



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

SUMÁRIO EXECUTIVO - ESTRUTURAÇÃO/SUPARC

Processo SEI Nº: 00002.000444/2024-19

Interessado: Secretaria de Administração do Estado do Piauí

Assunto: Estudos de viabilidade da Concessão de Uso do HOTEL RIMO de Pedro II

1. Contextualização

A cidade de Pedro II é um dos destinos de destaque do Polo Turístico de Aventura e Mistério do Estado do Piauí. Localizada a aproximadamente 200km da capital do estado, Teresina, e a 600m de altitude acima do nível do mar, a “Suíça Piauiense” atrai anualmente grande fluxo de visitantes que buscam um clima ameno, paisagens deslumbrantes, lazer e cultura, cujo maior destaque é o Festival de Inverno e o artesanato em torno da Opala.

O projeto em estruturação contempla o Hotel Rimo de Pedro II e segue o modelo preferencial de uma **concessão de uso**, que visa a transformar o empreendimento em um hotel de alto padrão, impulsionando o turismo e investimentos na região.

O Hotel RIMO em Pedro II está localizado na Avenida Itamaraty S/N, Bairro Vila Operária, na zona urbana do município e pertence ao estado do Piauí. Entretanto, encontra-se atualmente sucateado, obsoleto e inoperante haja vista que a concessionária não concluiu as obras de sua responsabilidade nem realizou pagamento desde a assinatura do contrato. Nesse sentido, não há qualquer tipo de receita e despesa relativa à operação do hotel.

Dentre os fatores que justificam a importância do projeto destaca-se a revitalização da estrutura do HOTEL RIMO PEDRO II. Além disso, induzem-se novos investimentos e o aumento da competição, da qualidade e da oferta dos serviços na rede hoteleira do estado, aumento do fluxo de pessoas e de dinheiro para a região, fomento das cadeias de serviços ligadas ao turismo, aumento da geração de empregos (diretos e indiretos) implicando na elevação da arrecadação tributária para o Estado e para o município. Todos esses fatores impactarão positivamente nos principais indicadores socioeconômicos, gerando desenvolvimento para o Estado do Piauí.

Neste contexto, será feito um resumo sobre os estudos elaborados internamente pela Superintendência de Parcerias e Concessões (SUPARC) no âmbito do projeto de **implantação, manutenção, gestão e operação** do Hotel de Pedro II, adotando como modelo preferencial a Concessão de Uso.

2. Da Modelagem Técnica

2.1 Diagnóstico

O Hotel RIMO em Pedro II está localizado na Avenida Itamaraty S/N, Bairro Vila Operária, na zona urbana do município e pertence ao estado do Piauí. Entretanto, encontra-se atualmente sucateado, obsoleto e inoperante haja vista que a concessionária não concluiu as obras de sua responsabilidade nem realizou pagamento desde a assinatura do contrato. Nesse sentido, não há qualquer tipo de receita e despesa relativa à operação do hotel.

Cumpram também informar que a Lei Nº 8.363, de 25 de abril de 2024 reverteu, ao patrimônio do estado do Piauí, os bens imóveis pertencentes às entidades públicas estaduais extintas ou em processo de extinção, como é o caso da REDE RIMO. Nesse sentido, a Secretaria



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

da Administração do Estado do Piauí (SEAD-PI), por meio da Superintendência de Patrimônio Imobiliário (SPI), providenciou junto às Serventias Extrajudiciais competentes a reversão, ao patrimônio do estado do Piauí, dos bens imóveis mencionados, conforme mostra averbação na Certidão de Registro do Imóvel.

