.com.br/>Acessado em 12 de outubro de 2020.

<https://www.france-voyage.com/franca-turismo/lago-der-chantecoq-1070.htm>/.Acessado em 10 de novembro de 2020.

<https://marmongpointmarina.com.au/downloads/>. Acessado em 26 de outubro de 2020.

<https://www.google.com/search?q=Expo+D.+Pedro++Campinas>. Acesso em: 10 novembro. 2020.

<http://www.stcc.th>. Acesso em: 10 novembro. 2020 e <http://architectes.ch/fr/architectes/lausane/richter-dahl-rocha-architectes-as>. Acesso em: 10 novembro. 2020.

https://www.tamar.org.br/centros_visitantes.php?cod=1

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS – (MODELAGEM URBANÍSTICA)

RODRIGUES, M. P. S.; BESSA, K. **O recente e acelerado processo de verticalização em Palmas -TO: da incorporação à fabricação do solo.** Formação, Presidente Prudente, v. 1, n. 25, p. 155-188, maio-ago. 2017.

PALMAS. **Lei Complementar nº 400, de 02 de abril de 2018.** Plano Diretor Participativo do Município de Palmas -TO. Disponível em

<<https://leismunicipais.com.br/pdf/Lei-complementar-400-2018-Palmas-TO.pdf>>. Acesso em: 18 nov. 2021

_____. **Lei nº 1.424, de 14 de março de 2006.** Institui o Programa de Parcerias Público-Privadas do Município de Palmas, Estado do Tocantins Disponível em https://legislativo.palmas.to.gov.br/resultado-pesquisa/?opcao=numero&tipo_lei=0&texto=1.424&btn_search=Search. > Acesso em: 18 nov. 2021

PREFEITURA DE PALMAS, BID. **Revisão do Plano Diretor Participativo de Palmas Tocantins – Modelo Espacial.** Relatório Técnico. Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas, junho 2017.

_____. **Plano de Ação Palmas Sustentável.** Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas – IMPUP.

_____. **Masterplan da Área Sul de Palmas.** Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas – IMPUP.

_____. **Relatório Técnico, Revisão do Plano Diretor Participativo de Palmas (PDPP) – Modelo Espacial,** Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas, junho de 2017.

_____. Prefeitura de Palmas, BID. **Relatório Final, Estudo 3 - Crescimento Urbano – Palmas. Estudos base iniciativa cidades emergentes e sustentáveis.** BID e Instituto Municipal de Planejamento Urbano de Palmas, junho 2017.

_____. **Plano Diretor Participativo do Município de Palmas**. Lei Complementar nº 155, de 28 de dezembro de 2007 que dispõe sobre a política urbana do município de Palmas.

TOCANTINS, SEPLAN. **Zoneamento Ecológico-Econômico do estado do Tocantins, ZEE**. Disponível em: <http://www.sefaz.to.gov.br/zoneamento-ecologico-economico-do-estado-do-tocantins/>. Acesso em: 10 de abril de 2022.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS (MODELAGEM JURÍDICA)

BRASIL **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm Acesso em 26/07/2022.

BRASIL **Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967**. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm . Acesso em 26/07/2022.

BRASIL **Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995**. Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8987cons.htm >. Acesso em 26/07/2022.

BRASIL **Lei nº 9.074, de 07 de julho de 1995**. Estabelece normas para outorga e prorrogações das concessões e permissões de serviços públicos e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9074cons.htm Acesso em 26/07/2022

BRASIL **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm Acesso em 26/07/2022

BRASIL **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em 26/07/2022

BRASIL **Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004**. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L11079.htm>. Acesso em 26/07/2022.

BRASIL Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm Acesso em 26/07/2022

BRASIL Lei nº 13.334, de 13 de setembro de 2016. Cria o Programa de Parcerias de Investimentos - PPI; altera a Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003, e dá outras providências. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/lei/l13334.htm . Acesso em 26/07/2022.

BRASIL Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021. Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm . Acesso em 26/07/2022.

