



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

**ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICO-ECONÔMICO-FINANCEIRO – HOTEL
PEDRO II**

Julho de 2025



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Sumário

1. OBJETO	8
2. CONTEXTUALIZAÇÃO	9
2.1 Município de Pedro II.....	9
2.2 Rede RIMO	19
2.2.1 RIMO – unidade de Pedro II	21
3. OBJETIVO DO PROJETO	29
4. PARTIDO ARQUITETÔNICO.....	29
4.1 Avaliação das condições físicas do imóvel	29
4.2 Plano de Implantação.....	31
5. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO (CAPEX)	32
5.1 Subsídio de obra pública	32
5.2 CAPEX de reinvestimento	33
6. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	33
6.1 Especificações gerais do Modelo	33
6.2 Metodologia e premissas macroeconômicas	33
7. ESTUDO DE DEMANDA	34
7.1 Oferta de Unidades Habitacionais no Hotel Pedro II	34
7.2 Premissas de Cálculo de Demanda.....	35
7.3 Estimativa da demanda total	37
8. PRECIFICAÇÃO.....	38
8.1 Procedimentos da precificação de unidades habitacionais	38
8.2 Validação da precificação adotada	39
9. PROJEÇÃO DAS RECEITAS OPERACIONAIS	40
9.1 Receitas de Hospedagem	41
9.2 Receitas Complementares com Restaurante.....	41
9.3 Consolidação das receitas operacionais.....	42
9.4 Consolidado	42
10. TRIBUTAÇÃO SOBRE A RECEITA.....	43
11. COMISSONAMENTO DE PARCEIROS DE VENDAS	46
12. CUSTOS OPERACIONAIS E DESPESAS DA CONCESSÃO	47
12.1 Custos operacionais (OPEX).....	47



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

12.1.1	Energia	49
12.1.2	Água e Esgoto	51
12.1.3	Custo com mão de Obra (FOPAG)	53
12.1.4	Uniformes	54
12.1.5	Outros Custos Operacionais	55
12.1.6	OPEX consolidado.....	57
12.2	Despesas da concessão.....	57
12.2.1	Outorga Variável	57
12.2.2	IPTU	59
12.2.3	Seguros e garantias.....	59
12.2.4	Despesas da concessão consolidado.....	61
12.3	Custos e despesas consolidados	63
13.	DEPRECIÇÃO.....	64
14.	IMPOSTOS DIRETOS	66
15.	FINANCIAMENTO DO PROJETO	67
16.	TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE	68
16.1	Metodologia WACC	69
16.1.1	Estrutura de Capital (W_e e W_d)	69
16.1.2	Custo de Capital Próprio (K_e)	70
16.1.3	Custo de Capital de terceiros ou Custo da Dívida (K_d)	72
16.2	WACC resultante.....	73
17.	AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	74
17.1	Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)	74
17.2	Análise da Viabilidade Financeira	75
18.	CONCLUSÃO	78
	Apêndice I – DRE	80
	Apêndice II – Fluxo de Caixa	83
	Apêndice III – Projeto Arquitetônico Referencial	85



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Descrição de distribuição de áreas	30
Tabela 2 - Setorização referencial de investimentos Hotel Pedro II.....	32
Tabela 3 - Disponibilidade Mensal e Anual de Vagas.....	34
Tabela 4 -Premissas de sazonalidade anual.....	35
Tabela 5 - Premissas de taxa de ocupação por temporada	36
Tabela 6 - Estimativa de demanda efetiva por temporada	37
Tabela 7 - Preços de ocupações em Pedro II.....	39
Tabela 8 - Receita Operacional ao longo da concessão (total e média).....	42
Tabela 9 - Projeção de receita bruta (R\$, em termos reais)	42
Tabela 10 - Alíquotas de PIS/COFINS por grupo de incidência.....	44
Tabela 11 - Fluxo de tributação da receita bruta	45
Tabela 12 - Fluxo de pagamento de comissão de parceiro vendas.....	46
Tabela 13 - Resumo dos custos operacionais	49
Tabela 14 - Consumo médio mensal de energia por quarto	50
Tabela 15 - Cargos e remunerações referenciais	53
Tabela 16 - Preços referenciais de uniformes.....	54
Tabela 17 - Projeção de custo operacional por categoria de dispêndio	56
Tabela 18 - Fluxo de pagamento da outorga variável.....	57
Tabela 19 - Seguros e garantias – critério, valor segurado (ano 1) e prêmio	60
Tabela 20 - Projeção de gastos anuais com seguros e garantia	60
Tabela 21 - Outras despesas da concessão	61
Tabela 22 - Projeções de Custos Operacionais e Despesas da Concessão anuais.....	63
Tabela 23 - Parâmetros de depreciação de CAPEX por categoria de investimento	64
Tabela 24 - Fluxo de depreciação anual dos investimentos	65
Tabela 25 - Projeção de Imposto de Renda e Contribuição Social.....	66
Tabela 26 -Parâmetros do Cenário Base de Financiamento.....	68
Tabela 27 - Fontes e parâmetros utilizados no cálculo do WACC hoteleiro	72
Tabela 28 - Memória de Cálculo da Taxa Mínima de Atratividade	73



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Tabela 29 - Resumo da DRE a cada 5 anos	74
Tabela 30 - Projeção de fluxo de caixa livre para o acionista	75

MANUTA



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização de Pedro II, Piauí, Brasil.....	9
Figura 2 - Perfil geológico-geomorfológico representando a evolução do relevo da cuesta regional da Bacia Sedimentar do Parnaíba	11
Figura 3 - Opala	13
Figura 4 - Morro do Gritador, Pedro II (Piauí).....	17
Figura 5 - Localização do Hotel Rimo em Pedro II.....	21
Figura 6 - Mapa poligonal do Hotel RIMO em Pedro II.....	22
Figura 7 - Planta do Imóvel (Hotel RIMO) Georreferenciado	22
Figura 8 - Rua Neném Galvão	24
Figura 9 - Rua Neném Galvão	24
Figura 10 - Cruzamento com as Ruas Neném Galvão e Rua Projetada.....	24
Figura 11 - Vista Lateral Oeste.....	24
Figura 12 - Vista sentido Rua Projetada	25
Figura 13 - Vista sentido Rua Itamaraty	25
Figura 14 - Área de Circulação, parte interna	25
Figura 15 - Área de Circulação, parte interna	25
Figura 16 - Área de Circulação, parte interna	26
Figura 17 - Área de circulação, parte interna	26
Figura 18 - Construção parada na parte interna.....	26
Figura 19 - Construção parada, parte interna	26
Figura 20 - Parte interna.....	27
Figura 21 - Vista interior, entrada principal	27
Figura 22 - Vista interior, entrada lateral	27
Figura 23 - Vista exterior, entrada lateral	27
Figura 24 - Vista exterior, entrada principal	28
Figura 25 - Vista exterior, entrada principal	28
Figura 26 - Vista exterior, entrada principal	28
Figura 27 - Parâmetros de estimativa de consumo de água	51



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Composição da Receita Bruta Projetada (R\$ mi/ano) - base real.....	43
Gráfico 2 - Projeção dos Custos e despesas anuais (R\$ MM/Ano) - valores reais	57
Gráfico 3 - Projeção de fluxo de caixa e VPL acumulado	76

MANUATA



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/>

1. OBJETO

O presente documento tem como objetivo apresentar o diagnóstico referente ao Hotel RIMO - Pedro II; bem como os aspectos técnicos referenciais que orientam a modelagem de sua concessão a iniciativa privada. Serão demonstrados o estudo econômico-financeiro e a modelagem operacional básica pertinentes ao projeto de IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO do empreendimento turístico **HOTEL DE PEDRO II**, na modalidade de **CONCESSÃO DE USO**, conforme da Lei 8.987/1995.

O documento possui informações de natureza meramente referencial com intuito de demonstrar a viabilidade do projeto **Hotel de Pedro II** e, portanto, não cria obrigação ou direito para o parceiro privado ou para a administração pública. Nesse sentido, cabe ao parceiro privado, para a elaboração e apresentação de sua proposta comercial realizar estudos próprios, obedecendo às condições e regras previstas no EDITAL e de seus ANEXOS, bem como nos estudos estruturados pela SUPERINTENDÊNCIA DE PARCERIAS E CONCESSÕES DO ESTADO DO PIAUÍ – SUPARC-PI.

As informações e os dados utilizados no estabelecimento de premissas e na modelagem econômico-financeira do projeto são devidamente referenciados em suas fontes, constando links para acesso, salvo quando não disponíveis.

O estudo e a estruturação do projeto levam em consideração a necessidade de fortalecimento do setor turístico no estado por meio de investimentos privados no setor e considerando critérios de eficiência. O **HOTEL DE PEDRO II** deverá oferecer hospedagem em um hotel de alto padrão com infraestrutura adequada contendo os mais diversos atrativos, suplementando e desenvolvendo a infraestrutura e a cadeia turísticas do município de Pedro II.

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.



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/>

Dentre os fatores que justificam a importância do projeto destaca-se a revitalização da estrutura do HOTEL RIMO PEDRO II. Além disso, induz-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.

Nesse sentido, visando a fomentar a infraestrutura turística na cidade de Pedro II, o Governo do Estado do Piauí promove a estruturação da modelagem técnica e econômico-financeira do projeto de construção, modernização, reforma, ampliação, manutenção e gestão do empreendimento turístico Hotel RIMO de Pedro II.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO

2.1 Município de Pedro II

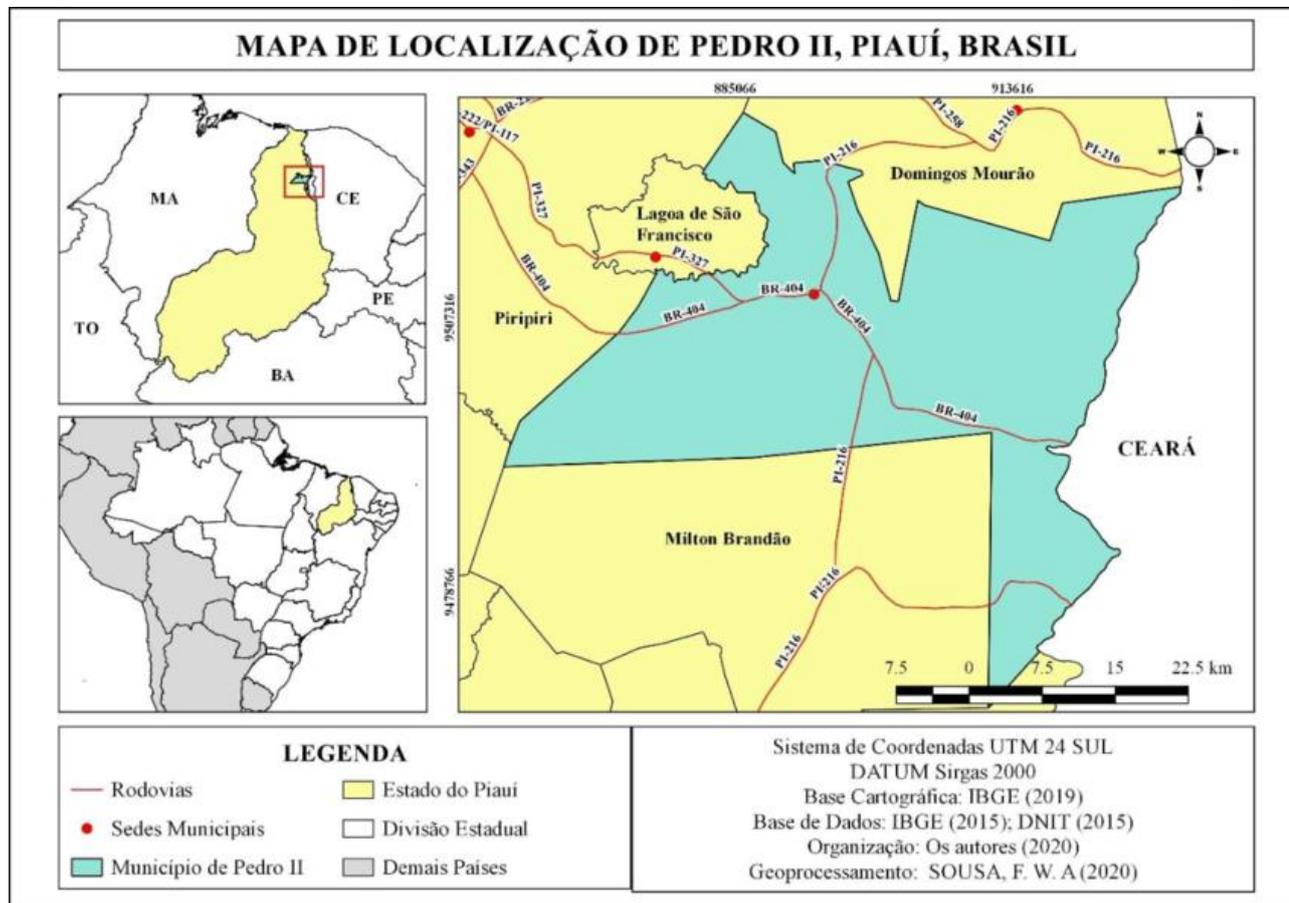
A cidade de Pedro II é um dos destinos de destaque do Polo Turístico de Aventura e Mistério do Estado do Piauí¹. Localizada a aproximadamente 200km da capital do estado, Teresina, e a 600m de altitude acima do nível do mar, a “Suíça Piauiense” atrai anualmente grande fluxo de visitantes que buscam um clima ameno, paisagens deslumbrantes, lazer e cultura, cujo maior destaque é o Festival de Inverno e o artesanato em torno da Opala. A localização georreferenciada do município consta na Figura 1.

Figura 1 - Localização de Pedro II, Piauí, Brasil

¹ De acordo com a SETUR-PI, A Região Turística Polo Aventura e Mistério, é composta pelos municípios de: Buriti dos Montes, Cocal, Castelo do Piauí, Juazeiro do Piauí, Pedro II e Piripiri ([» Aventura e Mistério \(turismo.pi.gov.br\)](http://www.turismo.pi.gov.br))



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/



Fonte: researchGate (2020) disponível em: [-Mapa de Localização de Pedro II, Piauí | Download Scientific Diagram \(researchgate.net\)](#)

Do ponto de vista histórico, a cidade de Pedro II é uma das mais antigas dentre os 224 municípios do estado. O atual município surgiu durante o Império Brasileiro, no final do século 18, com o Povoado Piquizeiro, fundado pelos portugueses João Alves Pereira, seus irmãos e amigos, com propósito religioso de edificar uma capela em homenagem a Nossa Senhora da Conceição. Em 1854, foi desmembrado do atual município de Piracuruca e passou a se chamar, em homenagem ao Imperador, de Pedro II. Com a Proclamação da República (1889) e o fim do Império, o município mudou de nome duas vezes: uma para Vila de Matões (1889) e outra para Itamarati (1991), quando passou a ser



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

considerada cidade. O nome Pedro II retornou em 1911, em obediência à Lei Estadual nº 641 (IBGE, 2024)². O passado imperial da cidade está impresso em seu conjunto arquitetônico em estilo Barroco, constituído sobretudo por casarões coloniais³.

Do ponto de vista geográfico, o município fica localizado na microrregião de Campo Maior, no nordeste do estado do Piauí. Geologicamente, situa-se no planalto dos Matões, uma *cuesta* secundária no reverso da *cuesta* da Ibiapaba, na borda leste da Bacia Sedimentar do Parnaíba. A estrutura geológica peculiar, evidenciada na Figura 2, propiciou dois elementos singulares característicos do município: temperaturas amenas em relação a outras áreas do Piauí, em razão das altitudes entre 600 e 800 metros; e condições hidrotermais para formação da Opala, um raro mineralóide⁴ formado por minúsculas esferas de sílica compactadas e valorizadas pelo seu jogo de cor intenso e iridescente.

Figura 2 - Perfil geológico-geomorfológico representando a evolução do relevo da *cuesta* regional da Bacia Sedimentar do Parnaíba

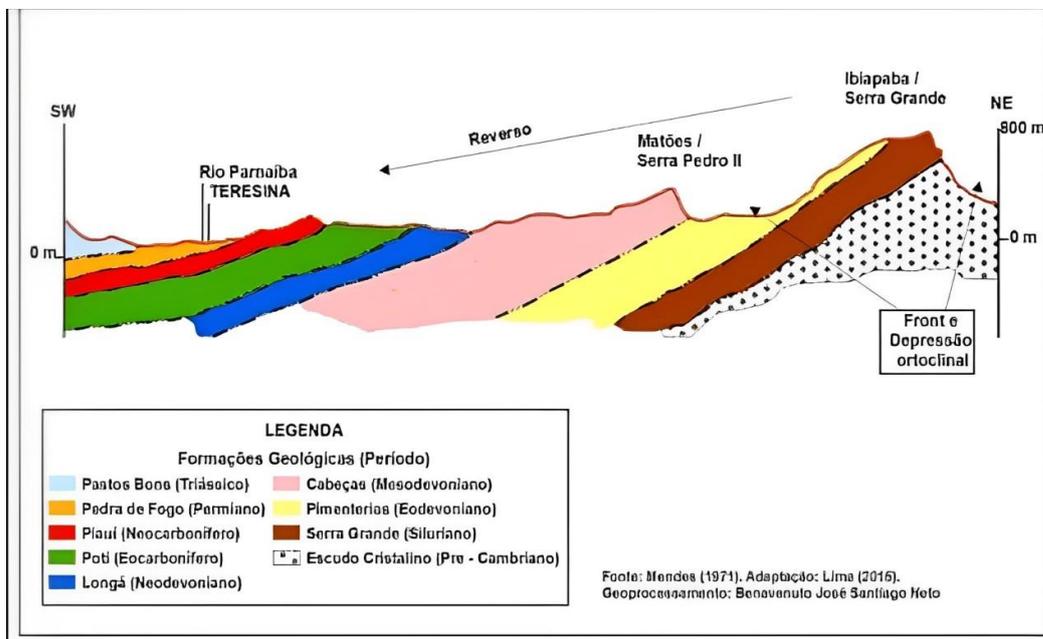
² Disponível em: [IBGE | Cidades@ | Piauí | Pedro II | História & Fotos](#) e [Festival de Inverno de Pedro II 2024 - Sebrae](#)

³ : Disponível em: [Piauí de Riquezas | Conheça casarões históricos de Pedro II | Globoplay](#)

⁴ Disponível em: [Opala - Materiais Didáticos \(usp.br\)](#) e [Opala: Propriedades, Formação, Usos e Depósitos »Ciência Geológica \(geologyscience.com\)](#)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/



Fonte: Lima e Guerra (2020, p. 520)⁵

A cidade é um dos poucos lugares do planeta em que há ocorrência dessa pedra preciosa, sinônimo de beleza e fonte de misticismo. No Brasil, as opalas são encontradas nas jazidas de Pedro II, no Piauí, e nos estados da Bahia, Ceará e Rio Grande do Sul. As gemas também podem ser localizadas na Austrália, Índia, Nova Zelândia, EUA e no México⁶. No Piauí, a descoberta da Opala iniciou em 1969, na Roça dos Pereiras, quando um agricultor de macaxeira encontrou acidentalmente uma pedra bruta de opala de 45 gramas. A extração da Opala é feita de forma artesanal e é fonte de renda para famílias na região. Hoje, estima-se que apenas 10% das opalas da região foram exploradas, constituindo-se, portanto, em uma oportunidade econômica a ser desenvolvida.

