



ESTRUTURAÇÃO DE PROJETOS

Concessão de Uso Implantação, Manutenção, Gestão e Operação do Hotel Pedro II

SUPERINTENDÊNCIA
DE **PARCERIAS**
E **CONCESSÕES** - SUPARC

SECRETARIA
DA **ADMINISTRAÇÃO** - SEAD



Julho de 2025

Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico - Financeira

Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

Visão Geral do Projeto

INFORMAÇÕES GERAIS

Formato Contratual	Concessão de Uso
Escopo	Implantação, manutenção, gestão e operação do Hotel de Pedro II
Prazo	35 anos (a partir da assinatura do Contrato)
Investimento Estimado (CAPEX)	R\$ 7,46 MI
OPEX Anual estimado	R\$ 1,59 MI
Outorga Variável	1% da Receita Total
TIR (Taxa Interna de Retorno)	11,87% a.a.
Critério de seleção	Maior valor de outorga
Subsídio de obra pública	R\$ 3,5 MI
Licitação	Concorrência Pública

Benefícios do Projeto

PROJETO DESENVOLVIDO COM BASE NAS NECESSIDADES DA SOCIEDADE

POPULAÇÃO GERAL



- Novo **polo de hospedagem**;
- Mais opções de entretenimento de qualidade;
- Aumento do turismo local;
- Expansão de espaço para convivência.

HÓSPEDES



- **Melhoria no conforto:** acomodação, restaurante, área de lazer e eventos;
- Atendimento de **qualidade** para turistas;
- Facilitação da chegada de visitantes

GOVERNO DO ESTADO



- Revitalização do equipamento público;
- Redução de despesas administrativas;
- Receita Extraorçamentária (outorga);
- Maior uso dos espaços públicos para Acomodação e Eventos

COMUNIDADE DO ENTORNO



- Mais e melhores equipamentos de entretenimento;
- Aumento na qualidade dos serviços;
- Geração de oportunidades econômicas na região.

CONCESSÃO HOTEL PEDRO II



REVITALIZAÇÃO DO EQUIPAMENTO



MELHORIA DA INFRAESTRUTURA TURÍSTICA DO ESTADO E DO MUNICÍPIO



RACIONALIDADE NOS CUSTOS E INVESTIMENTOS



CENTRO DE ENCONTRO, LAZER E CONVIVÊNCIA



MULTIFUNCIONALIDADE DO EQUIPAMENTO



ELEVAÇÃO DO PADRÃO DE CONFORTO

Cronograma do Projeto e Envolvidos na Estruturação

Jan/25 Finalização 1ª versão **Mar/25** Consulta ao Mercado **Agosto/2025** Publicação do Edital **Setembro/2025** Entrega de Propostas **Outubro/2025** Sessão Pública

1ª Fase EVTE

Diagnóstico

Estudo Conceitual de
Arquitetura

Modelagem financeira
preliminar

Avaliação e Definição
do Modelo de Negócios

2ª Fase Preparação para a concessão

Aprovação dos
estudos técnicos pela
gestão

3ª Fase Consulta a stakeholders

Market sounding

Audiência Pública (Junho)

Ajustes e revisões nos
documentos editalícios

Aprovação pela PGE e
pelo CGP

4ª Fase Licitação

Visitas Técnicas

Esclarecimento de
questionamentos

Elaboração de propostas
pelos licitantes

Entrega dos envelopes:
propostas, habilitação e
garantias

Julgamento e Seleção

Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

Implantação Projeto Referencial



HOTEL PEDRO II	
Área do terreno	4850,65 m²
Investimentos	
Entrada	
Lobby	
Recepção	
Banheiros (Ferry/Mas/Família)	
Sala de Eventos	
Sala de Reunião 01	
Sala de Reunião 02	
Sala de administração	
Sala de Gerente	
Circulação	
Área de Suítes (52)	
DML	
Academia	
Banheiros Piscina	
Restaurante	
Brinquedoteca Restaurante	
Banheiros Restaurante	
Circulação	
Praça dos Garçons	
Cozinha/Preparo/Depósitos	
Refeitório Funcionários	
Vestário e banheiros Funcionários	
Lavanderia	

