

# LAUDO TÉCNICO DE IMPACTO ECONÔMICO E ORÇAMENTÁRIO

---

Proposta Simulada de Instalação de Parque Aquático e Resort – Bacia do Rio Canoas – Franca/SP

## I – INTRODUÇÃO E OBJETIVO

O presente estudo tem por objetivo **mensurar o impacto econômico e orçamentário** decorrente da aplicação dos **incentivos fiscais previstos** na legislação municipal para a instalação de um **Parque Aquático e Resort** na área da **Bacia Hidrográfica do Rio Canoas**, região estratégica para o abastecimento público e para o desenvolvimento turístico sustentável do município de Franca.

A análise considera os efeitos da **redução temporária de alíquotas e isenções fiscais** aplicáveis exclusivamente a **novos empreendimentos ou ampliações**, conforme previsto tanto no **Projeto de Lei da Bacia do Rio Canoas** e demonstra como tais incentivos, concedidos apenas sobre o **incremento econômico e de investimentos**, produzem impactos de curto prazo no orçamento municipal.

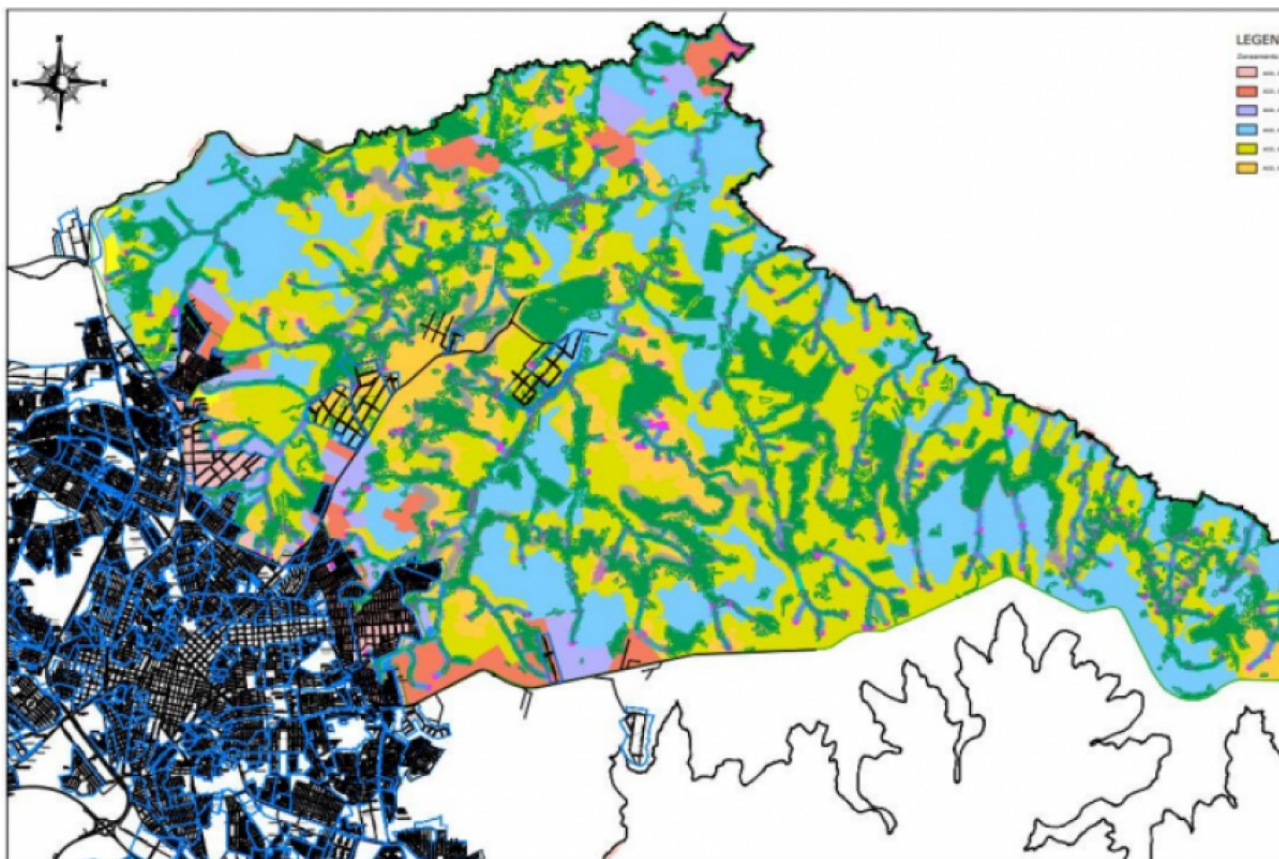
Esses efeitos iniciais são contrapostos aos **ganhos econômicos estruturais** projetados para o médio e longo prazo, decorrentes da expansão da atividade turística, da **geração direta e indireta de empregos**, do **incremento no consumo local**, da ampliação da cadeia produtiva de serviços e do consequente aumento de **arrecadação recorrente** via ISS, ICMS (cota-parte), FPM e VAF.