⁵ Disponível em: [\(PDF\) Ambiente montanhoso e turismo em Pedro II, Piauí \(researchgate.net\)](#)

⁶ Disponível em: [Conheça as opalas, gemas coloridas com grande porcentagem de água na composição — Ministério de Minas e Energia \(www.gov.br\)](#) e [Serviço Geológico do Brasil - SGB e A preciosidade das opalas e joias artesanais de Pedro II | INDICAÇÃO GEOGRÁFICA \(IG\) \(indicacaogeografica.com.br\)](#)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

O principal uso das gemas é a fabricação de peças de joias que são destinadas a outros países⁷.

Figura 3 - Opala



⁷ Disponível em: [Opala, a pedra preciosa que gera riquezas em Pedro II, no Norte do Piauí | PIAUÍ DE RIQUEZAS | G1 \(globo.com\)](#) e [Opala, pedra preciosa encontrada em Marte e em 2 lugares da Terra, ainda é pouco explorada no Brasil | Piauí | G1 \(globo.com\)](#)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/



Fonte: TV Clube (2023) e Indicação Geográfica (2016)⁸

Além do clima ameno, frio e serrano e das belezas da Opala, as singularidades naturais e a riqueza histórica colocam o município como um dos principais destinos do ecoturismo e do turismo cultural do Estado. O município é famoso pelas suas cachoeiras, paisagens montanhosas, sítios arqueológicos, trilhas, tapeçaria, tecelagem e artesanato. A partir de 2003, com vista a fomentar o turismo na cidade, é realizado anualmente entre o final de maio e início de junho, no feriado religioso do Corpo de Cristo, o Festival de Jazz e Blues de Pedro II. O festival, popularmente conhecido como Festival de Inverno, é gratuito,

⁸ Disponível em: [A preciosidade das opalas e joias artesanais de Pedro II | INDICAÇÃO GEOGRÁFICA \(IG\) \(indicacaogeografica.com.br\)](#) e [Opala, a pedra preciosa que gera riquezas em Pedro II, no Norte do Piauí | PIAUÍ DE RIQUEZAS | G1 \(globo.com\)](#)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

organizado em Praça Pública pela prefeitura e conta com atrações de expressão nacional. Em 2024, entre os dias 30 de maio e 02 de junho, ocorreu a 18ª edição do evento.⁹

De acordo com a Secretaria de Turismo do Estado do Piauí (SETUR), as principais atrações naturais e históricas da cidade¹⁰ são:

- Centro Histórico: O Centro do município tem imóveis seculares com inspiração portuguesa e casarões que relembram o apogeu econômico da primeira metade do século XX. Entre eles, destacam-se o Memorial Tertuliano Brandão Filho, que guarda um acervo de imagens e documentos da cidade; a Junta Comercial, que hoje abriga centros de lapidações de opala; o Solar da Estrela Marrom, que foi a casa do coronel Domingos Mourão Filho, bombardeado por ordem do governo federal; a Igreja de Nossa Senhora da Conceição que substituiu a capela em homenagem à mesma santa trazida por portugueses no século XVIII; o Mercado do Artesão; entre outras;
- Artesanato: tradição desde o século 19, tem sua maior expressão na confecção de redes.
- Rota da Opala: roteiro que contempla toda a cadeia produtiva da opala, desde as suas minas, sendo que a mais conhecida é a do Boi Morto, uma das maiores do mundo em céu aberto, até as oficinas de lapidação e ourivesaria.
- Sítios Arqueológicos: mais de 200 painéis de sítios arqueológicos catalogados, sendo que quatro deles possuem estrutura para receber turistas: Serra do Quinto, Buriti Grande dos Aquiles, Torre

⁹ Disponível em: [Confira a programação completa do Festival de Inverno de Pedro II; Ana Carolina abre o evento | Piauí | G1 \(globo.com\)](#)

¹⁰ Disponível em: [» Pedro II é uma cidade cheia de história, artesanato e sítios arqueológicos \(turismo.pi.gov.br\)](#)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

1 e Torre 2. As figuras de animais, homens e abstratas são resultado da ocupação humana de anos. É necessária a presença de guia.

- Museu da Roça: Museu particular que está situado a cerca de 10 quilômetros da sede do município. Ocupa um casarão do século XIX e tem um acervo eclético que mostra a evolução social e os primórdios da mineração da cidade. Também possui um restaurante com piscina e redário. Abre aos sábados, domingos e feriados.
- Sítio Buritizinho¹¹: É uma propriedade particular que funciona nas épocas de festivais e festejos da cidade. No local existe um engenho e uma Casa de Farinha onde é possível acompanhar e interagir com os processos de feitura de produtos a partir da cana (caldo, rapadura) e da mandioca (farinha, goma, tapioca)
- Capela da Marialves: Uma menina que morreu de fome e de sede é considerada santa por muitas pessoas. Diz-se que há muitos anos, uma família saiu do Ceará fugindo da seca e foi perdendo seus membros no caminho, restando apenas a garota Maria Alves, de 14 anos, que morreu à sombra de uma árvore em Pedro II. Desde então, a garota possui vários devotos que ergueram uma capela em sua homenagem.
- Turismo rural: Famílias da zona rural também recebem turistas que querem vivenciar as experiências do campo como plantar, colher e cuidar de animais.
- Ecoturismo e esportes: Pedro II tem várias trilhas e estradas vicinais que são usadas para esportes como ralis, enduros e competições de corrida em meio à vegetação de cerrado, caatinga

¹¹ Disponível em: [Piauí de Riquezas | Sítio Buritizinho, em Pedro II produz rapadura de forma artesanal seguindo tradição | Globoplay](#) e [Pontos turísticos de Pedro II: Sítio Buritizinho \(passerby2.blogspot.com\)](#)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

e mata atlântica. Há ainda diversas cachoeiras que, além do banho, são utilizadas para práticas como o rapel. Entre elas, se destacam a Cachoeira do Salto Liso, com 26 metros de altura e com água fria – visitável de fevereiro a julho; e a Cachoeira do Urubu Rei, com difícil acesso e cascata de 76 metros.

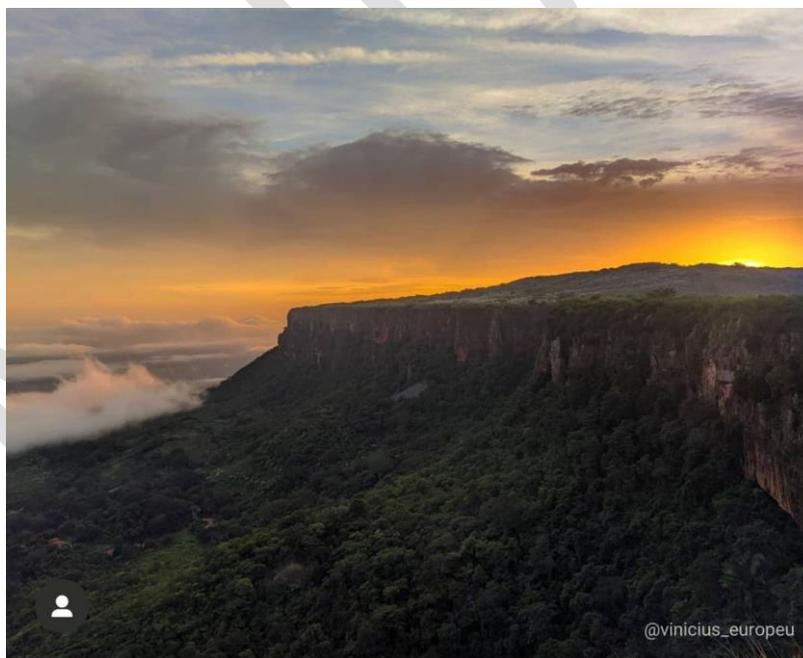
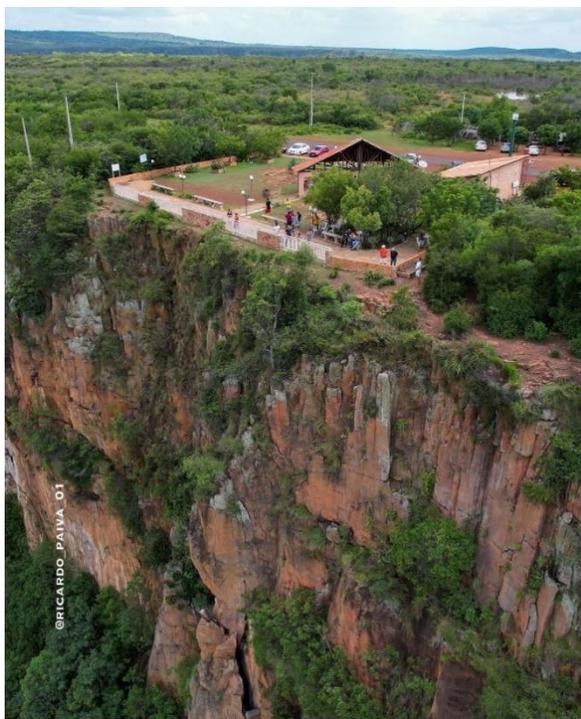
- Mirante Morro do Gritador (Figura 4): cânion com cerca de 180 metros a uma altitude de 730 metros acima do nível do mar; é um ponto de contemplação que oferece uma visão magnífica dos vales, divididos entre Pedro II e os municípios de Piracuruca, São João da Fronteira e Domingos Mourão. Diz-se que ao se atirar um chapéu em seu desfiladeiro, este mesmo voltará, pela força do vento. Fica a 14 quilômetros ao Norte da sede do município com acesso por estrada pavimentada e possui infraestrutura para recepção de turistas em períodos de festivais e festas na cidade.

Figura 4 - Morro do Gritador, Pedro II (Piauí)





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 - h p://www.sead.pi.gov.br/



Fonte: Reprodução via Instagram (2024) e Setur (2020) – foto 1
Nota: Autores devidamente identificados nas respectivas fotos

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



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

empreendimento em um hotel de alto padrão, impulsionando o turismo e investimentos na região. Esse será mais um instrumento para o desenvolvimento do turismo no Piauí.

2.2 Rede RIMO

A Rede Integrada de Hotéis e Pousadas do Piauí S/A – RIMO¹² é uma sociedade anônima de capital fechado e em estado de liquidação. A rede é composta por 6 hotéis¹³ espalhados pelo estado e inaugurados na década de 1990 com intuito de incentivar a exploração da indústria hoteleira no Estado do Piauí. A rede de hotéis possui como acionistas entes públicos e pessoas físicas sendo o Estado do Piauí o acionista majoritário. Sob gestão da Piauí Empresa de Turismo (PIEMTUR)¹⁴ até 1997, a RIMO foi arrendada a iniciativa privada e em 2014 entrou em situação de liquidação judicial, em que passou a ser gerida pela EMGERPI (Empresa de Gestão de Recursos do Estado do Piauí)¹⁵.

O relatório anual da EMGERPI-PI sobre a rede RIMO¹⁶, de janeiro de 2024, evidencia a atual situação dos equipamentos da sociedade anônima, a saber:

- Não cumprimento das funções para qual foi originalmente criada, restando apenas a administração de seu ativo imobiliário. É a EMGERPI quem faz a administração de ativos imobiliários (Gerência de Liquidação) e documentos e o acompanhamento dos processos judiciais e questões contábeis da empresa.

¹² CNPJ: 06.839.302/0001-34, criado em 30 de setembro de 1981 em conformidade com o disposto no Art. 84, da Lei nº 6.404, de 15.12.1976.

¹³ Canto do Buriti, Pedro II, Amarante, Corrente, Luís Correia e São Raimundo Nonato (em desapropriação).

¹⁴ A PIEMTUR foi extinta e se estabeleceu o entendimento equivocado de que a RIMO também havia sido.

¹⁵ O Decreto nº 15.575 de 19.03.2014, versou sobre a equivocada extinção da RIMO, incluindo a empresa em situação de liquidação e estabelecendo o diretor-presidente da EMGERPI como o designado liquidante, bem como o referido órgão, responsável pelas despesas de andamento das fases do processo de liquidação, e ainda que a estrutura organizacional da EMGERPI seria utilizada para a realização dos atos administrativos necessários para tanto.

¹⁶ Vide documento 013024178 no processo SEI 00002.005249/2024-77



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

- Empresa em situação de liquidação, razão pela qual não há quadro administrativo associado direta e exclusivamente ao empreendimento;
- Empresa com alto endividamento e com diversas dívidas sendo cobradas judicialmente. Os valores oriundos de contratos de cessão ou concessão são depositados em conta da empresa e utilizados exclusivamente para a quitação das dívidas existentes. O relatório aponta que:

“para que possam ser totalmente sanadas seria necessário um aporte de recursos financeiros suficientes para sua quitação, por parte dos sócios, ou a utilização do seu patrimônio imobiliário para saldar as referidas dívidas. A forma de se concretizar tais encaminhamentos fica a critério dos sócios, onde ressaltamos o Estado é o sócio majoritário, podendo para tanto, ou autorizar o uso dos imóveis como garantia das dívidas nos processos judiciais existentes, ou ainda a apuração de valores a partir destes e sua destinação para negociação junto aos credores” (EMGERPI, 2024, P.4)

- Efetiva liquidação e extinção da empresa condicionada ao saldo de dívidas;

Cumpra 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 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 Imóvel¹⁷.

¹⁷ ID SEI: 016733856



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

2.2.1 RIMO – unidade de Pedro II

O Hotel RIMO em Pedro II está localizado na Avenida Itamaraty S/N, Bairro Vila Operária, na zona urbana do município. O equipamento pertence ao estado do Piauí e a última avaliação do imóvel, em 25 de abril de 2016, apontava um valor corrente de R\$ 917 mil. 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.

A localização do imóvel está abaixo:

Figura 5 - Localização do Hotel Rimo em Pedro II

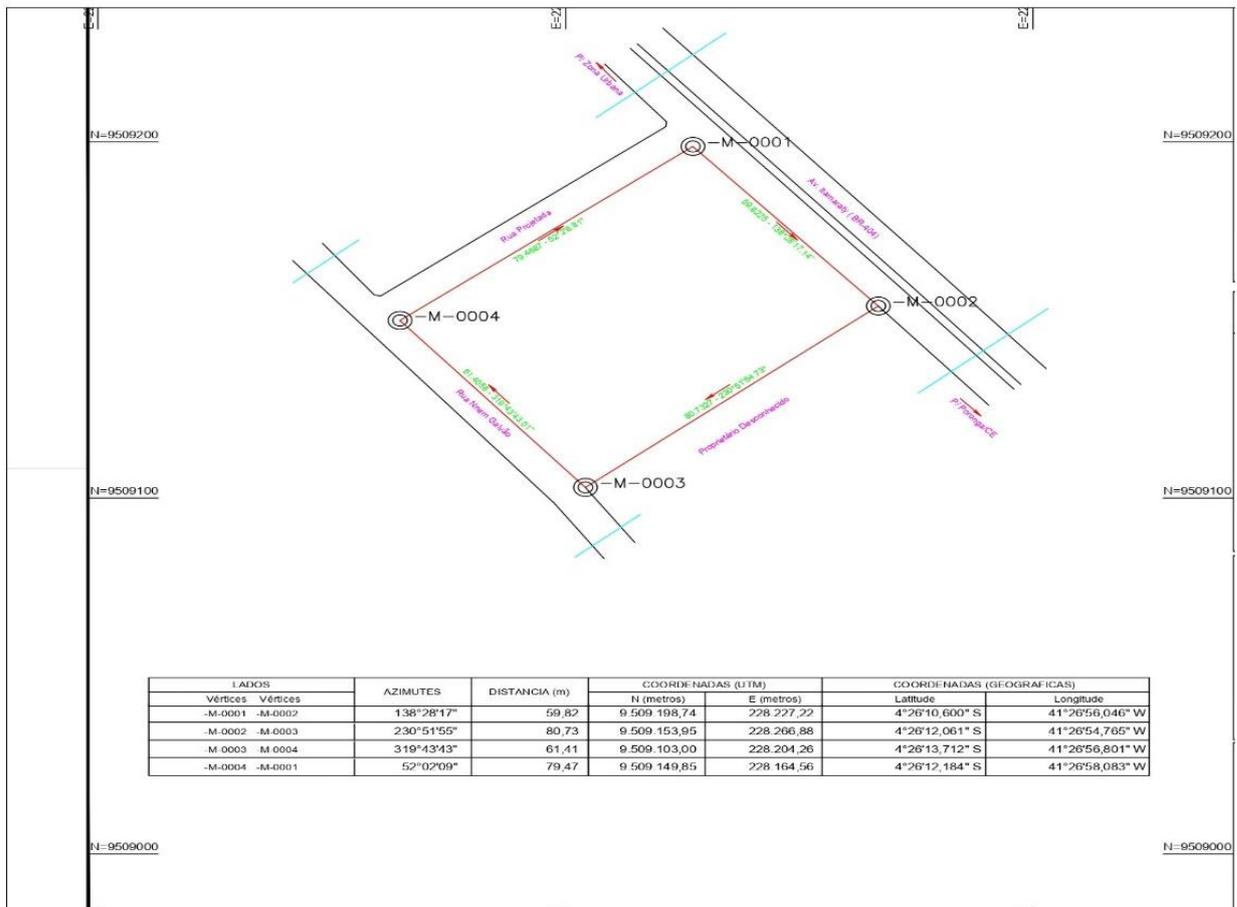


Fonte: Google Earth (2024)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Figura 6 - Mapa poligonal do Hotel RIMO em Pedro II¹⁸



Fonte: EMGERPI (2024)

Figura 7 - Planta do Imóvel (Hotel RIMO) Georreferenciado¹⁹

18 Disponível no SEI: 00002.000444/2024-19. Na Pasta I e com o seguinte título, Mapa Poligonal (011445001)

19 Disponível no SEI: 00002.000444/2024-19. Na Pasta I e com o seguinte título, Mapa Poligonal (011445001)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

<p>PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR DATUM OFICIAL - SIRGAS2000 MERIDIANO CENTRAL 39 ° WGR</p> <p>LATITUDE = 4°28'10,600" S LONGITUDE = 41°28'56,046" W CONVERGÊNCIA MERIDIANA = +011°21,924" FATOR DE ESCALA - K = 1,00050827</p> <p>ESCALA NOME 1:1.000</p>	<p>PLANTA DE SITUAÇÃO</p>  <p>Pedro II PI</p>
<p>CONVENÇÕES</p> <p>COARREGOS/RIOS E OU RIBEIRÕES</p> <p>ÁREA DE RESERVA LEGAL</p> <p>ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE</p> <p>CERCA DIVISA</p> <p>ESTRADA</p> <p>XXX-M-0001 MARCOS IMPLANTADOS</p> <p>XXX-P-0001 PONTOS LEVANTADOS</p>	<p>PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO</p> <p>FL ÚNICA</p>
<p>Imóvel: Hotel RIMO</p> <p>Proprietário: Rede Integrada de Hotéis e Pousadas do Piauí S/A - RIMO em liquidação</p> <p>Município: Pedro II</p> <p>Comarca: Pedro II</p> <p>Estado (UF): PI</p> <p>Código Incra:</p> <p>Matrículas/Transcrições: 1.175</p> <p>Data: 06/03/2024 Escala: 1:1.000</p>	
<p>Áreas e Perímetros:</p> <p>Área: 4.850,65 m² 0,4851 ha</p> <p>Perímetro (m): 281,43 m</p>	<p>ASSINATURAS</p> <p>Rede Integrada de Hotéis e Pousadas do Piauí S/A - RIMO em liquidação</p> <p>Resp. Téc: Milton Sousa e Silva Eng^o Agrimensor - CREA :1900665093 Código do Credenciado: ART:</p>

Fonte: EMGERPI (2024)

As imagens²⁰ do Quadro 1 abaixo evidenciam a deterioração do equipamento, que explicam a atual desativação.