Investimentos serão detalhados no Caderno de Encargos (Anexo do Contrato)

PLANTA BAIXA E IMAGENS MERAMENTE ILUSTRATIVAS



Orçamento CAPEX

*Valores Referenciais

Categoria	Total/R\$Mil
Serviços iniciais	240
Serviços preliminares	555
Infraestrutura	907
Superestrutura	410
Paredes e painéis	1.059
Cobertura	197
Instalações	891
Piso civil	617
Revestimento civil	574
Diversos	201
Revestimentos	581
Esquadrias	327
Pintura	307
Acabamentos	98
Móveis	483
Serviços finais	16
Total	7.462

O orçamento dos estudos estimou **7,46 milhões** de reais para as intervenções no Hotel de Pedro II.

Cronograma Físico dos Investimentos

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	Meses																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	SERVIÇOS INICIAIS																								
2	SERVIÇOS PRELIMINARES																								
3	INFRAESTRUTURA																								
4	SUPERESTRUTURA																								
5	PAREDES E PAINÉIS																								
6	COBERTURA																								
7	INSTALAÇÕES																								
8	PISO CIVIL																								
9	REVESTIMENTO CIVIL																								
10	DIVERSOS																								
11	REVESTIMENTOS																								
12	ESQUADRIAS																								
13	PINTURA																								
14	ACABAMENTOS FINAIS																								
15	MÓVEIS																								
16	SERVIÇOS FINAIS																								

O Contrato permitirá ao Concessionário realizar as intervenções em até 2 anos. Com isso, elaborou-se o cronograma executivo de referência.

Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

Principais Aspectos do Edital

MODALIDADE



Concorrência Pública

CRITÉRIOS DE JULGAMENTO



Maior percentual de Outorga

FASES



Apresentação das propostas comerciais; julgamento; habilitação; recursal; homologação

PARTICIPAÇÃO



Participação aberta a pessoas jurídicas brasileiras ou estrangeiras, de forma isolada ou em consórcio. (Não há número máximo de consorciadas)

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Critérios Cumulativos



- Participação na administração de hotéis e/ou equipamentos similares com capacidade igual ou superior a **50 leitos** pelo período mínimo de 36 (trinta e seis) meses, sucessivos ou não, **e**;
- Participação da administração de hotéis e/ou equipamentos similares, **situados em regiões turísticas no Brasil**, independente do número de leitos ou período mínimo.

GARANTIA DA PROPOSTA



R\$ 37.305 (0,5% do valor do contrato)

Principais Aspectos do Contrato



PRAZO

- 35 anos
(a partir da assinatura do contrato)



CONDIÇÕES PARA ASSINATURA

- Constituição e Integralização de parte do Capital Social da SPE
- Efetivação da Garantia da Execução do Contrato



PERÍODO DE PLANEJAMENTO

- De até **6 meses** após a assinatura do TER dedicado à elaboração e aprovação dos PLANOS



REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

- Hospedagem;
- Arrendamento do restaurante;
- Estacionamento;
- Auditório;
- *Naming Rights*;
- *Outros*