Trata-se, portanto, de um **instrumento técnico de apoio à decisão pública**, destinado a oferecer subsídios objetivos para a avaliação da **sustentabilidade fiscal** dos incentivos propostos, garantindo que a política de fomento econômico esteja em conformidade com a **Lei de Responsabilidade Fiscal** e com os princípios de desenvolvimento equilibrado entre **crescimento econômico, proteção ambiental e segurança hídrica** da Bacia do Canoas.

Este estudo segue metodologia semelhante aos **impactos analisados na Lei de Atratividade de Franca**, com foco em:

1. **Investimento estimado**
2. **Geração de empregos diretos e indiretos**
3. **Impacto sobre arrecadação municipal**
4. **Incentivos fiscais previstos em lei**
5. **Compatibilidade urbanístico-ambiental com a minuta da Lei da Bacia do Canoas**

As conclusões aqui apresentadas são **hipotéticas**, aplicadas exclusivamente para **avaliação de política pública**, e não representam compromisso real de instalação.



## II – BASE LEGAL E DOCUMENTOS CONSULTADOS

### II.1 – Minuta da Lei da Bacia do Rio Canoas

A presente análise técnica fundamenta-se na **Minuta da Lei da Bacia Hidrográfica do Rio Canoas**, constante do arquivo *“Tramite 3 – 4. Projeto de Lei – Bacia do Rio Canoas – Secretaria de Desenvolvimento”*, integrante do processo administrativo **SEI/CIDADES nº 3516200.410.00002201/2025-35**. Trata-se de um marco regulatório abrangente, estruturado para disciplinar o uso e a ocupação do solo, estabelecer condicionantes ambientais, definir zonas de proteção e orientar o desenvolvimento sustentável na área de manancial responsável pelo abastecimento público do município de Franca.

A minuta consolida diretrizes urbanísticas, ambientais, econômicas e fiscais que servem de referência indispensável para a avaliação da viabilidade de novos empreendimentos na região, incluindo estruturas turísticas como **parques aquáticos, resorts e equipamentos de lazer**, objeto deste laudo técnico.

Para fins de análise do impacto econômico e de compatibilidade urbanístico-ambiental, destacam-se, nesta avaliação, os seguintes eixos estruturantes presentes no texto legal:

- **Zoneamento e Subzonas ambientais e urbanísticas**

A minuta estabelece a divisão da bacia em **Área de Restrição à Ocupação (ARO)**, **Área de Recuperação Ambiental (ARA)** e **Área de Ocupação Dirigida (AOD)**, além de desdobramentos específicos que orientam o potencial e as limitações de uso para cada segmento territorial.

- **Regras de ocupação e uso do solo para turismo, lazer e desenvolvimento econômico**

Incluem-se dispositivos que permitem, *mediante licenciamento ambiental*, a implantação de **empreendimentos turísticos, parques temáticos, equipamentos hoteleiros e estruturas afins**, desde que observados os parâmetros ambientais e urbanísticos previstos.

- **Instrumentos urbanísticos de controle e mitigação ambiental**

Dentre eles, destaca-se a exigência de **Plano de Monitoramento Ambiental periódico**, Estudos de Impacto (RAP/EIV) e demais condicionantes técnicas aplicáveis a empreendimentos de porte relevante.

- **Instrumentos fiscais aplicáveis à bacia**

A minuta institui modelos diferenciados de **IPTU extrafiscal**, com alíquotas por zona, e cria a **TCFAC – Taxa de Controle e Fiscalização Ambiental do Canoas**, reforçando o caráter regulatório e protetivo da área.