TOCANTINS. Lei nº 3.666, de 13 de maio de 2020. Institui o Programa de Parcerias e Investimentos do Estado do Tocantins - PPI, e adota outras providências. Disponível em https://www.al.to.leg.br/arquivos/lei_3666-2020_56361.PDF Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Lei nº 1.424, de 14 de março de 2006. Institui o Programa de Parcerias Público- Privadas do Município de Palmas, Estado do Tocantins, e dá outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-1.424-2006-03-14-8-7-2022-16-36-55.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Lei nº 1.967, de 08 de maio de 2013. Institui a Agência Municipal de Turismo – AGTUR e adota outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-1.967-2013-05-08-26-4-2022-15-42-13.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Lei Complementar nº 285, de 31 de outubro de 2013. Institui o novo Código Tributário do Município de Palmas – TO e adota outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-285-2013-10-31-30-9-2021-17-10-14.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Lei Complementar nº 327, de 24 de novembro de 2015. Cria o Programa Palmas Solar para estabelecer incentivos ao desenvolvimento tecnológico, ao uso e a instalação de sistemas de conversão e/ou aproveitamento de energia solar no município de Palmas, e adota outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-327-2015-11-24-4-4-2019-12-46-18.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Decreto nº 1.153, de 30 de novembro de 2015. Aprova o Regimento Interno do Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas do município de Palmas. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/decreto-1.153-2015-11-30-21-1-2022-18-55-51.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Lei Complementar nº 376, de 28 de junho de 2017. Cria o Programa Especial de Urbanização de Palmas (PEU), como instrumento de planejamento da

política urbanística do município de Palmas, e dá outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-376-2017-06-28-11-1-2019-14-31-29.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Decreto nº 1.506, de 18 de dezembro de 2017. Dá nova regulamentação à Lei Complementar nº 327, de 24 de novembro de 2015, para dispor sobre o fluxo processual e critérios objetivos para a aplicação dos quesitos de obrigatoriedade e incentivos estabelecidos para o Programa Palmas Solar, e revoga o Decreto 1.220, de 28 de março de 2016. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/decreto-1.506-2017-12-18-22-12-2017-15-58-22.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Lei Complementar nº 400, de 02 de abril de 2018. Plano Diretor Participativo do Município de Palmas -TO. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-400-2018-04-02-26-5-2022-16-48-32.pdf> Acesso em 26/07/2022

PALMAS. Decreto nº 1.667, de 06 de dezembro de 2018. Aprova o novo Regulamento do Código Tributário do Município de Palmas e adota outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/decreto-1667-2018-12-06-25-2-2022-14-36-19.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Lei Complementar nº 408, de 20 de dezembro de 2018. Dispõe sobre a criação do Distrito Turístico de Palmas Município de Palmas -TO e dá outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-408-2018-12-20-10-1-2019-16-40-26.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Lei nº 2.431, de 20 de dezembro de 2018. Dispõe sobre a outorga do serviço de implantação e gestão de marinas, dos cais, portos, píeres, estações hidroviárias e dos estacionamentos relativos às áreas concedidas e dá outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-2.431-2018-12-20-8-1-2019-17-38-27.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Decreto nº 1.778, de 26 de agosto de 2019. Estabelece critérios para apresentação de projetos e implantação de obras de infraestrutura urbana no município de Palmas e dá outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/decreto-1778-2019-08-26-27-8-2019-13-25-44.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Decreto nº 2.122, de 05 de novembro de 2021. Dispõe sobre os procedimentos a serem adotados para aprovação dos Planos de Ocupação de empreendimentos nas áreas definidas pela Lei Complementar nº 400, de 2 de abril de 2018, conforme especifica. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/decreto-2122-2021-11-05-11-11-2021-14-58-39.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. Decreto nº 2.154, de 18 de fevereiro de 2022. Institui o Comitê Gestor das Praias e Balneários Públicos do Município e adota outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/decreto-2.154-2022-02-18-21-2-2022-14-9-59.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. **Decreto nº 2.155, de 18 de fevereiro de 2022.** Cria Comissão de Elaboração do Termo de Referência dos Estudos e Projetos necessários para a implantação das categorias de Áreas Verdes Urbanas (AVUs), e adota outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/decreto-2.155-2022-02-18-21-2-2022-14-25-2.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. **Decreto nº 2.166, de 24 de fevereiro de 2022.** Dispõe sobre a Comissão Permanente dos Planos de Ocupação, instituída pelo art. 3º do Decreto nº 2.122, de 5 de novembro de 2021, para elaboração de diretrizes urbanísticas e ambientais gerais de uso e ocupação do solo, na forma que especifica. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/decreto-2.166-2022-02-24-25-2-2022-14-38-21.pdf> Acesso em 26/07/2022.

PALMAS. **Lei nº 2.675, de 05 de abril de 2022.** Dispõe sobre o Conselho de Inovação e Desenvolvimento Econômico de Palmas e o Fundo de Inovação e Desenvolvimento Econômico de Palmas e adota outras providências. Disponível em <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-2.675-2022-04-05-6-4-2022-18-15-21.pdf> Acesso em 26/07/2022.

RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei Complementar nº 44/2021.** Dispõe sobre a política urbana e ambiental do município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. Disponível em <https://planodiretor-pcrj.hub.arcgis.com/documents/projeto-de-lei-complementar-n%C2%BA-44-2021-revis%C3%A3o-do-plano-diretor/explore> Acesso em 26/07/2022.

