

## IMPLANTAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS DE TURISMO NO ESPAÇO RURAL: ROTEIRO PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

Fábio Morais Hosken

Este capítulo objetiva ser um instrumento de orientação para a elaboração de projetos de empreendimentos de turismo rural. Irá auxiliar os consultores e profissionais nessa tarefa complexa que é formatar um documento que relate, da forma mais fiel, técnica e clara possível, um empreendimento turístico rural e/ou ecológico.

Nas disciplinas de planejamento turístico dos cursos de Turismo, será uma ferramenta à disposição, que pretende ser objetiva e prática, como um guia de elaboração, contendo o passo a passo para fazer um projeto completo.

As chances de o negócio dar certo são bem maiores quando se parte de um bom projeto, que procure definir tudo o que deve ser adaptado, construído, treinado, preparado, bem como os recursos necessários desde o início. Os riscos serão identificados, os pontos fortes, maximizados e reforçados, e os pontos fracos, corrigidos, eliminados ou transformados.

Para executar um trabalho desses, o profissional deverá ter conhecimentos sobre turismo, agropecuária e meio ambiente. A percepção sistêmica da propriedade é fundamental, ou seja, é preciso vê-la como um

tudo. Na definição dos atrativos, ele não deve ser conservador, mas sim buscar diferenciais e propor novas ideias, até com uma dose de ousadia, quando perceber que é possível. Para reduzir os custos, deverá vislumbrar como aproveitar estruturas já existentes, quando houver essa possibilidade. No relacionamento com o(s) proprietário(s), ter sensibilidade para captar seus sonhos, filtrar apenas o possível e conduzir para que atenda as suas expectativas dentro da realidade: ser o piloto de um voo com os pés no chão. Frequentemente, dependendo do porte e da complexidade, vários profissionais serão necessários para compor essa equipe, tais como: turismólogo, arquiteto, paisagista, biólogo, zootecnista, agrônomo, veterinário, engenheiros civil e de alimentos, topógrafo, economista, mateiro e até indigenistas, no caso do etnoturismo – uma terra indígena ou uma aldeia estão localizadas, quase sempre, no meio rural.

Este roteiro de implantação de projetos foi estruturado a partir de experiências profissionais do autor. O Quadro 12.1 descreve as atividades sequenciais que um projeto deve ter.

QUADRO 12.1 | METODOLOGIA PARA IMPLANTAÇÃO DE ROTEIROS E POLOS DE TURISMO RURAL E ECOLÓGICO – PLANEJAMENTO DE ÂMBITO MUNICIPAL

Etapas
Articulação
Parceiros para diagnóstico inicial
Primeiro evento/treinamento empresarial
Curso Empreendendo o Turismo Rural – Senac
Seminário Municipal de Turismo Rural e Ecológico
Divulgação
Avaliação do interesse
Grupo inicial de propriedades
Seleção das propriedades e roteiros
Planejamento turístico das propriedades
Implantação dos empreendimentos e roteiros
Qualificação da mão de obra
Marketing e lançamento
Geração de emprego e renda através do turismo no meio rural

O processo se inicia com a articulação entre os poderes público e privado e a comunidade, a fim de viabilizarem uma parceria capaz de dar sequência às

ações previstas. Tal articulação pretende gerar um elenco de parceiros que serão os atores dessa primeira fase, denominada diagnóstico inicial. Instituições como o Sebrae e Secretarias Estaduais de Turismo são exemplos de possíveis participantes.

O primeiro evento, que pode ser denominado, por exemplo, "Seminário Municipal de Turismo Rural e Ecológico", tem o objetivo de informar sobre a intenção do projeto (divulgação), e de avaliar se há o interesse da população, de empreendedores e proprietários rurais em implantar o turismo na economia local e em suas propriedades. Pode ser que o poder público considere que há este interesse, mas por algum motivo – religioso, por exemplo –, de fato ele não exista, ou até a comunidade seja contra, uma vez que o turismo, se mal planejado, traz muitos impactos negativos. Possuir potencial, recursos, localização, acesso e mercado não significa possuir todas as condições fundamentais para que se operacionalize o produto turístico; a vontade e a aceitação da comunidade são absolutamente necessárias para que o projeto tenha êxito.

Se, no encontro inicial, houver aprovação e interesse da comunidade pelo projeto e de lá sair um grupo de proprietários que se comprometa a integrar o roteiro, o trabalho prossegue até o lançamento do produto no mercado.

Nesse caminho, depois de definido o grupo de propriedades aprovadas, parte-se para os projetos individuais de cada propriedade.

Esse planejamento começa com a visita para coleta de dados e definição do produto turístico na propriedade junto do empreendedor e dos interessados, como um gerente, familiares envolvidos e funcionários importantes.

A primeira ação na propriedade é uma conversa inicial, buscando o resumo do plano. Nessa hora, dispor de uma planta é de grande valia, a fim de situar o consultor. Em seguida, segue-se para visitar o campo e as estruturas existentes. Percorre-se toda a propriedade com o proprietário, para reconhecimento geral da área e, se houver uma planta, ela deve ser levada no percurso e consultada em pontos de relevância e para orientação. Inicia-se o registro de imagens, importante no projeto.

Assim que se conhece o terreno, volta-se à mesa e aplica-se um questionário, que será um guia para obtenção das informações. Cada profissional deve elaborar o seu. O guia deve ser dinâmico e pode haver mais de um para cada caso, dependendo do perfil do empreendimento, do porte e da região.

Após essas definições e a obtenção dos dados que foram estabelecidos de comum acordo entre o projetista e o proprietário, retorna-se ao campo e às estruturas, fotografando de forma direcionada, a fim de finalizar as definições, os detalhes e tudo o que for necessário para a execução do projeto.

Para mostrar os componentes e itens de um projeto dessa natureza de forma mais prática e real, exemplificaremos, a seguir, com base em um planejamento turístico elaborado para uma propriedade rural fictícia<sup>1</sup>.

## INTRODUÇÃO

Neste tópico devem ser feitas considerações sobre a atividade turismo, uma contextualização da propriedade e de sua história, passando pelas expectativas, mercado e perfil dos empreendedores. É preciso ter em mente que o objetivo do planejamento é descrever o empreendimento e chegar a um orçamento inicial.

Ex.: o turismo de natureza representa um mercado em expansão que, como forma de diversificação, tem garantido a viabilidade econômica em muitas regiões rurais do Brasil.

A Fazenda Bela Vista está há 90 anos com a família. Possui boa infraestrutura, além das instalações existentes permitirem adaptações e aproveitamentos. O estábulo, a sede, o curral e as áreas passíveis de serem adaptadas para constituir um produto turístico. As represas complementam o elenco de atrativos e possibilitam a pesca.

Em um primeiro momento, pretende-se implantar hospedagens, restaurante turístico rural e iniciar a operacionalização dos serviços propostos e do elenco de atrativos.

A região metropolitana de Belo Horizonte é o principal mercado e polo emissivo.

Os proprietários apresentam o perfil necessário à atividade e a propriedade tem potencial e condições físicas para implantar o produto turístico proposto neste trabalho, que trata da implantação de um negócio, com o aproveitamento de uma parte das benfeitorias e boa infraestrutura já existentes (Figura 12.1).

Após essa introdução, inicia-se um diagnóstico seguido de inventário.

## DIAGNÓSTICO

### Caracterização da propriedade

**Identificação da propriedade:** apresentar o nome da propriedade.

Ex.: Fazenda Bela Vista.

**Proprietários:** inserir dados dos proprietários e/ou administradores.

Ex.: Nelson e Maria Célia.

<sup>1</sup> É válido destacar que todas as informações contidas neste capítulo fazem parte de um projeto-modelo e que as informações nele contidas não são verdadeiras.