Quadro 1 - Situação Atual do Hotel RIMO de Pedro II - Piauí

²⁰ Relatório Fotográfico completo disponível no SEI: 00002.000444/2024-19. Na Pasta I e com o seguinte título, Relatório Fotográfico (011445131).



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 - [h p://www.sead.pi.gov.br/](http://www.sead.pi.gov.br/)



Figura 8 - Rua Neném Galvão



Figura 9 - Rua Neném Galvão



Figura 10 - Cruzamento com as Ruas Neném Galvão e Rua Projetada



Figura 11 - Vista Lateral Oeste



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/



Figura 12 - Vista sentido Rua Projetada



Figura 13 - Vista sentido Rua Itamaraty



Figura 14 - Área de Circulação, parte interna



Figura 15 - Área de Circulação, parte interna



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/>



Figura 16 - Área de Circulação, parte interna



Figura 17 - Área de circulação, parte interna



Figura 18 - Construção parada na parte interna

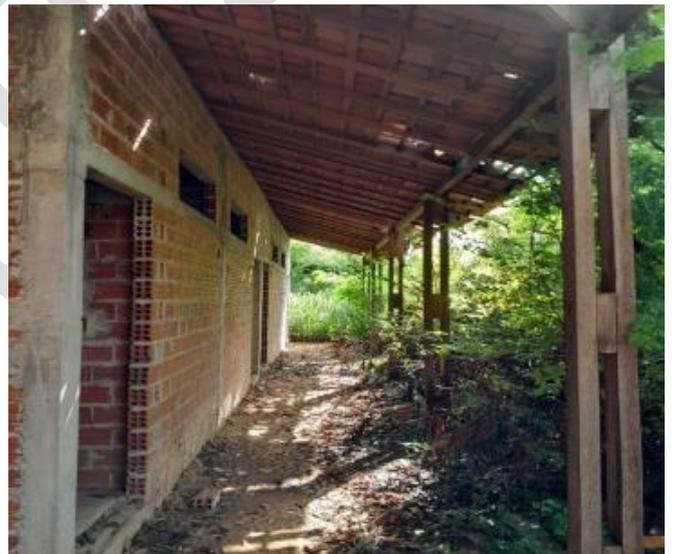


Figura 19 - Construção parada, parte interna



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/



Figura 20 - Parte interna



Figura 21 - Vista interior, entrada principal



Figura 22 - Vista interior, entrada lateral



Figura 23 - Vista exterior, entrada lateral



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/



Figura 24 - Vista exterior, entrada principal



Figura 25 - Vista exterior, entrada principal



Figura 26 - Vista exterior, entrada principal

No que se refere as dívidas a EMGERPI-PI elenca as seguintes pendências financeiras atualizadas:

- Energia: R\$ 46.459,90 ²¹

²¹ Decorrente de 26 faturas em aberto. Última atualização em 09 de dezembro de 2024 (ID SEI: 016113568)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

- IPTU: R\$ 9.880,40²²
- Débito Contratual²³: R\$ 125.658,90²⁴
- Água: Não consta qualquer pendência ou débito²⁵

3. OBJETIVO DO PROJETO

O foco deste documento é avaliar o projeto de IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO do Hotel de Pedro II, adotando como modelo preferencial a **Concessão de Uso**. Tem-se como objetivo a parceria com agentes privados para a transformação do Hotel RIMO de Pedro II em um espaço moderno que una fatores como hospedagem de qualidade, áreas diversas de lazer e segurança a rentabilidade, impulsionando o turismo e investimentos na região.

A área onde se pretende instalar o empreendimento é de propriedade do governo do Estado e possui infraestrutura básica de energia elétrica, coleta de lixo, transporte urbano, pavimentação das ruas de acesso, saneamento básico e rede de telefonia móvel. Quanto ao projeto de engenharia, o desenho contemplou um mínimo de 100 leitos/vagas/acomodações distribuídos em 52 unidades de hospedagem. Toda a estrutura do hotel está distribuída em uma área de 2575 m².

4. PARTIDO ARQUITETÔNICO

4.1 Avaliação das condições físicas do imóvel

Para efeito de elaboração dos estudos, foi realizada a avaliação quanto às condições físicas do imóvel que hoje abriga o Hotel RIMO de Pedro II, onde

²² Atualizado em 19 de dezembro de 2024 (ID SEI: 016113362)

²³ Débitos da Concessionária com a RIMO, nos termos do contrato celebrado em 2010 (SEI: 011474807; cláusula quarta)

²⁴ ID SEI: 016153836

²⁵ Conforme Certidão Negativa de Débitos emitida pela AGESPISA em favor do CNPJ em 10 de dezembro de 2024 (ID: 016112346)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

foi constatado que o local está deteriorado, tomado por matagal, com obras paradas e o imóvel encontra-se desativado, como foi visto nas figuras apresentadas no decorrer do documento (Ver Quadro 1).

Foi constatado que as edificações não atendem as necessidades e condições exigidas pelo padrão de qualidade do mercado. Dessa forma, o projeto de referência apresentado nesse documento considera a **demolição total** de 100% das áreas de edificação, para implantação de um novo conceito de engenharia e arquitetura, capaz de atender as necessidades de hospedagem, conforto e lazer. O projeto arquitetônico está disponível no Apêndice III – Projeto Arquitetônico Referencial

Na Tabela 1 estão dispostas as áreas de implantação do projeto.

Tabela 1 - Descrição de distribuição de áreas

Descrição	Área (m2)
Área do terreno	4850,65
Área de Construção total	2500
Entrada	34,68
Lobby	103,97
Recepção	14,03
Banheiros (Fem/Mas/Família)	25,48
Sala de Eventos	81,6
Sala de Reunião 01	20
Sala de Reunião 02	20
Sala de administração	11,2
Sala de Gerente	13,2
Circulação	408
Área de Suítes (52)	945,68
DML	3,9
Academia	36,54
Banheiros Piscina	22,44
Restaurante	229,58
Brinquedoteca Restaurante	20,09
Banheiros Restaurante	13,18
Circulação	13,33



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Praça dos Garçons	20,25
Cozinha/Preparo/Depósitos	68,06
Refeitório Funcionários	21,09
Vestiário e banheiros Funcionários	15,84
Lavanderia	59,7
Paredes	298,19
Taxa de Ocupação	51,54%
Índice de Aproveitamento	0,52
Área Permeável (área verde+Piso Drenante)	1562,18
	32,21%
Área Impermeável (área 1º pav.+área pavimentada+muro)	3288,47
	67,79%

Fonte: Elaboração Própria (2024)

A área total da área de hospedagem soma 945,68m² e conta com 100 leitos divididos em 52 Unidades Habitacionais (UH).

4.2 Plano de Implantação

O plano de implantação considerado é **meramente referencial** cabendo ao parceiro privado elaborar, sugerir e executar o plano de obras e de operação conforme melhor conveniência, obedecendo os critérios mínimos estabelecidos no Caderno de Encargos. O plano de implantação é relevante na modelagem econômico-financeira pois é a partir dele que foram extraídos os parâmetros de operação do Hotel.

Adotou-se uma postura conservadora e considerou-se uma maturação de **2 anos de implantação (fase obras)** para o projeto, abaixo descrito:

- Anos 01 e 02 destinado aos serviços preliminares, ampliação das acomodações e áreas comuns;

-Ano 03: Início da efetiva operação do Hotel.



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

5. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO (CAPEX)

O valor total do investimento para a construção do Hotel Pedro II foi orçado em **R\$ 7,5 milhões (data-base de maio de 2025)**. A orçamentação de custos para execução da obra do Hotel Pedro II seguiu o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI). Os investimentos a serem feitos foram setorizados conforme a Tabela 2.

Tabela 2 - Setorização referencial de investimentos Hotel Pedro II

DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL	%CAPEX
Serviços iniciais	R\$ 240.108,43	3,22%
Serviços preliminares	R\$ 554.832,75	7,44%
Infraestrutura	R\$ 906.746,05	12,15%
Superestrutura	R\$ 409.870,75	5,49%
Paredes e painéis	R\$ 1.059.036,80	14,19%
Cobertura	R\$ 197.231,32	2,64%
Instalações	R\$ 890.858,29	11,94%
Piso civil	R\$ 616.623,15	8,26%
Revestimento civil	R\$ 574.000,67	7,69%
Diversos	R\$ 200.964,52	2,69%
Revestimentos	R\$ 580.833,43	7,78%
Esquadrias	R\$ 327.429,93	4,39%
Pintura	R\$ 306.917,05	4,11%
Acabamentos	R\$ 98.101,00	1,31%
Móveis	R\$ 482.515,62	6,47%
Serviços finais	R\$ 15.557,22	0,21%
TOTAL (R\$)	R\$ 7.461.626,98	100,00%

Fonte: Premissas de projeto (2024)

5.1 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**. A planilha apresenta como cenário referencial o faseamento dos investimentos em 50% no ano 1 e 50% do investimento no ano 2, razão pela qual o subsídio é pago em parcelas iguais nos anos 01 e 02.



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/>

5.2 CAPEX de reinvestimento

O modelo econômico-financeiro **não** considerou qualquer valor a título de reinvestimento tendo em vista que a manutenção do equipamento, incluindo relativa ao mobiliário, foi contabilizada nos custos operacionais da concessão (OPEX). No entanto, a planilha que acompanha o presente relatório possibilita a simulação de cenários de reinvestimento com base no valor e categoria de Capex e na regularidade, de modo a privilegiar os anos finais da concessão.

6. MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA

6.1 Especificações gerais do Modelo

O presente modelo econômico-financeiro busca demonstrar a viabilidade da implantação de um hotel de alto padrão no município de Pedro II. As premissas, as fontes de dados e a memória do cálculo serão explicadas ao tempo que serão expostos o resultado do modelo. O modelo foi estruturado com utilização do software Excel e, portanto, possui planilhas de cálculo como documento acessório.

6.2 Metodologia e premissas macroeconômicas

A avaliação da viabilidade econômico-financeira do projeto hoteleiro foi realizada usando o método do Fluxo de Caixa Descontado (DCF). Nesse método, o valor do projeto é determinado projetando os fluxos de caixa futuros, tanto positivos quanto negativos, relacionados à geração de receita e execução das atividades propostas. As projeções dos fluxos de caixa futuro são trazidas para Valor Presente por meio de uma taxa de desconto. Além disto, considerou-se também os elementos contábeis e tributários pertinentes para a viabilização do empreendimento.

A taxa de desconto é a taxa mínima de atratividade, isto é, o retorno mínimo que o projeto deve auferir para se tornar viável, considerando os riscos inerentes do empreendimento e a remuneração exigida pelos acionistas credores. A TMA utilizada será estabelecida (em termos reais, descontada da inflação), calculada pela metodologia do Custo Médio Ponderado de Capital –



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

WACC (do inglês, Weighted Average Cost of Capital) e demonstrada nos tópicos seguintes (Ver Título 16.2).

Para facilitar a compreensão das premissas e dos resultados, as estimativas foram realizadas em base real, ou seja, sem considerar efeitos inflacionários ao longo do tempo. Isso permite que fluxos monetários futuros possam ser facilmente interpretados e analisados no momento presente. Nesse sentido, os valores monetários mencionados no relatório foram atualizados para **maio de 2025**, a menos que uma data diferente seja especificamente indicada, e a moeda padrão é o Real (R\$) constante. **O prazo do projeto é de 35 anos**, que corresponde ao prazo necessário para pagamento dos custos, amortização dos investimentos e provimento de retorno adequado ao investidor privado.

7. ESTUDO DE DEMANDA

7.1 Oferta de Unidades Habitacionais no Hotel Pedro II

Do ponto de vista da oferta de leitos e unidades habitacionais o Hotel Pedro II contará com 52 suítes comuns, totalizando 100 leitos²⁶.

A Tabela 3 mostra a disponibilidade de vagas e unidades habitacionais mensal e anualmente.

Tabela 3 - Disponibilidade Mensal e Anual de Vagas

Tipo de UH	Dia	Mês	Ano
UH disponíveis	52	1.560	18.980
Vagas /leitos	100	3.000	36.500

Fonte: SUPARC, 2025

Com isso, verifica-se o grande potencial de expansão da infraestrutura turística proporcionada pelo equipamento.

²⁶ No presente relatório os leitos são mencionados como sinônimos de acomodações e vagas disponíveis.



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

7.2 Premissas de Cálculo de 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. Além disso, considerar o critério de sazonalidade é essencial, pois é uma característica inerente ao setor hoteleiro em que há a flutuação de demanda conforme os meses do ano. A metodologia de estimativa se justifica pelos seguintes fatores:

- Nenhuma disponibilidade de dados estratificados referentes ao histórico de hospedagem do Hotel Rimo, haja vista atual inoperância e inviabilizando projeções estatísticas;
- O empreendimento deve ser economicamente rentável no cumprimento de sua função principal. A melhor forma de considerar a rentabilidade na operação do Hotel Pedro II é considerando os parâmetros médios de mercado como é o caso da taxa de ocupação e da precificação, por exemplo.

O cálculo da demanda total é realizado de acordo com as premissas de taxa de ocupação média (%OCC) do mês, para os **35 anos** do projeto. É importante incorporar a sazonalidade já que o nível de demanda por vagas não é igualmente distribuído em todo o ano. Isso é relevante pois uma vez que o setor hoteleiro é caracterizado pela presença do fator da sazonalidade há implicações em suas operações, em sua receita, bem como nos custos, influenciando na precificação e na estratégia de marketing do empreendimento.

Nesse sentido, é relevante analisar os períodos do ano em que a demanda por reservas é mais alta e em quais são mais baixas. A Tabela 4 e a Tabela 5 evidenciam as premissas de sazonalidade e de taxa de ocupação por temporada adotadas no modelo.

Tabela 4 -Premissas de sazonalidade anual

Sazonalidade



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Mês	Temporada
Janeiro	Média
Fevereiro	Baixa
Março	Alta
Abril	Alta
Maiο	Média
Junho	Alta
Julho	Alta
Agosto	Média
Setembro	Baixa
Outubro	Baixa
Novembro	Média
Dezembro	Alta

Fonte: Premissas de projeto (2025)

Importante mencionar que os meses de Março, Abril, Julho e Dezembro são fixados como alta temporada em função do carnaval e semana santa, das férias de meio e fim de ano. Junho por sua vez é adotado como alta temporada em decorrência do tradicional **Festival de Inverno de Pedro II**, que tem expressão nacional e atrai turistas de várias regiões do estado e do país. Os meses de média temporada são aqueles em que há estabilização da demanda.

Tabela 5 - Premissas de taxa de ocupação por temporada

Taxa de ocupação por Temporada		
Temporada	%occ	Qtde. meses da temporada
Alta	65%	5
Média	56%	4
Baixa	44%	3

Fonte: Premissas de projeto (2025)

Sobre a estimativa de demanda são considerados alguns pontos, a saber:

- Sazonalidade: a quantidade demandada por unidade habitacional dependerá da temporada (haja vista que meses de temporadas diferentes têm taxas de ocupação média - %OCC - diferentes);



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

- b) Não se adotou período de maturação para a taxa de ocupação, sob a justificativa que isso ensejaria elevação de tarifa por quarto, o que é um ponto sensível no projeto.

Estima-se que a construção total do Hotel Pedro II dure **dois anos**, não havendo ocupação e geração de receitas nesse período da concessão. 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.

7.3 Estimativa da demanda total

A demanda total reflete a soma da quantidade de diárias de hospedagens efetivamente realizadas nos 12 meses do ano. Assim, o cálculo da demanda por mês (Q_m) é calculada a partir da fórmula geral:

$$Q_m = Qtde. quartos * 30 dias * \%OCC$$

Observa-se que, para os parâmetros acima definidos, têm-se a seguinte demanda efetiva para cada mês e temporada:

Tabela 6 - Estimativa de demanda efetiva por temporada

Temporada	Demanda por mês	Qtde. Meses	Total da Temporada
Alta	1950	5	9750
Média	1680	4	6720
Baixa	1320	3	3960
A- Demanda Efetiva de Diárias (ano)			20430
B- Oferta Total de diárias (ano)			36500
%occ Média anual do hotel (A/B)			55,97%

Fonte: Premissas de projeto (2025)

Desse modo, obtém-se a demanda total estimada de **20430 diárias** em suítes, comercializadas em um ano de operação do hotel, o que equivale a uma média de **29** quartos ocupados por dia de operação.