MECANISMOS DE REEQUILÍBRIO

- Equilíbrio Econômico-financeiro pelo Fluxo de Caixa Marginal



SOLUÇÃO DE CONFLITOS

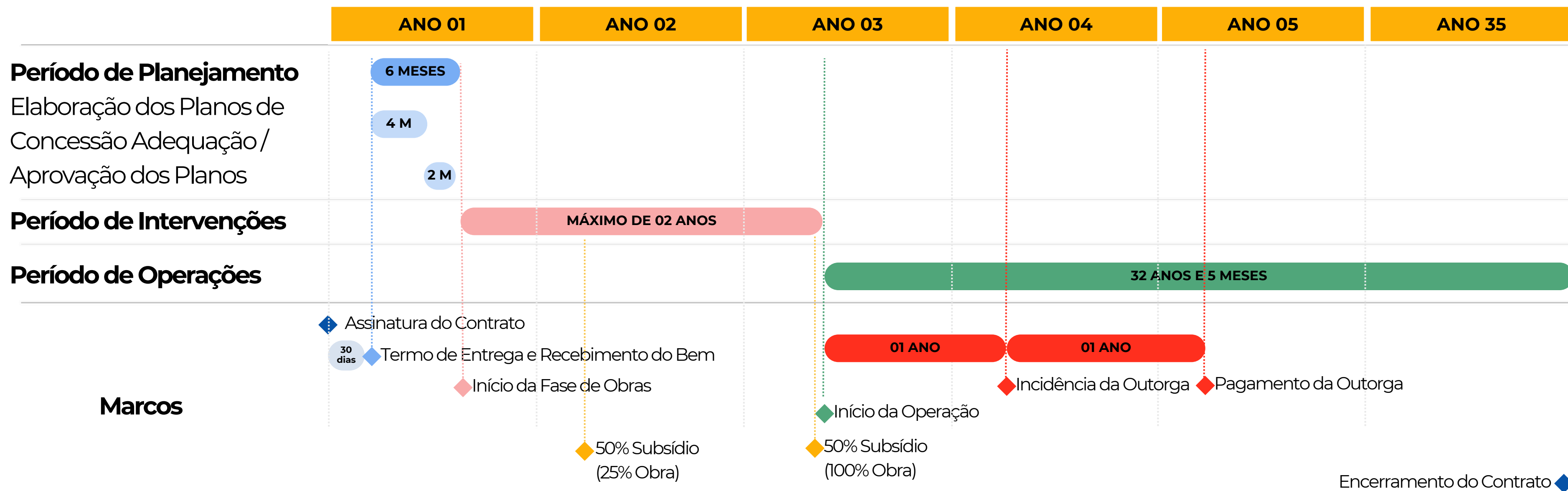
- Solução amigável;
- Comitê de Solução de Disputas
- Judiciário



REVERSÃO DOS ATIVOS

- Reversão dos ativos ao Poder Público ao final do prazo da concessão
- **Não** há transferência da propriedade do ativo ao setor Privado

Cronograma do Contrato



O Contrato prevê 6 meses de planejamento, período para elaboração dos Planos de Intervenção, Operação e Negócios. Somente mediante a aprovação destes a Concessionária poderá iniciar as obras.

Planos da Concessão

PRAZO DE ENTREGA: 6 meses após assinatura do contrato

1. PLANO DE INTERVENÇÕES

- Projeto das Intervenções
- Orçamento das Intervenções
- Cronograma físico e econômico dos investimentos

2. PLANO DE OPERAÇÃO

- Manutenção
- Gestão
- Operação

3. PLANO DE NEGÓCIOS

- Modelo Econômico-Financeiro
- Relatório Econômico-Financeiro

Encargos do Parceiro Privado

INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

- Hospedagem: Implantação mínima de 100 leitos divididos;
- Sala de Eventos com área mínima de 60 m²;
- Área Fitness com área mínima de 27 m²;
- Implantação de Piscina com banheiros exclusivos na área;
- Restaurante com área total mínima de 248 m², incluindo cozinha, preparo e depósitos, banheiros exclusivos do restaurante

ENCARGOS OPERACIONAIS

- Manutenção (conservação da estrutura física e mobiliário)
- Gestão (administração e coordenação das atividades do Hotel)
- Operação
 - Limpeza
 - Segurança Patrimonial e Controle de Acesso
 - Atendimento ao Usuário
 - Negócios
 - Intervenções Facultativas