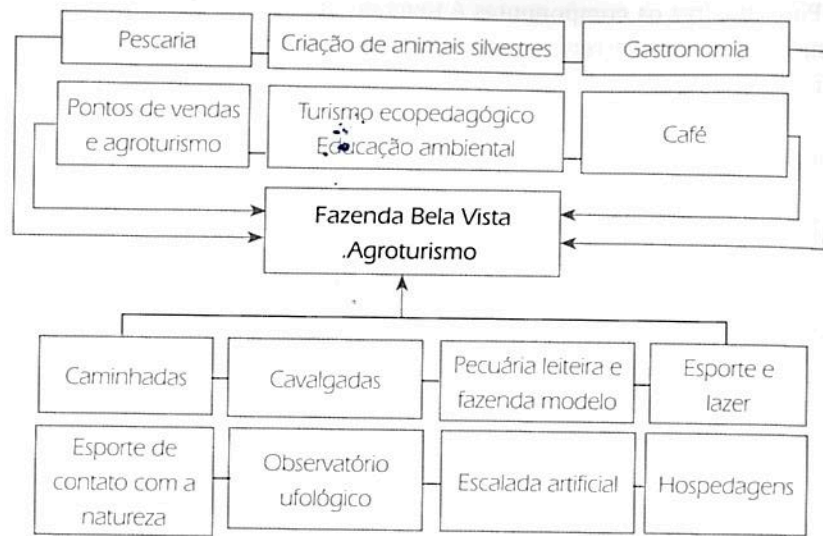


FIGURA 12.1 | Elenco de atrativos e segmentos turísticos a serem inseridos e explorados no empreendimento

**Localização:** descrever a localização da propriedade, destacando o município e a região à qual pertence e apontando dados relevantes para o projeto.

Ex.: município de Carmópolis de Minas (MG). A propriedade está localizada próxima à capital do estado, terceiro maior centro urbano do país, o que significa um mercado de grande potencial e que está dentro do raio de ação deste empreendimento.

**Descrição do local:** descrever, detalhadamente, as principais características da propriedade.

Ex.: a Fazenda Bela Vista, com área total de 256 hectares, é uma propriedade rural que se encontra em excelente estado de preservação, tendo, portanto, potencial turístico.

Basicamente, os recursos existentes são naturais e agropecuários, constituídos em sua grande parte de matas, pastagens, represas, plantios, criações e montanhas. Existem diversas nascentes, muito bem protegidas, originando fontes excelentes, tanto em quantidade quanto em qualidade de água.

**Topografia:** descrever as características topográficas locais.

Ex.: região acidentada, com platôs mecanizáveis e áreas de mata com vegetação densa, além de algumas várzeas inundáveis. O terreno, em sua grande parte, apresenta boa drenagem e está bem preservado, no entanto, alguns locais correm riscos de processos erosivos ou perda de solo.

**Fauna local:** descrever as principais espécies de ocorrência.

Ex.: gavião carcará, saracura, capivara, pomba trocal, siriema, paca e outras espécies a serem identificadas.

**Benfeitorias:** fazer um inventário de todas as construções, de forma descritiva.

Ex.: possui uma casa-sede em boas condições, um quiosque, três casas de funcionários, estábulo, sala para ordenha (rancho) e instalações rústicas para suinocultura (ceva, pocilga). Estão desativados dois silos tipo trincheira, a oficina, a garagem e a escola.

**Infraestrutura:** descrever as instalações elétricas, pontos de telefone e internet, bem como as instalações hidráulicas, citando como se dá a captação, armazenagem e distribuição da água. Informar sobre os veículos da propriedade, o plantel de animais, as cercas, as estradas internas, o sistema produtivo da propriedade e as atividades exploradas.

Ex.:

- instalações elétricas: transformador monofásico de 15 Kva.
- instalações hidráulicas: reservatório em alvenaria com capacidade para 10.000 L de água.
- telefonia – central de rádio. Na casa sede há ponto de internet.
- possui 2 Km de estradas internas em boas condições e 4 Km de cercas.
- equipamentos e veículos: um trator, marca Massey Ferguson, modelo 250 X, ano 95 etc.;
- animais de produção e trabalho: oito equinos, sendo seis éguas etc.;
- produção agropecuária: cafeicultura, com 150 mil pés de café, variedades Mundo Novo e Catuaí, além das culturas de feijão e milho.

**Uso das terras (valores aproximados em hectares, por estimativa):** descrever como o uso da terra é dividido em toda a extensão da propriedade.

Ex.: a propriedade possui 256 hectares, sendo 33 de café; 9 de matas, 1,5 de eucaliptos, 1 de capineiras, 9 de plantios de milho e feijão, 0,8 de lâminas d'água; 198,7 de pastagens, predominando as braquiárias e o capim meloso ou gordura e 3 de benfeitorias.

**Análise do ambiente externo**

Deve-se descrever os tópicos a seguir, inserindo informações do ambiente e do entorno da propriedade:

• **Localização e clima**

Ex.: o empreendimento localiza-se no estado de Minas Gerais, região sudeste do Brasil, onde se encontram os principais centros emissores de turistas do país.

O fato de estar na região próxima a Belo Horizonte, que se constitui em mercado de destaque no país para o turismo rural, e às margens de uma importante rodovia federal, a BR-381, o que facilita o acesso e marketing, representa um recurso a ser explorado.

O clima apresenta temperaturas que variam durante o ano, com estações seca e chuvosa bem definidas. São temperaturas amenas, com épocas em que atingem baixas marcas durante o período de inverno, inclusive com eventuais quedas abaixo de 10°C nas noites de maio a agosto, e quentes no verão e por todo o restante do ano.

• **Principais atividades da região**

Ex.: cafeicultura, indústria, pecuária leiteira e de corte e produção de tomates.

## • Oportunidades da região

Ex.:

- fraca concorrência no setor do turismo rural no município, porém, já existem empreendimentos de turismo rural na região.
- Carmópolis é município turístico, reconhecido pela Embratur. Possui cachoeiras e recursos naturais, bem como fazendas históricas, inclusive com sítios arqueológicos já identificados. Os diagnósticos e pesquisas indicam que a região necessita consolidar e diversificar sua oferta turística, e existem poucos equipamentos turísticos no meio rural em funcionamento.
- potencial ecoturístico alto. A região oferece interessantes atrativos e com real potencial turístico, por exemplo, a Serra da Laje, propicia a práticas esportivas ecoturísticas, como escalada, voo livre e paraplanagem. Esses esportes já foram testados ali e uma rampa apropriada será construída pela administração municipal.

## • Ameaças da região.

Ex.:

- mão de obra desqualificada e dificuldade para capacitação.
- o fato de o município e a região serem grandes produtores de tomates é um indicador de alta utilização de agrotóxicos, o que é negativo para o turista.
- baixo poder aquisitivo da população de Carmópolis.
- a região apresenta dificuldades para captação de mão de obra na alta temporada da colheita de café, além de custo elevado.
- falta de crédito em condições viáveis, tanto para investimentos, quanto para capital de giro.
- topografia acidentada e desmatamentos, expondo o solo ao processo erosivo.
- sinalização inadequada para acesso ao município.
- perda de parte da beleza da paisagem, pela eliminação parcial da cobertura vegetal primária.

## Análise do ambiente interno

Deve-se descrever os tópicos a seguir, inserindo informações internas da propriedade:

## • Pontos positivos (fortes).

Ex.:

- propriedade privilegiada quanto aos recursos hídricos: possui cachoeira e represas; as nascentes são próprias, sem riscos de contaminação da água oriunda de propriedades vizinhas. Existe água em quantidade e qualidade. A água de abastecimento é captada em minas próprias.
- localização privilegiada de grande potencial turístico e com acesso excelente, sendo que no ponto de entrada para a fazenda, na BR-381 (Fernão Dias), existem dois pontos de retorno (trevos).
- possui áreas de matas e estradas internas, favoráveis à implantação de trilhas e visitação ambiental, com presença de recursos naturais.
- espírito empreendedor por parte dos proprietários.
- condições favoráveis de captação de recursos para o empreendimento.
- a fazenda já possui uma equipe de funcionários que pode ser aproveitada. Para aumentar a qualificação, pretende-se implantar um programa de treinamento.