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/>

8. PRECIFICAÇÃO

8.1 Procedimentos da precificação de unidades habitacionais

A precificação é uma das etapas sensíveis de qualquer projeto pois é por meio dela que se estabelece a fonte principal de receitas. Nesse sentido, é necessário estabelecer uma precificação que seja coerente com os serviços ofertados, competitivo diante do mercado hoteleiro local, contemple as premissas do projeto e torne o projeto financeiramente rentável e viável.

Do ponto de vista da cobrança, adotou-se a precificação por UH e não pela quantidade de pessoas que efetivamente irão ocupar o cômodo. A precificação das unidades habitacionais considerou a vigência de um preço **R\$ 280,00** para média temporada e que serve de base para o preço da suíte nas demais temporadas. Assim, na baixa temporada esse preço por suíte reduz em **15%** e em alta temporada aumenta em **25%**, em relação ao preço de média temporada. O objetivo é refletir a flutuação de preço em decorrência da flutuação de demanda característica do negócio.

De posse da quantidade de quartos e do preço médio na respectiva temporada, calcula-se a receita total de hospedagem naquele referido mês. Após o cálculo para todos os meses, soma-se os resultados e obtém-se a receita total anual para o projeto.

A título de exemplificação, descreve-se a memória de cálculo para março, mês de alta temporada cuja taxa de ocupação prevista é de **65%** da UH.

- Os 52 quartos disponíveis diariamente dão oferta total máxima de 1560 quartos por mês (52 * 30 dias);
- A quantidade demandada para esse mês, considerando a taxa de ocupação de **65%**, seria de 1014 diárias.
- As 1014 diárias seriam cobradas a preço de **R\$ 350,00**, resultante do aumento de **25%** da diária de média temporada (1,25 * 280);



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Após o cálculo para todos os meses, soma-se os resultados e obtém-se a receita total anual para o projeto.

8.2 Validação da precificação adotada

A precificação é uma das etapas sensíveis de qualquer projeto pois é por meio dela que se estabelece a fonte principal de receitas. Nesse sentido, é necessário estabelecer uma precificação que seja coerente com os serviços ofertados, competitivo diante do mercado hoteleiro local, contemple as premissas do projeto e torne o projeto financeiramente rentável e viável.

Após as definições estabelecidas quanto a taxa de ocupação e os mecanismos de acréscimos e descontos definidos no título 8.1, foi estipulado um valor de hospedagem a ser aplicado no Hotel Pedro II, resultando em um valor de diária equivalente a **R\$ 280,00**. Considerou-se a cobrança por UH e não por pessoa que efetivamente irá ocupar o cômodo.

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. A pesquisa foi realizada em 21 de novembro de 2024 e utilizou com base as datas de 16 a 21 de fevereiro de 2025 (Booking e AirBnB, totalizando 5 dias em período de Média temporada, observando as comodidades de cada tipo de UH. As acomodações pesquisadas estão situadas na cidade de Pedro II. Os valores, os estabelecimentos e os links de consulta estão consolidados na Tabela 7.

Tabela 7 - Preços de ocupações em Pedro II

Acomodação	Valor total	Diária
Pousada Neblina	R\$ 1.752,00	R\$ 350,40
Apartamento	R\$ 1.533,00	R\$ 306,60
Chalé 08 - Serra dos Matões	R\$ 1.750,00	R\$ 350,00
Casa de Férias	R\$ 1.260,00	R\$ 252,00



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Canrobert Village	R\$ 4.263,00	R\$ 692,00
Casa em Pedro II	R\$ -	R\$ 265,80
Casa em Pedro II (Opção 2)	R\$ -	R\$ 230,00
Cabana em Pedro II	R\$ -	R\$ 756,00
Casa em Pedro II	R\$ -	R\$ 208,00
	Média	R\$ 378,98

Fonte: elaboração própria com base em Booking.com e Airbnb (2025)

Observando os valores e as acomodações acima destacadas, verifica-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.

9. PROJEÇÃO DAS RECEITAS OPERACIONAIS

As receitas do concessionário são categorizadas em dois grupos principais: Receitas tarifárias de Hospedagem (Receita Principal), Receitas de serviços complementares (arrendamento do restaurante). Juntas, essas categorias compõem a receita bruta ou receita requerida, destinada a cobrir todas as despesas relacionadas à prestação dos serviços pelo concessionário, o que inclui uma taxa para remunerar o capital investido. A seguir são detalhadas as fontes de receita. Todos os valores apresentados a seguir estão na data base de **maio de 2025**, conforme especificado anteriormente.

A presente seção discorre sobre as principais linhas de Receitas oriundas da atividade hoteleira. As receitas do empreendimento hoteleiro são divididas entre Receita de Hospedagem e Receitas Complementares com arrendamento do restaurante, conforme descritas abaixo.



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

9.1 Receitas de Hospedagem

A Receita Principal ou receita tarifária de hospedagens ao valor total pago pelos hóspedes pelo uso de n diárias de hospedagem nas unidades habitacionais disponíveis no período. Na presente modelagem, o valor da receita bruta foi estimado em termos mensais considerando os parâmetros explicados em “Procedimentos da precificação de unidades habitacionais”. Após o cálculo para todos os meses, soma-se os resultados e obtém-se a receita total anual para o projeto.

9.2 Receitas Complementares com Restaurante

Se refere ao valor pago pelo arrendatário ao concessionário pelo uso e operação do restaurante no Hotel Pedro II. O valor pago é calculado com base em um percentual fixado em contrato (% compartilhamento) sobre o faturamento total bruto do restaurante arrendado. Para efeitos de estimativa de faturamento, considerou-se o valor médio da refeição²⁷ fora de casa por pessoa atualizado, o percentual de atendimento da demanda estimada e 2 refeições diárias por hóspede no restaurante. Não se considerou eventual atendimento de público externo e prestação de serviços de catering e buffet que o restaurante poderá prestar para elevar sua receita.

A receita complementar anual oriunda do restaurante pode ser obtida da seguinte forma:

Receita Anual com arrendamento do Restaurante = Estimativa de
faturamento anual do restaurante * % compartilhamento

Em que:

²⁷ Valor referente ao combo comercial e uma bebida no Nordeste. A data-base é de novembro de 2023 e foi atualizado para maio de 2025 pelo IPCA (11/2023 a 05/2025) utilizando a Calculadora do Banco Central. Disponível em: ([Preço médio da refeição fora de casa já chega a R\\$ 46,60 no Brasil \(globo.com\)](https://globo.com))



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Estimativa de faturamento anual = Vagas efetivamente ocupadas em um ano²⁸ * Valor médio por hóspede gasto em um dia * %atendimento do público hospedado

Estimativa de faturamento anual = Vagas efetivamente ocupadas em um ano²⁹ * (valor médio da refeição fora de casa por pessoa atualizado * 2 refeições diárias por hóspede) * %atendimento do público hospedado

Com base nas premissas adotadas, a receita complementar oriunda do compartilhamento de **7%** do faturamento bruto do restaurante arrendado é no montante médio de **R\$ 49.828,90** por ano.

9.3 Consolidação das receitas operacionais

Com base na discussão exposta, apura-se as seguintes receitas operacionais para o Hotel Pedro II, ao longo dos **35 anos** de operação.

Tabela 8 - Receita Operacional ao longo da concessão (total e média)

	Receita Total (35 anos)	Receita Média Anual
Hospedagem	R\$ 107.019.712,80	R\$ 3.057.706,08
Arrendamento	R\$ 1.744.011,50	R\$ 49.828,90
Restaurante		
Total	R\$ 108.763.724,30	R\$ 3.107.534,98

Fonte: Elaboração Própria (2025)

9.4 Consolidado

A Tabela mostra o resumo das receitas projetadas (em termos reais) ao longo de 35 anos do projeto, por categoria de receita considerada.

Tabela 9 - Projeção de receita bruta (R\$, em termos reais)

	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25	Ano 30	Ano 35
1. Receita Bruta (+)	3.293.070	3.293.070	3.296.920	3.296.920	3.296.920	3.296.920	3.296.920
1.1. Hospedagem	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022

²⁸ Somatório das vagas/leitos ocupados em cada mês, de acordo com as premissas de ocupação adotadas multiplicado por uma subutilização referencial de leitos de 18%;

²⁹ Somatório das vagas/leitos ocupados em cada mês, de acordo com as premissas de ocupação adotadas multiplicado por uma subutilização referencial de leitos de 18%;



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

1.2 Arrendamento do 50.049 50.049 53.899 53.899 53.899 53.899 53.899 53.899
Restaurante

Fonte: Elaboração Própria com base nas premissas de modelo (2025)

A Tabela demonstra a projeção de receita bruta real com base nas premissas e considerando a evolução das operações. Não foram incluídas outras receitas que seriam provenientes de eventual exploração alternativa do equipamento.

Finalmente, o Gráfico 1 apresenta a composição da receita bruta de serviços ao longo de toda a concessão.

Gráfico 1 - Composição da Receita Bruta Projetada (R\$ mi/ano) - base real



Fonte: Elaboração Própria (2025)

10. TRIBUTAÇÃO SOBRE A RECEITA

O projeto foi analisado sob a perspectiva do regime de tributação do Lucro Presumido, uma vez que o faturamento anual do concessionário é inferior a R\$



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

78 milhões. O lucro presumido é um regime simplificado de calcular a base de tributação do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). Nesse método, os tributos são pagos com base na presunção dos lucros da empresa em um determinado período, em vez de serem calculados com base no Lucro Real obtido.

Os tributos considerados são PIS/ COFINS, ISS e ICMS. Acerca dos tributos mencionados coloca-se:

- Não se considera os créditos tributários em razão da natureza cumulativa da tributação pelo regime de lucro presumido.
- Considera-se a tributação de ICMS nula em razão da natureza de serviço da atividade hoteleira.
- O ISS³⁰ considerado na modelagem é o máximo de 5% estabelecido pelo Código Tributário do Municipal³¹.

As alíquotas de PIS/COFINS incidentes sobre a Receita Bruta e sobre a receita financeira e estão representadas na Tabela 10.

Tabela 10 - Alíquotas de PIS/COFINS por grupo de incidência

INCIDÊNCIA	REGIME NÃO-CUMULATIVO (LUCRO REAL)		REGIME CUMULATIVO (LUCRO PRESUMIDO)	
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
Receita Bruta de Serviços	1,65%	7,60%	0,65%	3,00%
Receita Financeira	0,65%	4,00%	-	-

Fonte: Receita Federal do Brasil (2025)

A Tabela 11, por sua vez, consolida os tributos previstos a serem pagos a título de tributação sobre a receita total bruta.

30 <https://pedroii.pi.gov.br/images/downloads/373/Lei-Complementar-n.%C2%BA-07-2017-Altera-o-Codigo-Tributario-Municipal-de-Pedro-II-as-Lei-Complemenar-116-2003.pdf>

31 A tabela II do Código Tributário do Município considera que os “SERVIÇOS RELATIVOS A HOSPEDAGEM, TURISMO, VIAGENS E CONGÊNERES”, item 9 da lista de serviços prevista no ANEXO II, será tributado a 5%.



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Tabela 11 - Fluxo de tributação da receita bruta

	PIS	COFINS	ISS	ICMS	Total
Ano 1	-	-	-	-	-
Ano 2	-	-	-	-	-
Ano 3	21.405	98.792	164.654	-	284.851
Ano 4	21.405	98.792	164.654	-	284.851
Ano 5	21.405	98.792	164.654	-	284.851
Ano 6	21.405	98.792	164.654	-	284.851
Ano 7	21.405	98.792	164.654	-	284.851
Ano 8	21.405	98.792	164.654	-	284.851
Ano 9	21.405	98.792	164.654	-	284.851
Ano 10	21.405	98.792	164.654	-	284.851
Ano 11	21.405	98.792	164.654	-	284.851
Ano 12	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 13	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 14	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 15	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 16	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 17	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 18	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 19	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 20	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 21	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 22	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 23	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 24	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 25	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 26	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 27	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 28	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 29	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 30	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 31	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 32	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 33	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 34	21.430	98.908	164.846	-	285.184
Ano 35	21.430	98.908	164.846	-	285.184

Fonte: Elaboração Própria (2025)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

11. COMISSIONAMENTO DE PARCEIROS DE VENDAS

De acordo com o Hospedin³², site especializado em hotelaria, as parcerias entre diferentes empresas no ramo hoteleiro é uma estratégia eficaz para o crescimento e posicionamento do negócio no mercado. Por meio dela é possível, por exemplo, economizar custos, fechar acordos e criar meios para captar e manter um número maior de hóspedes.

A modelagem do projeto considera um percentual incidente sobre a receita principal de hospedagem para pagamento de comissões a parceiros de vendas, como é o caso das agências de viagens, por exemplo. As alíquotas consideradas são de 15% (do ano 01 ao ano 04 da concessão), 10% (do ano 05 ao ano 14) e 8% (do ano 15 ao ano 35). A Tabela 12 provisiona o comissionamento de parceiro de vendas ao longo dos anos.

Tabela 12 - Fluxo de pagamento de comissão de parceiro vendas

	Comissionamento de Parceiro de Vendas
Ano 1	-
Ano 2	-
Ano 3	486.453
Ano 4	486.453
Ano 5	324.302
Ano 6	324.302
Ano 7	324.302
Ano 8	324.302
Ano 9	324.302
Ano 10	324.302
Ano 11	324.302
Ano 12	324.302
Ano 13	324.302
Ano 14	324.302
Ano 15	259.442
Ano 16	259.442
Ano 17	259.442

³² Disponível em: Hospedin.com.br - [Aprenda a fazer parcerias como estratégia na hotelaria](#)



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/>

Ano 18	259.442
Ano 19	259.442
Ano 20	259.442
Ano 21	259.442
Ano 22	259.442
Ano 23	259.442
Ano 24	259.442
Ano 25	259.442
Ano 26	259.442
Ano 27	259.442
Ano 28	259.442
Ano 29	259.442
Ano 30	259.442
Ano 31	259.442
Ano 32	259.442
Ano 33	259.442
Ano 34	259.442
Ano 35	259.442

Fonte: Elaboração Própria (2025)

12. CUSTOS OPERACIONAIS E DESPESAS DA CONCESSÃO

12.1 Custos operacionais (OPEX)

Os custos operacionais (OPEX) do projeto referencial foram estruturados considerando um mínimo necessário para o funcionamento do equipamento, todavia, vale observar que em razão do modelo adotado o parceiro privado poderá adequar a composição de custo e adotar padrões e técnicas gerenciais que reduzam os valores indicados.

Segundo Castelli (2006)³³, o mapeamento e dimensionamento dos custos são essenciais para o posicionamento adequado do empreendimento hoteleiro no mercado em que atua, uma vez que possibilita otimizar aplicação de recursos,

³³ CASTELLI, Geraldo. Gestão Hoteleira. [Digite o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2006. E-book. ISBN 978-85-472-0118-0. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-472-0118-0/>. Acesso em: 05 mar. 2024.



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/>

tomar melhores decisões de curto e longo prazo e melhor precificar os serviços oferecidos pelo equipamento, garantindo a sua competitividade e saúde/sustentabilidade econômico-financeira. Nesse sentido, tão importante quanto auferir receitas é controlar e monitorar os gastos por meio de um sistema de custos.

O custo da prestação de serviço de hotelaria tem como característica uma alta incidência de custos fixos, dentre os quais se destaca o elevado custo com mão de obra e baixo gasto com matéria prima. Além disso, a depreciação é elevada e a natureza de prestação de serviços impossibilita a estocagem de produtos (diárias e couverts), o que não dá ao empreendimento a possibilidade de planejar suas operações considerando um regime de produção contínua, como ocorre na indústria (CASTELLI, 2006, p.360). Nesse sentido, regime de prestação de serviços da hotelaria é dependente da sazonalidade. Por outro lado, coloca-se que a atividade possui baixa exposição a inadimplência quanto ao produto vendido.

Os custos e despesas operacionais e não operacionais do projeto hoteleiro foram elencados com base em Reif e Pereira (2021)³⁴ e Castelli (2006), e consideram os principais custos e despesas característicos da atividade. Quais sejam:

- Mão de obra (FOPAG Direta)
- Insumos de lavanderia, hospedagem, enxoval e administração
- Uniformes, fardamentos e EPI
- Internet
- Energia
- Água e esgoto
- Serviços de Terceiros

³⁴ Disponível em: [livro.php\(uniasselvi.com.br\)](http://livro.php(uniasselvi.com.br))



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Destaca-se que os custos e despesas relacionados aos restaurantes são de gerenciamento do arrendatário responsável.

Salvo no caso de provisão, os custos e as despesas operacionais se baseiam em premissas que dão base a estimativas, as quais serão explicitadas a seguir. Observa-se, na Tabela 13, as principais linhas de custo/despesa, suas características e metodologia de estimativa.

Tabela 13 - Resumo dos custos operacionais

<i>Descrição</i>	<i>Método de Cálculo</i>	<i>Valor Mensal</i>	<i>Valor Anual</i>
FOPAG Direta	Estimativa	R\$ 70.692,03	R\$ 848.304,40
Serviço de Terceiros	Provisão	R\$ 44.730,57	R\$ 536.766,85
Insumos	Provisão	R\$ 6.591,93	R\$ 79.103,12
Uniformes, fardamentos e EPI	Estimativa	R\$ 453,76	R\$ 5.445,12
Internet	Provisão	R\$ 2.541,59	R\$ 30.499,08
Energia	Estimativa	R\$ 6.178,52	R\$ 74.142,25
Água	Estimativa	R\$ 9.404,15	R\$ 112.849,80
TOTAL		R\$ 140.592,55	R\$ 1.687.110,62

Fonte: Elaboração Própria (2025)

12.1.1 Energia

Para o dimensionamento de energia elétrica assumiu-se que o consumo possui parcela fixa atribuída ao hotel em geral, e parcela variável, decorrente da maior ou menor ocupação das unidades habitacionais conforme a temporada. Nesse sentido, é calculado o valor do consumo médio por UH para se estimar o gasto mensal com energia a depender da taxa de ocupação (energia variável). Matematicamente:

$$\text{Custo com energia} = (\text{Tarifa} + \text{bandeira}) \times (\text{Consumo fixo} + \text{Consumo Variável})$$

Sendo que:

$$\text{Consumo variável de energia por mês} = \text{Qtde. de quartos ocupados no mês} * \text{consumo médio por quarto}$$

Além disso:



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

- O consumo fixo é arbitrário e inclui o consumo autônomo das habitações desocupadas do hotel, que é considerado nulo³⁵
- O custo total de energia foi estimado considerando a bandeira vermelha 2, pior cenário possível de tarifação de energia;
- O consumo variável é estimado por Unidade habitacional considerando a potência de equipamentos eletrodomésticos básicos presentes na UH. Matematicamente:

$$\text{Consumo} = \text{Potência} * \text{uso diário} * 30$$

O consumo médio mensal de uma suíte foi calculado, conforme a Tabela 14:

Tabela 14 - Consumo médio mensal de energia por quarto

Equipamento	Potência (W)	Uso Diário (H/dia)	Dias usados (Mês)	Consumo (kWh/Mês)
Lâmpadas led alta potência 20w luz branca 1400lm - geral	20	5	30	3
Lâmpadas led alta potência 20w luz branca 1400lm - Banheiro	20	3	30	1,8
Ar-condicionado 12 mil BTUS	1063	5	30	159,45
Televisão Smart 32"	48	3	30	4,32
Frigobar 45 Litros	25	24	30	18
				186,57

Fonte: Elaboração Própria utilizando o simulador de consumo da Enel (2025)³⁶

Observa-se que o modelo também considera as variações de bandeiras tarifárias conforme estipulado pela concessionária de energia. A modelagem considera uso de energia de geração pública e consumos médios referenciais, podendo o parceiro privado adotar medidas de contenção e racionalização de uso da energia e/ou a instalação de geração própria, como é o caso de instalação de painéis fotovoltaicos de energia solar.