- **Programa Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais (PMPSA)**

O texto institui mecanismos de incentivo à recuperação ambiental, conservação hídrica e manutenção de vegetação nativa, alinhando o ordenamento territorial com políticas contemporâneas de gestão ambiental e de valorização de serviços ecossistêmicos.

Esses dispositivos estruturantes servem como **fundamento jurídico e técnico** para o presente estudo de impacto econômico, permitindo contextualizar a instalação simulada de um Parque Aquático e Resort dentro das diretrizes oficiais estabelecidas para a Bacia do Rio Canoas.

## **II.2 – Referências Técnicas Externas (Benchmark)**

Para fins deste estudo de impacto econômico e orçamentário, adota-se como referência um **empreendimento turístico de grande porte**, composto por parque aquático e resort, alinhado aos padrões observados em projetos similares instalados em diferentes regiões do Brasil. Trata-se de empreendimentos classificados como de alta relevância econômica, em razão da sua capacidade de atrair visitantes, gerar fluxo turístico permanente, criar empregos diretos e indiretos e estimular cadeias produtivas locais nos setores de serviços, comércio, alimentação, transporte e entretenimento.

A escolha desse perfil de empreendimento decorre da sua **representatividade nacional** e da compatibilidade com as **diretrizes da minuta da Lei da Bacia do Rio Canoas**, que prevê a possibilidade de

instalação de estruturas turísticas, parques temáticos e equipamentos hoteleiros mediante licenciamento ambiental e observância dos parâmetros urbanísticos e ambientais aplicáveis.

<p><b>MODELO REPLICÁVEL - As estimativas do presente laudo se baseiam em informações públicas do Hot Beach Olímpia (Grupo Ferrasa), incluindo:</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Investimento superior a R\$ 500 milhões no parque e primeiros resorts</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parque aquático com 100–140 mil m<sup>2</sup></b></li> </ul> </li> <li>• <b>Resort com aprox. 484 unidades e ampliação com multipropriedade</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geração de +500 empregos diretos</b></li> </ul> </li> <li>• <b>Faturamento anual do parque na ordem de R\$ 94 milhões e fluxo anual superior a 1 milhão de visitantes</b></li> </ul>

O projeto simulado foi estruturado de forma **hipotética**, porém baseado em **estimativas realistas de investimentos** praticados em empreendimentos turísticos de mesmo porte no Brasil, incluindo valores aproximados de aquisição de terreno, construção civil, implantação de equipamentos especiais e infraestrutura de apoio. Da mesma forma, foram projetados, de maneira proporcional, indicadores de **faturamento operacional, visitantes anuais, corpo funcional direto, empregos indiretos e movimentação econômica regional**, levando em consideração o comportamento típico desse segmento no cenário nacional.

Ressalta-se que todas as informações apresentadas possuem caráter **exclusivamente simulado**, sendo utilizadas apenas para a elaboração deste **estudo de impacto** que avalia a aplicação dos incentivos fiscais previstos na legislação municipal vigente, especialmente no contexto da Bacia do Rio Canoas. Os valores aqui considerados **não representam compromisso real de implantação**, mas sim uma modelagem técnica destinada a subsidiar a análise da sustentabilidade fiscal da política pública de fomento econômico que orienta o projeto de lei.

#### Quadro Demonstrativo dos Investimentos Simulados

##### Empreendimento Turístico de Grande Porte – Parque Aquático + Resort

Item	Valor Estimado (R\$)
<b>Aquisição de terreno</b>	30.000.000,00
<b>Construção civil (parque, resort, apoio, urbanização)</b>	250.000.000,00
<b>Equipamentos especiais (brinquedos, bombas, filtros, sistemas de água)</b>	40.000.000,00
<b>Equipamentos hoteleiros (mobiliário, climatização, TI, restaurante, A&amp;B)</b>	20.000.000,00

Item	Valor Estimado (R\$)
Infraestrutura geral (estacionamento, drenagem, reservatórios, energia)	10.000.000,00
<b>Total Estimado de Investimento</b>	<b>350.000.000,00</b>

### III – ANÁLISE URBANÍSTICA E AMBIENTAL

#### III.1 – Compatibilidade com a Minuta da Lei da Bacia do Canoas

Para avaliar a viabilidade territorial do empreendimento, verifica-se sua adequação às diretrizes e zonas estabelecidas na Minuta da Lei da Bacia do Rio Canoas. A proposta se enquadra nas categorias destinadas ao desenvolvimento turístico e hoteleiro, previstas no texto legal.