- a longo prazo, o hotel fazenda poderá viabilizar um chacreamento (condomínio rural), em área de 56 hectares já reservada.

## • Pontos negativos (a serem desenvolvidos).

Ex.:

- em épocas de muita chuva, chega a ocorrer problemas com o acesso à propriedade, o que exige investimentos e manutenção da estrada.
- necessidade de realizar programas de preservação e prevenção contra degradação em algumas áreas da propriedade, mais suscetíveis à erosão.
- serão necessários investimentos em infraestrutura básica, como: captação e armazenagem de água, aumento da capacidade de fornecimento e distribuição de energia elétrica, saneamento, pavimentação de estradas, sinalização de acesso etc.
- a poluição existente ao redor das casas dos empregados é um fator desfavorável à atividade turística, embora não seja fator de impedimento nesse caso. Esse problema pode ser solucionado com programas de conscientização e educação ambiental para as famílias residentes.

## • Índice de diversificação da empresa.

O índice de diversificação (ID) é encontrado a partir da representatividade em percentual das diferentes atividades desenvolvidas na propriedade. Quanto mais próximo da unidade, menos diversificada será a empresa, considerando a seguinte fórmula:

$$ID = \frac{1}{\sum F_i^2}$$

Em que:

$\Sigma$  = Somatório

$F_i$  = Percentual de cada atividade desenvolvida

Para facilitar a compreensão desse item, o Quadro 12.2 apresenta o exemplo da Fazenda Bela Vista.

QUADRO 12.2 | ÍNDICE DE DIVERSIFICAÇÃO DA FAZENDA BELA VISTA

Atividades	(%) Participação na renda
Cafecultura	39
Pecuária de corte	15
Pecuária leiteira	3,5
Arrendamento de pastos	32
Milho e feijão	7,5
Eucalipto (estacas)	1
Apicultura	2
TOTAL	100

Análise: trata-se, pelo estado de exploração econômica em que se encontra, de propriedade de um ótimo índice, mas que pode ser melhorada em virtude de seu potencial. Com a introdução do turismo rural, do ecoturismo, das agroindústrias, da criação comercial de animais silvestres, do ponto de vendas e demais atividades, a diversificação será progressiva por um período de 6 a 8 anos, até a estabilização do sistema produtivo.

## RECURSOS HUMANOS

Deve-se verificar a quantidade de funcionários que o empreendimento demandava, bem como a qualificação desejada destes.

Ex.: para a implantação do negócio serão necessários funcionários para as atividades de rotina, como manutenção, e, durante a fase inicial da implantação, pessoal especializado em construções, como pedreiros, marceneiros e serventes. Boa parte do investimento inicial se dará com o item mão de obra (contratação, qualificação e remuneração).

Atualmente, a fazenda possui cinco funcionários fixos, todos com carteira assinada e obrigações trabalhistas devidamente regularizadas. Para a gestão do negócio, de capital familiar, é proposta a Figura 12.2.

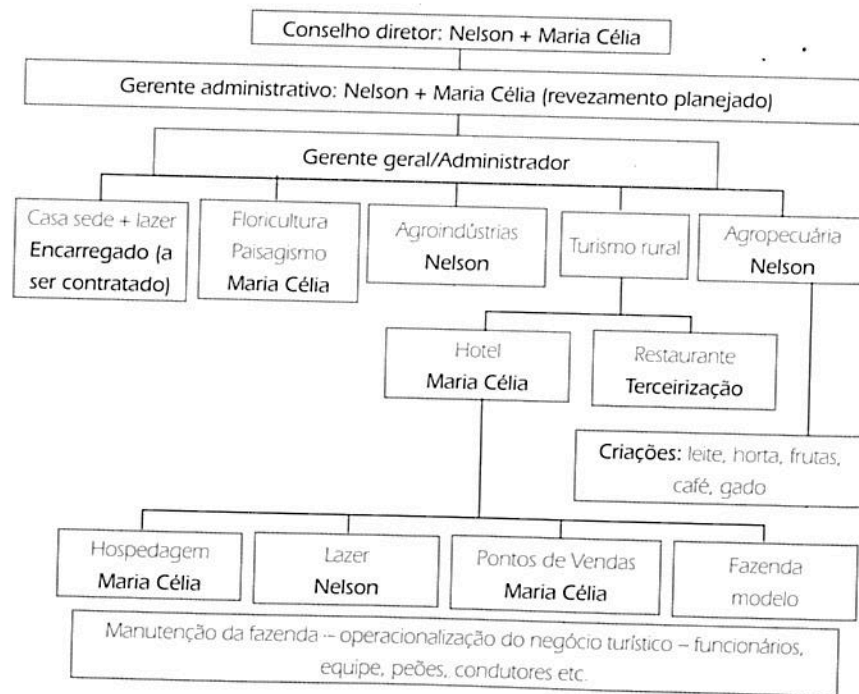


FIGURA 12.2 | Organograma

## ANÁLISE DE RISCO

É preciso descrever os fatores que influenciam nos resultados do negócio e os comentários sobre cada risco, conforme demonstrado no Quadro 12.3. Para exemplificar, foram inseridos comentários sobre cada item.

Ex.:

- bom conhecimento do mercado consumidor, fornecedor e concorrência.
- estrito controle de estoques, receitas e despesas.
- dedicação.
- conhecimento do ramo.
- localização, sinalização e vias de acesso.
- empreendedorismo e planejamento.

QUADRO 12.3 | ANÁLISE DOS RISCOS

Riscos	Baixo	Médio	Alto
1 - Eficiência administrativa			
2 - Macroeconomia			
3 - Plano de marketing incorreto			
4 - Inexperiência no ramo			
5 - Disponibilidade e qualificação de mão de obra			
6 - Mercado (público) específico			
7 - Reconhecimento insuficiente			
8 - Problemas financeiros/falta de recursos			
9 - Superprodução mundial de café e excesso de oferta			
10 - Desastre ambiental (incêndios florestais, contaminações diversas da água, solo etc.)			

Comentários sobre cada risco:

- 1) Os proprietários/gerentes, devem se capacitar em gerenciamento de empresas desse segmento. Como se tratam de empresários, com experiência e capacidade gerencial, considera-se médio o risco nessa área, e recomenda-se um treinamento adequado.
- 2) A economia é afetada por questões externas – o que a torna vulnerável, principalmente em países emergentes como o Brasil – e internas, somado ao ano eleitoral (2010) e um novo governo ainda desconhecido.
- 3) Com a presença de uma assessoria profissional, como a indicada neste trabalho, considera-se baixo o risco.
- 4) Como nunca trabalharam com turismo, a inexperiência administrativa nesse segmento demanda capacitação dos empresários. Também é importante garantir a seleção, contratação e treinamento de um corpo gerencial eficaz e uma equipe bem treinada. Alto Risco.

5) É um problema em todo o país, e uma das maiores reclamações do setor de turismo no meio rural. Mas a população do entorno é capaz de prover mão de obra satisfatória e que será qualificada. Médio risco.

6) Risco baixo, pois trata-se de um mercado em expansão.

7) Com o apoio municipal, o empreendimento não corre o risco de não atingir o sucesso planejado, principalmente no âmbito regional, portanto o risco é considerado baixo.

8) Risco avaliado como alto, uma vez que a captação de recursos junto ao sistema financeiro brasileiro significa um dinheiro com alto custo, pelos juros elevados e carência reduzida.