³⁵ Consumo autônomo é aquele consumo de energia do quarto que está desocupado (sem uso) mas com ligação dos aparelhos na energia elétrica. Por simplificação: UH desocupadas tem consumo autônomo estimado considerado nulo.

³⁶ [Enel - Simulador de Consumo](#)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

12.1.2 Água e Esgoto

É dimensionado usando como parâmetro a conversão do consumo per capita em litros/dia/hóspede³⁷. A partir do consumo se estima o valor gasto mensal com água e esgoto do hotel, a depender da taxa de ocupação. A Figura 27 resume os parâmetros de consumo de água para um hotel.

Figura 27 - Parâmetros de estimativa de consumo de água

CATEGORIA	TIPO	PADRÃO IMÓVEL	ÁREA M ²	CONSUMO PER CAPTA LITROS/DIA
Comercial/ Público	Hotéis, com cozinha e lavanderia.	Por hóspede		250
Comercial/ Público	Hotéis, sem cozinha e lavanderia.	Por hóspede		120

Fonte: Visan (2021)

Matematicamente:

Custo com AE = (Tarifa água + tarifa esgoto) x Consumo Total x % fornecimento público

Custo com AE = (Tarifa água + tarifa esgoto) x Consumo Médio por Hóspede x Quant. Hospede no mês x % fornecimento público

Como os restaurantes funcionarão na modalidade de arrendamento e o gasto mensal de água do restaurante não comporá o custo mensal do hotel (apenas o da lavanderia), utilizou-se a média entre os valores per capita disponível na Figura 27. Assim o consumo médio mensal por hóspede, em metros cúbicos, para o resort é igual a 5,55m³. A saber:

³⁷ Valor referencial disponível em [8. Anexo 6 - Tabela IV de Serviços.pdf \(visan.sc.gov.br\)](http://8.Anexo6-TabelaIVdeServiços.pdf(visan.sc.gov.br)) e em [Cartilha compara consumo de água por atividades e estabelecimentos \(fecomercio.com.br\)](http://Cartilha compara consumo de água por atividades e estabelecimentos (fecomercio.com.br)). Valores similares são adotados em estimativa de consumo de água feita pela – Universidade Federal do Goiás – UFG (<https://binged.it/3I6XWBG>)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

$$\text{Consumo Médio Mensal por pessoa} = (185 \text{ litros por dia} * 30) / 1000 = 5,55\text{m}^3$$

Em caso de disponibilização de poço tubular nas instalações é possível considerar apenas uma parte do valor calculado do custo com água-esgoto multiplicando pelo parâmetro de fornecimento de água pela rede pública. No caso em questão, não se considerou a existência de poço tubular de modo que 100% do consumo é abastecido pela rede pública.

Importante colocar que os parâmetros de utilização diária de água por hóspede em um hotel variam muito conforme mostra Barbosa, Batista e da Paz (2020)³⁸. Isso por que, depende não só da quantidade de UH, mas também capacidade de acomodação/vagas de cada hotel, padrão, área construída, área verde, o tipo de instalações³⁹ e serviços prestados, política de sensibilização de clientes/colaboradores quanto ao não desperdício e ao reaproveitamento. Todos esses fatores devem ser considerados na estimativa dos gastos com água e esgoto de acordo com a realidade do projeto proposto.

Uma alternativa, ao parceiro privado é a de estimar o consumo de água e de energia por setor do hotel (administrativo, lavanderia, unidades habitacionais de acordo com o tipo, área de lazer com piscina, entre outros). Isso evidentemente, implica no conhecimento de novos parâmetros nem sempre disponíveis na literatura, sendo necessário benchmarking.

³⁸ Disponível em: [ABRHidro - ANAIS - ANÁLISE DO CONSUMO DE ÁGUA EM MEIOS DE HOSPEDAGEM: UMA REVISÃO](#)

³⁹ Termo de Referência da **Compesa** apresenta parâmetros para “Estimativa de consumo de água para empreendimentos comerciais” que podem auxiliar em uma estimativa mais precisa. Contudo, implica no conhecimento de novos parâmetros. O termo de referência está disponível em: [Termo de Referência - Consultoria para SSU \(compesa.com.br\)](#)



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/>

12.1.3 Custo com mão de Obra (FOPAG)

Para o cálculo do Custo de Mão de Obra Direta (MOD) considerou-se as principais funções e cargos presentes no setor hoteleiro conforme Ribeiro (2011, p.42)⁴⁰. A Tabela 15 resume os cargos considerados.

Tabela 15 - Cargos e remunerações referenciais

FOPAG	Quantidade	Peso		Salário Bruto
Gerente-Geral	1	3,3	R\$	5.114,57
Auxiliar Administrativo	2	2	R\$	3.099,74
Estagiários	3	0,6	R\$	929,92
Camareira	4	1,1	R\$	1.704,86
Recepcionista	3	1,2	R\$	1.859,84
Lavadeiras	2	1,1	R\$	1.704,86
Segurança	3	1,8	R\$	2.789,76
Serviços Gerais /Limpeza	3	1,1	R\$	1.704,86

Fonte: Elaboração Própria com base em Ribeiro (2011)

A projeção do quadro de pessoal segue conforme indicado na Tabela 15 alcança o número de **21** colaboradores diretos, com reflexos positivos beneficiando uma região e melhorando a qualidade da mão obra da região. No conjunto de recursos humanos necessários para o alcance do desenvolvimento das atividades previstas no projeto referencial do **Hotel de Pedro II** observa-se a presença de mão de obra qualificada e com especificidades como Gerente, Recepcionista e Auxiliares Administrativos.

Importante mencionar que, ao contrário do que ocorre para Luís Correia, Parnaíba e cidades como Altos, Esperantina e Floriano, não há Convenção Coletiva estabelecida para trabalhadores da hotelaria em Pedro II. Contudo, utilizou-se como parâmetro a CCT estabelecida para a categoria em 2024⁴¹ para

⁴⁰ Disponível em: [Meios de Hospedagem \(rnp.br\)](http://Meios de Hospedagem (rnp.br))

⁴¹ celebrada em 2024 pelo "Sindicato Intermunicipal dos Empregados no Comercio Hoteleiro, em Hospedagem, Gastronomia, Refeições Coletivas e Casas de Diversão do Piauí" - SINTSHOGASTRO PIAUI e o "Sindicato Intermunicipal de Hotéis, Restaurantes, Bares e similares do estado do Piauí". Disponível em: [Mediador - Extrato Convenção Coletiva \(sindicatodahotelaria.com.br\)](http://Mediador - Extrato Convenção Coletiva (sindicatodahotelaria.com.br))



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

cálculo da Folha de Pagamento do hotel. Para se obter a simulação de um piso salarial para a categoria em Pedro II, manteve-se constante a diferença de 3,19% entre a *previsão* de salário-mínimo para 2025 (R\$ 1.502)⁴² e o piso salarial (R\$ 1.549,87). A partir dessa simulação de piso salarial, se estabeleceu um peso de acordo com o cargo ocupado. A título de exemplo, os trabalhadores dos serviços gerais e limpeza tem previsão de ganho de 10% acima do piso salarial simulado.

Quanto aos encargos sociais e trabalhistas básicos, considerou-se a alíquota de 67,22% para o Lucro Presumido, disponível no site do Guia Trabalhista⁴³.

12.1.4 Uniformes

Se refere ao custo médio com vestimentas de trabalho conforme cargo e função, para todos os setores do hotel, exclusive a administração geral. Considerou-se 2 fardamentos por funcionário ao ano. Equipamentos e Valores referenciais foram obtidos via busca direta em sítios eletrônicos de empresas especializadas na venda de fardamento corporativos, conforme hiperlinks disponíveis na Tabela 16.

Tabela 16 - Preços referenciais de uniformes

Setor	Itens Uniforme	Valor Item	Valor Uniforme	Qtde.	Valor Total Categoria
Serviços gerais e Limpeza	Uniforme	R\$ 70,00	R\$ 125,00	3	R\$ 375,00
	Tenis Beira Rio	R\$ 55,00			
Camareira	Uniforme	R\$ 67,89	R\$ 128,89	4	R\$ 515,56
	Rede para cabelo, com laço	R\$ 6,00			
Segurança	Tenis Beira Rio	R\$ 55,00			
	Calça Vigilante+	R\$ 289,00	R\$ 429,00	3	R\$ 1.287,00
	Coturno Militar + Camiseta				
	Segurança+ Cinto				
	Tonfa injetada	R\$ 90,00			
	Porta Tonfa	R\$ 50,00			

⁴² Conforme: [Governo prevê salário mínimo de R\\$ 1.502 em 2025 e R\\$ 1.772 em 2028 – Notícias R7](#)

⁴³ Disponível em: [CÁLCULOS DE ENCARGOS SOCIAIS E TRABALHISTAS \(guiatrabalhista.com.br\)](#)



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/>

Recepcionista	Camisa Social Fem.	R\$ 65,00	R\$ 135,00	3	R\$ 405,00
	Calça Social	R\$ 70,00			
Lavadeiras	Conjunto de Camiseta Básica Branca e Bermuda Branca	R\$ 70,00	R\$ 70,00	2	R\$ 140,00
				15	R\$ 5.445,12

Fonte: Elaboração própria conforme hiperlinks da coluna 2. Orçamentação realizada em 25/11/2024 e corrigida para data-base de maio de 2025.

12.1.5 Outros Custos Operacionais

Se refere a linha de custos provisionados com base em projetos similares estruturados pela SUPARC/PI. São custos relacionados a:

- Insumos Lavanderia/Hospedagem/ Administração: gastos operacionais com material de expediente que vão desde material de limpeza a materiais de escritório.
- Internet: que de maneira geral deve contar com redes diversificadas para uso separado da administração e dos hóspedes. Em razão da quantidade de uso simultâneo considera-se a avaliação da qualidade adequada da internet.
- Serviços de Terceiros:
 - Manutenção (Geral e de Mobiliário⁴⁴)
 - Jardinagem
 - Tecnologia da Informação
 - Marketing
 - Contabilidade
 - Jurídico

⁴⁴ Para o custo de manutenção do mobiliário admitiu-se o valor de R\$ R\$ 3.216,77 mensal, resultado da divisão do Capex inicial com mobiliário pela vida útil de 10 anos (120 meses), conforme a tabela de depreciação da Receita Federal ([IN RFB nº 1700/2017 \(fazenda.gov.br\)](http://fazenda.gov.br) – Anexo III)



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 - [h p://www.sead.pi.gov.br/](http://www.sead.pi.gov.br/)

Na Tabela 17 abaixo, é apresentada uma conjectura dos custos relacionados a operação e manutenção do equipamento, considerando a execução de 100% do projeto referencial.

Tabela 17 - Projeção de custo operacional por categoria de dispêndio

	FOPAG Direta	Serviço de Terceiros	Insumos	Uniformes	Internet	Energia	Água	Total
Ano 1	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 2	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 3	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 4	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 5	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 6	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 7	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 8	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 9	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 10	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 11	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 12	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 13	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 14	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 15	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 16	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 17	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 18	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 19	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 20	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 21	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 22	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 23	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 24	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 25	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 26	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 27	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 28	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 29	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 30	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 31	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 32	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 33	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Ano 34	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111
Ano 35	848.304	536.767	79.103	5.445	30.499	74.142	112.850	1.687.111

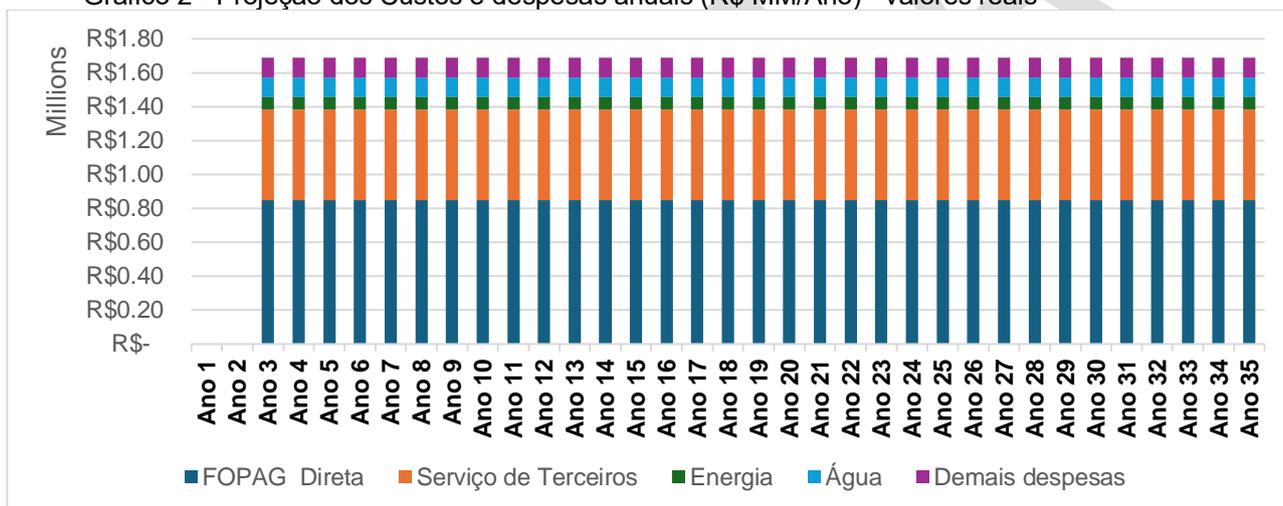
Fonte: Elaboração própria (2025)

Observa-se a valor do OPEX médio anual é de **R\$ 1.590.704** ao ano, o que equivale **R\$ 132.559** ao mês.

12.1.6 OPEX consolidado

O Gráfico 2 apresenta a composição do custo operacional ano a ano.

Gráfico 2 - Projeção dos Custos e despesas anuais (R\$ MM/Ano) - valores reais



Fonte: Elaboração Própria (2025)

12.2 Despesas da concessão

12.2.1 Outorga Variável

O modelo econômico-financeiro considera o pagamento de outorga variável de **1% da receita bruta anual do ano anterior**, como variável de saída para zerar o VPL do projeto. A outorga considera o prazo de 2 anos de obra de implantação, 1 ano de carência e **efetivo pagamento a partir do ano 5**.

Tabela 18 - Fluxo de pagamento da outorga variável

	Outorga Variável
Ano 1	-
Ano 2	-



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/>

Ano 3	-
Ano 4	-
Ano 5	32.783
Ano 6	32.783
Ano 7	32.783
Ano 8	32.783
Ano 9	32.783
Ano 10	32.783
Ano 11	32.783
Ano 12	32.783
Ano 13	32.821
Ano 14	32.821
Ano 15	32.821
Ano 16	32.821
Ano 17	32.821
Ano 18	32.821
Ano 19	32.821
Ano 20	32.821
Ano 21	32.821
Ano 22	32.821
Ano 23	32.821
Ano 24	32.821
Ano 25	32.821
Ano 26	32.821
Ano 27	32.821
Ano 28	32.821
Ano 29	32.821
Ano 30	32.821
Ano 31	32.821
Ano 32	32.821
Ano 33	32.821
Ano 34	32.821
Ano 35	32.821
Total	1.017.151

Fonte: Premissas de Projeto (2025)

Com isso, ao longo da concessão de uso do equipamento, os valores pagos a título de outorga variável serão de aproximadamente **R\$ 1,01 milhão**.



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/>

12.2.2 IPTU

Segundo o Capítulo I do Código Tributário (CT) do Município de Pedro II, o IPTU corresponde ao Imposto Predial e Territorial Urbano pago anualmente e cujo fato gerador é a propriedade, o domínio útil ou a posse de todo e qualquer bem imóvel, por natureza ou acessão física, tal como definido na lei civil, localizado na zona urbana do município de Pedro II, na forma e condições estabelecidas na lei. Além disso, esse tributo incide sobre imóveis com ou sem edificações.

Para a definição dos custos com o IPTU, a modelagem considerou como parâmetro o total dos valores a serem pagos, sem desconto, em 2023⁴⁵. O valor foi atualizado para a data-base pelo IPCA.

O valor apontado foi considerado desde o ano 01 da concessão haja vista que, mesmo na fase de obras, já está ocorrido o fato gerador do tributo.

12.2.3 Seguros e garantias

O modelo econômico-financeiro considera entre as despesas os seguros e as garantias mantidos pela concessionária ao longo da concessão tendo em vista os riscos envolvidos na operação e na execução do contrato e por força de previsão contratual. Foram previstos os seguintes itens:

- **Garantia de execução do contrato: 2,5%** do valor do contrato. É responsável por garantir o fiel cumprimento de todas as obrigações contraídas pela concessionária perante o Estado do Piauí, devendo o Segurado ser indenizado quando ocorrer descumprimento contratual.
- **Seguro de Riscos de Engenharia (R.E): 100%** CAPEX com obras no ano de análise. É destinado à cobertura de investimentos, custos e despesas pertinentes às obras civis e à infraestrutura, incluindo cobertura de riscos de engenharia, erros de projeto, alagamento,

⁴⁵ Guia de IPTU, emitida em 20 de fevereiro de 2024, disponível no ID SEI: 011483345



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

inundação, danos a terceiros e ao meio ambiente. É contratado e encerrado à medida da execução de cada uma das obras.