Visão Geral do Projeto

Arquitetura e Engenharia

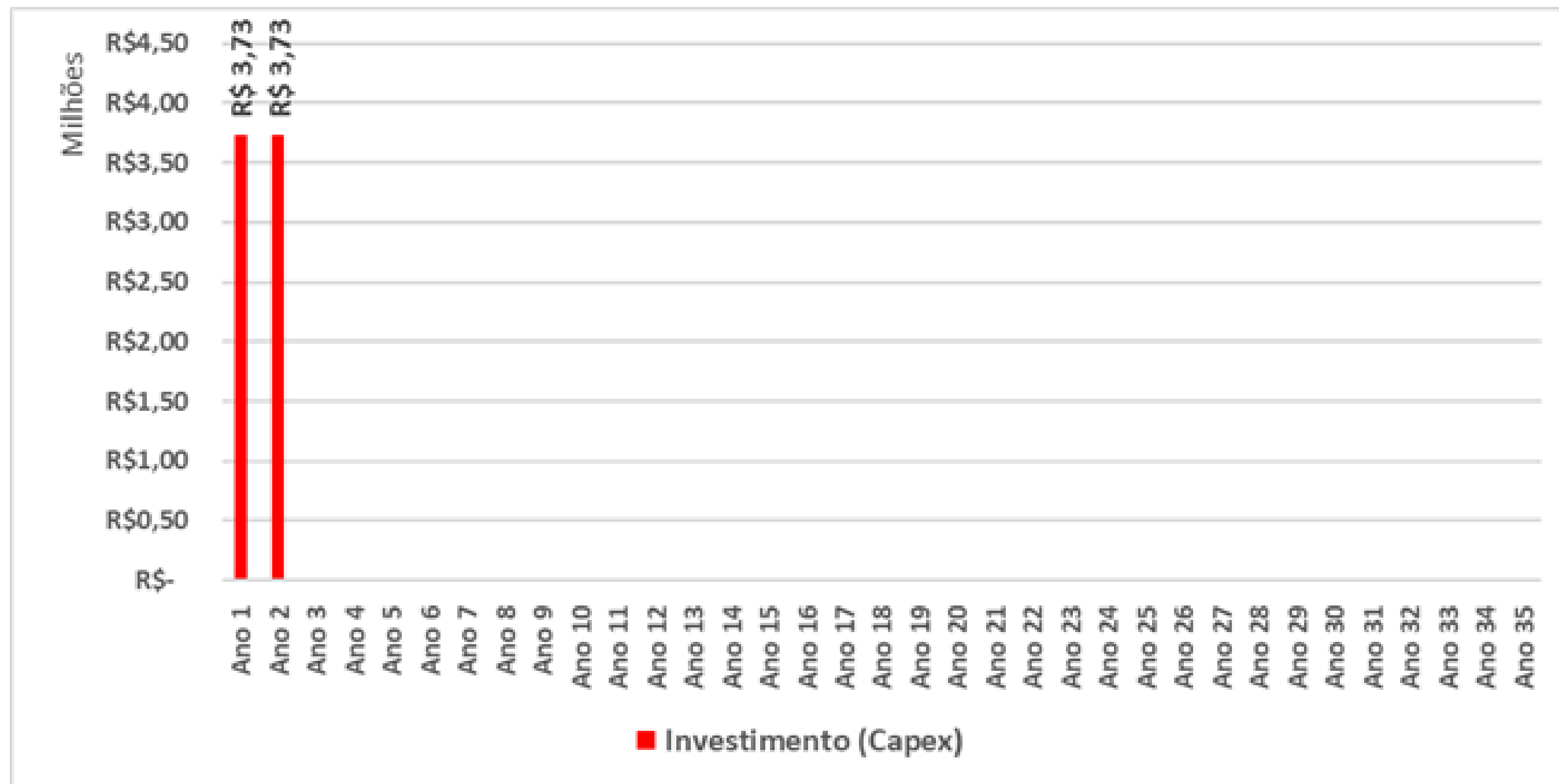
Aspectos Contratuais e Editalícios

Avaliação Econômico Financeira

Premissas da Modelagem

- CAPEX estimado de **R\$ 7.461.626,94 , sem reinvestimentos;**
- Subsídio de Obra pública: **R\$ 3.500.000** (R\$ 1,75 mi ano 1 e R\$ 1,75 mi ano 2);
- Máximo de **2 anos** de obras (fase de investimento);
- Data-base: Maio de 2025;
- Prazo de 35 anos;
- Metodologia: Fluxo de Caixa Descontado;
- Taxa mínima de atratividade (WACC): **11,87% a.a (real)**
- Mínimo de **100 leitos** (divididos)
- Receitas: R\$ **3,10 mi ao ano** (Hospedagem + **7%** da receita estimada do restaurante)
- Tributação: **Lucro Presumido**
- Amortização **total** dos investimentos.