9) Com o efeito da globalização e outras variáveis externas, existe risco médio de crise mundial, de uma queda geral de preços do café, inflação interna, juros altos e alta do dólar, o que afetaria o empreendimento e todas as regiões cafeicultoras.

10) É cada vez mais problemática a questão ambiental e um esquema de prevenção é importante, pois a região é produtora de tomate, cultura que utiliza grande quantidade de agrotóxicos. Considera-se um risco médio, por se tratar de uma fazenda distante de áreas urbanas e com boa vizinhança.

**Reservas técnicas e capital de giro estarão previstas no estudo de viabilidade econômica.**

#### ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

Neste tópico deve-se identificar possíveis produtos similares, tanto de forma quantitativa (citando alguns exemplos de empreendimentos), quanto qualitativa, avaliando o nível dos serviços prestados e da estrutura física. Verificar se atendem à expectativa da clientela, caso seja possível.

Ex.: não há produto similar implantado na região, mas já existem alguns empreendimentos em processo de implantação. O objetivo é que essa fazenda saia na frente.

Existe o Hotel Piemonte, que explora turismo rural, lazer e eventos. Possui boa estrutura física e localiza-se a 70 km da fazenda. Foi recém-inaugurado e sua desvantagem consiste em estar mais longe de Belo Horizonte que a Fazenda Bela Vista.

#### DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

Neste tópico deve-se definir para qual público-alvo esse empreendimento está sendo projetado, caracterizando de forma objetiva cada grupo.

Ex.: esse empreendimento será diversificado em relação aos atrativos e às diversas linhas de turismo que agrega. Por essa razão, atingirá diferentes públicos, a saber:

Público-alvo 1 – Famílias e casais. Serão atraídos pela natureza preservada, história do café, estrutura variada de lazer e para vivenciar o turismo rural e o agroturismo. Os amigos e parentes dos proprietários estão incluídos nesse grupo.

Público-alvo 2 – Jovens e praticantes de esportes de natureza. Pessoas que se interessam por ecoturismo, esportes radicais e de aventura.

Público-alvo 3 – Estudantes. Participarão dos programas de educação ambiental e de excursões ecológicas, com aulas práticas. Representam o segmento do turismo ecopedagógico. Vêm apenas para visitaçào. Eventualmente poderão acampar.

Público-alvo 4 – Participantes de eventos na região.

#### CARACTERIZAÇÃO DO PRODUTO TURÍSTICO

A partir deste tópico, as partes de descrição do negócio, as análises e o inventário do projeto se encerram, iniciando a descrição e a definição do produto turístico.

#### Descrição e definição do empreendimento.

Ex.: apresenta, atualmente, um sistema produtivo com média atividade, e as áreas existentes permitem implantar instalações, benfeitorias e atrativos, o que irá demandar investimentos. Essa propriedade não possui área totalmente disponibilizada para o turismo, sendo que a sede e seu entorno de lazer (piscina e quiosque) serão de uso exclusivo dos proprietários.

#### Atrativos turísticos.

Ex.: há uma diversidade de ecossistemas e possibilidades de exploração turística. Esse planejamento, em conjunto com os proprietários, visa implantar diferentes atrativos de forma variada: será um mix de agropecuária, cultura mineira e do café, agroindústria e ecoturismo (Figura 12.3).

#### Legendas:

- |                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| A- Pousada rural          | — Córrego             |
| B- Criação de queixadas   | — Estradas existentes |
| C- Criação de pacas       | ▨ Barranco            |
| D- Fábrica de doces       | ◐ Lagoa               |
| E- Observatório ufológico |                       |
| F- Fábrica de laticínios  |                       |
| G- Criação de capivaras   |                       |
| H- Criação de psitacídeos |                       |
| I- Apicultura             |                       |
| J- Criação de emas        |                       |
| L- Complexo esportivo     |                       |
| M- Fazenda modelo         |                       |
| N- Turismo ecopedagógico  |                       |

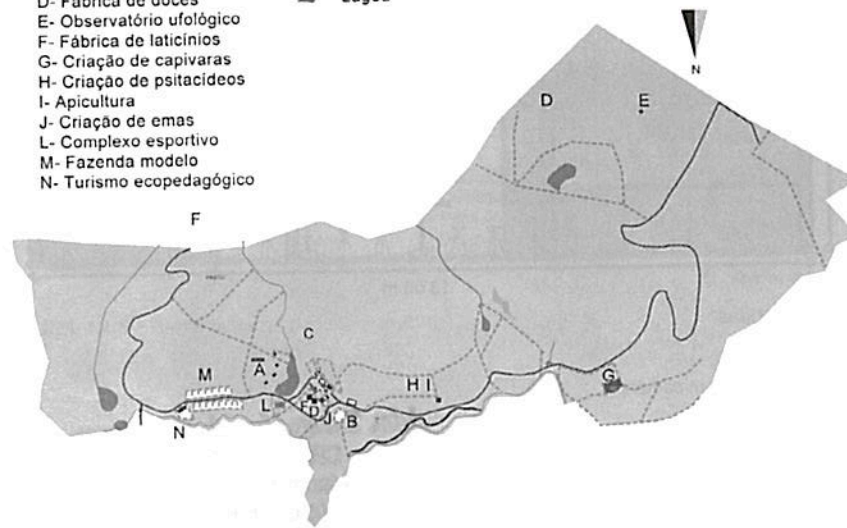


FIGURA 12.3 | Planta de situação e localização dos atrativos

- **Restaurante rural: descrever todas as características desse setor de alimentação.**

Ex.: construção de formato retangular, em madeira e alvenaria, dotada de refeitório, varanda-deck, banheiros, copa-cozinha, área de serviço, depósito e estacionamento.

Na parte externa, há mesas e cadeiras adequadas para o período do dia e para as noites de verão.

O restaurante será aberto a não-hóspedes, desde que o hotel não esteja com mais de 80% de ocupação.

A base será a comida típica mineira, com inclusão de receitas regionais. O diferencial gastronômico serão as carnes de animais silvestres legalizadas, as chamadas "carnes de caça", que vêm ganhando espaço entre os consumidores brasileiros.

Uma área plana, próxima da chegada, será utilizada como estacionamento pelos visitantes e clientes não hóspedes.

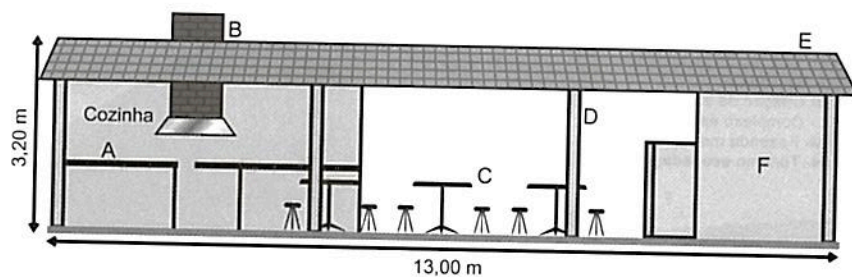
Não será permitido estacionar fora dos locais determinados, a fim de minimizar o impacto ambiental e os danos ao paisagismo e à jardinagem. Um programa de sinalização adequado será implantado para fornecer essas informações e impor as normas de forma correta.

Na área do restaurante estará localizada a recepção do hotel fazenda.

Foram identificadas várias áreas adequadas a essa opção (Figura 12.4), com topografia e vegetação apropriadas, além de proximidade com a água. São terrenos que apresentam boa drenagem (secos e firmes).