- **Seguro de Riscos Operacionais (R.O): 4%** do Capex ativo (acumulado). Seguro cobrindo danos materiais e a perda, destruição ou danos em todos os bens reversíveis, incluindo coberturas adicionais de honorários de peritos, riscos de engenharia.
- **Seguro de Responsabilidade Civil Geral (R.C): 4%** do Capex ativo (acumulado). Responsável pela cobertura contra danos materiais, corporais e morais causados a terceiros pelos segurados e deverá vigor durante o período da concessão.

Na Tabela 19 apresenta-se o valor segurado no Ano 1, bem como o prêmio de cada item.

Tabela 19 - Seguros e garantias – critério, valor segurado (ano 1) e prêmio

SEGUROS	CRITÉRIO	VALOR SEGURADO	PRÊMIO
Garantia de Execução	2,5% do valor do contrato	186.525	1,0%
Risco de engenharia	100% do Capex com obras no ano	3.730.813	0,4%
Risco Operacional	4% do Capex ativo	149.233	0,8%
Responsabilidade civil	4% do Capex ativo	149.233	0,9%

Fonte: Elaboração própria (2025)

A Tabela 20 detalha os dispêndios referentes a seguros e garantias do projeto.

Tabela 20 - Projeção de gastos anuais com seguros e garantia

	Garantia de Execução	Risco de engenharia	Risco Operacional	Responsabilidade civil	Total
Ano 1	1.865	14.923	1.194	1.343	19.325
Ano 2	1.865	14.923	2.388	2.686	21.862
Ano 3	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 4	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 5	1.865	-	2.388	2.686	6.939



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Ano 6	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 7	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 8	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 9	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 10	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 11	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 12	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 13	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 14	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 15	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 16	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 17	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 18	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 19	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 20	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 21	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 22	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 23	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 24	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 25	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 26	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 27	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 28	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 29	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 30	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 31	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 32	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 33	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 34	1.865	-	2.388	2.686	6.939
Ano 35	1.865	-	2.388	2.686	6.939

Fonte: Elaboração Própria (2025)

12.2.4 Despesas da concessão consolidado

A Tabela 21 apresenta o fluxo de dispêndios adicionais incorridos na concessão.

Tabela 21 - Outras despesas da concessão

Outorga	IPTU	Seguros e garantias	Total
---------	------	---------------------	-------



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 - [h p://www.sead.pi.gov.br/](http://www.sead.pi.gov.br/)

Ano 1	-	1.881	19.325	21.206
Ano 2	-	1.881	21.862	23.743
Ano 3	-	1.881	6.939	8.820
Ano 4	-	1.881	6.939	8.820
Ano 5	32.783	1.881	6.939	41.603
Ano 6	32.783	1.881	6.939	41.603
Ano 7	32.783	1.881	6.939	41.603
Ano 8	32.783	1.881	6.939	41.603
Ano 9	32.783	1.881	6.939	41.603
Ano 10	32.783	1.881	6.939	41.603
Ano 11	32.783	1.881	6.939	41.603
Ano 12	32.783	1.881	6.939	41.603
Ano 13	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 14	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 15	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 16	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 17	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 18	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 19	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 20	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 21	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 22	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 23	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 24	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 25	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 26	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 27	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 28	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 29	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 30	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 31	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 32	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 33	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 34	32.821	1.881	6.939	41.641
Ano 35	32.821	1.881	6.939	41.641

Fonte: Elaboração Própria (2025)



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/>

12.3 Custos e despesas consolidados

Face às premissas e valores apresentados anteriormente, a tabela seguir consolida os custos operacionais (OPEX) e despesas da Concessão para o Hotel Pedro II.

Tabela 22 - Projeções de Custos Operacionais e Despesas da Concessão anuais

	Outras Despesas da Concessão	Opex	Total
Ano 1	21.206	-	21.206
Ano 2	23.743	-	23.743
Ano 3	8.820	1.687.111	1.695.931
Ano 4	8.820	1.687.111	1.695.931
Ano 5	41.603	1.687.111	1.728.713
Ano 6	41.603	1.687.111	1.728.713
Ano 7	41.603	1.687.111	1.728.713
Ano 8	41.603	1.687.111	1.728.713
Ano 9	41.603	1.687.111	1.728.713
Ano 10	41.603	1.687.111	1.728.713
Ano 11	41.603	1.687.111	1.728.713
Ano 12	41.603	1.687.111	1.728.713
Ano 13	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 14	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 15	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 16	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 17	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 18	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 19	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 20	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 21	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 22	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 23	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 24	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 25	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 26	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 27	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 28	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 29	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 30	41.641	1.687.111	1.728.752



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Ano 31	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 32	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 33	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 34	41.641	1.687.111	1.728.752
Ano 35	41.641	1.687.111	1.728.752

Fonte: Elaboração Própria (2025)

Observa-se a valor médio anual dos custos e despesas totais é de **R\$ 1.629.366** ao ano, o que equivale **R\$ 135.780** ao mês.

13. DEPRECIÇÃO

Os investimentos descritos no item “(CAPEX)” foram classificados em categorias de instalações, edificações e equipamentos (móveis e eletrodomésticos). Assim, a depreciação de cada investimento foi estimada com base na vida útil fiscal dos ativos avaliados (em períodos de 10, 25 e 10 anos, respectivamente), conforme o anexo III da Instrução Normativa RFB nº 1.700/2017 que dispõe sobre as taxas anuais de depreciação de ativos⁴⁶. A partir da classificação obtém a seguinte divisão de custos por categoria, sintetizado na Tabela 23:

Tabela 23 - Parâmetros de depreciação de CAPEX por categoria de investimento

Categoria	Valor ⁴⁷	%	Vida útil	Depreciação Anual
Total CAPEX	R\$ 7.461.626,94	100,00%	-	-
Instalações	R\$ 890.858,29	11,94%	10	10%
Edificações	R\$ 6.088.253,04	81,59%	25	4%
Móveis e Eletrodomésticos	R\$ 482.515,61	6,47%	10	10%

Fonte: Elaboração própria com base na descrição de CAPEX (2024)

O método de depreciação adotado foi o **linear**, que pressupõe a desvalorização anual dos ativos a taxas/cotas constantes. Outro ponto importante a ser colocado é que a depreciação é contabilizada a partir do ano

⁴⁶ Disponível em: [IN RFB nº 1700/2017 \(fazenda.gov.br\)](https://www.fazenda.gov.br/instrucoes-normativas/1700-2017)

⁴⁷ Valor data-base maio de 2025



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

seguinte a efetiva execução do investimento. Nesse sentido, a Tabela 24 consolida o fluxo anual de depreciação de investimentos.

Tabela 24 - Fluxo de depreciação anual dos investimentos

	Depreciação Investimentos
Ano 1	-
Ano 2	190.434
Ano 3	380.868
Ano 4	380.868
Ano 5	380.868
Ano 6	380.868
Ano 7	380.868
Ano 8	380.868
Ano 9	380.868
Ano 10	380.868
Ano 11	380.868
Ano 12	312.199
Ano 13	243.530
Ano 14	243.530
Ano 15	243.530
Ano 16	243.530
Ano 17	243.530
/Ano 18	243.530
Ano 19	243.530
Ano 20	243.530
Ano 21	243.530
Ano 22	243.530
Ano 23	243.530
Ano 24	243.530
Ano 25	243.530
Ano 26	243.530
Ano 27	121.765
Ano 28	-
Ano 29	-
Ano 30	-
Ano 31	-
Ano 32	-
Ano 33	-
Ano 34	-



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Ano 35	-
Total	7.461.627

Fonte: Elaboração Própria (2024)

Observa-se que ao final da concessão, 100% do capital investido se encontra devidamente amortizado.

14. IMPOSTOS DIRETOS

Os impostos diretos são aqueles que incidem diretamente sobre a renda e propriedade do contribuinte, sem o repasse desse valor a terceiro. Sob o regime de Lucro Presumido, considera-se como base tributável a margem de 32% aplicada sob a Receita Bruta de Serviços bem como sobre a Receita Financeira (aqui considerada nula). Já sob o regime de Lucro Real, a base corresponde ao LAIR, sobre a qual é permitida uma redução de até 30% referente ao aproveitamento de prejuízos acumulados de outros períodos.

Para efeito de apuração do imposto a ser pago são fixadas às seguintes alíquotas:

- 9% de CSLL, incidente sobre toda a base tributável e
- 15% de IRPJ, incidente sobre toda a base tributável.
- 10% de IRPJ, incidente sobre a parcela do lucro que exceder R\$ 20.000,00 / mês (ou R\$ 240.000,00/ ano).

A Tabela 25 exemplifica os fluxos de pagamento dos impostos diretos no período do projeto, respeitando o regime tributário de Lucro Presumido adotado.

Tabela 25 - Projeção de Imposto de Renda e Contribuição Social

	Impostos diretos (IRPJ/CSLL)
Ano 1	-
Ano 2	-
Ano 3	334.286
Ano 4	334.286
Ano 5	334.286
Ano 6	334.286
Ano 7	334.286



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/>

Ano 8	334.286
Ano 9	334.286
Ano 10	334.286
Ano 11	334.286
Ano 12	334.705
Ano 13	334.705
Ano 14	334.705
Ano 15	334.705
Ano 16	334.705
Ano 17	334.705
Ano 18	334.705
Ano 19	334.705
Ano 20	334.705
Ano 21	334.705
Ano 22	334.705
Ano 23	334.705
Ano 24	334.705
Ano 25	334.705
Ano 26	334.705
Ano 27	334.705
Ano 28	334.705
Ano 29	334.705
Ano 30	334.705
Ano 31	334.705
Ano 32	334.705
Ano 33	334.705
Ano 34	334.705
Ano 35	334.705

Fonte: Elaboração Própria (2025)

15. FINANCIAMENTO DO PROJETO

Tendo em vista o valor e a duração do projeto, a atratividade e a viabilidade do projeto foram analisados com base na simulação de um cenário base de financiamento. Cabe ressaltar que tal cenário não é vinculativo, cabendo ao setor privado prospectar novas fontes e condições de financiamento que lhes sejam mais vantajosas.



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/>

A título de avaliação, considerou-se como base um financiamento de longo prazo com o Banco do Nordeste para financiar **30,17%** dos investimentos previstos do empreendimento, proporção equivalente ao capital de terceiros em negócios do setor, conforme Damodaran⁴⁸. Para a captação de recursos via Banco do Nordeste (BNB), foi concebido a linha de financiamento FNE Proinfra, Programa de Financiamento à Infraestrutura Complementar da Região Nordeste que visa a ampliar serviços de infraestrutura econômica, dando sustentação às atividades produtivas da região. A Tabela 26 mostra os parâmetros utilizados na simulação de financiamento.

Tabela 26 -Parâmetros do Cenário Base de Financiamento

Empréstimo de LP (R\$ mil)	R\$ 2.251.172,85
Taxa de Juros	7,60%
Prazo (Anos)	16
Parcelas	12
Carência	4

Fonte: Elaboração própria com base em BNB (2024)⁴⁹.

Foram considerados o prazo e a carência máximos para as operações de crédito para investimentos fixos e mistos de pequenas empresas⁵⁰ uma vez que o crédito será utilizado para implantação do empreendimento. A captação ocorre no ano 01 da concessão, o sistema de amortização é o **SAC** e na carência não ocorre amortização e nem o pagamento de juros.

16. TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE

A Taxa Mínima de Atratividade (TMA) é a rentabilidade mínima que um projeto de investimento deve auferir para que ele seja economicamente interessante considerando os parâmetros e as expectativas dos investidores. Essa taxa considera vários fatores como a liquidez, o risco do negócio, a

⁴⁸ [Standard Deviations in Equity and Firm Value \(nyu.edu\)](http://Standard%20Deviations%20in%20Equity%20and%20Firm%20Value%20(nyu.edu))

⁴⁹ Disponível em: [FNE Proinfra - Crédito para Investimento - Produtos e Serviços - Portal Banco do Nordeste](#)

⁵⁰ Aqueles com faturamento anual acima de R\$ 360.000,00 até R\$ 4.800.000,00. Nessa modalidade, a linha de crédito financia até 100% da operação.



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

maturação, as variáveis macroeconômicas e aspectos de governança do projeto, por exemplo, e permite ao investidor comparar o projeto de investimento a outras opções disponíveis no mercado produtivo ou mercado financeiro (custo de oportunidade), otimizando e maximizando a alocação dos seus recursos.

Neste projeto, a taxa mínima de atratividade será definida a partir da aplicação da **metodologia WACC** (Weighted Average Capital Cost), em português, Custo Médio Ponderado de Capital, que consiste na média ponderada pela participação dos custos de remuneração dos recursos próprios (aportes realizados pelos acionistas) e dos recursos de terceiros (financiamentos).

A metodologia do WACC aqui adotada, segue disposições apresentadas pelo Tesouro Nacional (2018)⁵¹ e possui como base as aplicações feitas pela Arsesp⁵² no processo de revisão tarifária do serviço de saneamento em São Paulo.

16.1 Metodologia WACC

$$WACC_{real} = We \times Ke_{real} + Wd \times Kd_{real} \times (1 - T)$$

Em que:

We = Participação do capital próprio nas fontes de financiamento

Ke = Custo de capital próprio

Wd = Participação do capital de terceiros nas fontes de financiamento

Kd = Custo do capital de terceiros

16.1.1 Estrutura de Capital (We e Wd)

A estrutura de capital utilizada nesta análise foi baseada em Aswath Damodaran, essa estrutura é a proporção entre capital próprio e capital de terceiros no financiamento ou alavancagem total da empresa. São obtidos por meio da relação entre montante de dívidas e o valor de mercado estimado da

⁵¹ Disponível em: [Manual de orientação para cálculo do WACC - 2023 — Tesouro Transparente](#)

⁵² Disponível em: [Site Arsesp - Consultas-Audiencias-Publicas](#)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

empresa (patrimônio líquido). A proporção adotada foi a de **69,83%** de capital próprio e **30,17%** de capital de terceiros⁵³.

16.1.2 Custo de Capital Próprio (K_e)

Utiliza-se, para a estimação do custo de capital próprio (K_e), o método de CAPM (Capital Asset Pricing Model) adaptado para os casos em que o mercado norte-americano é utilizado como base para o cálculo do retorno em outro país. É calculado por meio da fórmula:

$$K_e \text{ nominal} = (R_f + \beta * ERP + R_c)$$

Na qual:

K_e = Custo de capital próprio

R_f = Taxa livre de risco

β = Fator Beta Realavancado

ERP = Equity risk premium

R_c = Prêmio de risco país

$\beta (R_m - R_f) + R_c$ é o risco do negócio

No modelo CAPM, o retorno esperado de um projeto ou ativo é dado pela soma entre o retorno do ativo livre de risco (R_f), o equity risk premium (ERP) e o prêmio de risco país (R_c), que incorpora incertezas relativas à economia do país (mercado) em que está sendo realizado.

Sobre os parâmetros em questão, coloca-se:

- Pode ser considerada uma Taxa Livre de Risco (R_f) aquela equivalente à emissão de títulos públicos de um país com baixo risco de inadimplência. Os títulos do Tesouro norte-americano de longo prazo atendem a esses requisitos e por isso são considerados proxies do ativo livre de risco;

⁵³ Disponível em: [Standard Deviations in Equity and Firm Value](#) – Categoria Hotel/Gaming



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

- O fator Beta Realavancado (β) a indica o grau de sensibilidade do desempenho dos rendimentos do setor em relação às flutuações de mercado. Pode ser obtido por:

$$\beta = \beta d \times (1 + (1 - T) \times \frac{Wd}{We})$$

Em que:

β = Fator Beta Realavancado (de acordo com a estrutura de capital considerada no WACC);

βd = Fator Beta Desalavancado, obtido em Damodaran

T = alíquota de impostos diretos (34%)

Wd = Participação do capital de terceiros nas fontes de financiamento

We = Participação do capital próprio nas fontes de financiamento

- O prêmio de risco de país (R_c) adiciona um custo de capital correspondente ao maior risco existente no país da aplicação do investimento em relação aos Estados Unidos. No caso, trata-se de um prêmio para empresas inseridas no mercado brasileiro; Dentre os indicadores utilizados para se mensurar o prêmio de risco país, os mais populares são o Emerging Markets Bond Index Plus (EMBI+) Brasil, que é calculado pelo Banco J.P.Morgan, e o Credit Default Swap (CDS), que são derivativos de crédito negociados no mercado (BRASIL, 2018).
- O Equity Risk Premium representa o retorno esperado por um investidor para compensar o risco adicional que assumiu por investir em um determinado projeto/ativo, em vez de fazê-lo em um ativo livre de risco e com maior liquidez (um título do governo americano, por exemplo). É a diferença de retorno esperado entre



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

a taxa livre de risco e uma aplicação em uma carteira diversificada de um mercado.

Considerando os parâmetros supracitados, obtém-se um custo de capital próprio de **14,8%** a.a. real (acima da inflação), cuja memória de cálculo está disponível na Tabela 28.

16.1.3 Custo de Capital de terceiros ou Custo da Dívida (Kd)

O custo de capital de terceiros nas operações de financiamento pode ser calculado por meio do Spread Financeiro cobrado em relação a taxa livre de risco. Abaixo é matematizado:

$$Kd \text{ nominal} = [(Rf + SPREAD \text{ FINANCEIRO}) * (1 - T)]$$

Rf= Taxa Livre de risco

Spread Financeiro = remuneração adicional cobrada pelos credores por renunciar aplicar no ativo livre de risco

T = Taxa de imposto direto (34%)

A proxy utilizada para o custo de capital próprio (Kd) é a taxa de juros da linha de crédito FNE ProInfra do Banco do Nordeste⁵⁴. Considerando os parâmetros supracitados obtém-se um custo de capital de terceiros de 7,6% a.a. nominal, cuja memória de cálculo está disponível na Tabela 28.

Os cálculos apresentados neste documento foram obtidos a partir dos parâmetros resumidos na Tabela 27.

Tabela 27 - Fontes e parâmetros utilizados no cálculo do WACC hoteleiro

Variável	Fonte de Dados	Observação
We	Base Dados Damodaran - Equity	Coluna 5 - Categoria Hotel/Gaming
Wd	Base Dados Damodaran - Debt	Coluna 6 - Categoria Hotel/Gaming
Bd	Base de Dados Damodaran - Betas	Coluna 6 - Categoria Hotel/Gaming
Rf	Damodaran e Kroll consultoria	Valor máximo entre as indicações

⁵⁴ Disponível em: [FNE Proinfra - Crédito para Investimento - Produtos e Serviços - Portal Banco do Nordeste](#)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

ERP	Damodaran e Kroll consultoria	Média entre as indicações
Rc	IPEA DATA - Mediana Risco País; Damoradaran	Máximo entre os valores indicados
T	Base de Dados Damodan - Corporate Tax Rate	-----
Inflação Eua	Inflação Histórica do EUA por ano	-----
Inflação Brasil	IPCA - IBGE e boletim focus	Média Geométrica das expectativas de mercado
Metodologia SABESP	Site Arsesp - Consultas-Audiencias- Publicas	Pesquisar por "cálculo do custo médio ponderado de capital" no filtro por assunto

Fonte: Elaboração própria conforme descrito na coluna "Fonte de Dados" (2025)

16.2 WACC resultante

Os resultados obtidos estão consolidados na Tabela 28.