O empreendimento Parque Aquático + Resort se enquadra em **AELTC (Área Especial de Lazer, Turismo e Cultura)** e **AEDE (Área Especial de Desenvolvimento Econômico)** conforme descrito na minuta:

*“São permitidos em AELTC empreendimentos como parques temáticos, equipamentos turísticos, resorts, hotéis e estruturas de lazer, condicionados ao licenciamento ambiental e monitoramento.”*

#### III.2 – Condicionantes técnicas obrigatórias

Além da compatibilidade de zoneamento, a minuta estabelece condicionantes ambientais e urbanísticas que devem ser atendidas por todo empreendimento de porte relevante. Essas exigências garantem controle, mitigação e monitoramento dos impactos na bacia.

De acordo com a minuta, todo empreendimento turístico:

- Deve apresentar **Plano de Monitoramento Ambiental**, com equipe multidisciplinar (ambiental, engenharia, biologia, geologia).
- Deve incorporar infraestrutura adequada de **drenagem, permeabilidade, sistema de esgoto e manejo de resíduos**.
- Pode estar sujeito a **EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança**, devido ao impacto no tráfego e no uso da água.
- Deve respeitar limites de impermeabilização e áreas verdes da zona definida no **Anexo X** do projeto de lei.

### III.3 – Conclusão urbanístico-ambiental

Além da compatibilidade de zoneamento, a minuta estabelece condicionantes ambientais e urbanísticas que devem ser atendidas por todo empreendimento de porte relevante. Essas exigências garantem controle, mitigação e monitoramento dos impactos na bacia.

O projeto é **tecnicamente viável**, desde que cumpra os mecanismos de controle ambiental previstos na minuta — que são robustos — e atenda aos índices urbanísticos específicos para sua zona.

## IV – PREMISSAS DA SIMULAÇÃO ECONÔMICA DO EMPREENDIMENTO

As premissas apresentadas a seguir estabelecem os parâmetros básicos utilizados na modelagem econômica do empreendimento turístico simulado. Elas representam valores de referência necessários para estimar área ocupada, investimentos, geração de empregos e demais impactos associados ao projeto. Todas as projeções foram elaboradas com base em características típicas de empreendimentos turísticos de grande porte no cenário nacional, mantendo coerência com o porte e a complexidade esperados para um parque aquático integrado a resort. Essas premissas servem como fundamento técnico para as etapas de cálculo fiscal, econômico e orçamentário desenvolvidas nas seções posteriores.

### IV.1 – Área física estimada

A estimativa de área do empreendimento considera a dimensão necessária para acomodar as estruturas do parque aquático, resort e áreas de apoio, respeitando a capacidade de ocupação definida para a bacia.

- **300.000 m<sup>2</sup> (30 ha)**, equivalente a 0,16% da área total da bacia (191 milhões m<sup>2</sup>).

### IV.2 – Investimento estimado

O investimento total foi projetado com base em parâmetros nacionais de empreendimentos turísticos de grande porte, incluindo terreno, obras civis, infraestrutura e equipamentos especializados.

<b>Componente</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Terreno	30.000.000
Construção civil	250.000.000
Equipamentos e instalações especiais	70.000.000
<b>Total estimado de investimento</b>	<b>350.000.000</b>

### **IV.3 – Empregos diretos e indiretos**

A geração de empregos foi estimada de forma proporcional ao porte do empreendimento, contemplando tanto postos diretos quanto efeitos indiretos e induzidos na economia local.

- **350 empregos diretos** (parque + resort)
- **350 empregos indiretos e induzidos**
- **Total estimado: ≈ 700 postos de trabalho**

### **V – SIMULAÇÃO DA ARRECADANÇA MUNICIPAL (SEM INCENTIVOS)**

A simulação dos tributos municipais permite estimar quanto o município arrecadaria caso o empreendimento fosse implantado sem a aplicação dos incentivos fiscais previstos na legislação. Essa etapa é fundamental para estabelecer o cenário-base de comparação e dimensionar o impacto econômico da política pública, observando-se receitas de caráter imediato e receitas recorrentes associadas à operação do empreendimento.

