ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA REFERENTE À CONCORRÊNCIA PÚBLICA, PARA CONCESSÃO DE USO ONEROSA PARA REFORMA, AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA.

Aos dois dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove, às nove horas da manhã, no auditório da Secretaria de Estado da Administração – SEAD, localizado na Avenida Pedro Freitas, s/nº, Bloco A, Centro Administrativo, Bairro São Pedro, Teresina-PI, realizou-se a abertura da audiência pública referente ao PROJETO DE CONCESSÃO DE USO ONEROSA PARA REFORMA, AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA, nos termos do Processo Administrativo nº AA.001.1.007428/17-02, cujo Aviso de Realização foi publicado no sítio eletrônico www.ppp.pi.gov.br, e no Diário Oficial do Estado do Piauí – DOE/PI nº 174, do dia 13 de setembro de 2019, pag. 26, tendo, conforme previsto o art. 39, da Lei nº 8.666/93, que define que a audiência pública tem como finalidade dar início à fase de diálogo público, buscando colher sugestões e manifestações sobre os estudos e minutas de edital e contrato disponibilizados em consulta. Iniciando os trabalhos, a Presidente da Comissão de Licitação, Sra. Laire Sameline definiu regras de andamento da presente audiência, com a leitura do regulamento e apresentou o cronograma das etapas da Audiência Pública, identificando que este ato administrativo teria três momentos: 1) Apresentação do projeto pelo Poder Concedente; 2) Abertura para perguntas e sugestões; 3) As respostas aos questionamentos e convidou para a composição da mesa, tendo como representantes, a Sra. Thaís Paiva, representante da Secretaria Estadual de Turismo do Piauí; Sr. Leonardo Botelho, representante da Secretaria de Administração, Sr. Sérgio Vilela, coordenador Estadual das Câmaras Setoriais, Sr. Décio Solano, Diretor Presidente da EMGERPI e a Sra. Viviane Moura Bezerra, Superintendente de Parcerias e Concessões. A Sra. Thais iniciou a audiência agradecendo a presença de todas e explicando a importância desse projeto, em seguida, o Sr. Leonardo, também ressaltou a importância da conclusão desse projeto, exaltando que essa parceria foi a melhor opção para o referido equipamento. Assim como Sr. Sérgio Vilela e Sr. Décio Solano. Dada a palavra, a Superintendente, que explicou a importância do projeto para o Estado e para a população piauiense e da audiência dentro do procedimento licitatório, informou que foram convidados os representantes da Controladoria Geral, do Tribunal de Contas, Assembleia Legislativa do Estado, Ordem dos Advogados Sec. Piauí e do Ministério Público Estadual, além dos demais interessados da sociedade em geral, com o objetivo de mostrar a transparência do processo. Iniciada a apresentação dos estudos do referido projeto, a Superintendente indicou que o objeto é uma concessão de uso, voltado para a reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do ativo, o principal objetivo desse projeto é fazer com que o

equipamento seja reconhecido como um apoio ao turismo local, com instalações mais adequadas e modernas, atraindo o público que procura por ecoturismo, turismo de aventura, cultural e arqueológico, bem como proporcionar o desenvolvimento econômico e social, a partir do fomente ao potencial turístico da região. Em seguida foi passado um vídeo apresentando o projeto arquitetônico do hotel e potenciais turísticos da região. Em ato contínuo, foram apresentadas as principais informações acerca do Território Serra da Capivara, e as características atual do equipamento, com área total de 4.500m² e também dados do terreno aonde será construído o novo Hotel, com área de 13.000m², ambos localizado no bairro Santa Luzia, no município de São Raimundo Nonato, indicando também a distância de 11,1km entre o Aeroporto e o Hotel e distância de 36,2km entre o Hotel e o Parque. Em seguida a Superintendente relatou acerca da atual situação do Hotel, que possui atualmente uma permissão de uso até janeiro de 2020, tem uma classificação de 2 estrelas pela EMBRATUR, possui 09 funcionários, 44 quartos com ocupação média de 20% e faturamento mês de R$ 20.000,00. Tratou também da justificativa da concessão. Explanou acerca das Premissas do Projeto que são operara e manter o Hotel existente, melhoras práticas de gestão, tornar o equipamento atrativo e referencial para o turismo da região e do Nordeste, manter a estrutura como apoio logístico ao turismo local e regional, diversificar os serviços, promover capacitação e emprego da mão-de-obra local, fomentar o turismo no Parque Nacional Serra da Capivara e outros equipamentos (Museus), gerar demanda para o Aeroporto de São Raimundo Nonato, reforma das atuais instalações do Hotel existente, construção da nova unidade com 88 unidades, auditório/espaços para eventos e porta de entrada para o Parque e equipamento de lazer e turismo. Em seguida, tratou da Concepção do Projeto que é a reforma das atuais instalações existentes, construção da nova unidade, auditório/espaço para eventos e porta de entrada para o Parque e equipamento de lazer e turismo. Apresentou o potencial turístico da região, Modelagem Técnico Operacional, Modelagem Econômico-financeira; Modelagem Jurídica. De acordo com os estudos, a previsão de investimento inicial (CAPEX OBRA) no valor de R$ 45.583.844,00, reinvestimento no valor de R$ 13.675.153,32, CAPEX do Hotel existente no valor de R$ 5907.561,28, CAPEX do Novo Hotel de R$ 53.351.436,46, com um CAPEX TOTAL OBRA de R$ 59.258.997,74 e com valor de OPEX, despesa anual de R$ 5.741.169,36, OPEX mês de R$ 478.430,70, OPEX-HOTEL EXISTENTE/MÊS de R$ 143.296,04 e OPEX_NOVO HOTEL MÊS de R$ 335.134,74. Apresentou as receitas principais que é hospedagem e locação do auditório e as receitas acessórias são o estacionamento, aluguel de lojas, salas, quiosques ou boxes, publicidades e patrocínios, serviços de lavanderia e pontos de gastronomia e outros. A taxa de ocupação do atual hotel em baixa temporada de 45%, média temporada de 50% e alta temporada de 70%. A previsão de receitas ano são de 14.281.720,00, despesas ano são de R$ 5.741.169,36 do Complexo Hoteleiro. Tendo como indicadores, considerando a outorga de 5% da receita bruta, prazo de 35 anos, com *payback* de 8 anos e TIR