- **Piscinas: bar, lanchonete da piscina – descrever todas as características desse atrativo.**

Vista lateral da área da churrasqueira



- Legendas:
- A- Balcão
  - B- Chaminé
  - C- Mesas com cadeiras
  - D- Mourões
  - E- Cobertura de telhas francesas
  - F- Banheiros

FIGURA 12.4 | Plantas anexas ao projeto

**Adm. Thigo Meneghel Rodrigues**  
 CRA/SC N° 12475  
 Marketing / Turismo  
 (48) 9109 4414

- **Quiosques, sauna e parque infantil: descrever todas as características desse setor**

Ex.: deverão ser instaladas, ao redor das piscinas, mesas e pequenos quiosques rústicos, para acomodar os usuários e possibilitar serviço de bar.

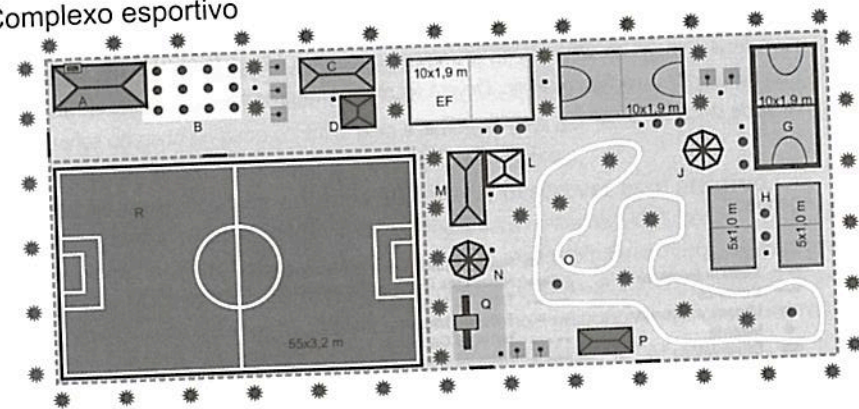
O bar da piscina deverá ser equipado com freezer, geladeira e todos os utensílios necessários. Um pequeno playground, com equipamentos de madeira, constituirá um parque para recreação infantil.

- **Complexo esportivo: descrever todas as características desse atrativo.**

Ex.: será construído um centro de esportes com duas quadras de peteca e uma de futebol. Haverá um centro de escalada e esportes de natureza, composto de uma área de treinamento e recepção para o esportista, onde existirá um programa de treinamento nas modalidades oferecidas pela fazenda e selecionadas pelo cliente (Figura 12.5).

Esses esportes serão praticados em diversos lugares: nas trilhas e estradas internas (caminhada, cavalgada e hipismo rural); paredão artificial da fazenda (escalada).

Complexo esportivo



Legendas:

- |                          |                      |                                   |                     |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------|
| A- Área de churrasqueira | F- Quadra de vôlei   | M- Salão de Jogos                 | ☼ Coqueiros         |
| B- Área de quiosques     | G- Quadra de futebol | N- Quiosque dos esportes radicais | ■ Duchas            |
| C- Vestiário             | H- Quadras de peteca | O- Pista de bicicross             | ■ Lixeiras          |
| D- Banheiros             | J- Lanchonete        | P- Depósito                       | — Portões de acesso |
| E- Quadra de tênis       | L- Miniacademia      | Q- Área do paredão artificial     | ● Quiosques         |

FIGURA 12.5 | Planta baixa de área para esportes

- **Pescarias e açudes : descrever todas as características desse atrativo.**

Ex.: a pesca e a criação de peixes proporcionam diversos elementos atrativos para o turismo. A presença de água, além de embelezar a paisagem, já representa um atrativo por si só e possibilita, ainda, a pescaria, tão apreciada pelos turistas em geral.

A receita mensal pode ser gerada pela venda de peixes, pescaria e outras atividades indiretas como preparo de pescados, aluguel de equipamentos e venda de bebidas e lanches. A utilização e revitalização desse atrativo é facilitada pela possibilidade de utilização de cinco represas já existentes e que devem ser repovoadas por espécies nobres, como o pintado e o pacu.

• **Caminhadas/ecoturismo: descrever todas as características desse atrativo.**

Ex.: propiciarão a contemplação, visual, trekking, fotografia e observação de fauna. Serão implantadas cinco trilhas diferenciadas para realização de caminhadas. Para isso serão necessários investimentos para abertura, mapeamento, estruturas de apoio e sinalização (Figura 12.6).

• **Trilha da Mata**

Sai do estábulo, segue pela estrada interna rumo aos eucaliptos e ao apiário. Próximo ao apiário, passa pela laje de pedra, que desce até o riacho protegido por mata ciliar.

Todo o percurso está estimado em 4 km, será diversificado e terá diferentes substratos: ocorrerá na estrada, dentro da mata, no riacho e no pasto. Deverá ser mapeada com GPS.

Grau de dificuldade: médio a alto.

• **Trilha Ufológica**

Sai do terreiro de café, segue por estrada interna, passando pelo apiário, pelo bananal, pela represa da grota e pela vicinal, pela lavoura e segue pelo pasto até atingir o cafezal. Adentra-se no cafezal e chega ao observatório ufológico no topo do morro. Possuirá entre 7,5 e 8,0 km. Essa trilha poderá ser feita a cavalo. Deverá ser mapeada com GPS.

Grau de dificuldade: médio.

**Legenda:**

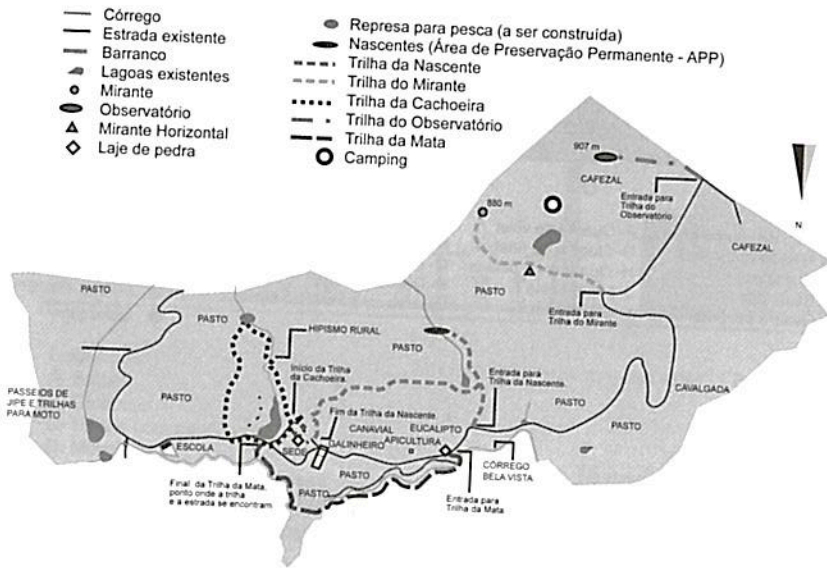


FIGURA 12.6 Planejamento de trilhas e atrações no empreendimento

• **Trilha das Nascentes**

Sai da sede, segue pela horta, pelo estábulo, galinheiro e pela estrada do apiário até a represa que abastece a fazenda. Nesse açude existem carpas. Passa pela represa e segue até uma área com duas nascentes bem definidas. Retorna pela trilha e segue em estrada interna até a horta, passando por um campo de tifton (gramínea para feno e pastagem), até chegar na sede. Possui extensão estimada em 3,5 km.

Grau de dificuldade: baixo.

• **Cavalgadas: descrever as características desse atrativo, incluindo a quantidade de animais, o tamanho do grupo, a quantidade de condutores/guias, as trilhas, os roteiros e os equipamentos.**

Ex.: sempre estarão disponíveis para aluguel oito cavalos. Serão organizados passeios e rotas para esse fim. O programa incluirá todo o manejo com os cavalos, que compreende desde pegá-los nos piquetes, sua escovação, colocação dos arreios na tropa e o passeio propriamente dito.

• **Pecuária de leite: descrever todas as características desse atrativo.**

Ex.: será reativada a atividade de extração de leite (pecuária leiteira), aproveitando os pastos implantados e as instalações existentes na fazenda.