#### **V.1 – ITBI (Transmissão do Terreno)**

O ITBI corresponde ao primeiro tributo incidente no processo de implantação, uma vez que decorre da aquisição do terreno destinado ao empreendimento. Sua simulação permite identificar a receita municipal de ingresso imediato vinculada à transação imobiliária, caso não fossem aplicados os incentivos previstos em lei.

- Base: R\$ 30.000.000
- Alíquota: 2%
- **ITBI devido: R\$ 600.000**

#### **V.2 – ISS sobre a construção civil**

O ISS incidente sobre a construção civil representa a principal receita municipal associada à fase de implantação do empreendimento. No caso da construção civil, a legislação e a prática operacional permitem a dedução dos materiais empregados na obra, de modo que a tributação incide exclusivamente sobre a parcela referente aos serviços (mão de obra, engenharia, execução e montagem). Considerando que

aproximadamente 50% do valor total da obra corresponde a materiais isentos da base de cálculo, o ISS incide apenas sobre a parcela tributável equivalente aos serviços efetivamente prestados.

Assim, tomando como referência o investimento estimado em R\$ 250.000.000 na construção do parque aquático e resort, a base de cálculo do ISS corresponde a 50% desse valor (R\$ 125.000.000), sobre a qual se aplica a alíquota municipal de 5%, resultando em um ISS devido de R\$ 6.250.000 no cenário sem incentivos.”

- Base: R\$ 250 milhões
- Percentual Tributável: R\$ 125 milhões
- Alíquota: 5%
- **ISS obra:** R\$ 6.250.000,00

### **V.3 – IPTU – imóvel edificado**

O IPTU constitui a fonte de arrecadação contínua após a conclusão da obra, uma vez que incide anualmente sobre o valor venal do imóvel edificado. A simulação demonstra o montante que o município teria direito a arrecadar durante os primeiros anos de operação, caso não fossem aplicados os incentivos instituídos para novos empreendimentos.

- Valor venal estimado: R\$ 280 milhões
- Alíquota: 1,5%
- IPTU anual: R\$ 4.200.000
- Período tributado (4 anos): R\$ 16.800.000

### **V.4 – Total sem incentivos**

A consolidação dos valores simulados para ITBI, ISS da obra e IPTU permite calcular a arrecadação potencial do município em um horizonte de cinco anos, antes da aplicação de qualquer benefício fiscal. Esse total serve como referência direta para comparação com o cenário incentivado e para a análise do impacto fiscal líquido da política de desenvolvimento econômico.

<b>Tributo</b>	<b>Valor</b>
ITBI	R\$ 600.000
ISS Construção	R\$ 6.250.000

<b>Tributo</b>	<b>Valor</b>
IPTU (4 anos)	R\$ 16.800.000
<b>Total 5 anos</b>	<b>R\$ 23.650.000</b>

## **VI – INCENTIVOS FISCAIS PREVISTOS NA MINUTA**

Os incentivos fiscais previstos na Minuta da Lei da Bacia do Rio Canoas têm por finalidade estimular a implantação de empreendimentos turísticos estruturantes dentro das zonas AELTC e AEDE, assegurando competitividade regional e sustentabilidade econômica. A legislação faculta ao município a concessão de benefícios específicos — especialmente para empreendimentos com elevado potencial de geração de emprego, renda e movimentação econômica — alinhados ao modelo já consolidado pela Lei de Atratividade vigente no Município de Franca.

A minuta permite **incentivos econômicos e fiscais** para atividades turísticas adequadas à AELTC/AEDE, conforme:

“O município poderá conceder redução de ISS, isenção de IPTU e incentivos específicos para empreendimentos previstos nesta lei.”

E no contexto da Lei de Atratividade já vigente:

- **Redução do ISS construção** de 5% para **2%**
- **IPTU isento por 4 anos**
- **ITBI isento na aquisição do terreno**

### **VI.1 – Cálculo dos Incentivos Fiscais**

Com base no cenário-base (sem incentivos) e nas regras de estímulo previstas na minuta e na Lei de Atratividade, é possível calcular o montante efetivo dos incentivos fiscais aplicáveis ao empreendimento. O quadro a seguir compara a arrecadação municipal em situação normal e com incentivos, evidenciando o impacto fiscal líquido decorrente da política de fomento.