Investimentos | Capex

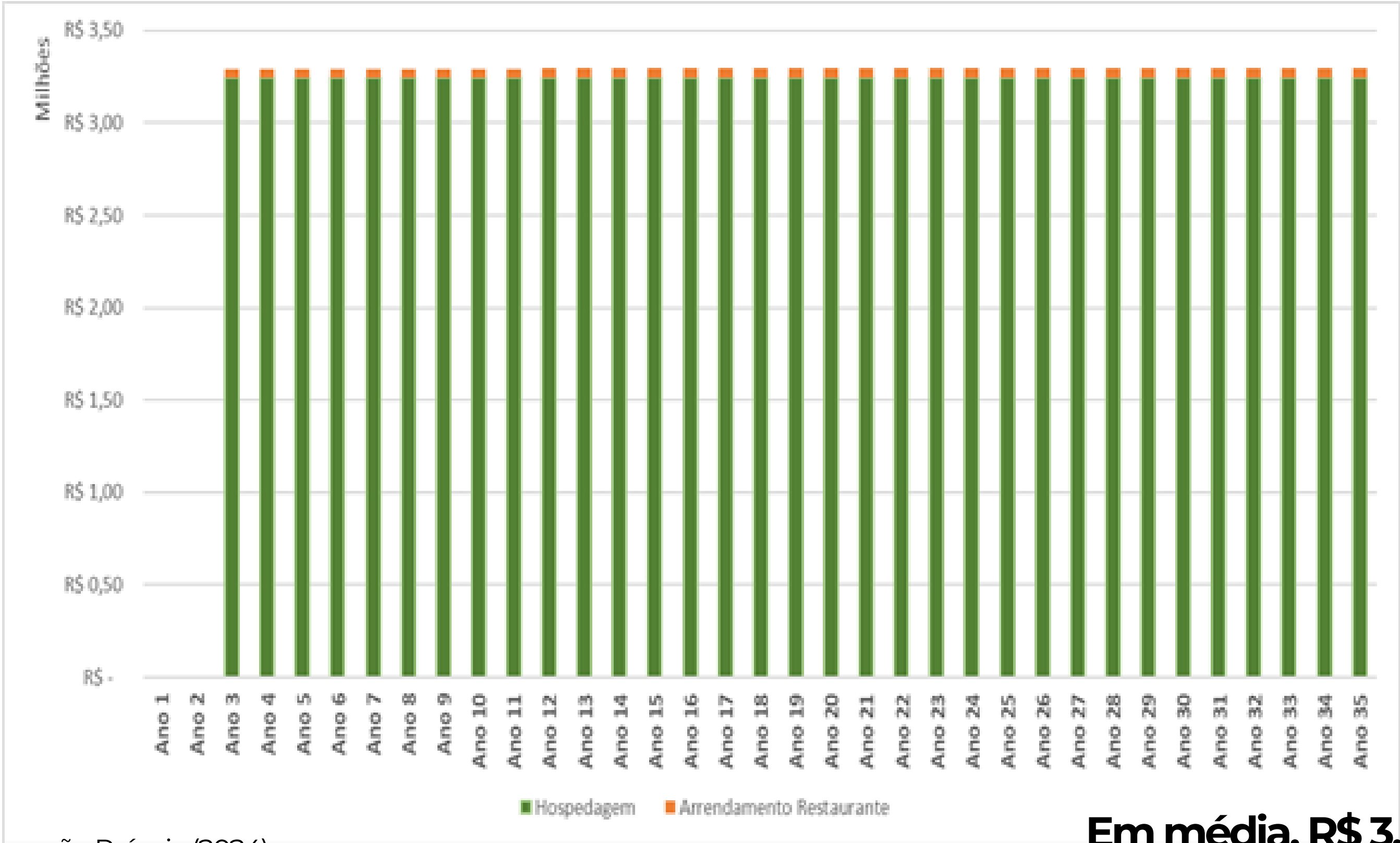


Fonte: Elaboração Própria (2025)

Conforme o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (**SINAPI**).