2.2 Modelagem técnica proposta

2.2.1 Demanda

- **Projeção da demanda:** A demanda por vagas foi estabelecida utilizando a metodologia de estimativa, a partir de premissas de taxa de ocupação média por temporada no setor hoteleiro de Pedro II e a oferta de vagas disponibilizadas pelo hotel (100 leitos, 52 unidades habitacionais). A taxa de ocupação e apuração de receita irá iniciar a partir do início do ano seguinte ao término das obras, quando inicia a operação do Hotel (ano 3).
- **Perfil dos usuários:** O equipamento será resultante da transformação do HOTEL RIMO DE PEDRO II e terá como público-alvo os turistas que visitam a região de Pedro II ao longo do ano em busca de lazer e turismo de contemplação;
- **Fontes de receita:** A receita estimada do concessionário é categorizada em dois grupos principais: Receitas tarifárias de Hospedagem (Receita principal), Receitas de serviços complementares (arrendamento do restaurante), ficando a cargo do parceiro privado explorar novas formas de receita.
- **Precificação:** Adotou-se a cobrança por diárias relativas as unidades habitacionais. A precificação das suítes considerou a vigência de um preço **R\$ 280,00** (média temporada), a partir do qual varia para mais ou para menos conforme a temporada.
- **Benchmarking:** A fim de comparar e verificar a adequação da tarifa, pesquisou-se, utilizando as plataformas de hotelaria e hospedagem BOOKING e AIRBNB, os preços médios cobrados por unidades habitacionais em Pedro II, com instalações físicas, características e especificações similares ao hotel do projeto. Verificou-se a adequação e competitividade do preço referencial definido para o projeto. Com base nos valores mencionados, o preço médio da diária para Hotel Pedro II é cerca de **26,12%** mais barato que a média da amostra coletada.
- **Concorrência:** O setor hoteleiro da região apresenta uma oferta deficitária. A concessão do HOTEL RIMO DE PEDRO II, visa gerar externalidades positivas em relação a oferta turística da cidade, aumentando a oferta e incentivando o setor.

2.2.2 Modelagem Técnica-Operacional Proposta

- **Estudo diagnóstico:** O estudo apresenta uma avaliação das condições físicas do imóvel, identificando a deterioração do equipamento e a necessidade de reformas e melhorias significativas na infraestrutura existente, conforme relatório fotográfico disponibilizado pela EMGERPI;
- **Infraestrutura:** O projeto de referência visa a demolição total das áreas de edificação, buscando um novo conceito de engenharia e arquitetura, capaz de atender as necessidades de hospedagem, conforto e lazer;
- **Cronograma:** O cronograma prevê um período de 2 anos para a fase de obras e implantação da infraestrutura;
- **CAPEX:** O investimento estimado (CAPEX) para as obras e novas instalações é de **R\$ 7,46 milhões**. O projeto prevê manutenção, mas não prevê reinvestimentos.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

- **Subsídio de obra pública:** A título de incentivo será ofertado pelo Governo do Estado do Piauí um subsídio público de até R\$ 3,5 milhões, pago em parcelas iguais nos dois anos iniciais da concessão.
- **Licenciamento:** A obtenção das licenças e alvarás necessários faz parte do processo;
- **Atividades, equipe e serviços:** A modelagem apresenta uma estimativa das atividades de operação e manutenção do hotel, indicando a equipe necessária (mão de obra, insumos, uniformes, internet, energia, água e esgoto, serviços terceirizados) e recomendação dos serviços para garantir os fins propostos para a concessão;

2.3 Conclusão

A modelagem técnico-operacional proposta para o HOTEL RIMO DE PEDRO II apresenta ganhos indiretos (sociais e comerciais) e externalidades positivas que serão obtidas a partir do seu funcionamento:

- Ampliação da infraestrutura e quantidade leitos disponíveis na região;
- Aumento na concorrência no mercado hoteleiro;
- Aumento no fluxo de pessoas e de dinheiro no município;
- Geração de empregos e renda para a população local;
- Geração de receitas tributárias para o município e para o estado;
- Projeção regional e nacional do estado como atrativo turístico e de investimentos.

3 Da Modelagem Econômica

3.1 Modelagem econômico-financeira proposta

O modelo econômico-financeiro busca demonstrar a viabilidade da implantação de um hotel de alto padrão no município de Pedro II. A avaliação da viabilidade econômico-financeira da concessão de uso do setor hoteleiro foi realizada usando o método do **Fluxo de Caixa Descontado (DCF)**, base real, data-base de **Maio de 2025**, com prazo de **35 anos**.