<b>Tributo</b>	<b>Sem Incentivo</b>	<b>Com Incentivo</b>	<b>Incentivo</b>
ITBI	R\$ 600.000	R\$ 0	<b>R\$ 600.000</b>
ISS obra	R\$ 6.250.000	R\$ 2.500.000	<b>R\$ 3.750.000</b>
IPTU (4 anos)	R\$ 16.800.000	R\$ 0	<b>R\$ 16.800.000</b>

Tributo	Sem Incentivo	Com Incentivo	Incentivo
<b>Total Incentivos</b>	—	—	<b>R\$ 21.150.000</b>

## VII – ARRECADAÇÃO POTENCIAL NA OPERAÇÃO DO PARQUE E RESORT

Concluída a etapa de instalação, o empreendimento passa a gerar receitas tributárias contínuas durante sua operação regular. Nesta seção, são estimadas as receitas potenciais decorrentes da atividade turística, com destaque para o ISS incidente sobre os serviços prestados pelo parque aquático e resort, principal fonte de retorno fiscal direto para o município no médio e longo prazo.

### VII.1 – Faturamento estimado (parque + resort)

O faturamento anual projetado considera a capacidade operacional do complexo turístico, o volume de visitantes, o ticket médio e a receita complementar de hospedagem e serviços. Esses parâmetros são consistentes com benchmarks nacionais de empreendimentos do mesmo porte.

- Visitantes: 600.000/ano
- Ticket médio/consumo: R\$ 120
- **Receita parque:** R\$ 72 milhões/ano
- **Receita resort e serviços:** R\$ 78 milhões/ano
- **Receita total anual estimada:** R\$ 150 milhões

### VII.2 – ISS anual sobre serviços turísticos

Dada a natureza predominantemente prestadora de serviços do empreendimento, o ISS torna-se uma das mais importantes receitas municipais na fase operacional, com forte potencial de compensar integralmente os incentivos concedidos no período de instalação.

- Alíquota: 5%
- **ISS anual:** R\$ 7.500.000
- **ISS (4 anos):** R\$ 30.000.000

Ou seja:

**Em 4 anos, o empreendimento gera mais ISS (≈30 milhões) do que todo o incentivo fiscal concedido (≈21 milhões).**

## VIII – CONCLUSÃO TÉCNICA GERAL

A partir das análises urbanísticas, ambientais, econômicas e fiscais realizadas, observa-se que a implantação do empreendimento Parque Aquático + Resort na Bacia do Rio Canoas **revela-se tecnicamente viável, fiscalmente sustentável e economicamente estratégica para o município de Franca**. As conclusões consolidadas são apresentadas a seguir.

### 1. Compatibilidade Urbanística e Ambiental

O projeto apresenta enquadramento pleno nas zonas AELTC e AEDE, conforme disposto na Minuta da Lei da Bacia do Canoas, que permite empreendimentos turísticos, hoteleiros e de lazer mediante licenciamento ambiental e controle de impactos. As condicionantes previstas — monitoramento ambiental, drenagem, permeabilidade, EIV e índices urbanísticos — são adequadas, proporcionais e suficientes para garantir a sustentabilidade da ocupação na área de manancial, desde que integralmente cumpridas pelo empreendedor.

### 2. Consistência Econômica e Investimento Estrutural

O investimento estimado de **R\$ 350 milhões** encontra respaldo em benchmarks nacionais de empreendimentos turísticos integrados, refletindo um porte intermediário/grande dentro do setor. A distribuição dos custos (terreno, construção civil, infraestrutura especializada e equipamentos) apresenta coerência técnica e aderência às características de projetos de alto fluxo turístico.

### 3. Geração de Empregos e Dinamização Regional

A projeção de aproximadamente **700 empregos diretos, indiretos e induzidos** evidencia o forte potencial de dinamização econômica do empreendimento. Tal volume de postos de trabalho possui repercussões significativas nas economias locais e regionais, gerando renda, consumo, demanda por serviços e fortalecimento da rede produtiva de turismo, comércio e alimentação.

### 4. Custo Fiscal dos Incentivos

Os incentivos previstos na minuta — **redução do ISS da obra de 5% para 2%, isenção do ITBI e isenção de IPTU por 4 anos** — **totalizam aproximadamente R\$ 21,15 milhões no horizonte de 5 anos**. Esse valor representa o custo fiscal inicial associado à política de estímulo econômico para implantação do empreendimento.