Tabela 28 - Memória de Cálculo da Taxa Mínima de Atratividade

Risk Free (USA)	Rf	4,17%
Beta desalavancado	β_d	0,90
D / E		43,20%
Beta alavancado	β_a	1,16
Risk Premium	ERP	4,75%
Country Risk	Rc	4,60%
Ke em US\$	$(=)Rf + \beta_a * ERP + Rc$	14,26%
Inflação longo prazo USA	(f)	3,00%
Inflação longo prazo BR	(g)	3,51%
Diferencial de inflação	$d = (1+g)/(1+f) - 1$	0,50%
Ke em R\$	$p = Ke\ US\$ * d$	14,8%
Pre Cost of debt	h	7,60%
Income Tax Rate	(i)	34%
Kd after taxes	$j = h * (1 - i)$	5,0%
Equity (We)	k	69,83%
Debt (Wd)	l	30,17%
WACC	$m = (p * k) + (j * l)$	11,87%

Fonte: elaboração própria com base em Arsesp (2020) e Brasil (2018)

Considerando os parâmetros referentes a Ke, Kd e uma alíquota de impostos diretos de 34%, obtém-se um custo médio ponderado de capital de **11,87% a.a. real** (acima da inflação). Desta forma, o projeto foi estruturado de



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

modo que seja permitido aos provedores de capital o recebimento de uma remuneração adequada aos riscos e características do projeto em questão.

17. AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Este capítulo aborda a síntese da avaliação econômico-financeira. Nas seções a seguir, serão expostos os principais desfechos do modelo, além da análise de viabilidade do projeto em discussão.

17.1 Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

A apuração de todas as informações previamente descritas culmina na elaboração da Demonstração de Resultados do Exercício. O Demonstrativo de Resultado do Exercício (DRE) do projeto, constante na Tabela 29, foi apurado considerando o **Regime de Lucro Presumido** e tem o intuito de possibilitar uma estimativa do fluxo de caixa para HOTEL RIMO DE PEDRO II.

O resumo dos resultados a cada 5 anos está exposto na Tabela 29, e o resultado para todos os anos estão dispostos no Apêndice I – DRE. A partir desses demonstrativos se torna possível a avaliação da viabilidade financeira do projeto pelo método dos fluxos de caixa descontados.

Tabela 29 - Resumo da DRE a cada 5 anos

	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25	Ano 30	Ano 35
1. Receita Bruta (+)	3.293.070	3.293.070	3.296.920	3.296.920	3.296.920	3.296.920	3.296.920
2. Deduções da Receita Bruta (-)	(609.153)	(609.153)	(544.625)	(544.625)	(544.625)	(544.625)	(544.625)
3. Receita Operacional Líquida (=)	2.683.918	2.683.918	2.752.295	2.752.295	2.752.295	2.752.295	2.752.295
4. Custos e Despesas Operacionais (-)	(1.728.713)	(1.728.713)	(1.728.752)	(1.728.752)	(1.728.752)	(1.728.752)	(1.728.752)
5. EBITDA (=)	955.204	955.204	1.023.543	1.023.543	1.023.543	1.023.543	1.023.543
5.1 Depreciação e Amortização (-)	(380.868)	(380.868)	(243.530)	(243.530)	(243.530)	-	-
6. EBIT	574.337	574.337	780.013	780.013	780.013	1.023.543	1.023.543
6.1 Resultado financeiro (+/-)	-	(152.854)	(57.320)	0	0	0	0
7. EBT (LAIR)	574.337	421.482	722.693	780.013	780.013	1.023.543	1.023.543
7.1 Impostos Correntes - CSSL e IRPJ (-)	(334.286)	(334.286)	(334.705)	(334.705)	(334.705)	(334.705)	(334.705)
8. Lucro ou Prejuízo Líquido	240.051	87.196	387.988	445.308	445.308	688.838	688.838

Fonte: Elaboração Própria (2025)



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/>

Para fins de demonstração de resultados, foi observada uma Margem EBITDA de **36,42%** e uma margem líquida de **14,13%**, indicando ser o negócio econômico e financeiramente viável. Esse parâmetro visa informar o quão a empresa está sendo eficiente na geração de mais capital. A margem EBITDA apurada levou em conta todas as despesas inerentes às atividades a serem desenvolvidas, exceto as despesas financeiras, e compõe todos os custos diretos relacionados com a produção dos serviços.

O Payback de **10 anos** e uma TIR de **11,87%**, igual a TMA auferido pelo WACC, também indicam a viabilidade do projeto.

17.2 Análise da Viabilidade Financeira

A análise dos fluxos de caixa descontados permite a avaliação sobre a viabilidade financeira do projeto. O projeto será considerado viável caso a taxa interna de retorno auferida no demonstrativo de fluxo de caixa projetado (fluxos de caixa livres para a firma) seja igual ou superior ao custo médio ponderado de capital (**11,87% a.a. real**).

O cálculo do fluxo de caixa livre para o acionista, pelo método indireto, parte do resultado operacional (referente ao EBIT na DRE), do qual se subtraem os impostos diretos e os pagamentos referentes aos investimentos, e somam-se as amortizações dos ativos construídos e a variação de capital de giro, como demonstra a (projeção para todos os anos disponível no Apêndice II – Fluxo de Caixa).

Tabela 30 - Projeção de fluxo de caixa livre para o acionista



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25	Ano 30	Ano 35
(=) EBITDA	955.204	955.204	1.023.543	1.023.543	1.023.543	1.023.543	1.023.543
(-) Investimentos	-	-	-	-	-	-	-
Capex Total	-	-	-	-	-	-	-
Capex - Investimento	-	-	-	-	-	-	-
Capex Reinvestimento	-	-	-	-	-	-	-
Outorga Fixa e Reembolso Estudos	-	-	-	-	-	-	-
Subsídio Governo do Piauí	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Δ Kgiro	(11.691)	-	(5.405)	-	-	-	-
(+/-) Resultado Financeiro	-	(152.854)	(57.320)	0	0	0	0
(-) IRPJ/CSLL	(334.286)	(334.286)	(334.705)	(334.705)	(334.705)	(334.705)	(334.705)
(=) FCFE real (maio/2025)	609.227	468.064	626.113	688.838	688.838	688.838	688.838

Fonte: Elaboração Própria (2025)

Considerando as premissas de análise de viabilidade econômico-financeira, foi utilizado um período referencial de **35 anos** para estimar o fluxo de caixa, e dessa forma demonstrar as premissas e indicadores financeiros do projeto.

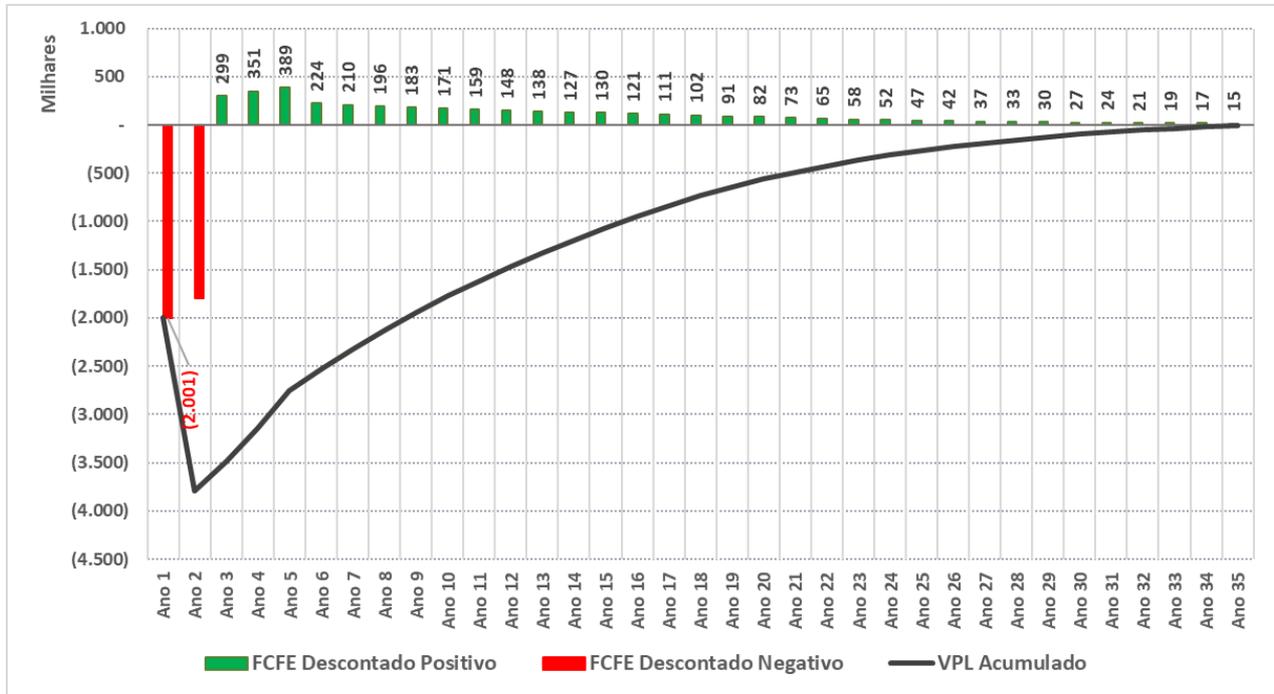
A Taxa Interna de Retorno (TIR) de **11,87%** é avaliada como capaz de promover a sustentabilidade de ganhos, portanto atrativa, tornando o investimento viável para uma empresa que tenha capacidade financeira e experiência técnica na gestão de equipamentos com a mesma destinação. Além disso, o Payback de **10 anos** contribui para justificar a maturidade do investimento, com retornos favoráveis por um prazo economicamente razoável

O Gráfico 3 apresenta o fluxo de caixa livre para a firma (descontado), bem como o VPL acumulado, descontado a taxa de **11,87%** referente ao custo de capital médio ponderado. A Taxa Interna de Retorno (TIR) é equivalente à WACC e o VPL do projeto é zero.

Gráfico 3 - Projeção de fluxo de caixa e VPL acumulado



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/



Fonte: Elaboração Própria (2025)



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

18. CONCLUSÃO

O presente relatório abordou as premissas e os principais resultados do estudo de viabilidade técnico econômico-financeiro do projeto do Hotel RIMO de Pedro II. O projeto tem como escopo a construção, modernização, ampliação, manutenção e gestão do empreendimento Hotel RIMO de Pedro II, na modalidade de CONCESSÃO DE USO.

De acordo com os resultados apresentados, fica evidente que a concessão do Hotel RIMO produz ganhos efetivos para o Estado, pois além de gerar economia e melhorar a prestação de serviços, irá alavancar o capital privado para investir em um equipamento público e fomentar ao setor de hotelaria, turismo e eventos. Outrossim, gera receitas adicionais 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.

Cabe ressaltar, os ganhos indiretos (sociais e comerciais) e as externalidades positivas que serão obtidas a partir do funcionamento do Hotel RIMO de Pedro II, dos quais enumera-se:

- 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.

Por fim, os resultados apresentados pelos indicadores financeiros, Payback e Taxa Interna de Retorno (TIR) indicam a viabilidade do negócio.



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

MINUTA



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Apêndice I – DRE

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
1. Receita Bruta (+)	-	-	3.293.070	3.296.920								
1.1. Hospedagem	-	-	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022	3.243.022
1.2 Arrendamento do Restaurante	-	-	50.049	50.049	50.049	50.049	50.049	50.049	50.049	50.049	50.049	53.899
2. Deduções da Receita Bruta (-)	-	-	(771.304)	(771.304)	(609.153)	(609.486)						
2.1 Impostos sobre a receita bruta	-	-	(284.851)	(284.851)	(284.851)	(284.851)	(284.851)	(284.851)	(284.851)	(284.851)	(284.851)	(285.184)
2.2 Comissionamento do Parceiro de Vendas	-	-	(486.453)	(486.453)	(324.302)	(324.302)	(324.302)	(324.302)	(324.302)	(324.302)	(324.302)	(324.302)
2.3 Créditos de PIS/COFINS (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Receita Operacional Líquida (=)	-	-	2.521.767	2.521.767	2.683.918	2.687.435						
4. Custos e Despesas Operacionais (-)	(21.206)	(23.743)	(1.695.931)	(1.695.931)	(1.728.713)							
4.1 Opex (-)	-	-	(1.687.111)	(1.687.111)	(1.687.111)	(1.687.111)	(1.687.111)	(1.687.111)	(1.687.111)	(1.687.111)	(1.687.111)	(1.687.111)
4.2 Outorga Variável (-)	-	-	-	-	(32.783)	(32.783)	(32.783)	(32.783)	(32.783)	(32.783)	(32.783)	(32.783)
4.3 Seguros e Garantias	(19.325)	(21.862)	(6.939)	(6.939)	(6.939)	(6.939)	(6.939)	(6.939)	(6.939)	(6.939)	(6.939)	(6.939)
4.4 IPTU (-)	(1.881)	(1.881)	(1.881)	(1.881)	(1.881)	(1.881)	(1.881)	(1.881)	(1.881)	(1.881)	(1.881)	(1.881)
5. EBITDA (=)	(21.206)	(23.743)	825.836	825.836	955.204	958.721						
Margem EBITDA (% da receita líquida)	0%	0%	33%	33%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%
5.1 Depreciação e Amortização (-)	-	(190.434)	(380.868)	(380.868)	(380.868)	(380.868)	(380.868)	(380.868)	(380.868)	(380.868)	(380.868)	(312.199)
6. EBIT	(21.206)	(214.177)	444.969	444.969	574.337	646.522						
6.1 Resultado financeiro (+/-)	-	-	-	-	-	(229.281)	(210.175)	(191.068)	(171.961)	(152.854)	(133.748)	(114.641)
6.2 Receita Financeira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.3 Despesa Financeira	-	-	-	-	-	(229.281)	(210.175)	(191.068)	(171.961)	(152.854)	(133.748)	(114.641)
7. EBT (LAIR)	(21.206)	(214.177)	444.969	444.969	574.337	345.055	364.162	383.269	402.376	421.482	440.589	531.882
7.1 Impostos Correntes - CSSL e IRPJ (-)	-	-	(334.286)	(334.286)	(334.286)	(334.286)	(334.286)	(334.286)	(334.286)	(334.286)	(334.286)	(334.705)
8. Lucro ou Prejuízo Líquido	(21.206)	(214.177)	110.682	110.682	240.051	10.769	29.876	48.983	68.090	87.196	106.303	197.177
Margem Líquida (% da receita líquida)	0%	0%	4,39%	4,39%	8,94%	0,40%	1,11%	1,83%	2,54%	3,25%	3,96%	7,34%



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Apêndice II – Fluxo de Caixa

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
(=) EBITDA	(21.206)	(23.743)	825.836	825.836	955.204	958.721						
(-) Investimentos	(1.980.813)	(1.980.813)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex Total	(3.730.813)	(3.730.813)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Capex - Investimento</i>	(3.730.813)	(3.730.813)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Capex Reinvestimento</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outorga Fixa e Reembolso Estudos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subsidio Governo do Piauí	1.750.000	1.750.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Δ Kgiro	1.178	141	(117.248)	-	(11.691)	-	-	-	-	-	-	(293)
(+/-) Resultado Financeiro	-	-	-	-	-	(229.281)	(210.175)	(191.068)	(171.961)	(152.854)	(133.748)	(114.641)
(-) IRPJ/CSLL	-	-	(334.286)	(334.705)								
(=) FCFE real (maio/2025)	(2.000.842)	(2.004.416)	374.302	491.550	609.227	391.637	410.744	429.850	448.957	468.064	487.171	509.082



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 - h p://www.sead.pi.gov.br/

Apêndice III – Projeto Arquitetônico Referencial





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/>

MEMORIAL DESCRITIVO HOTEL PEDRO II

OUTUBRO/2024

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Este documento visa fornecer, aos interessados na Concorrência Pública, as especificações de natureza meramente **referencial** com intuito de demonstrar a viabilidade do projeto *Hotel Pedro II* e, portanto, não cria obrigação ou direito para o parceiro privado ou para a administração pública. Nesse sentido, cabe ao parceiro privado, elaboração e apresentação de sua proposta, realizar estudos próprios, obedecendo às condições e regras previstas no EDITAL e de seus ANEXOS.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

Terreno encravado na zona urbana, na cidade de Pedro II, sito à Vila Operária São José, com área de 4.850,65m² e perímetro de 281,43m, à Avenida Itamaraty (BR 404) s/n, medindo 59,82m ao norte, à avenida Itamaraty, 61,41m ao sul, à Rua Nem Galvão, 80,73m ao leste, limitando com área de propriedade desconhecida e 79,47m a oeste, à Rua Projetada (Mapa Poligonal SEI nº 00002.000444/2024 ID nº 011445001).

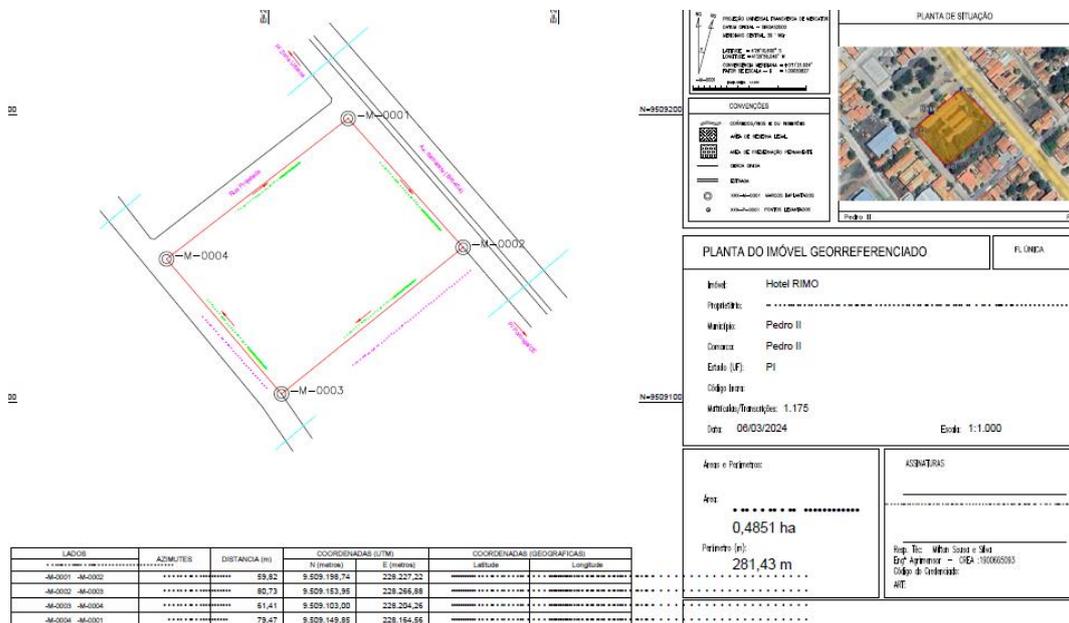


Figura 01 – Mapa Poligonal

3. PROGRAMA DE NECESSIDADES

Produzido a partir das demandas do Estado do Piauí elencando as necessidades, os ambientes, metragens e requisitos para a criação de um projeto de arquitetura.