- **CAPEX:** O investimento estimado (CAPEX) para as obras e novas instalações é de **R\$ 7,46 milhões**. O projeto prevê manutenção, mas não prevê reinvestimentos;
- **Subsídio de obra pública:** A título de incentivo, será ofertado pelo Governo do Estado do Piauí um subsídio público de até R\$ 3,5 milhões que será pago proporcionalmente aos investimentos realizados e proporcional ao CAPEX;
- **Receitas:** A modelagem considera receitas oriundas de Receitas tarifárias de Hospedagem e Receitas de serviços complementares (**7%** do faturamento do restaurante arrendado);
- **Tributos e Isenções:** Considera regime de lucro presumido e alíquotas vigentes para PIS (0,65%), COFINS (3%), ISS (5% de acordo com o código tributário municipal) e ICMS (não incide em serviços de hospedagem);



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

- **Comissionamento do Parceiro de vendas:** A modelagem do projeto considera um percentual incidente sobre a receita principal de hospedagem para pagamento de comissões a parceiros de vendas;
- **Opex (Custos Operacionais):** o Opex médio anual é de **R\$ 1.590.704,30 ao ano**. Inclui custos com mão de obra, insumos, uniformes, internet, energia, água e esgoto, serviços terceirizados;
- **Outros custos da concessão:** Além dos custos operacionais (OPEX), o projeto referencial foi estruturado considerando outras despesas correlatos a concessão (Seguros e garantias obrigatórios, pagamento de outorga e IPTU). O valor médio para esses outros custos é de **R\$ 38.662 ao ano**;
- **Outorga variável:** o projeto prevê o pagamento de outorga corresponde a **1%** da receita bruta do ano anterior. Será efetivamente paga a partir do ano 5 da concessão. O valor pago a título de outorga, ao longo da concessão, é de **R\$ 1.017.151**;
- **Depreciação:** O método de depreciação adotado foi o linear. Considera-se a depreciação total dos ativos.
- **Impostos Diretos:** considerou-se o IRPJ (15%), IRPJ adicional (10%), CSLL (9%);
- **Financiamento:** O modelo referencial inclui um cenário base de financiamento considerando 30,17% dos investimentos. O cenário não é vinculativo, cabendo ao setor privado prospectar novas fontes e condições de financiamento que lhes sejam mais vantajosas;
- **Taxa Mínima de Atratividade:** 11,87% a.a. real calculado com base na metodologia WACC;
- **Prazo de concessão:** 35 anos;
- **Indicadores econômicos:**
 - *Payback descontado:* 10 anos
 - TIR: 11,87%
 - Margem Ebitda: 36,42%
 - Margem Líquida: 14,13%
 - Valor Presente Líquido (VPL): Zero, indicando viabilidade do projeto.

3.2 Conclusão

De acordo com os resultados apresentados pelos indicadores financeiros, VPL, Payback e Taxa Interna de Retorno (TIR) indicam a viabilidade do negócio. Fica evidente que a concessão do Hotel RIMO DE PEDRO II produz ganhos efetivos para o Estado, ao gerar externalidades econômicas e melhorar a prestação de serviços, alavancando capital privado para investir em um equipamento público, fomentando o setor de hotelaria, turismo e eventos. Outrossim, gera receitas extraorçamentárias para o governo. Além disso, menciona-se a recuperação e operação de um ativo do estado do Piauí, atualmente em más condições de funcionamento e de prestação de serviços para os turistas que visitam a região de Pedro II.



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

4 Da Modelagem Jurídica

4.1 Legislação Aplicável:

- Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos)
- Lei nº 8.987/1995 (Lei das Concessões Comuns) - aplicada subsidiariamente
- Lei nº 11.079/2004 (Lei das Parcerias Público-Privadas) - no que couber, especialmente quanto à SPE
- Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal) - especialmente quanto ao subsídio
- Lei nº 4.320/1964 (Lei de Finanças Pública) - especialmente quanto ao subsídio

4.2 Relatório jurídico

O Relatório Jurídico elaborado apresenta a fundamentação legal para a Concessão de Uso, considerando a Lei nº 14.133/2021 como principal marco regulatório.