## 5. **Compensação Integral dos Incentivos na Fase Operacional**

Os cálculos demonstram que o ISS sobre a operação turística (parque + resort), **estimado em R\$ 30 milhões apenas nos primeiros 4 anos**, é suficiente para superar integralmente o valor dos incentivos concedidos. Ou seja, o **retorno fiscal direto no curto prazo já é superior à renúncia fiscal inicial**.

## 6. **Impactos Fiscais Adicionais Não Considerados no Cálculo Principal**

Para além do ISS operacional, o empreendimento tende a gerar efeitos fiscais indiretos e induzidos amplamente positivos, tais como:

- Aumento do VAF municipal, ampliando a participação de Franca na repartição do ICMS estadual;
- Incremento do turismo, elevando o fluxo de consumidores externos;
- Fortalecimento da cadeia produtiva local (restaurantes, serviços, transporte, comércio, eventos);
- Retornos indiretos via FPM, decorrentes do aumento de atividade econômica;
- Consumo de trabalhadores diretos e indiretos, que não foi plenamente computado no cálculo principal;
- Gasto de turistas fora dos limites do parque e do resort, que gera ISS, ICMS e estímulo econômico muito superiores ao efeito direto do empreendimento.

Na prática, **esses efeitos podem multiplicar por 2 ou 3 vezes o retorno fiscal total ao município**, ultrapassando com folga o cenário conservador apresentado no laudo.

## 7. **Conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF)**

É fundamental destacar que os incentivos fiscais previstos não violam a LRF, pois:

- aplicam-se exclusivamente a novos empreendimentos ou ampliações;
- incidem somente sobre o incremento de investimento, não sobre receita corrente consolidada;

- a renúncia é acompanhada de estimativa de compensação econômica plenamente demonstrada no laudo;
- o retorno fiscal futuro é suficiente para recompor e superar a renúncia inicial.

Esse modelo segue a mesma lógica da Lei de Atratividade de Franca, já analisada tecnicamente, e atende integralmente aos critérios de responsabilidade fiscal e sustentabilidade financeira.

## **8. Efeitos Estruturantes no Turismo Regional**

A implantação de um parque aquático e resort em área estratégica do Rio Canoas tende a reposicionar Franca no mapa turístico. A cidade passa a competir diretamente com polos consolidados do interior paulista e mineiro, atraindo turistas com alta propensão ao consumo, elevando a taxa de permanência média e estimulando novos investimentos privados em hotelaria, gastronomia, serviços especializados e atividades de lazer. **A consolidação de um destino turístico gera efeitos permanentes que se estendem além dos 5 anos considerados nesta simulação.**

## **9. Valorização imobiliária e arrecadação futura não mensurada**

O desenvolvimento territorial no entorno do empreendimento tende a elevar o valor venal de terrenos e imóveis da região — efeito que aumenta a arrecadação futura de IPTU e ITBI para o município, mesmo após o fim do período de isenção.

Esse efeito é típico de regiões que recebem investimentos turísticos estruturantes e não foi incluído nos cálculos, o que reforça que os números do estudo representam um piso, não um teto, do potencial fiscal municipal.

## **10. Instrumentos Ambientais como Oportunidade de Monitoramento Permanente**

A minuta da lei exige plano contínuo de monitoramento ambiental, garantindo a proteção do manancial do Rio Canoas e estabelecendo salvaguardas técnicas que reduzem riscos ambientais. Assim, além de compatível, o empreendimento se torna indutor de maior controle ambiental sobre uma área sensível, sem ônus adicional ao poder público.

## **11. Segurança Jurídica e Previsibilidade de Receitas**

A política de incentivos está alinhada à doutrina tributária moderna e segue o modelo da Lei de Atratividade, já consolidada no município. A renúncia fiscal é temporária, condicionada e compensada, preservando a LRF e dando previsibilidade ao investidor. A estabilidade jurídica aumenta a probabilidade de atração de empreendimentos de grande porte e reduz eventuais disputas administrativas ou judiciais sobre os benefícios.