Esse atrativo será utilizado para visitas de hóspedes e estudantes, no turismo ecopedagógico, com escolas.

Haverá um setor com pastagens formadas, destinado exclusivamente à bovinocultura de leite. As atividades de lida com o gado serão motivo de visita durante cavalgadas e passeios. A presença do gado no pasto contribui para a atmosfera rural que se pretende criar. Além disso, produzirá leite para a agroindústria e para o empreendimento.

• **Criação comercial de animais silvestres: descrever esse atrativo.**

Ex.: está prevista a implantação de criadouros registrados no Ibama/MG. Espécies selecionadas: pacas, emas, capivaras, catetos e psitacídeos (araras e papagaios). Essas criações serão atrativos para visita e fotografia. Além disso, aquelas destinadas ao abate, como as pacas, serão servidas no restaurante de forma opcional e como um diferencial gastronômico, já que são carnes de qualidade superior. A criação de animais silvestres exige registro no Ibama e, conseqüentemente, assessoria especializada.

A criação de pacas será feita em instalações desativadas de pecuária, as quais se prestam tecnicamente para esse tipo de criadouro, que será registrado na categoria animal junto ao Ibama/MG. Além dos atrativos aqui descritos, há outros que também podem ser desenvolvidos, de acordo com as características de cada empreendimento, como fruticultura, horticultura orgânica, fabricação de doces, fabricação de queijos, roteiros temáticos (ex.: Roteiro do café), casas temáticas (ex.: Casa do café), entorno, centro de educação ambiental, passeios de jipe e trilhas de moto.

**Hospedagens: definir nesse tópico o tipo de hospedagem, a quantidade e a localização.**

Ex.: a análise da propriedade revela locais adequados à instalação de hospedarias, tanto coletivas (apartamentos), quanto individuais (chalés), além de área de camping.

As paisagens, a proximidade com a sede, as estradas internas e a presença de platôs na topografia do terreno favorecem as construções.



Esse investimento requer um projeto arquitetônico e um estudo de viabilidade econômica, ambos elaborados, necessariamente, por profissionais especializados. Como se trata de um empreendimento de médio porte, diversificado e com quatro tipos de clientes definidos, determinar-se-ão três tipos de hospedagem, objetivando possibilitar um uso múltiplo do produto: chalé, pousada equipada com suítes e camping.

- **Chalé:** definir de forma quantitativa e qualitativa essas unidades de hospedagem individual.

Ex.: a propriedade possuirá dez hospedarias individuais (chalés), de alto nível e completas. O objetivo é atender à demanda de clientes que exigem ou preferem unidades individuais, seja pela privacidade, seja pelo charme destas (Figura 12.7). Serão construídos sete chalés individuais. A área sugerida e demarcada para as novas unidades está localizada próxima à cachoeira e atrás da área de lazer da sede. Os outros três chalés serão oriundos de uma reforma/adaptação de três casas de funcionários já existentes. Haverá lareiras, uma vez que no inverno a temperatura baixa justifica esse equipamento.

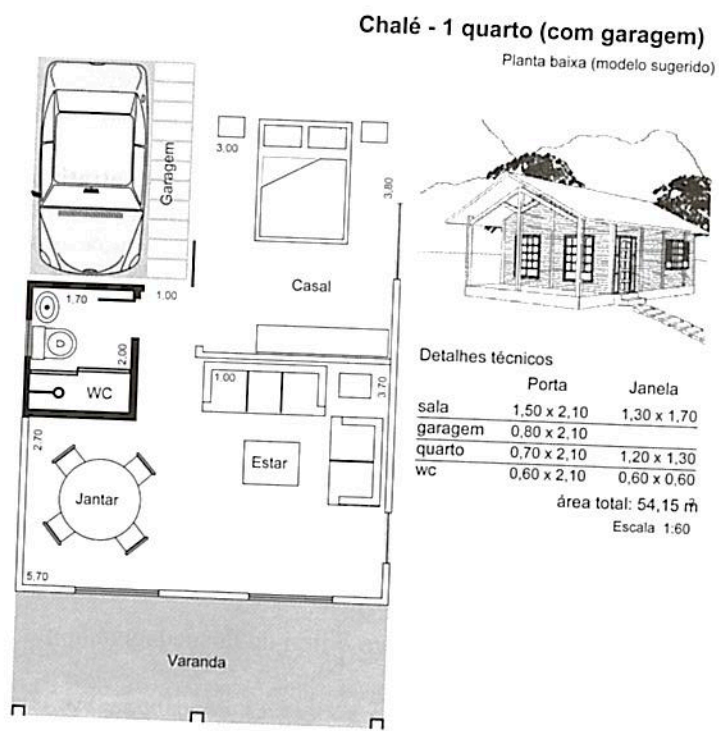


FIGURA 12.7 | Planta de um modelo de hospedagem tipo chalé

- **Apartamento:** definir de forma quantitativa e qualitativa essa unidade de hospedagem coletiva.  
Ex.: a fim de atingir uma escala que gere renda com o negócio e reduzir os custos unitários, recomenda-se a construção de um conjunto de apartamentos, oferecendo uma opção de hospedagem diferente, coletiva, a um preço menor e atingindo uma capacidade de hospedagem que atenda a pelo menos um ônibus completo (40 a 46 pessoas), o que permitirá parcerias com agências de turismo, empresas e grupos maiores.
- **Camping:** definir de forma quantitativa e qualitativa essas unidades de hospedagem alternativa.

Ex.: a criação de uma área de camping com conforto e segurança possibilitará a visitação com hospedagem na propriedade a baixo custo e com condições de atender à demanda de públicos como estudantes, grupos de estudos, esportistas radicais, ufólogos e ecologistas (Figura 12.8).

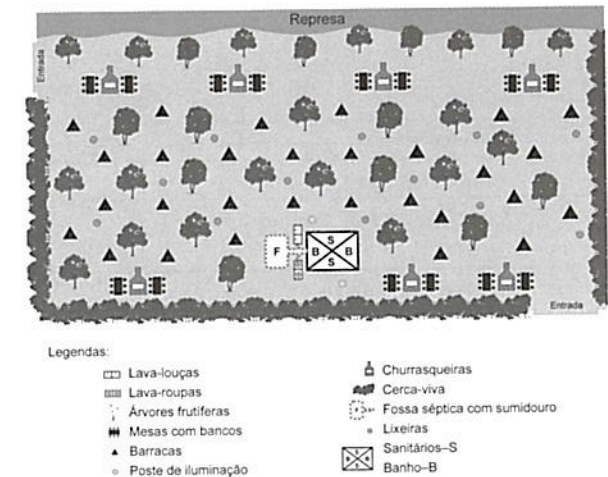


FIGURA 12.8 | Planta baixa de um camping estruturado

ANÁLISE DOS RECURSOS

Nesse item do projeto, elabora-se um quadro que permita ao cliente visualizar todos os atrativos do produto turístico e seus usos. Um exemplo é demonstrado no Quadro 12.4.