- **Justificativa do Modelo de Contratação:** A Concessão de Uso foi escolhida por permitir a exploração econômica do imóvel público com maior liberdade pela iniciativa privada, considerando a natureza do bem e seu potencial comercial. **Análise Jurídico-Regulatória:** O relatório demonstra a adequação da modelagem à legislação, com ênfase na Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.987/1995. A concessão de subsídio, devidamente autorizada por lei específica, é considerada legal e isonômica, estando disponível a todos os concorrentes.
- **Outros Aspectos Jurídicos:** O relatório destaca a estrutura de garantias, incluindo a Garantia de Execução do Contrato e os seguros obrigatórios. A constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) é prevista para isolar os riscos do negócio.

4.3 Minuta de Edital e Contrato

As Minutas de Edital e Contrato apresentam os detalhes da licitação e da concessão, refletindo as análises do Relatório Jurídico.

- **Objeto da Contratação:** Implantação, Manutenção, Gestão e Operação do HOTEL PEDRO II.
- **Critérios de Julgamento:** Maior percentual de outorga variável, com valor mínimo de 1% do faturamento bruto.
- **Qualificação Técnica e Econômico-Financeira:**
 - 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;
 - Participação da administração de hotéis e/ou equipamentos similares, **situados em regiões turísticas no Brasil**, independente do número de leitos ou período mínimo;



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

- Demonstrações financeiras que comprovem a saúde financeira da licitante.
- **Prazo e Valor Estimado do Contrato:** 35 anos e R\$ 7.461.000,00 (sete milhões, quatrocentos e sessenta e um mil).
- **Mecanismo de Remuneração da SPE:** Receitas da exploração do HOTEL PEDRO II, incluindo hospedagem, aluguel de espaços, eventos, publicidade, “*naming rights*”, sem contrapartida do Poder Público, exceto o subsídio inicial para obras.
- **Subsídio** - A necessidade de subsídio público para obras é justificada pela viabilidade econômico-financeira do projeto, sendo este subsídio uma forma de investimento público em um bem reversível, cujo valor previsto em contrato foi R\$ 3.500.000,00 (três milhões e meio de reais), sendo 50 % desse valor disponibilizado no primeiro ano do contrato, e o restante, ao finalizar as obras.
- **Matriz de Riscos:** O Contrato detalha a matriz de riscos, alocando os riscos à parte que possui melhor capacidade de gerenciamento, com destaque para os riscos de engenharia, construção, operação, econômico-financeiros, jurídicos, ambientais e os riscos do Poder Concedente.
- **Contrapartidas à Administração Pública:** Outorga variável sobre o faturamento bruto da concessionária e a reversão dos bens ao final da concessão.
- **Obrigações das Partes:** O contrato detalha as obrigações da concessionária (operação, manutenção, investimentos, seguros) e do Poder Concedente (fiscalização, subsídio inicial, transferência do bem).
- **Seguros:** Obrigatoriedade de contratação de seguros contra riscos de engenharia e operacionais, com o Poder Concedente como cossegurado.
- **Sanções e Penalidades:** Advertência, multa, suspensão, declaração de inidoneidade e rescisão do contrato, conforme a gravidade da infração.
- **Mecanismo de Fiscalização:** CMOG (Comitê de Monitoramento e Gestão).
- **Estrutura de Garantias:** Garantia de Execução do Contrato, podendo ser prestada em diversas modalidades (caução, títulos, seguro-garantia, fiança).
- **Direitos dos Usuários:** A concessionária deve garantir o acesso ao parque, respeitando as políticas de isenções e meia-entrada previstas em lei.
- **Bens Reversíveis:** Foi indicado no contrato os bens móveis e imóveis adquiridos ou construídos pela concessionária no HOTEL PEDRO II que serão revertidos ao Poder Concedente ao final do contrato, em plenas condições de operação.

4.4 Conclusão

A modelagem jurídica apresentada para a Concessão de Uso do HOTEL PEDRO II demonstra-se adequada à legislação vigente e às necessidades do projeto. A estruturação da



SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ
Av. Pedro Freitas, 1900, Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro, Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: (86) 3216-1720 - <http://www.sead.pi.gov.br/>

concessão, com a previsão de subsídio público para obras, a alocação de riscos, as garantias e os mecanismos de fiscalização, visa garantir a viabilidade econômico-financeira do projeto e a adequada prestação dos serviços à população.

MINUTA