## 12. Projeção de Sustentabilidade Fiscal no Longo Prazo

Embora o estudo utilize horizonte de 5 anos, é importante destacar que o empreendimento terá vida útil estimada superior a 20 anos, com potencial de:

- gerar receitas permanentes de ISS turismo;
- fortalecer o VAF municipal;
- aumentar o ICMS repassado a Franca;
- ampliar arrecadação imobiliária após o término das isenções;
- consolidar um polo turístico com efeito multiplicador por décadas.

Logo, os incentivos funcionam como gatilho inicial para um ciclo de desenvolvimento com capacidade de autossustentação econômica.

## 13. Balanço Final Ampliado

Combinando os benefícios diretos (tributos municipais), indiretos (ICMS, FPM), induzidos (turismo, comércio, consumo) e estruturantes (valorização territorial, fortalecimento produtivo), observa-se que o retorno econômico total tende a superar em múltiplas vezes o valor dos incentivos concedidos.

Assim, além de financeiramente vantajoso, o projeto contribui para objetivos estratégicos de longo prazo: **diversificação da matriz econômica, geração de emprego formal, fortalecimento do turismo e desenvolvimento sustentável orientado por critérios urbanísticos e ambientais rigorosos.**

Com base nas premissas adotadas, observa-se que:

- o empreendimento agregaria desenvolvimento turístico estruturante à região do Rio Canoas;
- Franca já faz parte do Mapa do turismo nacional, sendo sede administrativa da Região Turística Lagos do Rio Grande;
- os incentivos fiscais estimados em R\$ 21,15 milhões são plenamente compensados pelo ISS da operação e pelos impactos econômicos indiretos;

- o município passa a ter uma fonte contínua de arrecadação, geração de empregos e fortalecimento setorial que supera amplamente a renúncia fiscal inicial;
- o projeto se apresenta como vetor significativo de desenvolvimento econômico sustentável, com impactos sociais, urbanísticos e ambientais manejáveis e mitigáveis sob as regras da minuta;
- o saldo final da política pública é positivo, robusto e alinhado ao interesse estratégico do município de Franca.

O presente estudo tem caráter estritamente **técnico e hipotético**, elaborado com o único propósito de avaliar o **impacto orçamentário e a estimativa de renúncia fiscal decorrentes da aplicação dos incentivos previstos na Minuta da Lei da Bacia do Rio Canoas**. As simulações aqui apresentadas — tanto em termos de investimento, quanto de geração de empregos e arrecadação tributária — não representam proposta real de empreendimento, mas sim **modelos de referência utilizados para verificar a eficácia jurídica, econômica e fiscal da política pública prevista na minuta**.

Nesse contexto, os resultados obtidos permitem concluir que a legislação proposta apresenta **coerência técnica e responsabilidade fiscal**, uma vez que os incentivos são direcionados exclusivamente a novos empreendimentos e a ampliações produtivas, incidindo apenas sobre o incremento efetivo de investimento. Trata-se, portanto, de mecanismo alinhado à Lei de Responsabilidade Fiscal, semelhante ao modelo já validado na Lei de Atratividade do município.

A simulação demonstra que, **mesmo diante de incentivos fiscais iniciais, o retorno econômico e tributário projetado — especialmente por meio da arrecadação de ISS na operação, do incremento no VAF, do aumento do ICMS disponibilizado ao município e da dinamização do turismo e do comércio local — tende a superar a renúncia estimada**, promovendo equilíbrio fiscal e reforçando a sustentabilidade da política proposta.

Importa reiterar que vários impactos positivos não foram contabilizados no cálculo principal: gastos de turistas fora do parque e do resort, consumo ampliado dos trabalhadores diretos e indiretos, fortalecimento da rede de serviços, geração de ICMS setorial e valorização imobiliária. Tais efeitos, embora não incluídos para manter a simulação conservadora, ampliam significativamente os potenciais retornos econômicos do setor turístico.

Diante disso, conclui-se que **a Minuta da Lei da Bacia do Rio Canoas, ao prever incentivos condicionados, territorializados e ambientalmente controlados, apresenta viabilidade econômica e conformidade jurídica, demonstrando que a política de estímulo proposta é capaz de fomentar o desenvolvimento turístico sustentável na região, sem comprometer o equilíbrio fiscal do município**. Os resultados indicam que a legislação analisada atende aos requisitos de eficácia, razoabilidade, responsabilidade fiscal e interesse público, justificando sua adoção como instrumento legítimo de ordenamento territorial e promoção do desenvolvimento econômico.