**QUADRO 12.4 | ATRATIVOS E SEUS RESPECTIVOS USOS**

Recursos naturais	Utilização/características
Açudes, represas	Pescarias, contemplação visual, passeios e lazer
Avifauna	Observação das espécies, estudos científicos, fotografia, contemplação
Mata e trilhas	Caminhadas, cavalgadas, interpretação e educação ambiental
Serviços	Utilização/característica
Hospedagem	Alojamentos de qualidade e com infraestrutura
Restaurante	Gastronomia típica mineira, carnes silvestres, frango ao molho pardo
Programas ecopedagógicos	Aulas práticas para alunos do Ensino Fundamental da rede pública de Carmópolis e região, educação ambiental
Eventos	Festas, confraternização de grupos
Roteiro do café	Oferecimento do produto turístico "Do cafezal ao cafezinho"
Animação turística (restaurante, recreacionistas)	Entretenimento, lazer
Ponto de vendas	Produtos regionais, leite ao pé da vaca
Cavalgadas	Passeios, hipismo rural
Agência de turismo receptivo	Excursões, passeios, esportes de natureza
Passeios de jipe e trilhas de moto	Esporte, lazer, explorar a fazenda e a região
Paredão artificial para escalada	Hobby, lazer, esporte
Horta	Colha e pague, visitação
Recursos culturais	Utilização/característica
Turismo religioso	Carmópolis
Capela	Orações, visitas, rezas
Artesanato, folclore	Produtos regionais, decoração, venda direta
Casa do café	Museu, história, degustação, gastronomia
Ufoturismo	Trilha ufológica, observatório
Festividades na fazenda	Folia de Reis, cavalgada em março
Entorno	Sítios arqueológicos
Sistema produtivo	Utilização/característica
Fazenda modelo	Visitação, contato com animais, atrativo turístico rural
Pomar – fruticultura	Visitação, degustação e fabricação de doces
Pecuária de leite	Lida com o gado, visitação

(continua)

**QUADRO 12.4 | ATRATIVOS E SEUS RESPECTIVOS USOS (CONT.)**

Sistema produtivo	Utilização/característica
Criação de animais silvestres	Atrativo visual, diferencial gastronômico, venda de produtos (carne)
Agroturismo	Unidades de fabricação de doces, geleias, fabricação de fubá no paiol, laticínios e floricultura
Paisagismo	Valorização estética
Entorno	Utilização/característica
Carmópolis de Minas	Compras, turismo, clima de cidade do interior, bares, cavalgada tradicional
Serra da Laje	Passeios, escaladas
Fazendas da Biloska e das Pedras	História, queijo
Mata do Cedro	Visitação, ecoturismo
Recursos humanos	
Proprietários	Convívio e hospitalidade

#### PLANO DE AÇÃO SETORIZADO

A metodologia utilizada nesse item consiste em fazer um zoneamento da fazenda, dividindo-a em setores e/ou atrativos e propondo um plano de ação específico para cada um, gerando um primeiro orçamento, que se constitui na ordem de grandeza do investimento.

Ressaltamos que todas as ações e setores devem ser descritos e em seguida apresentados os seus orçamentos e valores, que serão somados mais adiante gerando a quantia total do investimento descrito no projeto. Esse valor, somado ao capital de giro, representará o investimento total, que é o ponto de partida para a elaboração do plano de negócio, trabalho complementar a esse projeto a fim de estudar a sua viabilidade econômica.

A seguir, os Quadros 12.5 e 12.6 representam, respectivamente, o orçamento inicial e os investimentos em cada setor.

**QUADRO 12.5 | ORÇAMENTO INICIAL DO PROJETO**

Investimentos já realizados/contrapartida	Valor
Represas/captação e distribuição de água	R\$ 28.400,00
Infraestrutura – luz, estradas internas, cercas	R\$ 49.480,00
Benfeitorias	R\$ 161.200,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 239.080,00</b>

Obs.: Para efeito de cálculo da contrapartida total, o valor da terra deve ser considerado e acrescentado.

**QUADRO 12.6 | INVESTIMENTOS NECESSÁRIOS NA FAZENDA BELA VISTA**

Setor	Investimentos necessários/implantação	Valor (em R\$)
1. Restaurante		R\$ 39.795,00
2. Açudes/represas	Reforma das represas; peixamento dos tanques	R\$ 3.900,00
3. Área para construção da pousada	Construção de 3 blocos com 5 apartamentos cada, totalizando 15 apartamentos	R\$ 146.100,00
4. Chalés e casas	Reforma das 3 casas e adaptação para hospedar	R\$ 15.770,00
5. Complexo esportivo		R\$ 18.680,00
6. Área para instalação do camping		R\$ 12.820,00
7. Casa do café		R\$ 25.470,00
8. Trilhas		R\$ 390.000,00
9. Entrada da propriedade, estradas internas e acessos		R\$ 6.700,00
10. Centro de educação ambiental e recepção/entrada		R\$ 10.420,00
11. Área para implantação de uma fábrica de doces		R\$ 10.050,00
12. Fabricação de laticínios		R\$ 12.750,00
13. Floricultura/estufas de produção		R\$ 3.800,00
14. Pecuária de leite		R\$ 13.950,00
15. Hortas orgânicas		R\$ 3.290,00
16. Criação comercial de animais silvestres		R\$ 36.900,00
17. Fazenda modelo		R\$ 33.350,00
18. Agência de turismo receptivo		R\$ 5.500,00
19. Capela Nossa Senhora do Carmo		R\$ 4.600,00
20. Ponto de vendas		R\$ 30.850,00
21. Sede de lazer, piscinas, quiosques, sauna e parque infantil		R\$ 60.000,00
22. Contratação de mão de obra		R\$ 4.000,00
23. Marketing		R\$ 16.000,00
<b>Subtotal geral</b>		<b>R\$ 904.695,00</b>
Despesas extras (margem de segurança de 10%)		R\$ 90.469,50
<b>Investimento fixo</b>		<b>R\$ 995.164,50</b>

**CRONOGRAMA DE ATIVIDADES/OBRAS**

O Quadro 12.7 apresenta modelo do cronograma das atividades.

**QUADRO 12.7 | CRONOGRAMA DE ATIVIDADES/OBRAS**

Descrição das atividades	Início das obras	Período de execução	Operacionalização
Dimensionamento dos equipamentos			
Elaboração de orçamentos			
Construção da pousada e da piscina			
Implantação do camping			
Construção dos chalés			
Complexo esportivo			
Melhorias nas represas, peixamento dos tanques			
Implantação do centro de educação ambiental			
Agroindústria de laticínios			
Agroindústria de doces			
Casa do café			
Estufas de floricultura			
Implantação das trilhas e cavalgadas			
Implantação da fazenda modelo			
Implantação das criações de animais silvestres: emas, pacas, psitacideos, capivaras e catetos			
Pecuária de leite			
Leite ao pé da vaca			
Capela			
Paisagismo			
Programa de sinalização			
Programa turístico/eventos			
Programa de educação ambiental			
Sistema de coleta e seleção de lixo			
Seleção e contratação de mão de obra			
Capacitação de mão de obra			
Ações definidas no programa de marketing			
Articulação político-institucional			
Parcerias			
Implantação do ponto de vendas			
Abertura da agência de turismo			
Lançamento e operacionalização			

O Quadro 12.8 apresenta o cronograma para implantação da atividade turística no empreendimento.

QUADRO 12.8 | CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

Descrição das atividades	Início	Período de execução	Operacionalização	Observação
Diagnóstico do potencial/macroprojeto/planejamento turístico		2 meses		Consultoria
Projeto arquitetônico		2 meses		Arquitetos
Planejamento financeiro/orçamentos		1 mês		Construtora
Projeto de viabilidade econômica/plano de negócio		1 mês		Consultoria
Captação de recursos		3 meses		Proprietário
Cronograma de obras		15 dias		Construtora
Aquisição de insumos		30 dias		Empresa
Início das obras		4 meses		Construtora
Formatação da equipe de trabalho				Consultoria
Capacitação de mão de obra				Senac
Plano de marketing				Consultoria
Lançamento do produto				Consultoria Parceiros Poder público Parceiros
Operacionalização				Empresa

#### DESCRIÇÃO DO CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO

É necessário elaborar um material descritivo com o cronograma de implantação, conforme o exemplo a seguir:

1ª fase: 05/2011 – 11/2011

- hospedagens e restaurante: construção de dois blocos com cinco apartamentos cada (pousada); reforma de três chalés; construção do restaurante; construção da casa ecológica e estruturas de lazer, incluindo as piscinas, sauna e lanchonete/bar.
- Infraestrutura básica; atrativos; serviços; equipamentos/utensílios e divulgação/marketing.