Capex: R\$7.461.626,94

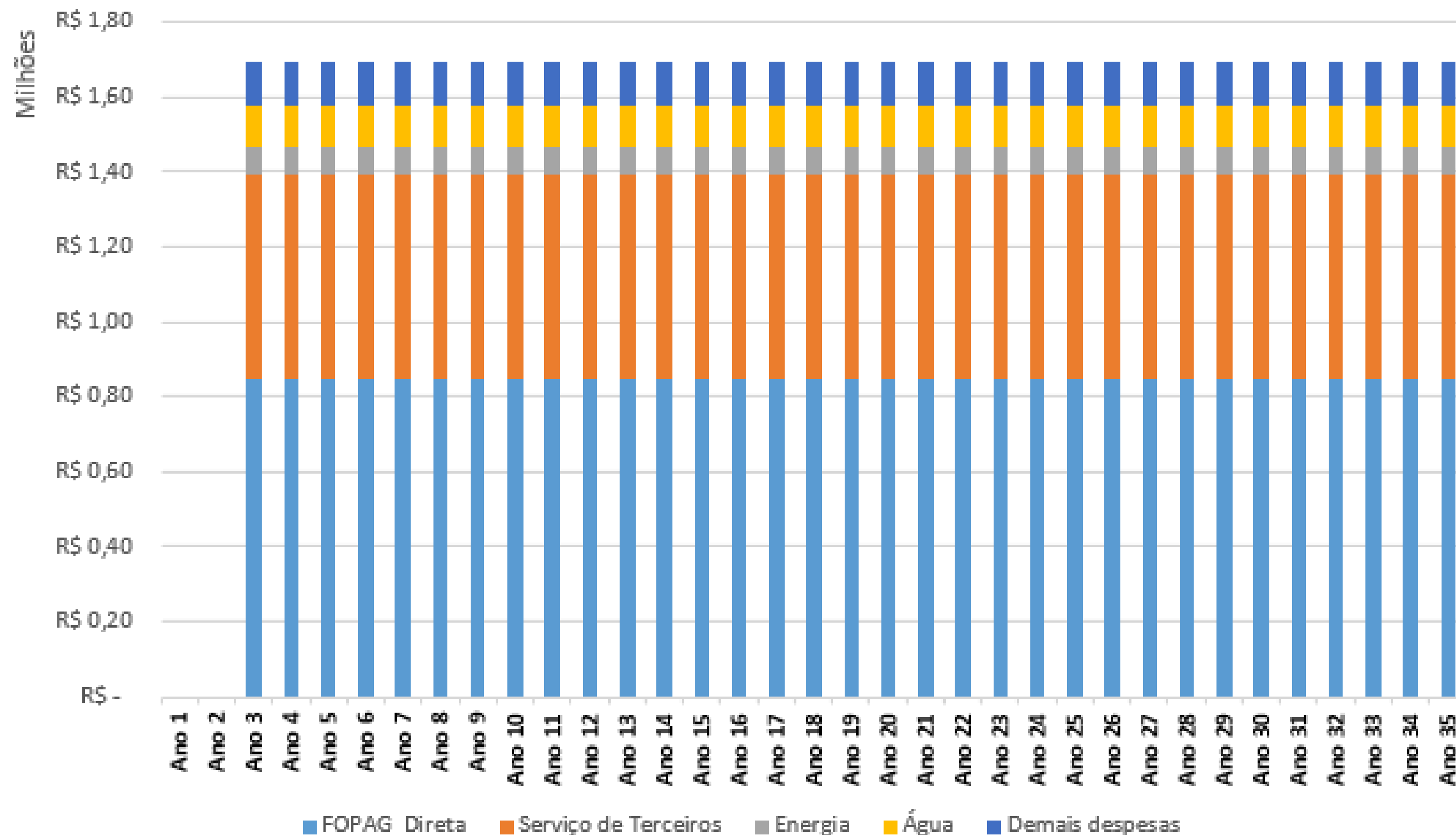
Receitas | Receitas Totais



Fonte: Elaboração Própria (2024)

Em média, R\$ 3,10 mi ao ano

Custos e despesas | Opex



Fonte: Elaboração Própria (2024)

- Demais despesas:
 - Uniformes
 - Insumos
 - Internet
- Serviços de Terceiros:
 - Manutenção (Geral e Mobiliário)
 - Jardinagem
 - T.I
 - Marketing
 - Contabilidade
 - Jurídico
- Em média, R\$1.590.704 ao ano.

Custos e despesas | Outras despesas da concessão

Outorga Variável: mínimo **1%** sobre a receita total anual da concessão;

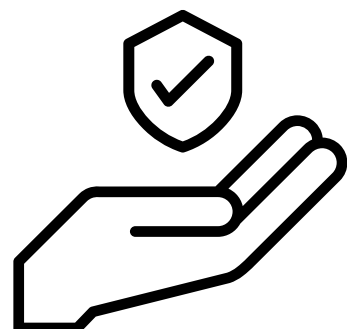


- Incidência a partir de 1 ano da data do início do PERÍODO DE OPERAÇÃO;
- Pagamento a partir de 1 ano da incidência;
- Valor total de R\$ 1,01 mi, ao longo da concessão.



IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano -

- No valor de R\$ 1.881,00 (Valor estimado para julho/2024, cf. Boletim de Arrecadação fev/24)



Seguros : os riscos envolvidos na operação e na execução do contrato

- Garantia de Execução - 2,5% do valor do contrato
- Risco de engenharia - 100% do Capex com obras no ano
- Risco Operacional e Responsabilidade civil - 4% do Capex ativo