3.1. ÁREAS EXCLUSIVAS AOS HÓSPEDES

Para atender a demanda do Estado do Piauí e público em geral, ficou estabelecida que a capacidade de acomodações será de, no mínimo, 52 (cinquenta e duas) suítes, sendo 30 (trinta) suítes com capacidade para até duas pessoas e 22 (vinte e duas) suítes com capacidade para até três pessoas, destas, 08 (oito) serão adaptadas a pessoas com deficiências.

3.2. ÁREAS ADMINISTRATIVAS

Para que o equipamento possa funcionar adequadamente, são necessárias áreas mínimas de recepção, administração, lavanderia, depósito e áreas adjacentes.

3.3. ÁREAS ABERTAS AO PÚBLICO EM GERAL E HÓSPEDES

O equipamento deverá contar com controle de acesso, estacionamento, piscina, área pavimentada, área com paisagismo, restaurante com brinquedoteca, bar, auditório, academia, sala de reunião, banheiros acessíveis e loja.

3.4. QUADRO DE ÁREAS PROPOSTAS PARA O HOTEL PEDRO II

HOTEL PEDRO II	
	TOTAL
ÁREA DO TERRENO	4.850,65 m²
ÁREA CONSTRUÇÃO TOTAL	2.500,00 m²
ENTRADA	34,68 m ²
LOBBY	103,97 m ²
RECEPÇÃO	14,03 m ²
BANHEIROS (FEM/MAS/FAMILIA)	25,48 m ²
SALA DE EVENTOS	81,60 m ²
SALA DE REUNIÃO 01	20,00 m ²
SALA DE REUNIÃO 02	20,00 m ²
SALA ADMINISTRAÇÃO	11,20 m ²
SALA GERENTE	13,20 m ²
CIRCULAÇÃO	408,00 m ²
ÁREA DE SUITES (52)	945,68 m ²
DML	3,90 m ²
ACADEMIA	36,54 m ²
BANHEIROS PISCINA	22,44 m ²
RESTAURANTE	229,58 m ²
BRINQUEDOTECA RESTAURANTE	20,09 m ²
BANHEIROS RESTAURANTE	13,18 m ²
CIRCULAÇÃO	13,33 m ²
PRAÇA DOS GARÇONS	20,25 m ²
COZINHA/PREPARO/DEPÓSITOS	68,06 m ²
REFEITÓRIO FUNCIONÁRIOS	21,09 m ²
VESTIÁRIOS E BANHEIROS FUNCIONÁRIOS	15,84 m ²
LAVANDERIA	59,70 m ²
PAREDES	298,19 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	51,54%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	0,52
ÁREA PERMEÁVEL (área verde + piso drenante)	1.816,75 m² 37,45%
ÁREA IMPERMEÁVEL (área 1º pav + área pavimentada + muro)	3.033,90 m² 62,55%

4. PROGRAMA ARQUITETÔNICO

Com o intuito de elaborar os estudos necessários, foi realizada uma avaliação das condições físicas do imóvel que abriga atualmente o *Hotel Rimo de Pedro II*, concluindo-se que as construções não estão de acordo com as exigências de qualidade do mercado.

Nesse sentido, o estudo preliminar apresentado neste documento propõe a demolição de 100% das edificações existentes, para dar lugar a uma nova proposta arquitetônica, que atenda de forma completa as necessidades de hospedagem, conforto e entretenimento.

4.1. ESTUDO PRELIMINAR REFERENCIAL

Elaboração de estudo arquitetônico preliminar do *Hotel Pedro II*, ou seja, a definição do conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos usuários da edificação, em termos de segurança, acessos, privacidade etc., em auxílio à futura elaboração dos projetos construtivos. Assim sendo, além das características construtivas, é importante também a definição da forma como se pretende utilizar cada um dos espaços.



Figura 02 – Planta Baixa Referencial

- | | | |
|----------------------|--------------------|-----------------------|
| 01 – Acesso | 06 – Loja | 11 – Abrigo de Gás |
| 02 – Estacionamento | 07 – Restaurante | 12 – Abrigos de Lixos |
| 03 – Lobby | 08 – Brinquedoteca | 13 – Piscina |
| 04 – Recepção | 09 – Acomodações | 14 – Banheiro |
| 05 – Sala de Reunião | 10 – Lavanderia | 15 - Cozinha |



Figura 03 – Planta Baixa Referencial das Suítes

4.2. ESPECIFICAÇÕES GERAIS

4.2.1. ACESSOS

O acesso a edificação deverá ser projetado de forma a priorizar a segurança do equipamento e dos seus ocupantes. Desta forma, o equipamento deverá possuir uma um controle de acesso, que permitirá o ingresso para os Hóspedes e Público em Geral. Esse mesmo acesso deverá permitir, com segurança e rapidez, o esvaziamento em caso de emergência, o projeto construtivo deve observar, no que for pertinente, a NBR 9077 que trata de "Saídas de emergência em edifícios", NBR 11785 (barra anti-pânico), NBR 9050 (acessibilidade em edificações) e demais normas atinentes.

Em caso de desnível acentuado entre a rua e a entrada das edificações deverão ser executadas rampas com inclinação compatível com a legislação pertinente e com largura suficiente para a fácil circulação de cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzidas. Tais rampas deverão ser equipadas com corrimãos, pisos antiderrapantes e outros acessórios eventualmente necessários de acordo com a legislação e normativos em vigor. Os revestimentos dos pisos deverão conter peças de sinalização tátil e rebaixos na calçada e meio-fio, para transposição de pessoas com necessidades especiais. Resumindo, deverá ser aplicada toda a legislação que disciplina as adequações dos imóveis acerca da acessibilidade de pessoas com necessidades especiais, NBR 9050 (acessibilidade em edificações) e demais normas atinentes.

4.2.2. ACESSIBILIDADE

Será executada acessibilidade segundo NBR 9050 – ABNT e em conformidade com a Lei Federal 10.098/2000;

4.2.3. SOLEIRA

Quando houver desníveis entre os ambientes será necessário a colocação de soleira de 5cm de espessura de granito branco itaúnas ou similar.

4.2.4. RODAPÉ

Em todos os ambientes sem revestimento nas paredes utilizar rodapé do mesmo revestimento cerâmico/porcelanato do piso cortado 10cm com rejunte da Quartzolit-weber color cor branca, e=3mm ou similar.

4.2.5. RUFO / CHAPIM E ALGEROZ

Deverá ser utilizado rufo e algeroz de concreto nas platibandas, coberturas, muros e demais áreas que se fizerem necessárias.

4.2.6. GRANITO

Quando houver uso de granito (bancadas, soleiras, divisória banheiros, etc.) esse deverá ser de granito branco itaúnas ou similar.

4.2.7. INSTALAÇÃO ELÉTRICA

Serão projetadas e executadas as instalações elétricas de alta e baixa tensão em conformidade as normas técnicas brasileiras e as determinações da concessionária de energia.

4.2.8. GRUPO GERADOR E SUBESTAÇÃO

O projeto poderá contemplar a instalação de grupo gerador e subestação, se ocorrer deverá ser instalado em área exclusiva.

4.2.9. LUMINÁRIAS E LÂMPADAS

Serão instaladas do tipo LED com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, tipo quadrada, embutida no forro e atendendo aos requisitos mínimos do selo Etiqueta Procel.

4.2.10. TOMADAS ELÉTRICAS E INTERRUPTORES

Serão instaladas tomadas e interruptores na cor branca;

4.2.11. INSTALAÇÃO DO SISTEMA DE AR-CONDICIONADO

Serão instalados aparelhos Splits individuais nos ambientes, podendo ser mono ou multi-split, hi-wall ou cassete, com dutos embutidos, com o maior nível de eficiência Procel disponível conforme projeto específico.

4.2.12. INSTALAÇÃO DE CABEAMENTO ESTRUTURADO (DADOS/VOZ)

Será projetado e executado o sistema de cabeamento estrutural em conformidade com as exigências do equipamento e em obediência as normas técnicas brasileiras e internacionais.

4.2.13. INSTALAÇÃO HIDROSSANITÁRIA

Será projetado e executado o sistema hidrossanitário em conformidade com as exigências do equipamento e em obediência as normas técnicas brasileiras.

4.2.14. INSTALAÇÃO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO:

Será projetado e executado o sistema de prevenção e combate a incêndio em conformidade com as exigências do equipamento, em obediência as normas técnicas brasileiras e as exigências do Corpo de Bombeiros do Estado do Piauí.

4.2.15. INSTALAÇÃO DE GÁS

Será projetado e executado o sistema de gás em conformidade com as exigências do equipamento, em obediência as normas técnicas brasileiras.

4.2.16. COBERTURAS

Será executado de acordo com projeto de arquitetura/engenharia, em conformidade com as exigências do equipamento e em obediência as normas técnicas brasileiras.

4.2.17. PÁTIO PARA ESTACIONAMENTO E CALÇADAS INTERNAS E EXTERNAS

Utilizar piso drenante com bloco intertravado com bloco de 16 faces de 22x11cm, espessura 08cm na cor cinza claro.

4.2.18. ÁREA TÉCNICA PARA SUBESTAÇÃO AÉREA (se houver)

Utilizar no piso seixo lavado médio, nas paredes textura acrílica sobre reboco regular, gradil em perfis de aço com pintura esmalte brilhante.

4.2.19. ABRIGO DE RESÍDUOS PARA COLETA SELETIVA

Utilizar no piso e paredes cerâmica esmaltada com tamanho mínimo de 60x60cm na cor branca pei-5 base pó de pedra cor clara, assentada sobre contrapiso e rejunte 3mm impermeável, as esquadrias deverão ser de gradil em perfis de aço e fechamento em tela anti-inseto com pintura esmalte brilhante.

4.2.20. HALL E CIRCULAÇÕES

Utilizar revestimento no piso porcelanato acetinado na cor bege claro com tamanho mínimo 80x80cm, pei-5, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm, assentado sobre contrapiso regular, nas paredes utilizar tinta acrílica acetinada na cor branco neve, no forro de gesso utilizar a cor branco neve, portas em madeira formicada e janelas em alumínio na cor preto e vidro cristal incolor. Especificações de cores poderão sofrer alterações de acordo com a nova proposta a ser apresentada e validada.

4.2.21. CISTERNA

Piso, parede e teto em concreto armado moldado in-loco e impermeabilização com manta butílica 3mm com reboco de argamassa como regularização e proteção mecânica, acesso por alçapão pivotante horizontal em perfis e lambris de alumínio na cor preto.

4.2.22. SETOR DE QUADROS ELÉTRICOS

Utilizar no piso seixo lavado, nas paredes textura acrílica branca e no teto fundo de laje, tinta látex branco.

4.2.23. ÁREA DAS ACOMODAÇÕES

Utilizar revestimento no piso porcelanato acetinado na cor bege claro com tamanho mínimo 80x80cm, pei-5, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm,

assentado sobre contrapiso regular, nas paredes utilizar tinta acrílica acetinada na cor branco neve, no forro de gesso utilizar a cor branco neve, portas em madeira formicada e janelas em alumínio na cor preto e vidro cristal incolor. Especificações de cores poderão sofrer alterações de acordo com a nova proposta a ser apresentada e validada.

4.2.24. DEMAIS ÁREAS/SALAS

Utilizar revestimento no piso porcelanato acetinado na cor bege claro com tamanho mínimo 80x80cm, pei-5, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm, assentado sobre contrapiso regular, nas paredes utilizar tinta acrílica acetinada na cor branco neve, no forro de gesso utilizar a cor branco neve, portas em madeira formicada e janelas em alumínio na cor preto e vidro cristal incolor. Especificações de cores poderão sofrer alterações de acordo com a nova proposta a ser apresentada e validada.

4.2.25. AUDITÓRIO

Utilizar revestimento no piso o carpete modulado 50x50cm com 7mm de espessura em tom escuro assentado sob contrapiso e nas paredes revestimento painel com acabamento de alto padrão para tratamento acústico de paredes de acordo com normas da ABNT, o forro deverá ser removível mineral cor branco e as esquadrias com tratamento acústico especificado de acordo com normas da ABNT.

4.2.26. BANHEIROS, ÁREAS DE PREPARO, HIGIENIZAÇÃO, COZINHA E DEPÓSITOS

Utilizar revestimento no piso porcelanato acetinado na cor bege claro com tamanho mínimo 80x80cm, pei-5, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm, assentado sobre contrapiso regular e nas paredes porcelanato acetinado na cor branco 30x60cm, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm impermeável, no forro de gesso utilizar a cor branco neve, portas em madeira formicada e janelas em alumínio na cor preto e vidro cristal incolor. Especificações de cores poderão sofrer alterações de acordo com a nova proposta a ser apresentada e validada.

As bacias sanitárias deverão ser com caixa acoplada, com duplo fluxo, na cor branca, com assento em polipropileno adequado aos tamanhos das mesmas, as cubas deverão ser de embutir quadrada 40x40cm, na cor branca, os metais dos banheiros, copas e depósitos deverão ser torneira para lavatório de mesa bica alta com acionamento do tipo volante em alavanca, ¼ de volta, com acabamento cromado, as duchas higiênicas com derivação e acabamento cromado, os sifões articulado para lavatório, cromado, os registros de gaveta e pressão, com canopla e aço inoxidável.

As divisórias sanitárias com painéis em melamínica estrutural TS (formica maciça) utilizados para dividir cabines em banheiros de uso público, devendo ser feitos de materiais resistentes a água, próprios para áreas úmidas, os painéis devem ter espessura em torno de 10mm, fixados em perfis de alumínio e parafusados as paredes em alvenaria e ao chão. A instalação é feita sobre paredes e pisos já revestidos.

Nas bancadas dos banheiros utilizar pedra impermeável, os espelhos bizotados e colados sob revestimento na parede.

Utilizar acessórios como papelreira, dispenser para toalha interfolhada e dispenser para sabonete líquido e demais acessórios necessários, sendo todos de material resistente.

Nos D.M.L. utilizar cubas de inox de embutir, bancada com pedra impermeável e acessórios papelreira, dispenser para toalha interfolhada e dispenser para sabonete líquido e demais acessórios necessários, sendo todos de material resistente na cor branca.

4.2.27. BANHEIROS ACESSÍVEIS

Utilizar revestimento no piso porcelanato acetinado na cor bege claro com tamanho mínimo 80x80cm, pei-5, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm, assentado sobre contrapiso regular e nas paredes porcelanato acetinado na cor branco 30x60cm, rejunte mínimo de 2mm e máximo de 3mm impermeável, no forro de gesso utilizar a cor branco neve, portas em madeira formicada, detalhada de acordo com norma ABNT e janelas em alumínio na cor preto e vidro cristal incolor. Especificações de cores poderão sofrer alterações de acordo com a nova proposta a ser apresentada e validada.

As bacias sanitárias com caixa acoplada, com duplo fluxo, na cor branca, com assento em polipropileno adequado aos tamanhos das mesmas, os lavatórios de canto afixado em parede na cor branco, as torneiras para lavatório de mesa bica alta com acionamento do tipo volante em alavanca, ¼ de volta, com acabamento cromado, as duchas higiênicas com derivação e acabamento cromado. Sifão articulado para lavatório, cromado. Registros de gaveta e pressão, com canopla e aço inoxidável. Barras de apoio em inox para acessibilidade, os espelhos deverão ser fixados de acordo com a NBR 9050 - ABNT.

Os acessórios de papelreira, dispenser para toalha interfolhada e dispenser para sabonete líquido e demais acessórios necessários, sendo todos de material resistente.

4.2.28. CASA DE MÁQUINAS

Utilizar piso concreto áspero antiderrapante, nas paredes tinta látex branco sem massa, no teto: fundo de laje, tinta látex branco, as portas tipo pivotante vertical em perfis e chapa de vedação em aço com pintura esmaltada na cor preto e janelas venezianas em alumínio na cor preto.

4.2.29. RESERVATÓRIO DE ÁGUA

Piso, Parede e Teto: concreto armado moldado in-loco e impermeabilizado com manta butílica 3mm com reboco de argamassa como regularização e proteção mecânica, com acesso através alçapão pivotante horizontal em perfis e lambris de alumínio.

4.2.30. EQUIPAMENTOS E ACESSÓRIOS PERMANENTES

Consideram-se equipamentos permanentes todos aqueles que partilhem da identidade da edificação e indispensáveis às suas funções básicas. Estes equipamentos não poderiam ser separados da edificação principal sem causar prejuízos à sua segurança e funcionalidade. Por exemplo: cancelas, acessos com as respectivas

sinalizações, estacionamentos e garagens, sistema de ar-condicionado central ou do tipo split, muros, esquadrias, gerador de energia, subestação, nobreak, catracas, equipamentos de sonorização, placas fotovoltaicas, dentre outros. Estes equipamentos permanentes fazem parte da edificação e deverão ser construídos, instalados e mantidos e qualquer avaria ou mau funcionamento deverá ser prontamente resolvido a fim de que não haja danos a edificação.

Os demais equipamentos, aqui ditos acessórios, não são necessariamente inseparáveis da edificação. Como por exemplo central de telefonia, central de segurança, equipamentos de informática, (switch, servidor), câmeras de TV, totem de autoatendimento, mesa de som dentre outros, por possuírem vida útil relativamente mais curta que a da edificação e pela necessidade de manutenção, atualização e renovação mais constante. Ressalta-se que, os layouts apresentados contendo mobiliário trata-se apenas de referência para elaboração dos projetos.

Teresina, outubro de 2024.