de 12,42%. Quanto à licitação, será mediante concorrência pública para a concessão de uso onerosa, com prazo de 35 anos, com critério de julgamento de maior percentual de outorga sob a receita bruta mensal, a ser pago ao Poder Concedente, em consonância com o art. 15, II, da Lei n 8.987/95. É um processo aberto para participação de consórcio, carência de outorga do Hotel existente é de 06 meses a partir da assinatura do contrato, Prazo para reforma de 06 meses da assinatura do contrato, outorga do novo Hotel de 12 meses para início da operação e prazo para construção da nova unidade é de 18 meses da assinatura do contrato. A superintendente de Parcerias e Concessões também explanou acerca dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentáveis – ODS e as obrigações sociais. Por conseguinte, a Superintendente finalizou a apresentação e abriu para perguntas e sugestões. Pronunciou-se Sr. Filemono Montanha da Convention & Bureal Teresina, inicialmente parabenizou a apresentação como bastante objetiva e concisa, e enfatizou que participou recentemente do maior Congresso Internacional de Turismo e que nesse congresso o Piauí foi muito bem representado, sendo a Serra da Capivara levada como um dos temas do stand, e na abertura do congresso realizada pelo Ministro do Turismo e um dos temas foi o Piauí, Serra da Capivara, no qual o Ministro fez o compromisso trabalhos em benefício da Serra da Capivara. E tendo em vista a programação de muitos eventos a serem realizados na região, indagou acerca de quando será o lançamento da licitação e se pode ser disponibilizado o material apresentado para os parceiros. Dra. Viviane agradeceu a participação e informou que o material será disponibilizado a todos que desejarem e que o prazo para lançamento da licitação estar previsto para o final de outubro, no máximo início de novembro. O Sr. Sérgio Vilela, Coordenador das Câmara Setoriais, questionou se existe algum planejamento de investimentos por parte do Governo do Estado para melhorias de infraestrura na cidade, em algumas deficiências existentes em São Raimundo Nonato, como o fornecimento de água, comunicação e energia, por exemplo. A Dra. Viviane respondeu que existe sim uma atenção especial por parte do Governador para região de São Raimundo, no que diz respeito a vários itens básicos de infraestrura, existe um planejamento para conclusão da adutora para melhorar o fornecimento e abastecimento de água e quanto a energia, a distribuidora de energia, Equatorial, tem um plano de investimento para melhorar o fornecimento de energia da região, melhorias na coleta de resíduos sólidos e no aeroporto da cidade. O Sr. Bruno Carvalho, do Grupo Sérvio, questionou se há possibilidade da prorrogação de prazo de consulta pública pelo menos em 30 dias. Dra Viviane disse que sim, tendo em vista que é consideramos tudo que favoreça a prospecção, divulgação e ampliar a margem de conhecimento do projeto, para a superintendência não tem nenhuma objeção, mas considerando que 30 dias é um prazo muito longo, sugeriu o prazo de 15 dias para prorrogação de consulta pública do projeto, sendo acatada a sugestão por todos presentes. Em seguida, manifestou-se o Sr. Eduardo Rufino, presidente da ABRASEL, que parabenizou a iniciativa da SUPARC e indicou que o prazo de 2 anos é curto e desnecessário para a construção da nova unidade,

sugeriu aumentar para 5 anos e vincular as obrigações que o setor privado terá aos ações do Governo. Dra. Viviane elogiou a sugestão e acatou a sugestão, ficando o prazo máximo de 5 anos sem estabelecer prazo mínimo para construção e incluir na minuta do contrato uma regra que vincule as obrigações do privado ao cumprimento de obrigações do Governo do Estado e do Município também, e acrescentar nos estudos quais são essas, solicitar da SEPLAN o que consta na previsão dos empréstimos referente a obras de infraestrura para a região de São Raimundo Nonato e incluir também o prazo de construção do novo hotel estabelecendo o máximo de 5 anos, sem criar obrigação com relação a prazos mínimos. A Sra. Alcione, representante da OAB, parabenizou também a superintendência pela iniciativa e sugeriu uma PPP de saneamento para a região. Nada mais havendo a ser tratado, a Presidente da Comissão de Licitação, Sra. Laire Sameline, agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a sessão. Finalizada a ata, seguem as assinaturas apostadas em lista de presença em anexo, com representantes da SUPARC, SETUR, EMGERPI, SEAD e demais presentes.

Em Teresina (PI), auditório da SEADPREV, 02 de outubro de 2019.