Em média, R\$ 38.662 a.a

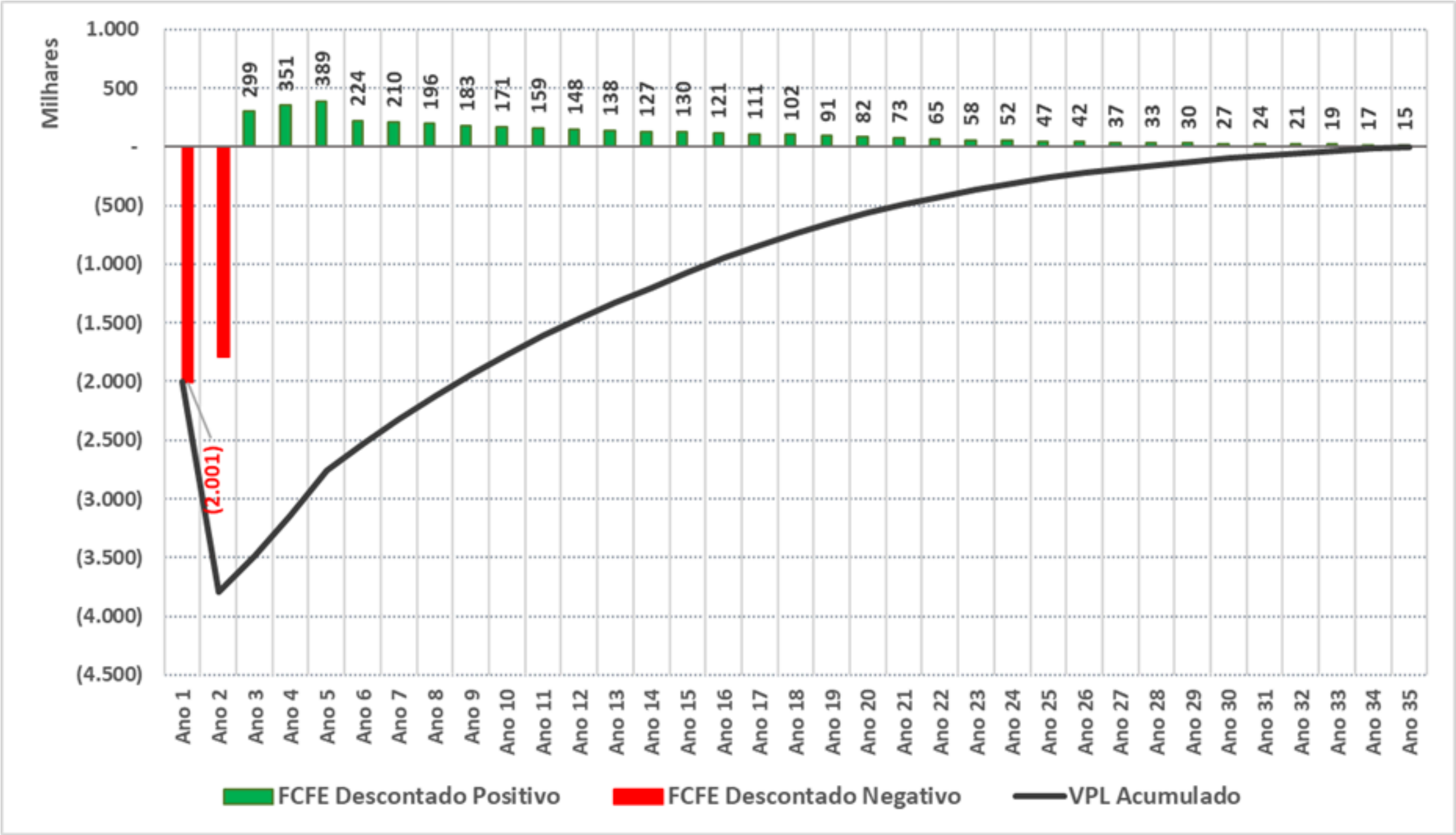
DF | Projeção de fluxo de caixa descontado e VPL acumulado

- Resultado da Avaliação Econômico-Financeira

Principais Premissas	(Maio/2025)	
Prazo da Concessão	Anos	35
Investimentos (Capex)	R\$ MI	7,46
Custo Médio da Concessão	R\$ MI/ANO	1,629
Opex médio anual	R\$ MI/ANO	1,591
Outros Custos da Concessão	R\$ MI/ANO	0,039
Outorga Variável	%Receita Bruta ano anterior (a.a.)	1,00%
WACC	%a.a. real	11,87%

Valuation	(Maio/2025)	
VPL	R\$ MI	0
TIR do Projeto	R\$ MI	11,87%
Mg. Ebtida	%	36,42%
Mg. Líquida	%	14,13%
Payback	Anos	10

VPL = 0 ao final da concessão, demonstrando a viabilidade econômico-financeira do projeto.



Fonte: Elaboração Própria (2024)

SUPERINTENDÊNCIA
DE **PARCERIAS**
E **CONCESSÕES** - SUPARC

SECRETARIA
DA **ADMINISTRAÇÃO** - SEAD



GOVERNO DO
PIAUI
AQUI TEM TRABALHO.
AQUI TEM FUTURO.