2ª fase: 12/2011 – 05/2012

- Hospedagens: construção de 5 chalés.
- Infraestrutura básica: sinalização interna da propriedade; sistema de coleta e seleção do lixo.
- Atrativos: casa do café; reativar a pecuária leiteira; construção do observatório ufológico; sinalização e abertura da trilha ufológica e sua operacionalização; registro no Ibama do criatório de queixadas e pacas; estufas de floricultura; operacionalizar o turismo pedagógico com escolas.
- Equipamentos, utensílios e outros: aquisição de arreamentos completos; aquisição de dois cavalos e duas éguas; aquisição de um veículo tipo Jipe® ou Land Rover®, para transporte de turistas e passeios com os hóspedes.
- Serviços: operacionalização dos passeios de Jipe® e trilhas de moto.
- Divulgação e marketing: estratégia de ampliação do produto, investimentos em marketing.

3ª fase: 06/2012 – 12/2012:

- Hospedagem: construção do terceiro bloco da pousada e de dois chalés.
- Infraestrutura básica: aumento da capacidade de fornecimento de energia elétrica, com mais dois transformadores de maior capacidade.
- Atrativos: construção de mais dois mirantes; operacionalização das criações de pacas, perdizes e queixadas; entrada no Ibama com os projetos de criação de psitacídeos e capivaras; abertura ao público dos criatórios de animais silvestres já implantados; fábrica de laticínios, capela.
- Divulgação e marketing: estratégia de consolidação do produto, mais investimentos em marketing.

4ª fase: 01/2013 – 12/2013

- Hospedagem: construção do camping.
- Infraestrutura básica: construção de mais quatro represas, plantio de canaviais, mandioca, milho e capineiras.
- Atrativos: fábrica de doces; construção de mais dois mirantes; operacionalização das criações de psitacídeos e capivaras; abertura ao público dos criatórios de animais silvestres já implantados; fábrica de laticínios.
- Divulgação e marketing: estratégia de formatação final do produto, investimentos em marketing.
- Serviços: abrir a agência de turismo receptivo com sede em Carmópolis, com uma loja de agroturismo; expansão da empresa rural; construção do Ponto de vendas – Parada Rural.

#### PLANO DE RECOMENDAÇÕES

O plano de recomendações deverá ser feito para garantir o perfeito funcionamento da empresa rural.

A seguir são citados algumas áreas e itens onde estão inseridas e relacionadas as recomendações.

- Controle de reservas de hospedagem semanal
- Como armazenar as mercadorias (estoque):
  - Fórmula de rotação de estoque
  - Controle de funcionamento da estrutura de alimentos e bebidas

Agradecemos a colaboração da Universidade Federal do Rio de Janeiro

- Controle de pessoal:
  - Cartão de ponto/controle de horas extras
- Aquisição de equipamentos
- Hospedagem
- Construção da pousada
- Hospedarias e unidades habitacionais (UH)
- Sinalização: elaboração e implantação de um programa interno para sinalizar as áreas e setores da propriedade, a fim de demonstrar a organização e proporcionar segurança ao hóspede. A implantação deve visar um impacto ambiental mínimo, bem como minimizar a poluição visual. É necessário sinalizar o acesso, principalmente na entrada. Nas Figuras 12.9, 12.10 e 12.11 são apresentados modelos de placas e de depósito de lixo a serem colocados nas trilhas.



FIGURA 12.9 | Programa de sinalização de acesso

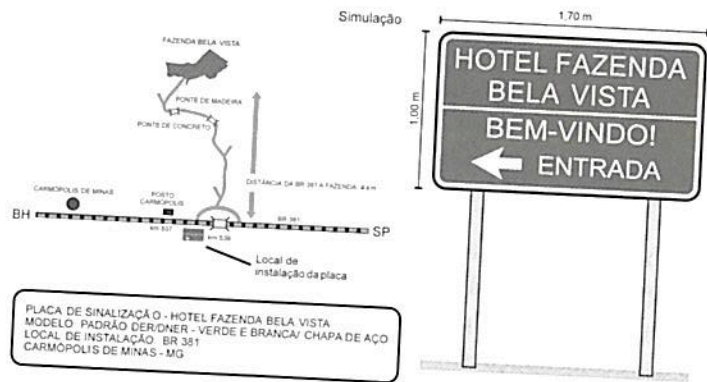


FIGURA 12.10 | Programa de sinalização - chegada

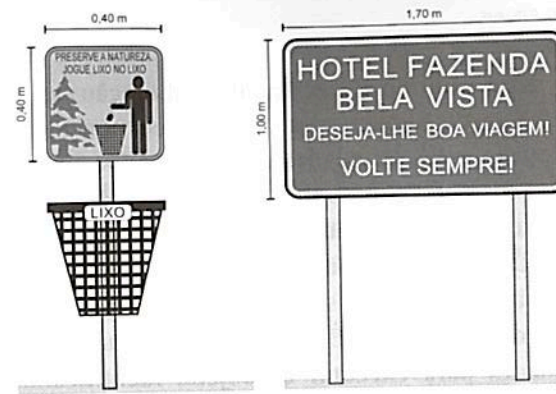


FIGURA 12.11 | Sinalização ambiental interna e para a saída

- Considerações sobre o programa de sinalização e interpretação ambiental
- Paisagismo e jardinagem
- Infraestrutura básica
- Cavalgadas
- Caminhadas
- Trilhas interpretativas
- Tratamento de águas residuais:
  - Fossas sépticas
- Lixo (coleta e destinação)
- Elaboração do orçamento inicial do projeto
- Capacitação da mão de obra
- Gastronomia
- Abertura e legalização de firma
- Segurança
- Estacionamento
- Educação ambiental

#### PLANO DE MARKETING

É necessário elaborar um programa que inclua logomarca, folders, site, folheteria, participação em feiras e eventos, Famtur e demais ferramentas que serão utilizadas para promover o produto.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste capítulo é auxiliar na elaboração de projetos destinados aos segmentos do turismo rural e ecológico, considerando as características inerentes a essas atividades de significativa importância para o desenvolvimento sustentável das comunidades em nosso país.

Um projeto turístico é um conjunto de informações e estimativas que envolvem o detalhamento econômico, financeiro, tecnológico e administrativo de determinado ponto ou segmento do programa estabelecido para aperfeiçoamento das atividades. É um documento que deve verificar quais são as necessidades para executar o projeto, identificando os diversos recursos necessários: financeiros (investimento necessário e disponível), humanos (equinos de trabalho, áreas de atuação profissional), materiais (materiais necessários para elaboração e execução do projeto); de tempo (período de elaboração e execução – cronograma); de logística (transporte, deslocamento, carregamento) e atividades (processos executivos).

Cada projeto de turismo, como já visto, possui uma característica, conforme sua atividade, objetivo ou composição. A escolha de métodos que permitam alcançar o êxito da finalidade do projeto com maior produtividade e menor uso de recursos sempre deve ser realizada com o máximo de critérios. Assim, as condições em uma fazenda produtiva, uma propriedade rural privada apenas com recursos naturais e as de uma aldeia indígena variam muito, embora todas estejam no espaço rural. São diferentes pelo tipo de empreendimento e pela localização. Dependendo da região do Brasil, os elementos são diversos, o que torna cada projeto único; sua elaboração, uma experiência nova e desafiadora. Esperamos que este capítulo sirva como referência para atender a uma demanda cada vez maior por projetos que contribuam para o desenvolvimento de um turismo rural autêntico, de qualidade e sustentável.

## INTRODUÇÃO

Com catorze solidada e aprov da utilização de realização do ev qual a cidade de leira jogou – a l em sua propried atividade profiss agropecuário e, partilhar e divul Já existem l autoria de Zimm pítulo pretendem empreendedor.