SÃO PAULO. **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.** Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Disponível em https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estratgico_1428507821.pdf Acesso em 26/07/2022.

SÃO PAULO. **Lei nº 14.917, de 07 de maio de 2019.** Dispõe sobre a Concessão Urbanística no Município de São Paulo. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/2009/1491/14917/lei-ordinaria-n-14917-2009-dispoe-sobre-a-concessao-urbanistica-no-municipio-de-sao-paulo> . Acesso em 26/07/2022.

Doutrina:

CARVALHO PINTO, Victor. **Reparcelamento do Solo: um modelo consorciado de renovação urbana.** Senado Federal, Textos para Discussão 130, maio/2013

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Parcerias na Administração Pública**, 5ª Edição. Rio de Janeiro: Atlas, 2006, p.145.

LEVIN, Alexandre. **Concessão Urbanística.** Enciclopédia Jurídica da PUC/SP. Tomo Direito Administrativo e Constitucional, Edição 1, abril de 2017. Disponível

em <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/111/edicao-1/concessao-urbanistica-> .

MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. **Concessões**. Belo Horizonte: Fórum, 2015, p. 248-249.

MARQUES NETO, Floriano de Azevedo. **Parcerias Público Privadas – Conceito**. Enciclopédia Jurídica da PUCSP, 2017, in <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/32/edicao-1/parcerias-publico-privadas:-conceito> .

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**, pag. 316.

PINTO RIBEIRO, Orlando. Reparcèlement: Reflexões teóricas e instrumentais acerca de seu ingresso na política urbana brasileira, 2021. Tese Doutorado – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, BR-RS, 2021. Disponível em <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/220477/001124657.pdf?sequence=1> .

Sites visitados:

<https://conexaoto.com.br/2022/02/17/secretarios-tracam-estrategias-para-executar-projetos-de-ppps-no-tocantins> Acesso em 26/07/2022.

<https://www.to.gov.br/parcerias/marina-estadual/3h5oybuuwsb7> Acesso em 26/07/2022.

<https://www.portalsolar.com.br/blog-solar/energia-renovavel/tocantins-lanca-medida-de-uso-de-energia-solar-em-orgaos-publicos.html> Acesso em 26/07/2022.

<https://www.palmas.to.gov.br/portal/noticias/com-ambiente-propicio-para-negocios-palmas-busca-atrair-ppps/30124/> Acesso em 26/07/2022.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS (MODELAGEM ECONÔMICA)

MARKOWITZ, H. Portfolio selection. *Journal of Finance*, v. 7, n. 1. 1952.

Sites visitados:

Site na internet da Prefeitura da Cidade de São Sebastião, conforme anexos no link http://www.saosebastiao.sp.gov.br/cons_pub_conc_marina_pub.asp .Acesso em 26/07/2022.

FOCUS semanal, no link <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus> .Acesso em 26/07/2022.

Site na internet do Fundo Monetário Internacional (FMI) relativo aos dados com estimativas para a economia Global (*World Economic Outlook*), no link <https://www.imf.org/en/Publications/WEO> .Acesso em 29/07/2022.

Site na internet do serviço de informações de mercado Bloomberg relativo às estimativas de mercado para taxa de juros dos Estados Unidos, no link <https://www.bloomberg.com/markets/rates-bonds/government-bonds/us> .Acesso em 26/07/2022.

Site na internet do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) relativo aos dados históricos de inflação no Brasil, no link <https://www.ibge.gov.br/busca.html?searchword=IPCA> .Acesso em 29/07/2022.

Código Tributário de Palmas, Tocantins, no site da internet com as Leis Municipais no link <https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-palmas-to> .Acesso em 26/07/2022.

Normas no site da Receita Federal do Brasil referentes aos tributos aplicáveis a empresas no regime de lucro real, no link <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/consulta.action?termoBusca=lucro+real>. Acesso em 29/07/2022.

Site na internet do Governo do Estado de Tocantins específico para dados de controle patrimonial, no link <https://central.to.gov.br/download/250856> .Acesso em 26/07/2022.

Análise própria com dados obtidos nos seguintes sites da internet: Marina de Florianópolis (<https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2020/10/05/empresa-que-venceu-licitacao-para-marina-na-beira-mar-norte-em-florianopolis-assina-contrato.ghtml>), Marina de Itajaí. Acesso em 30/07/2022.

(<https://itajai.sc.gov.br/noticia/5689/assinado-contrato-para-construcao-da-marina-de-itajai#.YvJsvnbMI2w>), Marina de São Sebastião. Acesso em 30/07/2022.

(http://www.saosebastiao.sp.gov.br/cons_pub_conc_marina_pub.asp), Marina de Veleiros do Sul (<https://vds.com.br/pt/>). Acesso em 30/07/2022.

GeoBrasilis em estudo para prefeitura de São Sebastião, SP em http://www.saosebastiao.sp.gov.br/marina_publica.asp .Acesso em 26/07/2022.

Informações compiladas de fontes oficiais ou nos sites da internet dos próprios parques, conforme: Beach Park (<https://investimento.turismo.gov.br/portuguese/expansao-beach-park-2/>). Acesso em 26/07/2022.

Beto Carrero

(https://www.betocarrero.com.br/pdf/RELATORIO_DE_SUSTENTABILIDADE_2020.pdf). Acesso em 26/07/2022.

Disney Parks (<https://aecom.com/wp-content/uploads/2020/07/2019-Theme-Index-web-1.pdf>). Acesso em 26/07/2022.

Hopi Hari Plano Recuperação Judicial (https://licksassociados.com.br/planos_de_recuperacao_judicial/plano-de-recuperacao-judicial-do-parque-hopi-hari/). Acesso em 26/07/2022.

Informações de preço dos ingressos conforme sites dos próprios parques, em pesquisa feita no dia 20 de Julho de 2022, nos links (<https://www.betocarrero.com.br/passaportes>, <https://ingresso.beachpark.com.br/>, <https://disneyworld.disney.go.com/pt-br/admission/tickets/>). Acesso em 26/07/2022.

<https://www.hopihari.com.br/temporadaFeriasSpetakularis?gclid=Cj0KCQjworiXBhDJARIsAMuzAux43wiHlJNu-> . Acesso em 26/07/2022.

Para a média da indústria, Consultoria especializada O Próximo da Fila, em seu link na internet (<https://oproximodafila.com.br/2020/12/25/fontes-de-receita-a-lem-dos-passaportes/>). Acesso em 26/07/2022.

Para a Disney Parks o próprio site na internet da empresa, no link (<https://thewaltdisneycompany.com/investor-relations/>). Acesso em 26/07/2022.

SINDUSCON de Tocantins conforme link no site <http://www.sindicatodaindustria.com.br/servicos/2014/02/72,32283/cub-abril-2019.html> . Acesso em 26/07/2022.

Informações originadas pela SEDUSR de Palmas conforme link na mídia local em <https://conexaoto.com.br/2021/10/21/custo-estimado-das-construcoes-autorizadas-por-palmas-equivale-a-mais-de-r-1-bilhao-por-ano> . Acesso em 30/07/2022.

Estimativas do CUB-GO oriundas da CBIC em seu site através do link <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/GO/>

<https://mundoimobiliario.net/modelo-e-ciclo-do-negocio-da-incorporacao-imobiliaria/> Acesso em 30/07/2022.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS – (DIMENSÃO AMBIENTAL)

BRASIL, Lei Nº 12.305 de 02 de agosto de 2010 - **Política Nacional de Resíduos Sólidos** (PNRS). European Commission, (1996).

_____**Resolução CONAMA nº 1**, de 23 de janeiro de 1986. (Publicação - Diário Oficial da União - 17/02/1986). O CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE – IBAMA.

_____**Resolução CONAMA nº 237**, de 19 de dezembro de 1997. Dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para o licenciamento ambiental. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre>>.

_____ **Instrução Normativa. MMA/Ibama nº 2, de 27 de março de 2012.**
Estabelece as bases técnicas para **programas de educação ambiental.**

TOCANTINS. Estado do. Lei nº 3614 /2019, que institui a Política de Resíduos Sólidos – PERS.

CARNEIRO, A. P. et al. Caracterização do entulho de Salvador visando a produção de agregado reciclado. In: VIII ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 2000, Salvador-BA. Anais... Salvador: ANTAC, v II p. 932. 2000.

_____; BRUM, I.A.S.; CASSA, J.C.S. (org.). Reciclagem de entulho para a produção de materiais de construção: projeto entulho bom. Salvador: EDUFBA; Caixa Econômica Federal, 312p. 2001.

CIFUENTES, M. Determinación de capacidad de carga turística en áreas protegidas. CATIE. Serie Técnica. Informe Técnico No. 194. Turrialba, Costa Rica. 1992.

SLIDER, T. C. (2009). *Concepts & Tools- Inspired By the Past, Built For the Future.* In: *VI Congresso Brasileiro de Unidades de Conservação.* Anais. Curitiba, PR: Rede Nacional Pró- Unidades de Conservação. Fundação O Boticário de Proteção à Natureza.

Este documento foi elaborado através da compilação de informações escolhidas nas referências acima e, portanto, não foi integralmente elaborado pela equipe desenvolvedora deste trabalho.